

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Vågnesvegen 63

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vågnesvegen 63, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 94, bnr. 430, snr. 18

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 18978-1775

Eiendomsverdi ref nr: SD8926

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig, denne boligen ligger i 2. etasjen med inngang fra terreng på boligens bakside. Det er gitt ferdigattest for boligen 20.09.2011. I 2017 / 2018 er boligen ombygget. Opprinnelig carport er integrert i boligen og det er her bygget et soverom og en bod i bakkant. Arbeidet er omsøkt og det er gitt ferdigattest for bruksendringen 26.03.2025. Det er tilbygget en utvendig bod, det er ikke kjent om denne er omsøkt.

Arbeidene med ombyggingen er utført som selvbygger og det anmerkes en del ufagmessig utførelse. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelser.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Over opprinnelig carport er det folietekke/ pvc duk.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av typen rulleprodukt/ duk.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er svert begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er i forbindelse med ombyggingen av carport til soverom satt inn ett Pvc vindu med 2 lags glass.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig platting og ett trinn av betong ved inngangen til boligen.

Eier har selv bygget en utebod mot vest. Boden er oppført i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. I soverom er det plate på mark.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen.

Det er innvendige malte fyllingsdører i boligen.

Det er en slett finert dør til tilbygget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Rommet er levert av utbygger.

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med

heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc. Det er opplegg for badekar på dette rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Rommet er levert av utbygger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Stoppekran er plassert inne i rør i rør skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er foretatt noen oppgraderinger ved el- anlegget i forbindelse av ombyggingen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Type drenering og utvendig fuksikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

Denne boligen er beliggende over terreng.

Det er ringmurs system av betong ved opprinnelig carport.

Denne boligen er beliggende i 2. etasje. Det er fall på terreng bort fra boligen her.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

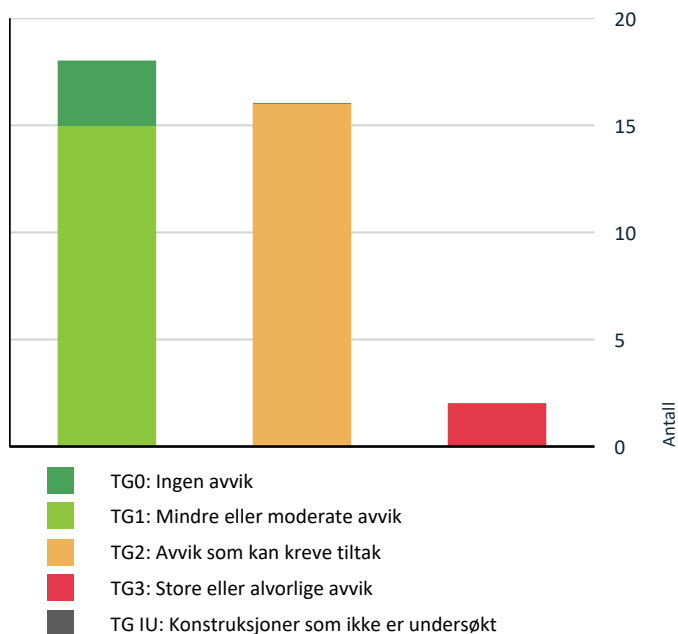
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget utebod viser ikke på tegninger.

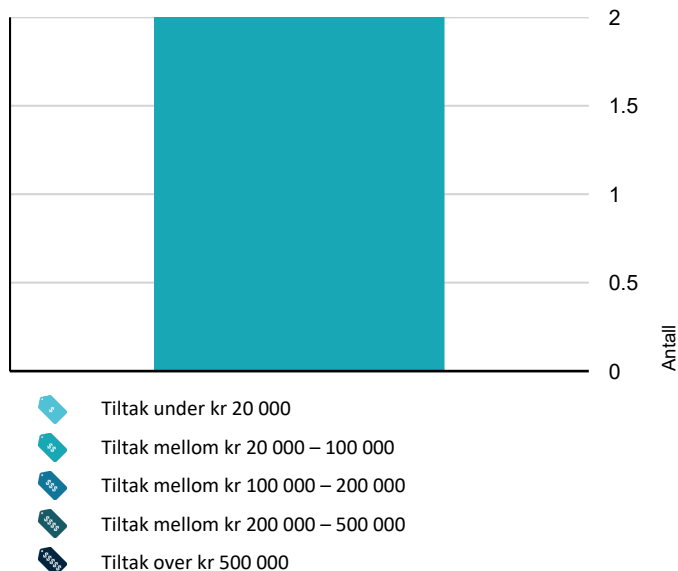
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Ambita.no

Standard

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Innredning av opprinnelig carport til soverom.
2017	Tilbygg	Tilbygget ny utebod.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.
Taket er observert fra selve taktekket på carport.

Noe slitasje i overflate på taksten, men ikke utover påregnelig på denne type stein.

TG 1 Takteking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på hjørnebord registrert påbegynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hjørnebord med påbegynnende råteskader må skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktinntrengning og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av typen rulleprodukt/ duk.
Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er svært begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon soverom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over opprinnelig carport har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier har som egeninnsats innredet opprinnelig carport med oppholdsrom. Konstruksjonen har undertak av taktroplater med tettfolie. Denne typen konstruksjoner krever god lufting og ventilering for å unngå kondensering og fuktproblemer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan lufting og isolering er utført. Innredningen av opprinnelig carport til soverom er utført av eier selv, og det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte arbeider. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, spesielt med tanke på lukkede konstruksjoner og lufting.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hvordan lufting og isolering er utført.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdelen over tid.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er i forbindelse med ombyggingen av carport til soverom satt inn ett Pvc vindu med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er utført ufagmessig innsetting og omramming av PVC-vinduet i soverommet.

Det er registrert skader på foringer på kjøkkenvinduene. Vinduet på innvendig bod er tilgriser med bygnings skum. Det er ikke montert innvendig foring eller lister på dette vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas fagmessig utbedring av innsetting og omramming av PVC-vinduet i soverommet for å sikre korrekt tetting og unngå risiko for fuktinntrengning og varmetap.

Skader på foringer på kjøkkenvinduene bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og estetikk.



Dører

Beskrivelse

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er betydelig skade på Ytterdøren med karm. Det er tregghet i balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

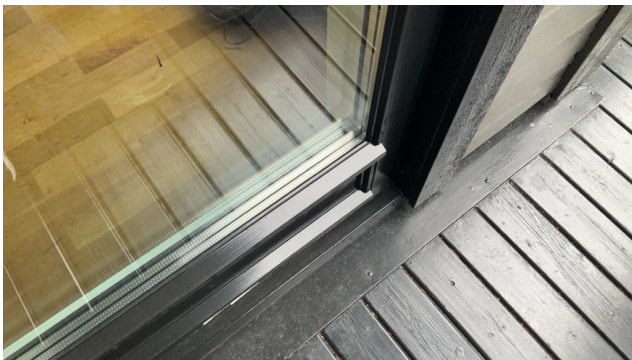
- Dører må justeres.

Ytterdøren må skiftes.

Balkongdøren bør justeres eller repareres for å sikre god funksjon og forhindre at døren setter seg fast, noe som kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig platting og ett trinn av betong ved inngangen til boligen.

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

Eier har selv bygget en utebod mot vest. Boden er oppført i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en lekkasje ved undertaket, i hjørnet mot hovedtaket. Takpappen er ikke fagmessig avsluttet.
Det er også registrert en del ufagmessig utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at lekkasjen ved undertaket utbedres, og at takpappen avsluttes fagmessig for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader på konstruksjonen.

Uprofesjonelt utført arbeid bør gjennomgås og utbedres for å redusere risikoen for fremtidige skader og forringelse av bodens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater.
Himlingen i påbygget soverom er ettertrukket/ synlig skrudd.
Det er sår i himlingen etter kabel.
Himlingen i tilbygget er ufagmessig montert.
Det er riper og merker etter fukt i parketten.

Konsekvens/tiltak

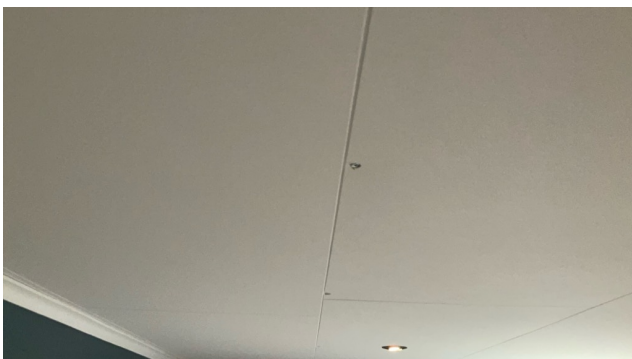
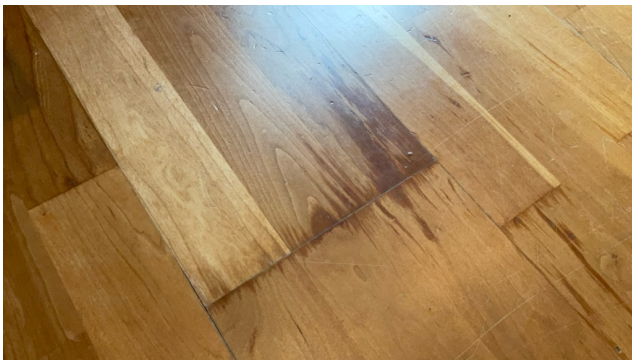
- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger, utskiftninger, modernisering samt vedlikehold av flere innvendige overflater for å utbedre registrert slitasje, riper og merker etter fukt i parketten.

Det anbefales å vurdere fornying av himling i tilbygg, samt kontroll av lufting og oppbygging av konstruksjonen, for å unngå videre skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt slitasje, redusert levetid på overflater, samt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Tilstandsrapport



Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Målinger viser hellinger på ca 10 mm gjennom kjøkken/ stuen og ca. 6 mm på to meter.
Det er i soverommet målt hellinger på ca. 20 mm gjennom rommet. Det er her målt ca. 9 mm på en lengde på ca. 2 meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte fyllingsdører i boligen.
Det er en slett finert dør til tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på enkelte dørkarmen og dørblad.
Det er skade i nedkant på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller overflatebehandling av dørkarmen og dørblad for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. I soverom er det plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert av utbygger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av vaskerommet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc. Det er opplegg for badekar på dette rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er levert av utbygger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket. Det er montert spotter i taket på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er skiftet noen silikonfuger i våtsonen, men disse er ikke fagmessig utført.

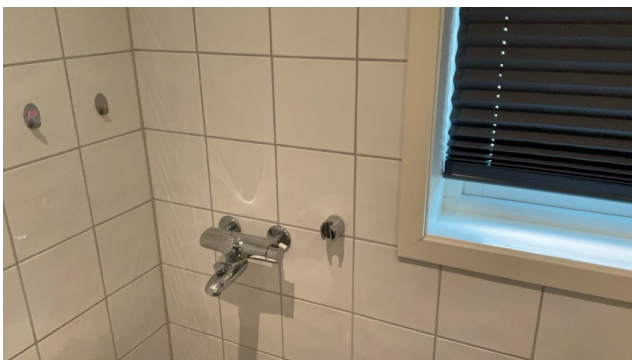
Det er skade på dørlist og dørforing som følge av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tett dusjkabinett for å lede dusjvann direkte til sluk og unngå fuktbelastning på vegger og gulv.

Mangelfullt utførte silikonfuger og fuktskader på dørlist og dørforing bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er skiftet noen silikonfuger i våtsonen, men disse er ikke fagmessig utført.

Det er registrert hakk, sår i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av silikonfuger i våtsonen slik at disse blir fagmessig utført, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc. Det er opplegg for badekar på dette rommet. Det er foretatt foliering av frontene på baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det vil være påregnelig med vedlikehold, enkelte oppgraderinger og fornyinger ved kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Stoppekran er plassert inne i rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har lagt opp utekran denne er uten inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsluke for utekranen for å sikre tilgang til rørføringer ved eventuell lekkasje eller behov for vedlikehold.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på varmtvannstanken, spesielt ved rørgjennomføringen i toppen. Årsaken til rustdannelsen er ukjent, men kondensering kan være en mulig forklaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne rust og forhindre videre rustdannelse på varmtvannstanken, spesielt ved rørgjennomføringen i toppen.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er foretatt noe oppgraderinger ved el- anlegget i forbindelse av ombyggingen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Hoved installasjon er utført av Zenith Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår med oppgraderinger uten dokumentasjon og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent. Denne boligen er beliggende over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ringmurs system av betong ved opprinnelig carport.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Denne boligen er beliggende i 2. etasje. Det er fall på terreng bort fra boligen her.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
110 m²/105 m²

Tomannsbolig: Entré, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fyllingshaugane 5 ,6030 LANGEVÅG 97 m ² 2020 3 sov	04-11-2025	3 690 000	3 650 000		3 650 000	37 245
2 Fyllingshaugane 3 ,6030 LANGEVÅG 98 m ² 2020 3 sov	09-01-2024	3 550 000	3 600 000		3 600 000	36 735
3 Fyllingshaugane 5 ,6030 LANGEVÅG 97 m ² 2020 3 sov	20-07-2023	3 590 000	3 500 000		3 500 000	35 714
4 Solsletta 5 ,6030 LANGEVÅG 111 m ² 2017 3 sov	21-12-2023	3 690 000	3 620 000		3 620 000	32 613

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 610 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

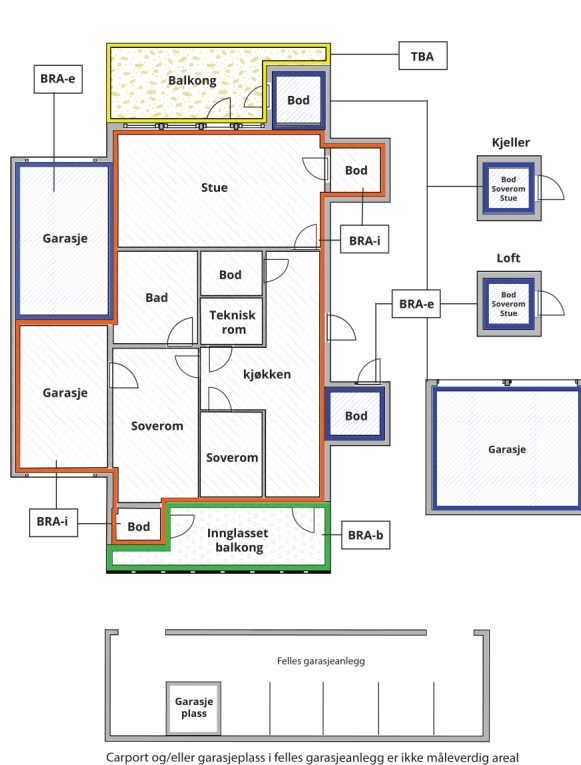
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	105	5		110	8
SUM	105	5			8
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/ hall, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilbygget utebod viser ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	94	430		18	5178.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vågnesvegen 63

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

1 / 18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vågnesvegen ved Kråna like nord/øst for Langevåg sentrum og ligger i et forholdsvis nyetablert boligfelt med flermannsboliger og eneboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-og lysforhold. Det er kort vei til Langevåg sentrum med butikker og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert trafikkarealer og biloppstillingsplasser. Felles carportanlegg med uteboder. Området ved boligen er opparbeidet med biloppstillingsplass, plenarelaer og diverse beplantning av prydbusker og frukttre. Det er etablert felles lekeplass på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bolig	20.09.2011		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.10.2009		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bruksendring	26.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bruksendring.			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD8926>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

HUSREGLER KRÅNA SAMEIE

Ro mellom kl 23 – 07

Holde fellesarealet fri for søppel

Plenklipping etter kl 21 lørdager og hele søndager er ikke tillatt

Parkering i carport

Gjester parkerer bak din bil eller på gjesteparkering

Parkering utenfor husene bør unngås

Delta i dugnad en gang i året

Vedtekter Kråna Sameie

org nr. 995288648 g.nr 94/b.nr 430, Sula kommune

§ 1 Sameiet består av 18 leiligheter mellom 64-97 kvm fordelt på fire boligenheter. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser vedrørende eiendommen. Lov om eierseksjoner(eierseksjonsloven) er gjeldende og § henvisninger i vedtektene er jfr eierseksjonsloven.

§ 2 Årsmøtet er sameiets øverste beslutningsmyndighet og skal varsles minimum åtte og høyst tjue dager før (§31). Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett (§33). Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Saker angitt i innkallingen til møtet (§35) samt faste saker som beskrevet under.

- a) Årsberetning
- b) Økonomi, årsregnskap og årsbudsjett.
- c) Valg av styremedlemmer

Valg foretas på årsmøtet og en velges inn for to år. Styreleder velges særskilt. Dersom et styremedlem flytter ut av sameiet i løpet av perioden velges et nytt styremedlem på neste årsmøte. Det kan være en fordel å ha ett varamedlem i styret slik at det alltid møter tre på styremøte. Styremedlemmene får ett årlig styrehonorar. Størrelsen på styrehonoraret fastsettes på årsmøtet.

§3 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøter ledes av styreleder. Protokoll føres over saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokoll underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede (§36).

En stemme pr eierseksjon dvs 18 stemmer totalt. Alle beslutninger fattes av sameiermøtet med vanlig flertall (§30) av de avgitte stemmene. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 4 Styre

Styret skal bestå av minst 3 styremedlemmer som velges blant sameierne. Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs (§39). Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styrets beslutningsmyndighet (§31).

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen. Sørge for vedlikehold av boligmassen(§20) Det settes av en årlig sum på budsjettet for vedlikehold av sameiets fellesareal og boligmasse. Denne summen foreslås av styret og vedtas på årsmøtet. Avtale forsikring av boligmassen. Avtale snøbrøyting. Ordensregler (§19). Ansvar for sameiets økonomi. Styret organiserer dugnad og sameiermøter Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Underskrift av dokumenter av styret i fellesskap, altså tre.

§ 5 Økonomi

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår. Årsregnskapet skal godkjennes av to utenom forretningsfører. Enhver sameier har rett på en kopi av regnskapet og dette deles ut på årsmøtet. For det nye året settes opp et årsbudsjett og dette skal godkjennes av sameiermøtet.

§6 Fellesutgifter

Betales innen den 15. i hver måned. Ved salg av eierseksjon med overtakelse før 15. er det kjøper som skal betale fellesutgiftene. Etter den 15. er det selger som betaler for hele måneden. Fellesutgifter fordeles etter eiers brøk (§23). Fellesutgifter dekker; strøm i fellesareal, forsikring på boligmassen, snøbrøyting, vedlikehold og styrehonorar.

§7 Pålegg om salg

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter til tross for advarsler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap.13. (§27)

§8 Sameiers plikter

Betale fellesutgifter for hver måned innen tidsfristen som er den 15. i hver måned. Delta på dugnad en gang pr år. Holde orden rundt sin eierseksjon. Holde sin eierseksjon vedlike utvendig slik at denne ikke taper verdi. Respektere ordensreglene. Delta på sameiermøter der beslutninger tas.

§ 9 Vedtekter

Sameiet skal ha skriftlige nedtegnede vedtekter i samsvar med eierseksjonsloven. Vedtektene kan kun endres ved 2/3 flertall på to sameiermøter med minst en måneds mellomrom (§28).

§ 10 Dyrehold

Katter som bor i området skal steriliseres/kastreres. Hunder skal ikke gå løse i fellesarealet.

§ 11 Oppløsning

Sula kommune kan oppløse sameiet.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I KRÅNA SAMEIE

Dato: 27.03.25

Tid: 19:00-20:30

Sted: Carport

Tilstede: Kenneth V. Molværsmyr, Rune Kristoffersen, Helene Hauknes, Ellbjørg Sjøli, Anne Lise Relling, Elisif Juliebø, Janne Wessel, Katrine Reknes, Atcha Pareliussen, Martine Sagdahl, Eli Janne Gunnarstein, Elisa Anderssen, Andreas Markussen Belmaachi, Kristoffer Danielsen, Lise Furu, Lars Nikolay Riksheim

Meldt avbud: Sivert Sæther, Tina Sand, Olav Jarnes, Synnøve Rekdal

Innkalling

Innkalling lagt i postkasser forrige uke og godkjent på møte.

Økonomi

Årsregnskap, årsberetning, noter, budsjett 2025 delt ut og gjennomgått av styreleder. Ingen innvendinger i forhold til regnskapet. Eneste at vedlikeholdsposten på budsjettet er nok noe lav så denne er litt urealistisk

Saken

Siste nytt er at refinansiering av lån hos Stig/Atcha er i gang og at beløpet som er forsvunnet er forventet tilbake på konto så fort som mulig.

Manglende fellesutgifter er nå betalt tilbake.

Økning av fellesutgifter

På budsjettet for 2025 så dekker ikke felleskostnadene som er i dag løpende utgifter. Vi går i minus. anbefaling og forslag fra regnskapsfører er å øke fellesutgiftene med 20 %. Dette med hensyn til beboere som kanskje ikke har så god inntekt og bykset blir ikke alt for stort. Økningen dekker løpende utgifter og vi blir da sittende med overskudd/buffer. Det ble enighet om at

alle øker med 20% fra neste innbetaling i April. Viktig da at alle går inn i nettbanken og forandrer beløpet på trekket.

Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad før 17 mai. Mer info kommer. Oppgaver som vil bli gjort er likt fra fjoråret.

Vedlikehold

Av vedlikehold som bør gjøres i år (sommer) er spyling og maling av carport og ellers boligmasser som ikke er blitt malt på en stund. En innkalling av dugnad der vil også bli gjort senere. Noen pipehatter er også løse på det nordligste vestbygget og også visstnok på sørligste vestbygget. Kenneth er allerede i dialog med blikkenslager om pris men det drøyer veldig ut. Fundamentet må fikses og nye fester må til. I verste fall må nye hatter på plass og kostnaden blir da større. Oppdatering blir overlatt til det nye styre.

Nytt styre

Nytt styre valgt. Det består av Katrine (styreleder), Lise (nestleder/styremedlem), Martine (nestleder/styremedlem), Synnøve (nestleder/styremedlem). Valget ble gjort smertefritt. Gratulerer og lykke til.

Styrehonorarer

Fastsetting av sum på styrehonorarer ble tatt opp. Da dette er litt vanskelig å bestemme akkurat nå ble det bestemt at det nye styret diskuterer det med seg imellom og heller tar opp igjen forslaget på ett annet møte. Tidligere har det vel ligget på kr 10 000 fordelt i styret.

Vedtekter

Under saken eventuelt var det forslag fra Ellbjørg om å ta opp vedtektene paragraf 6 og 7. Dette gjaldt da spesielt fellesutgifter som spesifiserer skal være innbetalt innen 15. hver mnd. Dette har også å gjøre med salg av bolig. Enighet om at alle gjør dette fra nå av. Det er da viktig at alle går inn i nettbanken og forandrer trekkdatoen til 15.

Parkering

Eieren av bobilen som står parkert her borte ble fortalt at den må flyttes til gjesteparkeringa. Det er ingen parkeringsplass der den står og den er til sjenanse for annen trafikk og evt brannbiler ved utrykning. Også parkering utenfor boligene skal unngås og oppfordringen er å bruke carporten.

Kenneth Valseth Molværsmyr

Møteleder

Kenneth V. Molværsmyr

Ellbjørg Sjøli

Sameier

Ellbjørg Sjøli

Felleskostnader pr. mnd.			
Sameier	Opprinnelig	(+20% Økning	
Sivert Olsvik Sæther	650	780	130
Synnøve Elisabeth Rekdal	800	960	160
Elisa Anderssen	640	768	128
Katrine Reknes	740	888	148
Roger Sjøli	640	768	128
Lars Nikolay Riksheim	640	768	128
Kenneth Molværsmyr	650	780	130
Eli Gunanrstein	650	780	130
Rune Kristoffersen	760	912	152
Olav Jarnes	900	1 080	180
Lise Jensen	900	1 080	180
Ellsif Juliebø	900	1 080	180
Martine Sagdal Nilsen	640	768	128
Tina Sand	650	780	130
Anne-Lise Relling	970	1 164	194
Janne Wessel	640	768	128
Kristoffer Danielsen	650	780	130
Atcha Pareliussen	760	912	152

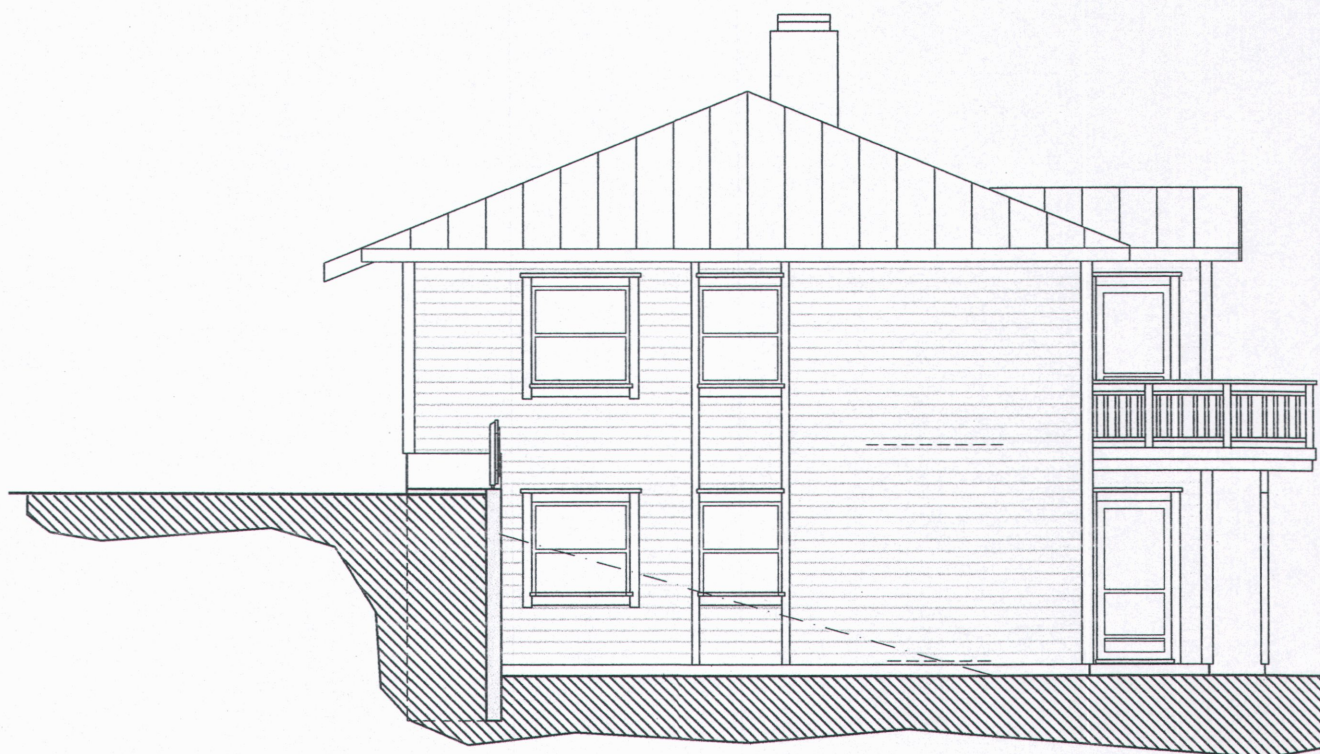
17 NOV. 2009

Arkivsak - Dok.nr.

Journalpost ID



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

118- KRÅNA

BENEVNELSE FASADER MOT SØR OG VEST
2 MANNSBOLIG SEK 17-18

TEGN. NR.

05

MÅL 1:100

HENV.

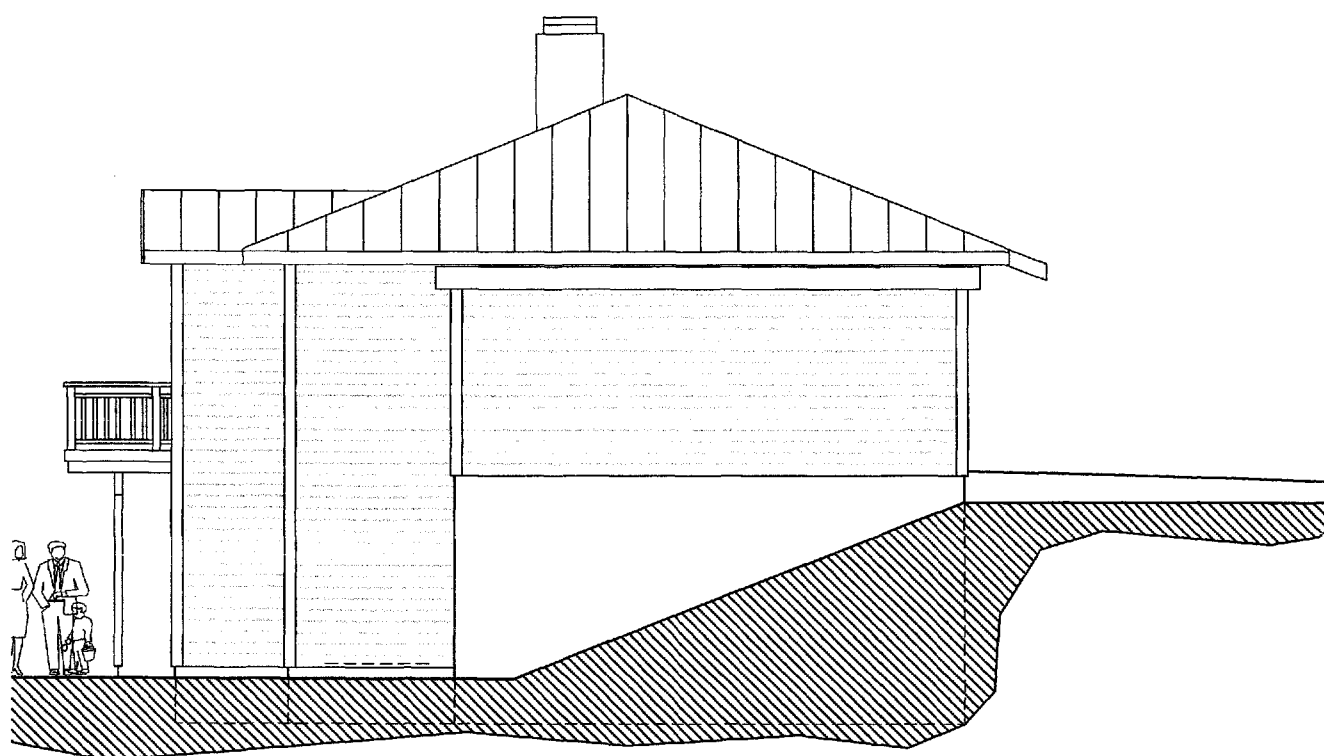
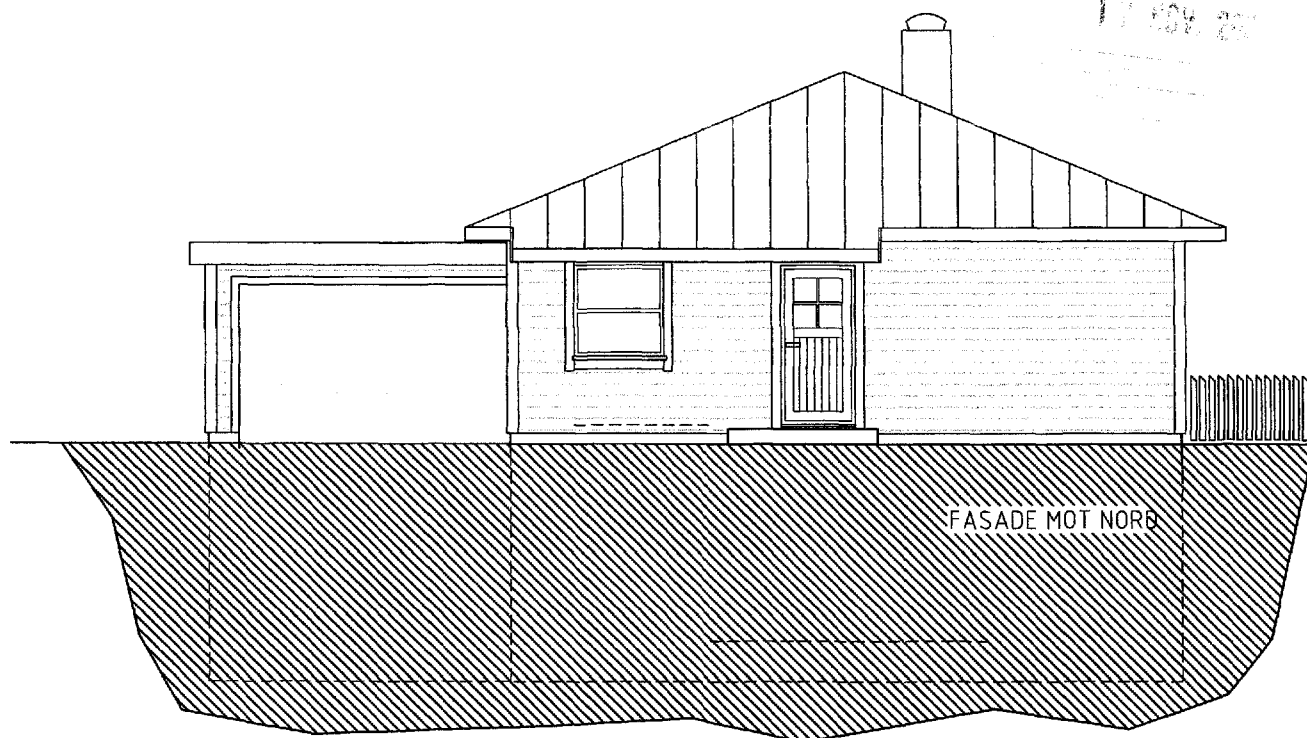
SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

BOLIG PROSJEKT AS

17.10.25



FASADE MOT ØST

118-KRÅNA

BENEVNELSE FASADER MOT NORD OG ØST
2 MANNSBOLIG

TEGN. NR.

06

MÅL 1:100

HENV.

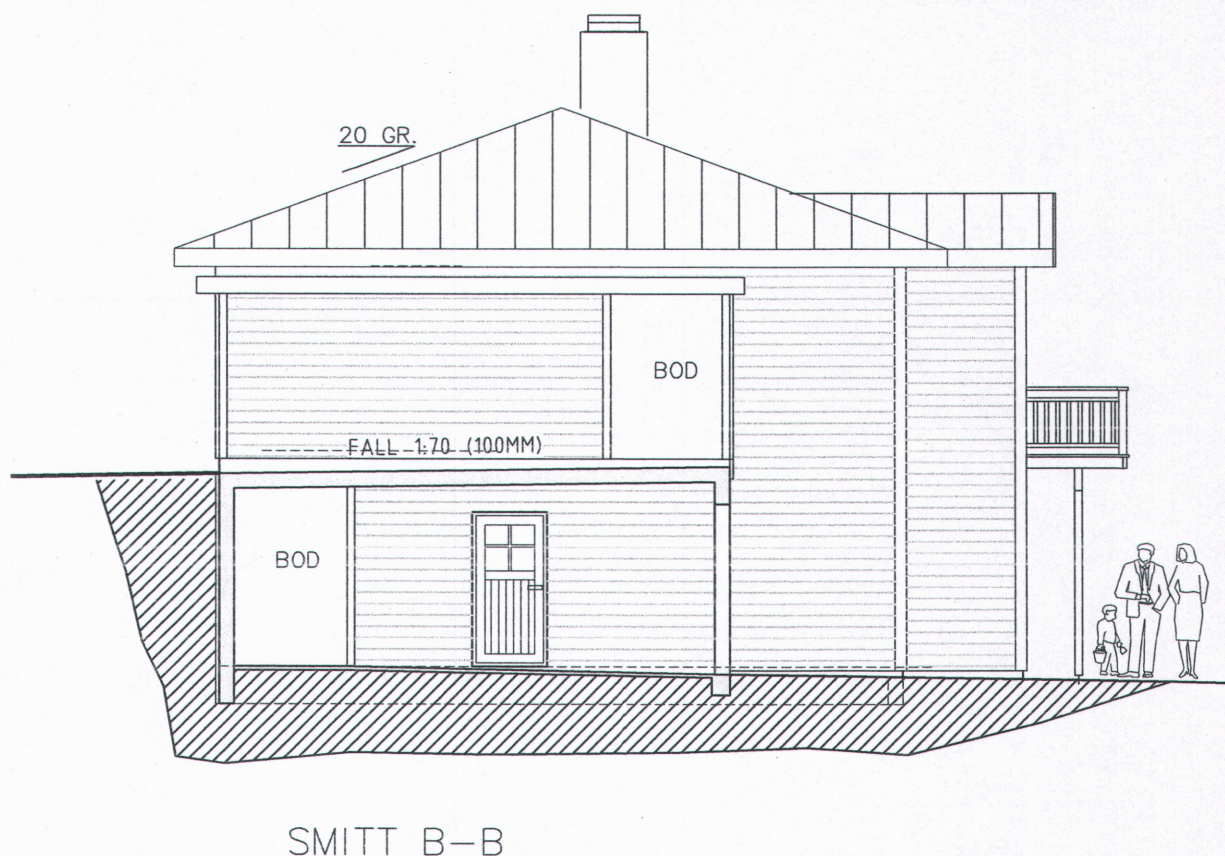
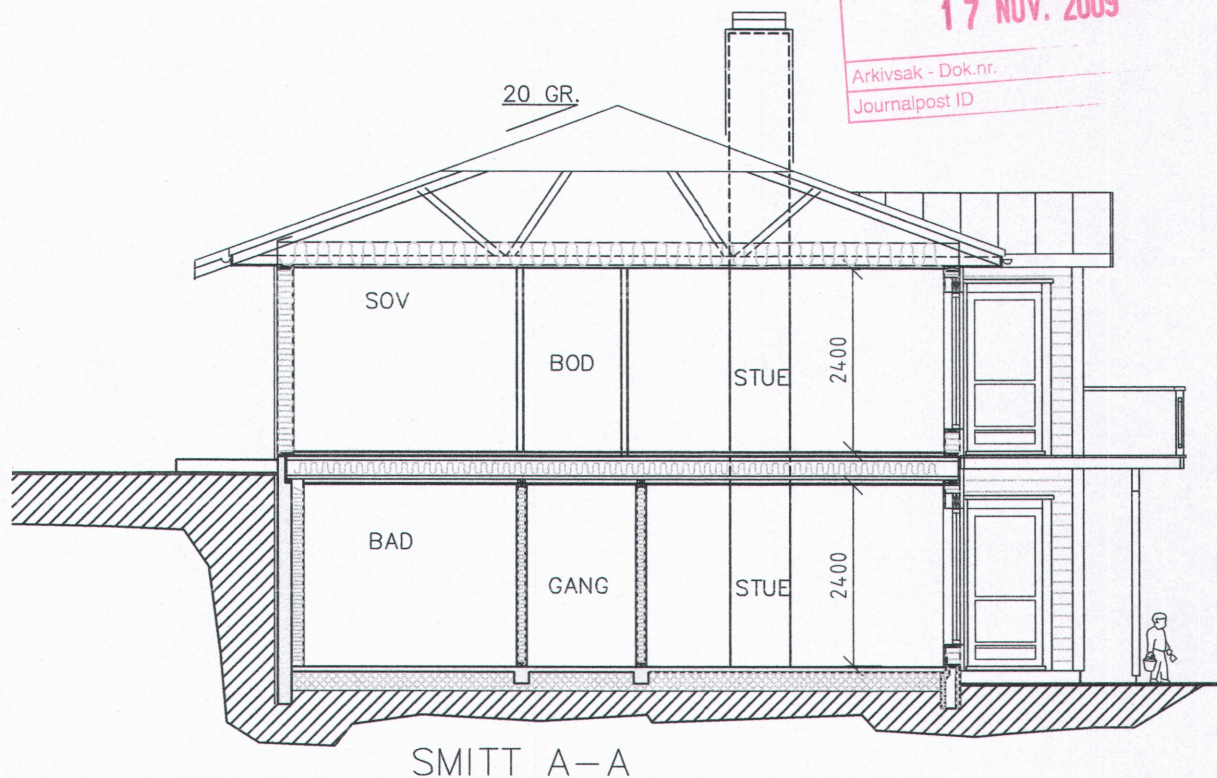
SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
17 NOV. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



122-FYLLINGSJØEN

TEGN. NR.

04

BENEVNELSE SNITT

MÅL 1:100

HENV.

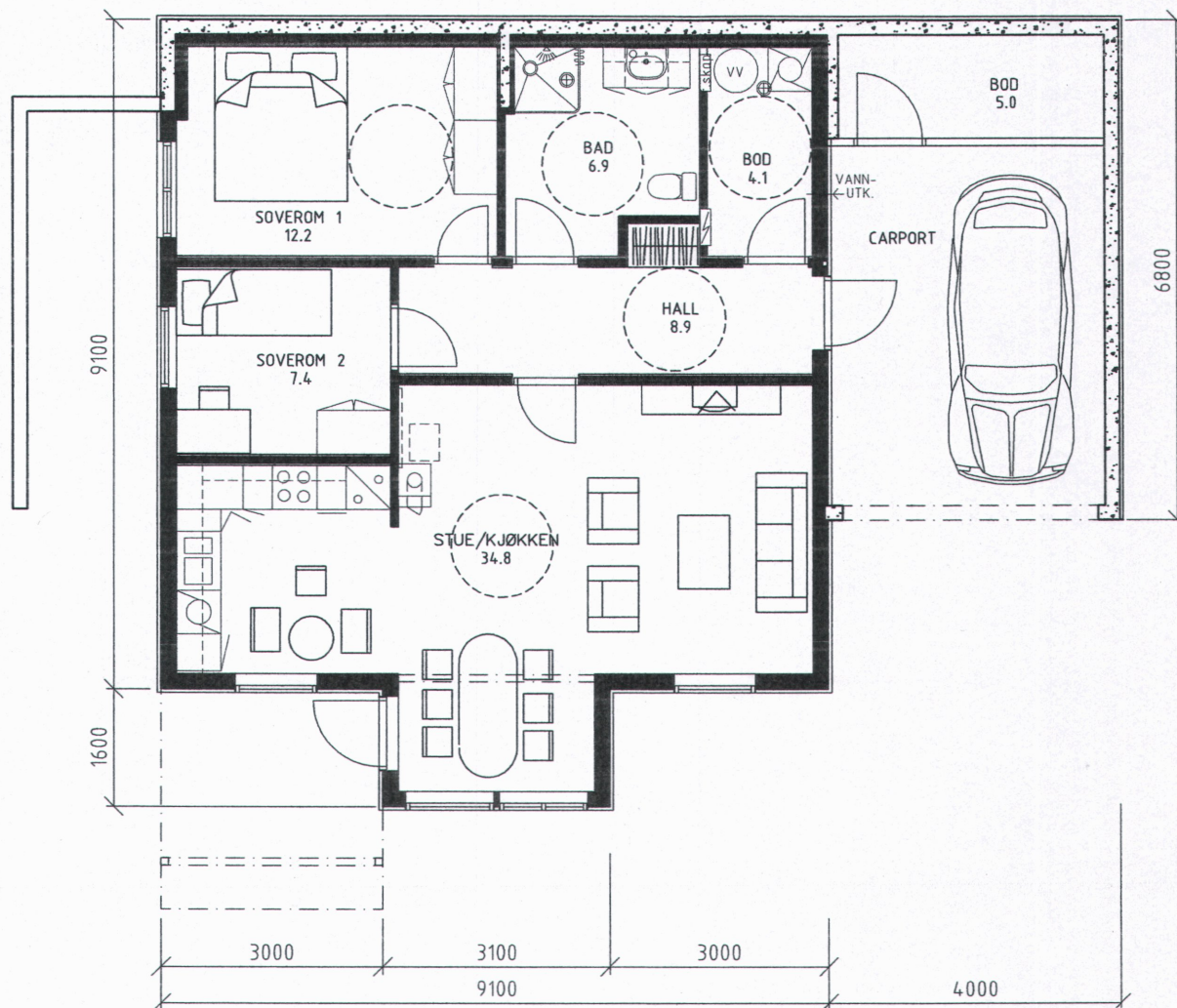
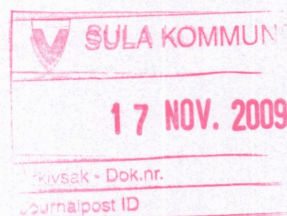
2 MANNSBOLIG SEK 17-18

SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

BOLIG PROSJEKT AS



118-KRÅNA

BENEVNELSE PLAN 1 ETASJE
2 MANNSBOLIG SEK 17-18

TEGN. NR.

02

MÅL 1:100

HENV.

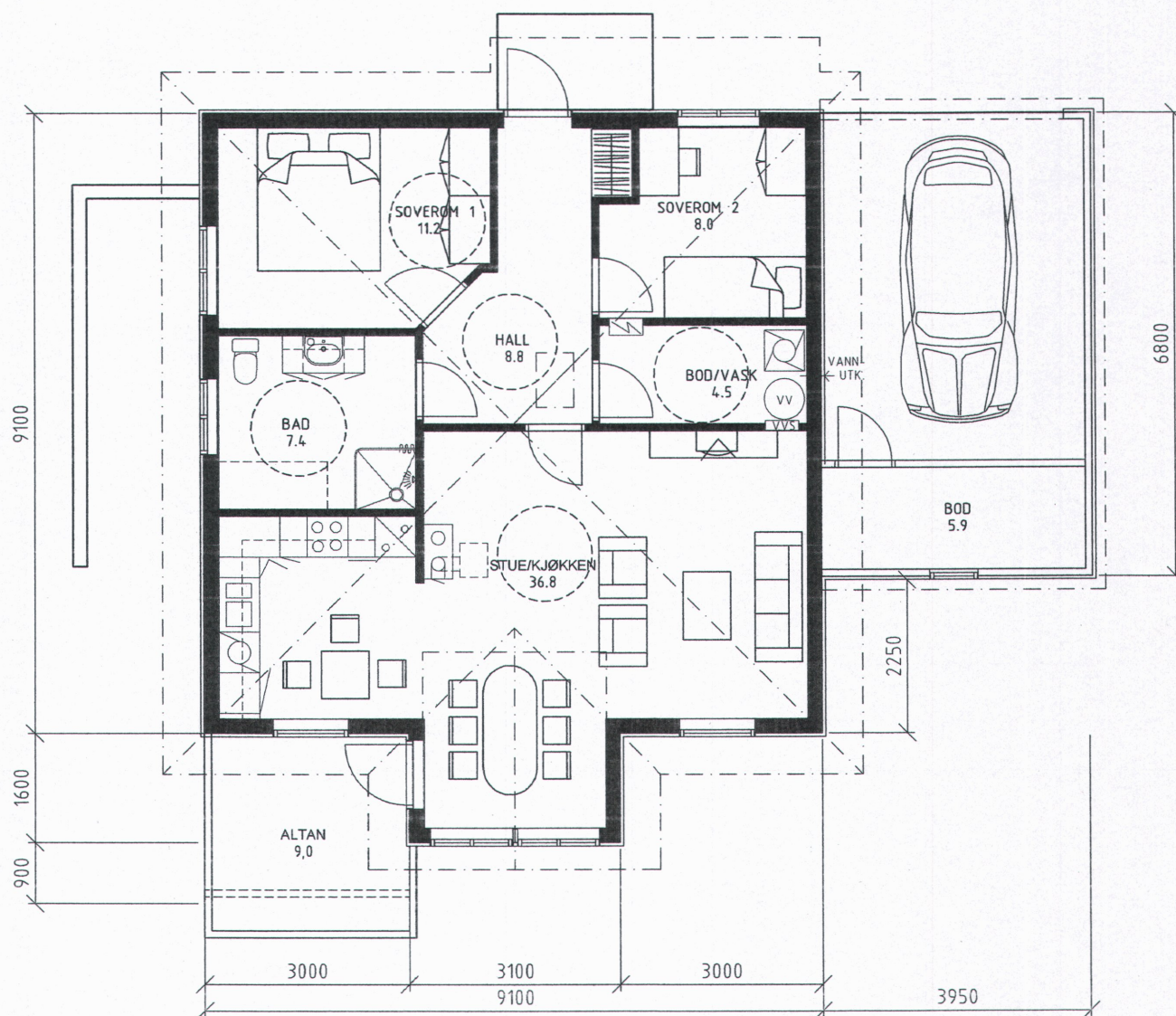
SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
17 NOV. 2009
 Arkivsak - Dok.nr.
 Journalpost ID



122- FYLLINGSJØEN

BENEVNELSE PLAN 2 ETASJE
 2 MANNSBOLIG SEK17-18

TEGN. NR.

03

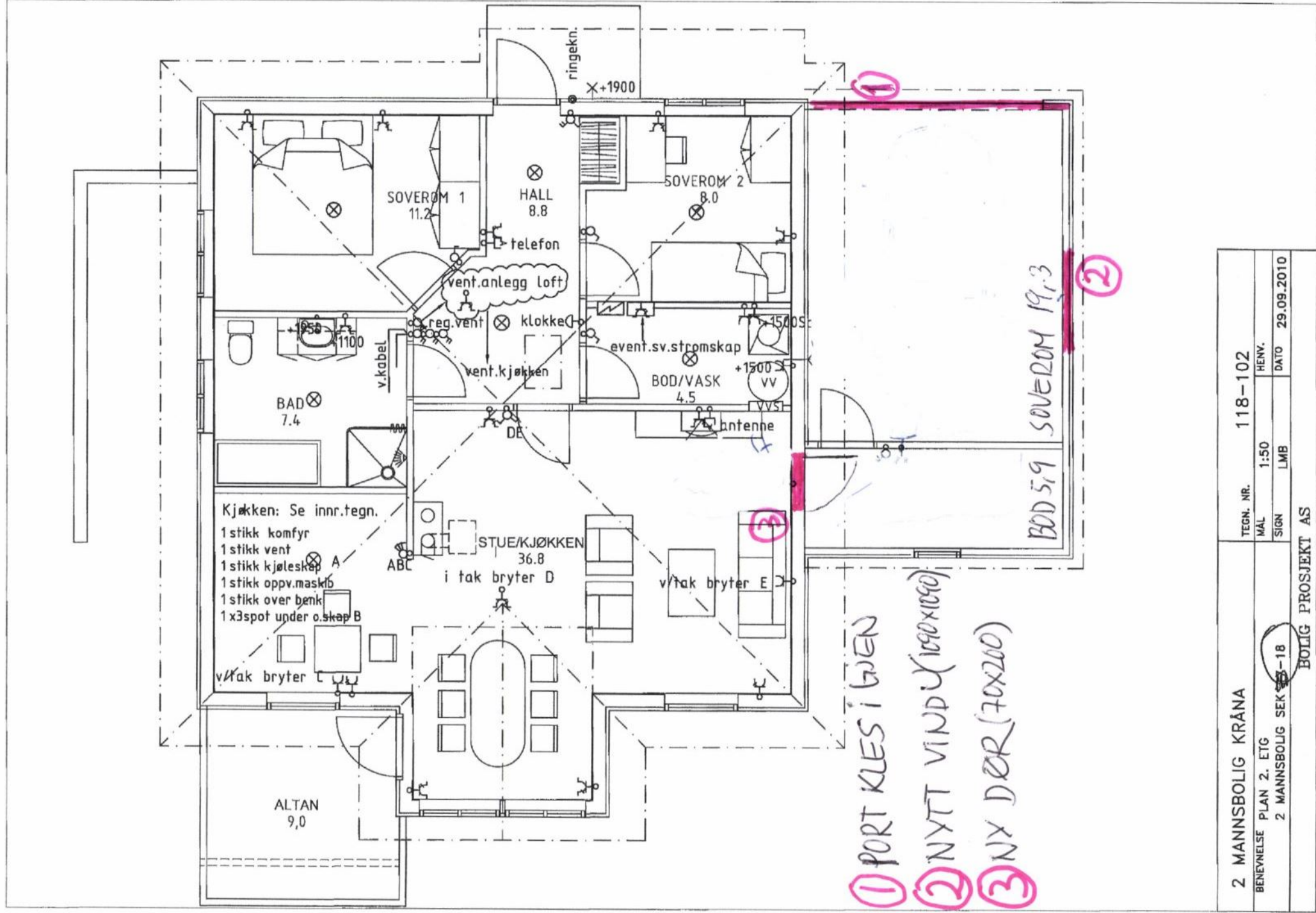
MÅL 1:100

HENV.

SIGN LMB

DATO 07.11.07

BOLIG PROSJEKT AS



2 MANNSBOLIG KRÅNA	TEGN. NR.	118-102
	MÅL	1:50
	HENV.	
BENEVELSE PLAN 2. ETG 2 MANNSBOLIG SEK 18	SIGN	LMB
	DATE	29.09.2010
BOLIG PROSJEKT AS		



Sula kommune

Rådmannen

Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 1

Ansvarleg søker

Bolig Prosjekt AS
Fyllingvegen 3F

6030 LANGEVÅG

Tiltakshavar

Bolig Prosjekt AS
Fyllingvegen 3F

6030 LANGEVÅG

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad

Vågenesvegen , 6030 LANGEVÅG

Gnr

94

Bnr

430

Festenr

Seksjonsnr

1-12,17-18

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nytt bygg – bustadformål / 2 stk seksmannsbustadar og 1 stk tomannsbustad

Vedtak gjort av

Delegert sak det faste utvalet for Plansaker

Vedtak dato

05.01.2010

Saksnr

002/10

Dato sluttkontroll

01.09.2011

Kontrollansvarleg

Bolig Prosjekt as; Alto Rør as; TC Maskin as; Malermester Roy M Sunde; Kjartan Holen; Martin Uggedal as; Einar Gjerde

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Merknader

Underskrift

Stad

Langevåg

Dato

20.09.2011

Stempel/underskrift

Leif Muri
Driftseiningsleiar

Terje Havnegjerde
senioringeniør

Adresse:

Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:

Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 01
Telefaks:

E-post:

postmottak@sula.kommune.no

Web:

www.sula.kommune.no

Bankgiro:

6545 05 10011

Skattekonto:

7855 05 15317

Foretaksnr.:

964 980 543

	Sula kommune Kommunedirektør Plan, byggesak og geodata
---	---

Ferdigattest

etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni
2008 nr 71, § 21-10

Tiltakshavar

Stig Abelseth
Søre Kråna 63
6030 Langevåg

Ferdigattest er gitt for

Elgedom /byggjestad:

Søre Kråna 63, 6030 Langevåg

Gnr.

94

Bnr.

430

Fnr.

Snr.

18

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak:

Bruksendring av carport

Vedtak gjort av:

Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker -
lgangsettingsløyve

Vedtak dato:

05.12.2017

Saksnr. :

DP-233/17

Dato sluttkontroll:

26.03.25.

Kontrollansvarleg:

Tiltakshavar

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Underskrift

Stad

Langevåg

Dato

26.03.2025

Stempel/underskrift

Jørn Agersborg
Kommunalsjef

Åge Risjord
Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 95712269

E-post:
post@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no

Bankgiro:
4212.23.28079
Skattekonto:
6345 06 15317
Foretaksnr.:
964 980 543

Rett kopi bekreftefles

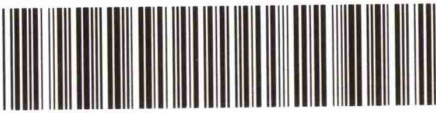
Returneres etter tinglysing til

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:964980543
org.nr./fødselsnr:**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1531	SULA	94	430		

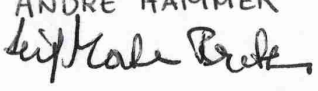
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9813489885	BOLIG PROSJEKT AS	
		
Doknr: 191903 Tinglyst: 15.03.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1/18	B4	13	B	1/18	B4	25				37				49			
2	B	1/18	B4	14	B	1/18	B4	26				38				50			
3	B	1/18	B4	15	B	1/18	B4	27				39				51			
4	B	1/18	B4	16	B	1/18	B4	28				40				52			
5	B	1/18	B4	17	B	1/18	B4	29				41				53			
6	B	1/18	B4	18	B	1/18	B4	30				42				54			
7	B	1/18	B4	19				31				43				55			
8	B	1/18	B4	20				32				44				56			
9	B	1/18	B4	21				33				45				57			
10	B	1/18	B4	22				34				46				58			
11	B	1/18	B4	23				35				47				59			
12	B	1/18	B4	24				36				48				60			
Sum tellere:								18	= nevner:		18								

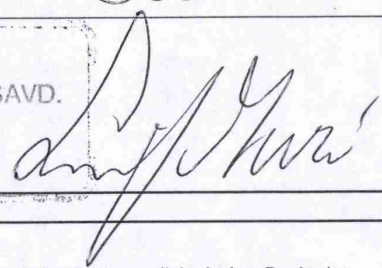
4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

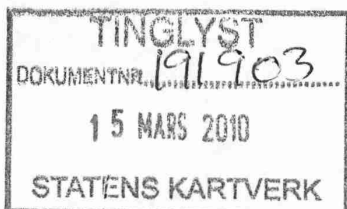
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
LANGEVÅG 1/12-09  ANDRE HAMMER  LEIF MORTEN BRATHAUG		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sied, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
94	430
SUC kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10.03.2010	BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSKONTOR AVD. LEIAR 

Noter:

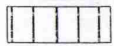
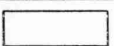
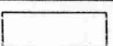
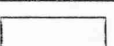
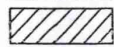
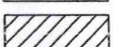
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



GNR 94 BNR 430

VEDLEGG 1 AV 21



	FELLES GANGVEG		VEG/PARKERINGSAREAL		PLEN/UTEOMRÅDE		BYGNINGER
	PRIVAT VEG		FELLES LEIKEAREAL				

D	JUSTERT CARPORT/BODER, FLYTTET ELSKAP 4	16.11.09	LMB
C	MINDRE JUSTERING AV HØYDER	30.10.09	LMB
B	TEGNET INN EL. SKAP	19.08.09	LMB
A		08.06.09	LMB

118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN

BENEVNELSE SITUASJONSPLAN

 TEGN. NR. **01B**

MÅL 1:500

HENV.

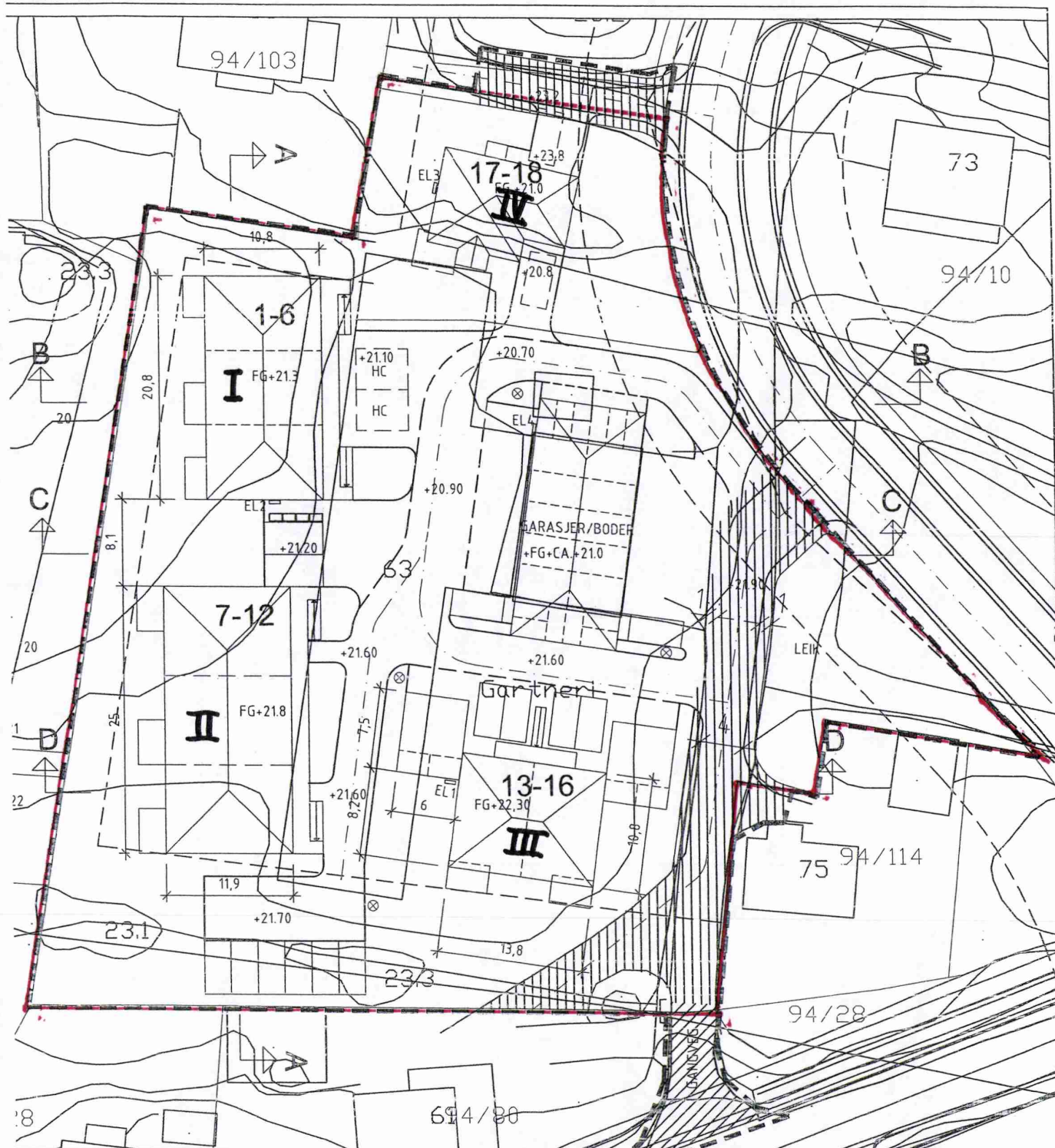
SIGN LMB

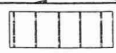
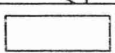
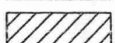
DATO 01.03.09

BOLIG PROSJEKT AS

GNR 94 BNR 430

VEDLEGG 2 AV 21



	FELLES GANGVEG		VEG/PARKERINGSAREAL		PLEN/UTEOMRÅDE		BYGNINGER
	PRIVAT VEG		FELLES LEIKEAREAL				

D	JUSTERT CARPORT/BODER, FLYTTET ELSKAP 4	16.11.09	LMB
C	MINDRE JUSTERING AV HØYDER	30.10.09	LMB
B	TEGNET INN EL. SKAP	19.08.09	LMB
A		08.06.09	LMB

118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN

 TEGN. NR. **01B**

 BENEVNELSE SITUASJONSPLAN **M. NUMERERTE HUS**

MÅL 1:500

HENV.

SIGN LMB

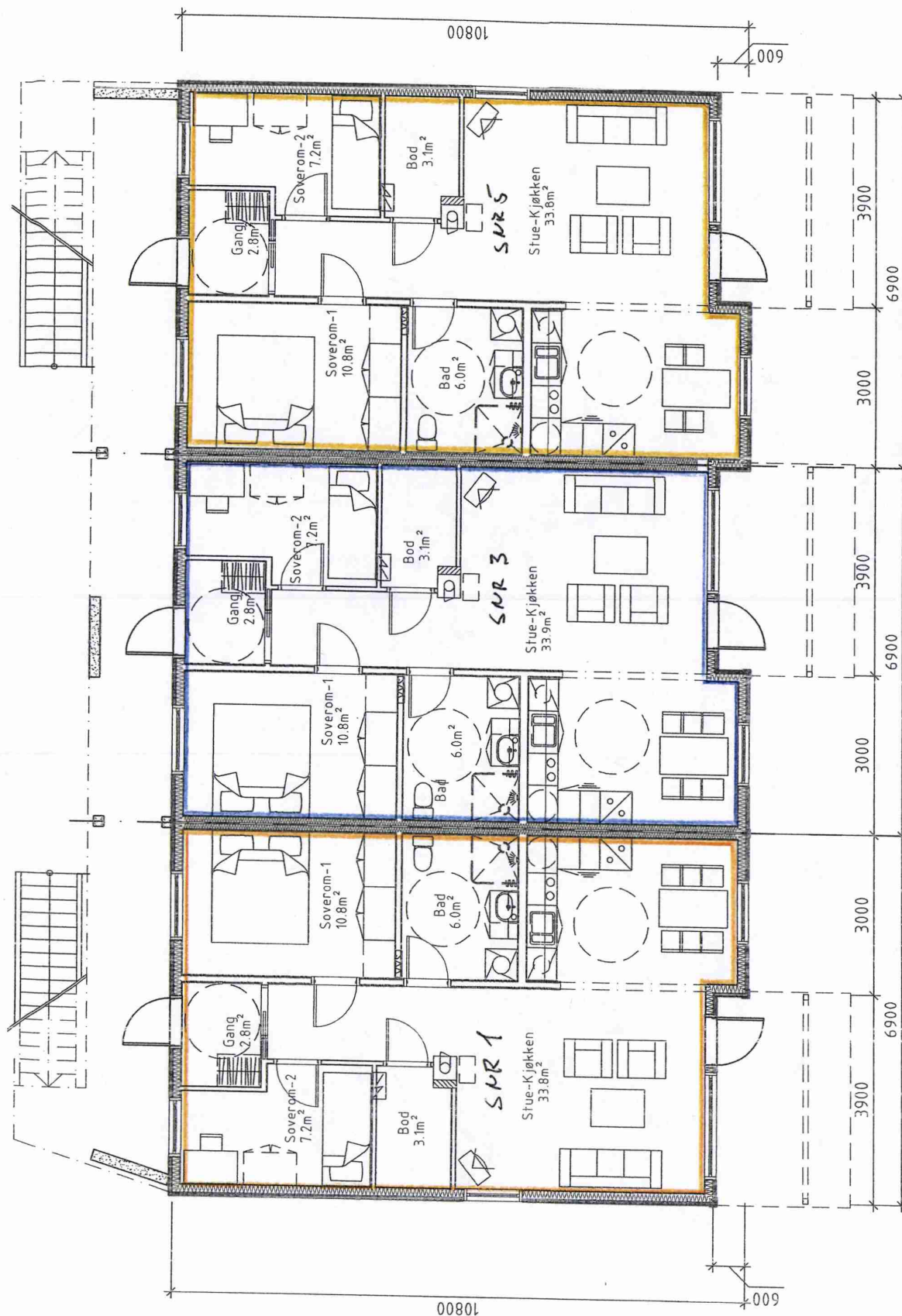
DATO 01.03.09

BOLIG PROSJEKT AS

UPK 14 BAR 430

VEDLEGG 3 AV 21

HUS I

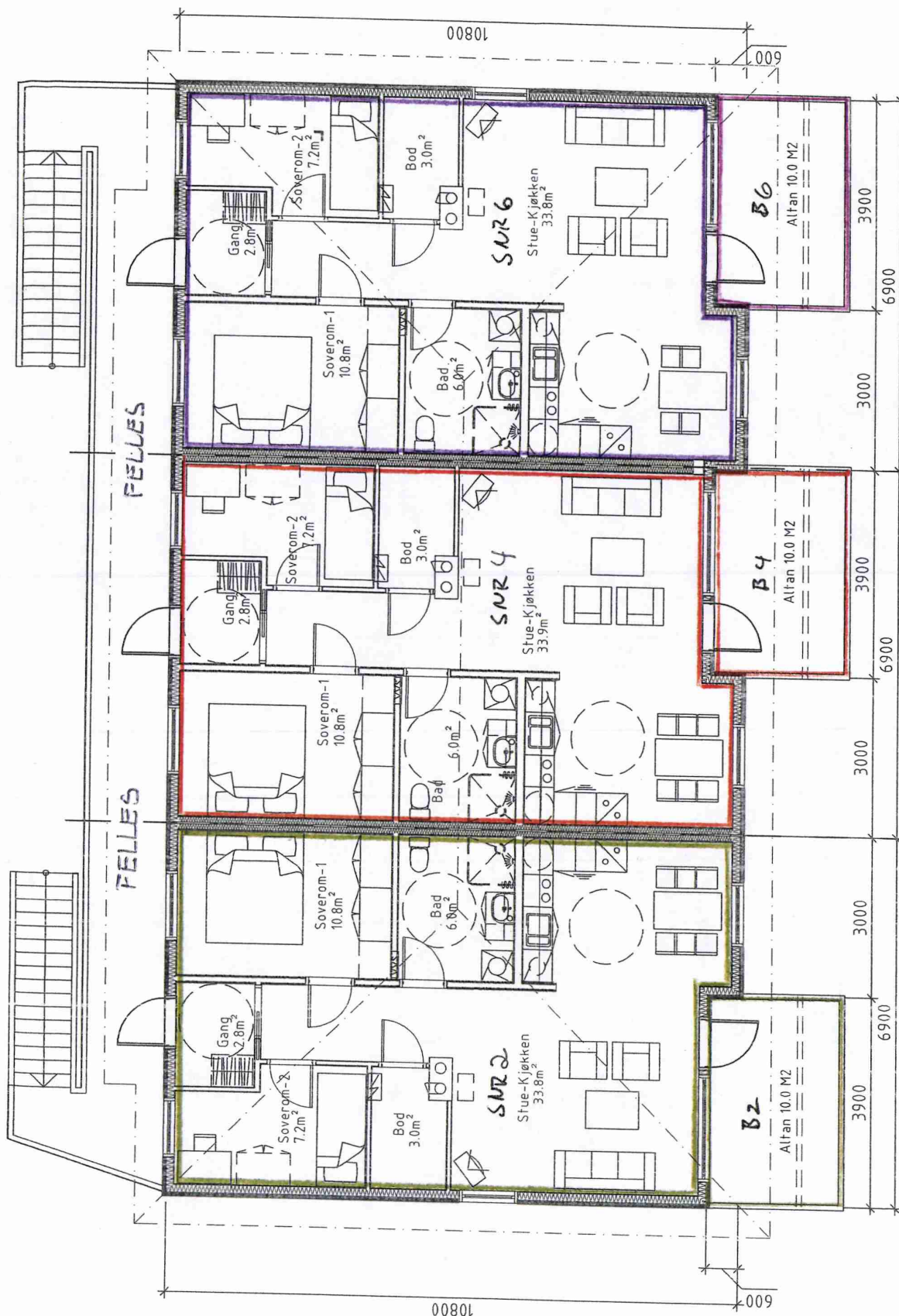


118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR.	01A
BENEVNELSE PLAN 1-ETASJE SEK 1-6	MAL		1:100
	SIGN		LMB
BOLIG PROSJEKT AS		HENV.	DATO
			22.06.09

4NZ 94 BNR 430

VEDLEGG 4 AV 2

HUS I



118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN

BENEVNELSE: PLAN 1-ETASJE
SEK 1-6

01A

TEGN. NR.

MAL 1:100

SIGN LMB

HENV.

DATO

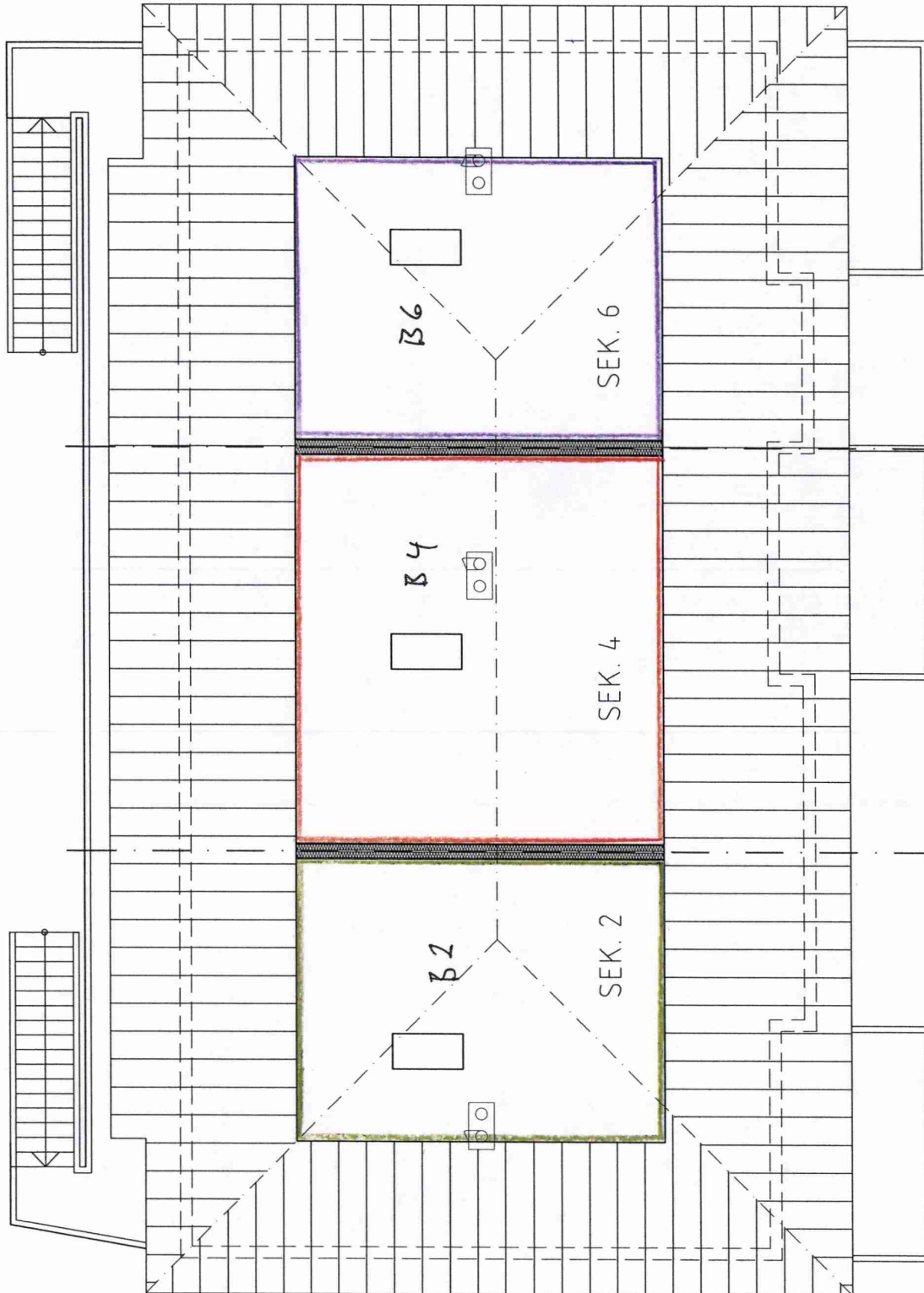
22.06.09

BOLIG PROSJEKT AS

LNR 94 BNR 450

VEDLEGG 5 AV 21

HUS I

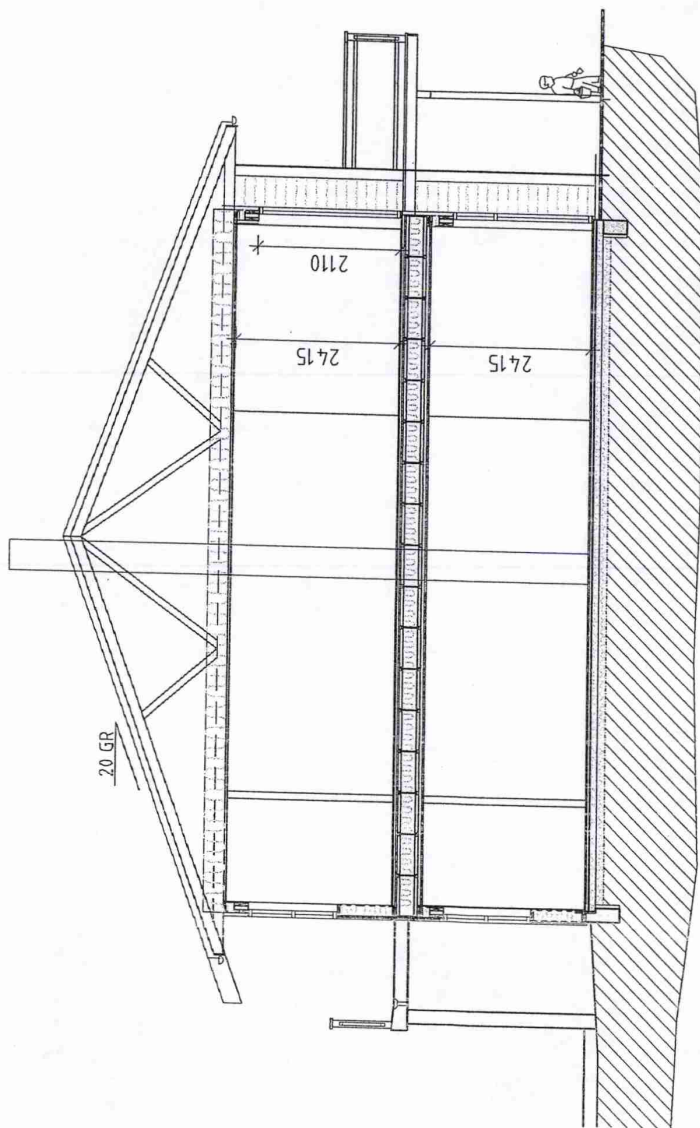


118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR.	01A
BENEVNELSE LOFT	SEK 1-6 - 65 M2	MÅL 1:100	HENV.
		SIGN LMB	DATO 22.06.09
BOLIG PROSJEKT AS			

GMR 94 BNR 430

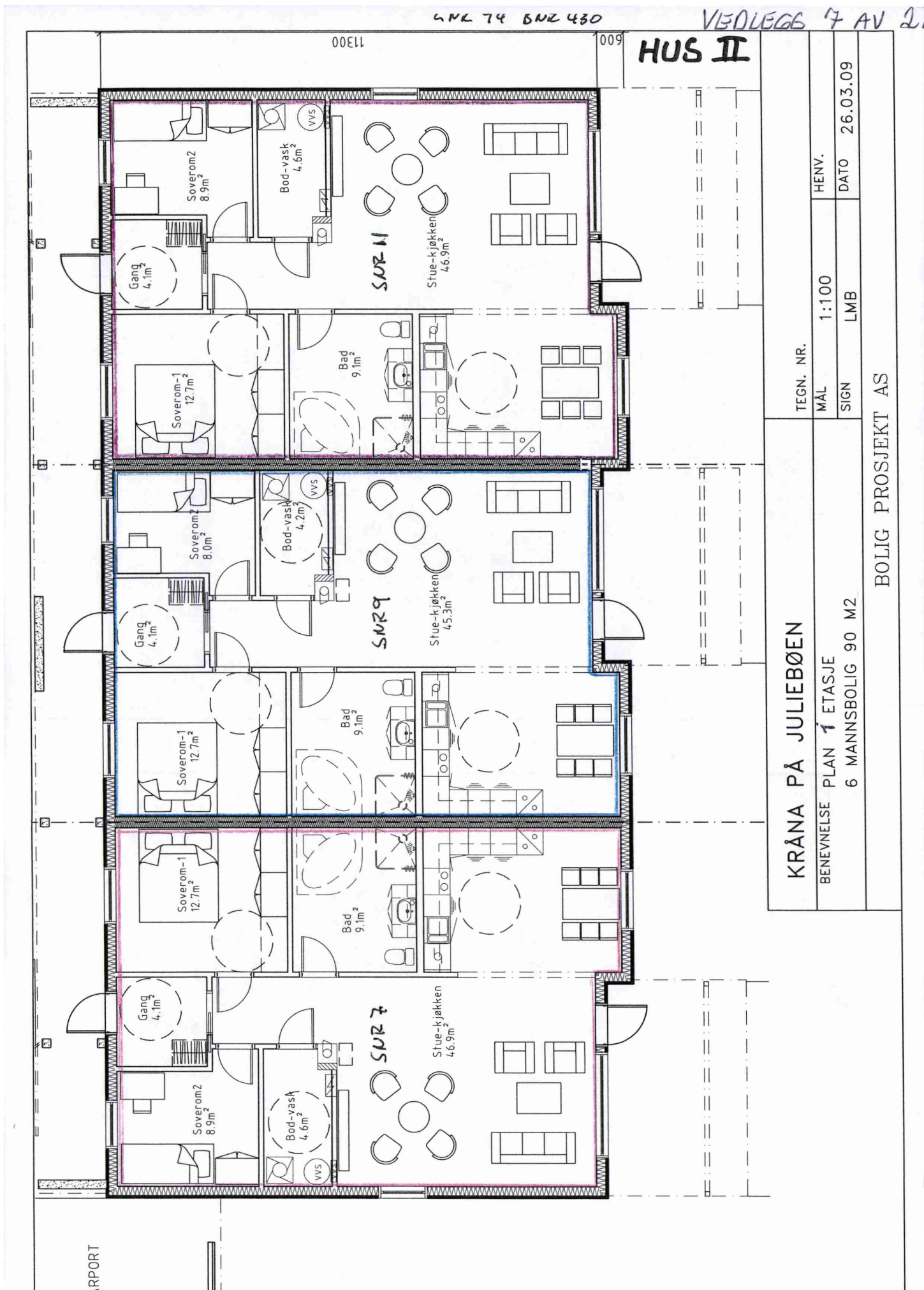
VEDLEGG 6 AV 21

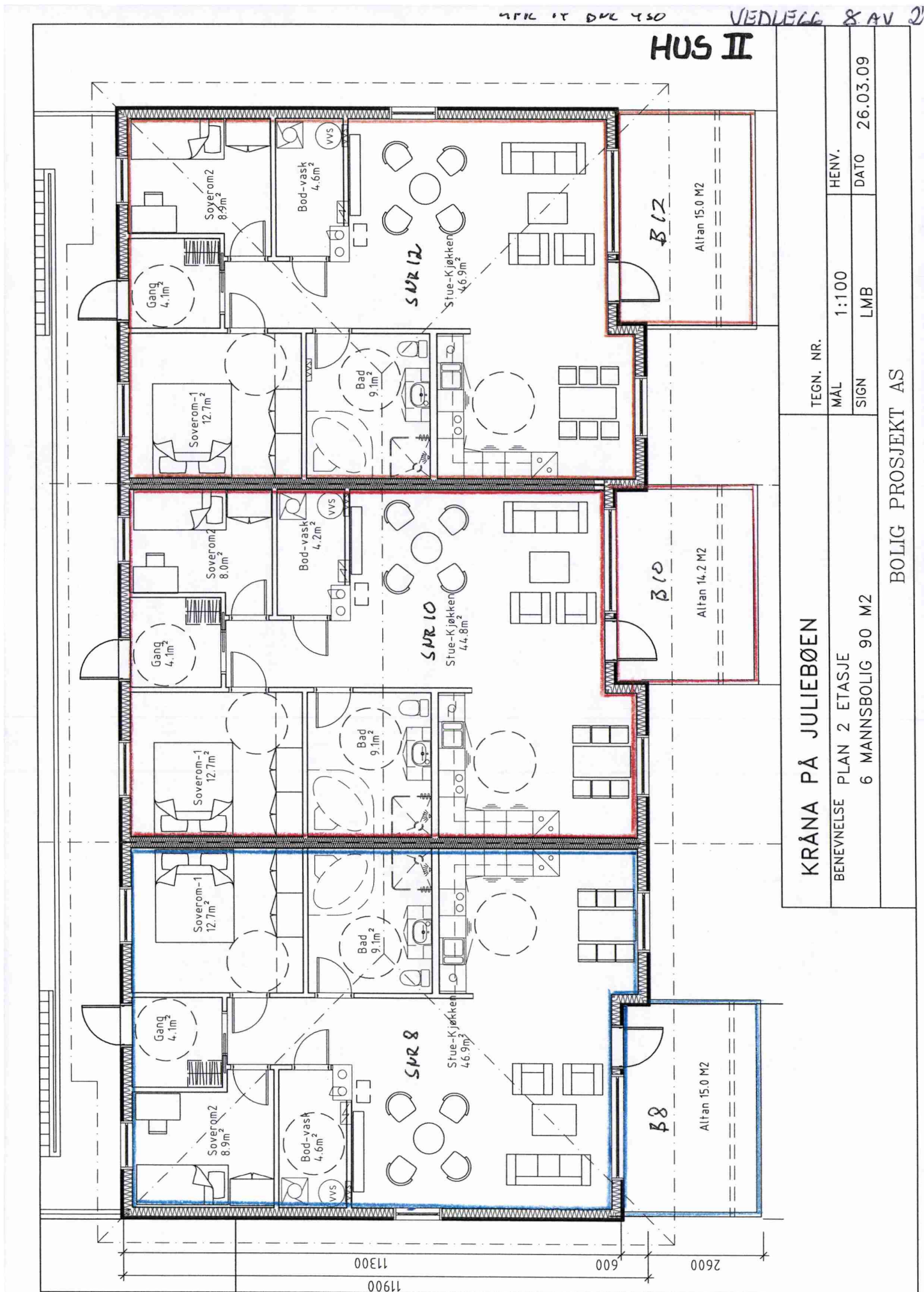
HUS I



SNITT

118—HOVDENKRÅNA		TEGN. NR.		03
BENEVNELSE	SNITT	MÅL		HENV.
		1:100		
		SIGN		LMB
SEK 1—6—		DATA		22.06.09
BOLIG PROSJEKT AS				





KRÅNA PÅ JULIEBØEN

BENEVNELSE PLAN 2 ETASJE

6 MANNSBOLIG 90 M2

TEGN. NR.

MÅL

1:100

HENV.

SIGN

LMB

DATO

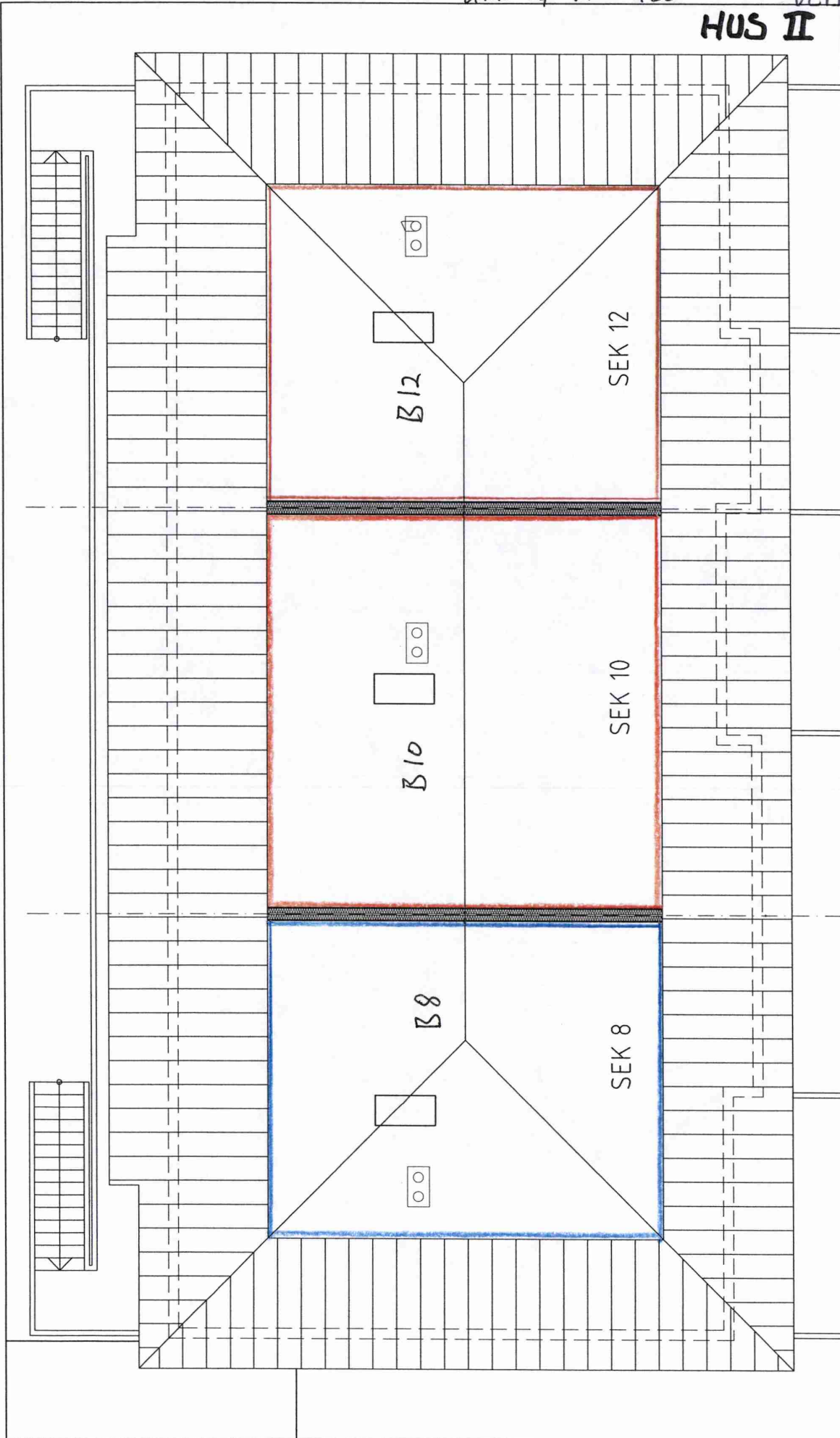
26.03.09

BOLIG PROSJEKT AS

GNR 94 BNR 430

VEDLEGG 9 AV 2

HUS II



KRÅNA PÅ JULIEBØEN

BENEVNELSE LOFT SEK 7-12
6 MANNSBOLIG 90 M2

TEGN. NR.

MÅL

1:100

HENV.

SIGN

LMB

DATO

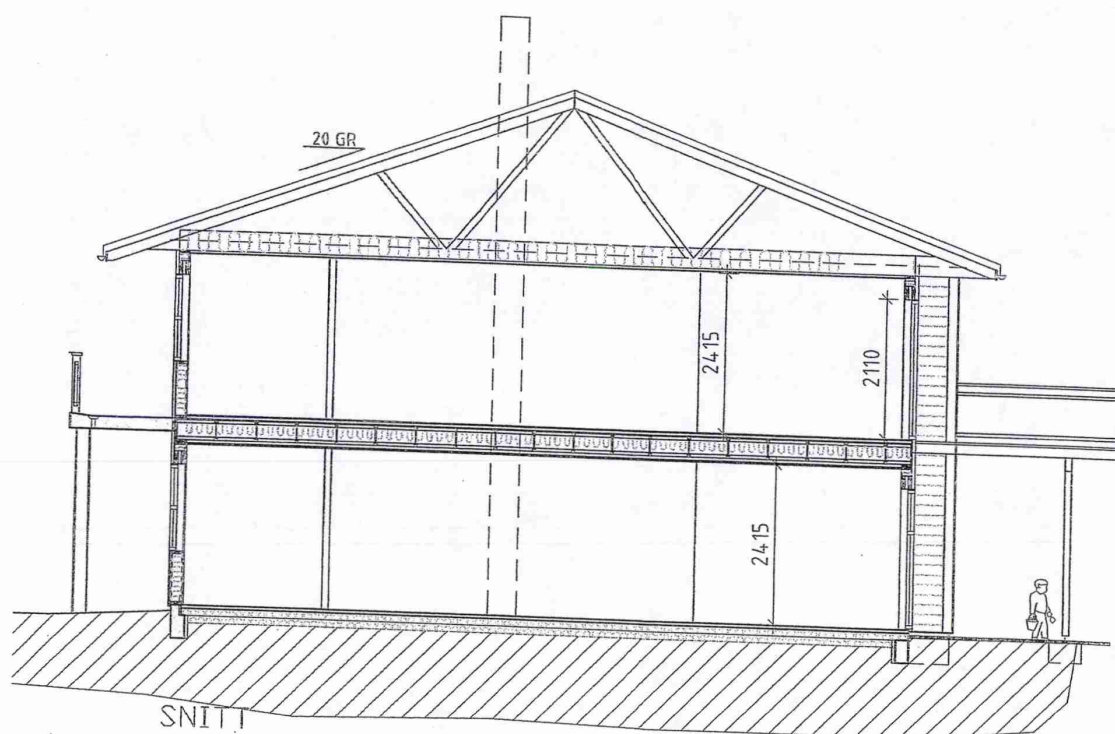
27.05.09

BOLIG PROSJEKT AS

GNR 94 BNR 430

VEDLEGG 10 AV 21

HUS II

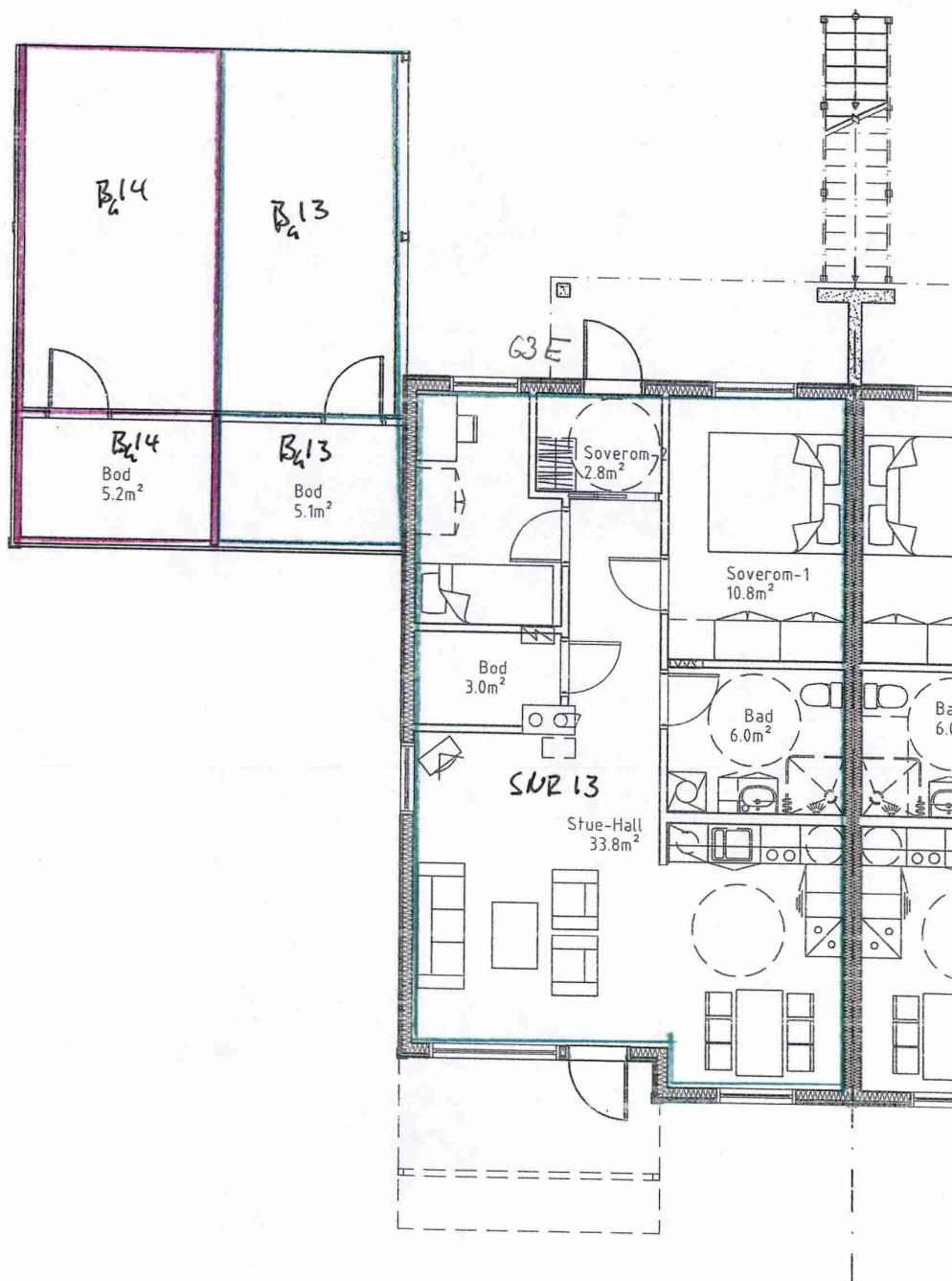


118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN		
BENEVNELSE SNITT 6 MANNSBOLIG 90 M2	TEGN. NR.	
	MÅL	1:100
	SIGN	LMB
BOLIG PROSJEKT AS		HENV.
		DATO 01.03.09

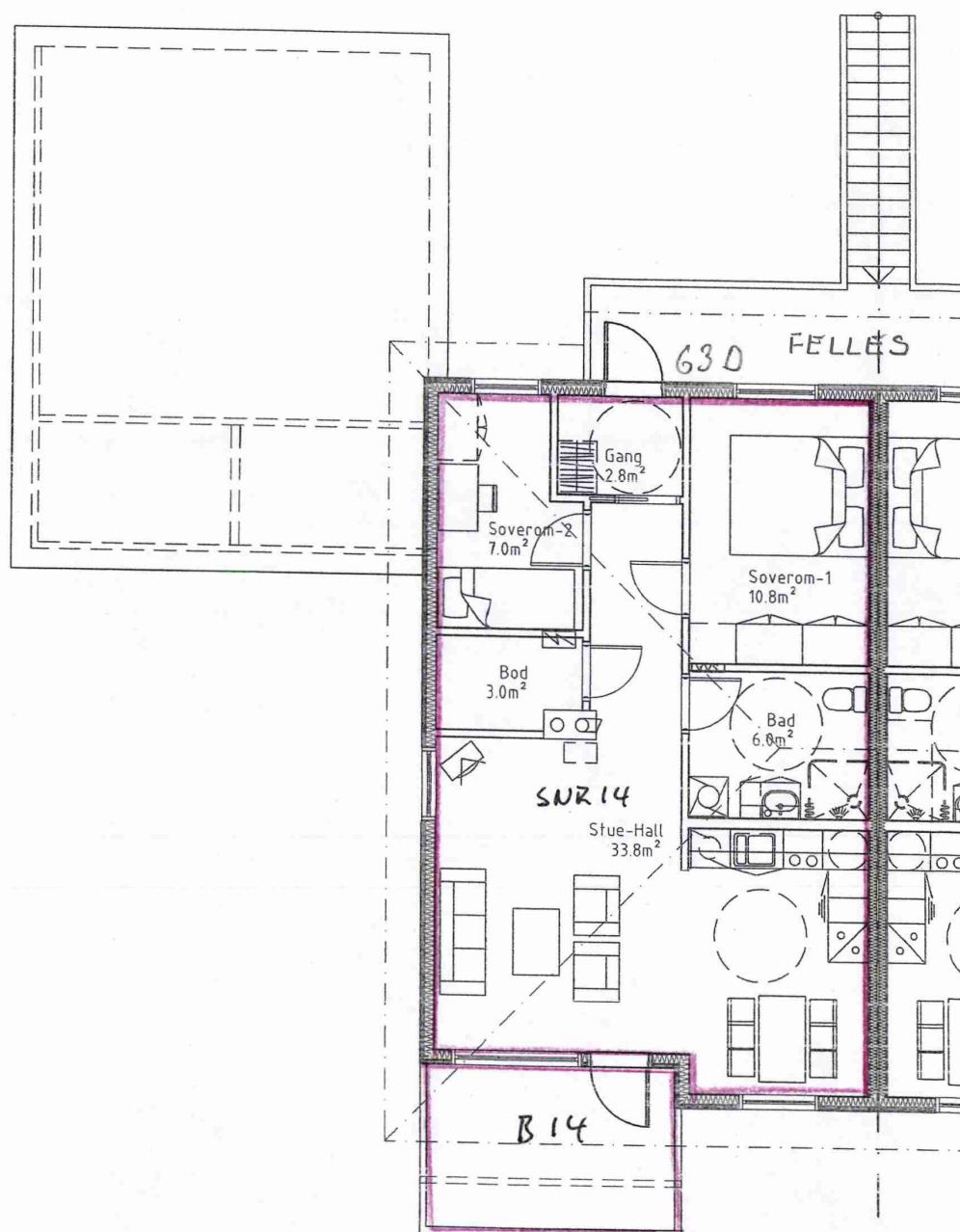
4 PR 74 8 PR 430

VEDLEGG 11 AV 21

HUS III



118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR. 01A	
BENEVNELSE	PLAN 1-ETASJE	MÅL	1:100
	VEST	SIGN	LMB
		RENV.	01.03.09
BOLIG PROSJEKT AS			

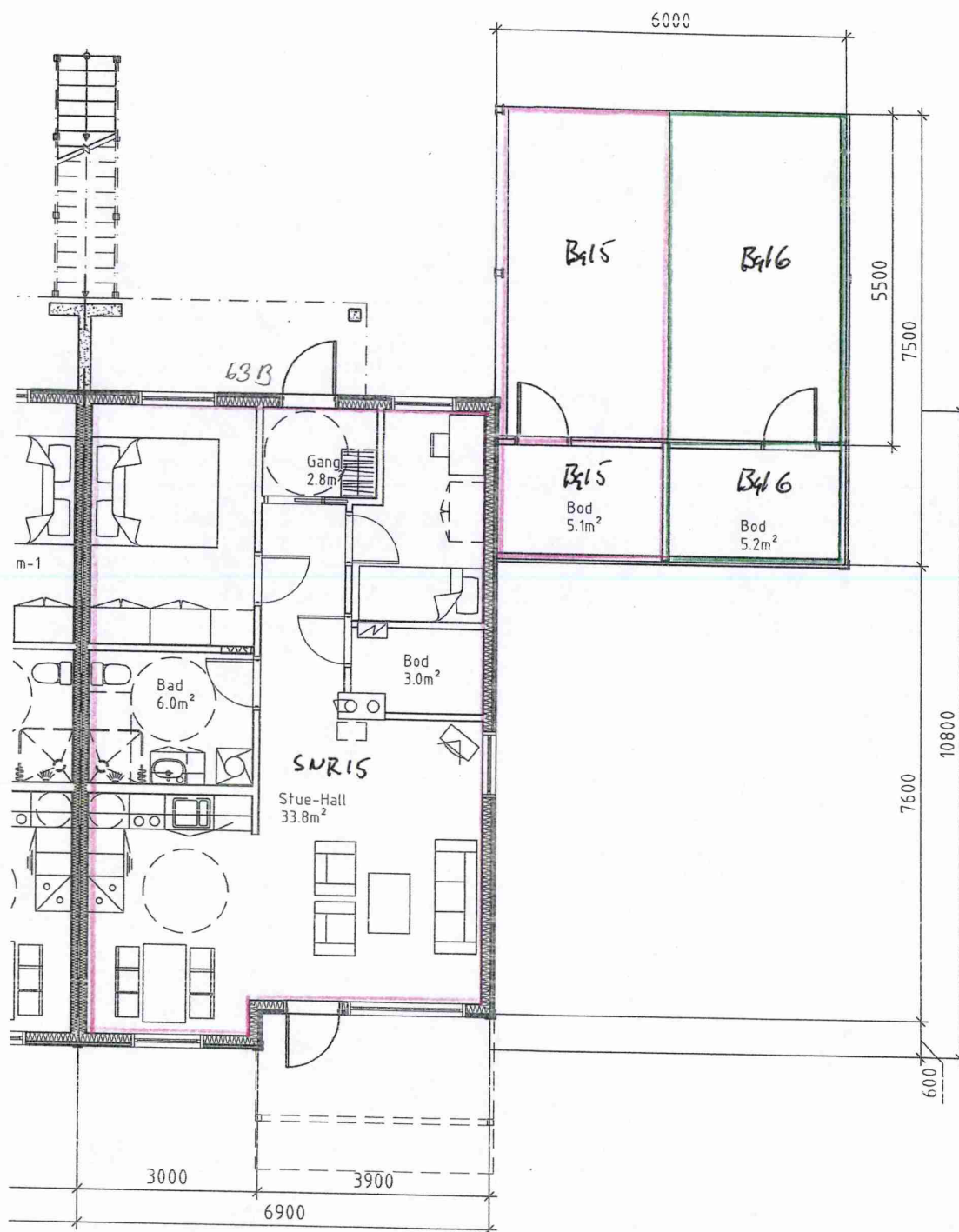


118 – KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR. 02A	
BENEVNELSE	PLAN 2 ETASJE	SEK 13-16	
	VEST	MÅL 1:100	HENV. DATO 01.03.09
		SIGN LMB	
BOLIG PROSJEKT AS			

GNR 54 BNR 430

VEDLEGG 13 AV 21

HUS III



118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN

TEGN. NR.

01B

BENEVNELSE PLAN 1-ETASJE
ØST

SER 13-16

MÅL

1:100

HENV.

SIGN

LMB

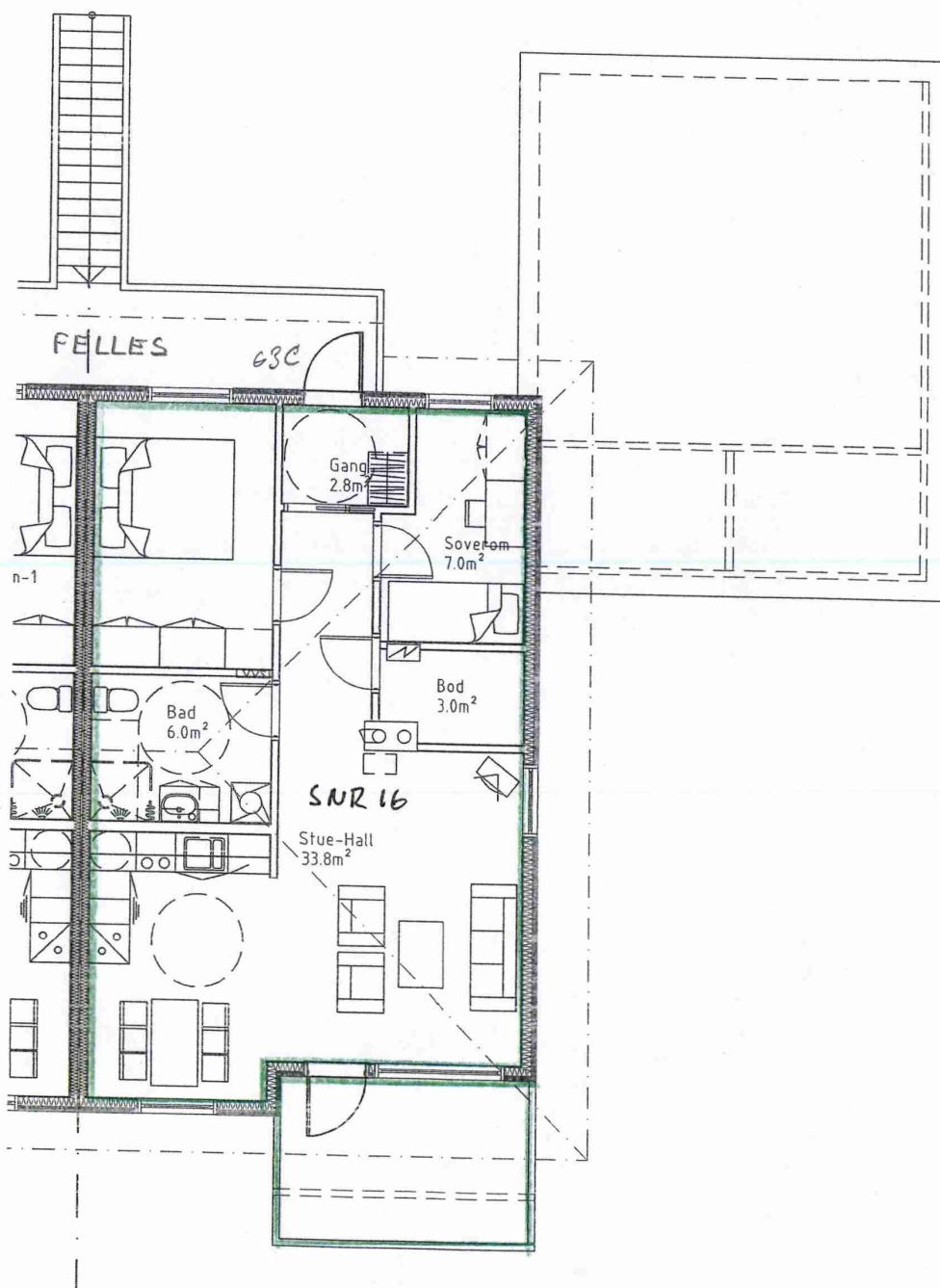
DATO

01.03.09

BOLIG PROSJEKT AS

UNIK IT DNR 430

VEDLEGG 14 AV 21
HUS III

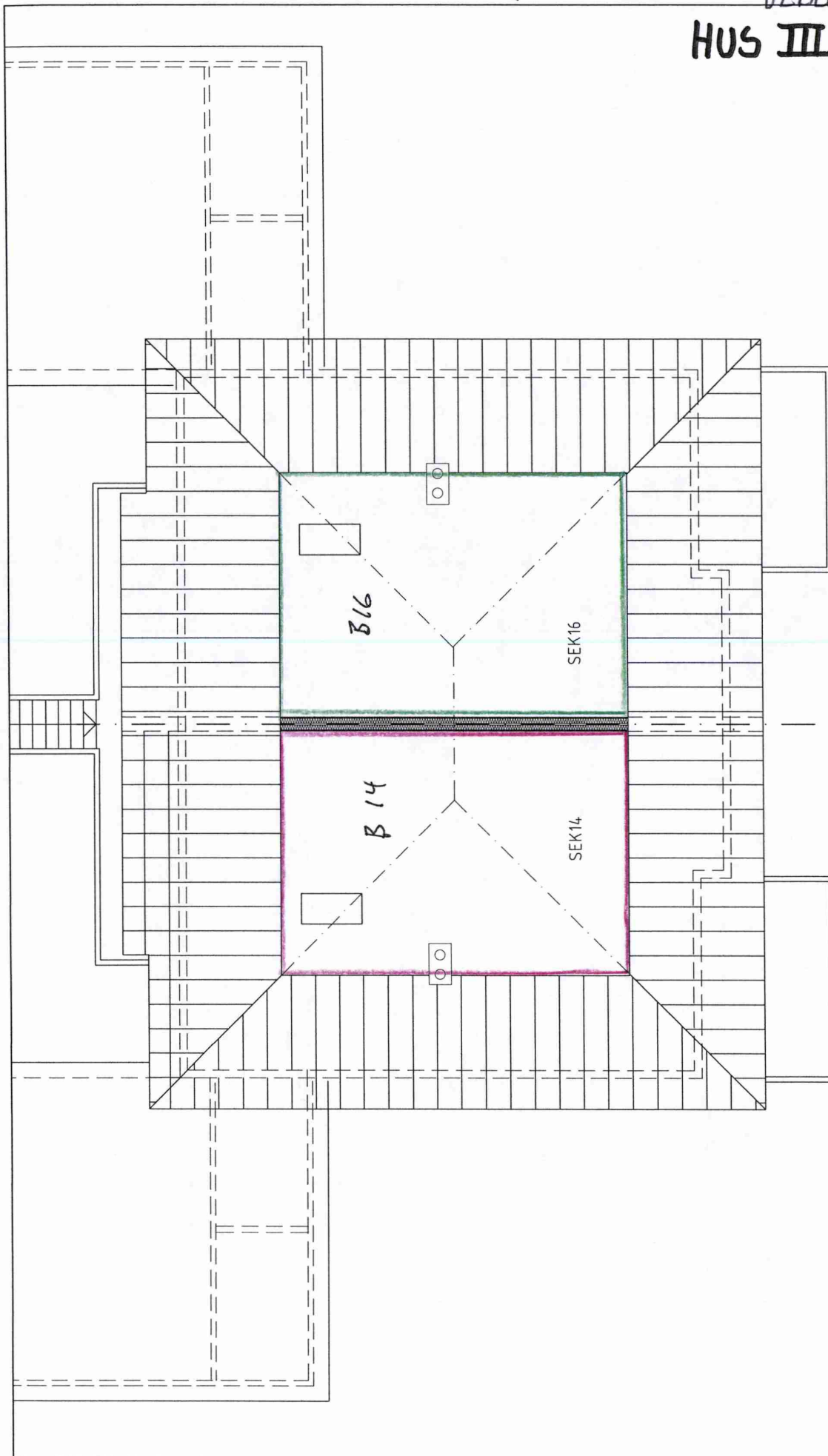


118 – KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR. 02B		
BENEVNELSE	PLAN 2 ETASJE ØST	MÅL	1:100	HENV.
		SIGN	LMB	DATO 01.03.09
SEK 13-16				
BOLIG PROSJEKT AS				

UTR 17 BNL 430

VEDLEGG 15 AV 21

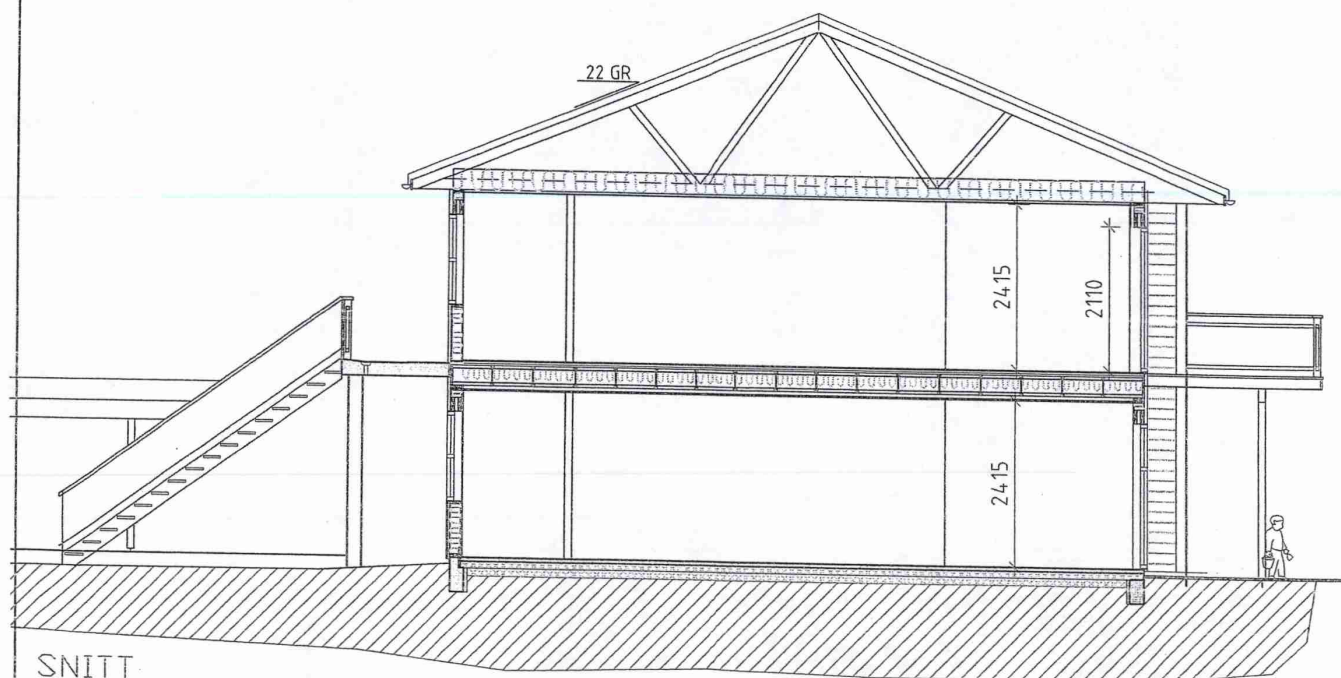
HUS III



118 - KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR.		02B
BENEVNELSE	LOFTSPLAN SEK 13-16 ØST	MÅL	1:100	HENV.
		SIGN	LMB	DATO
		01.03.09		
BOLIG PROSJEKT AS				

GMZ 94 BMZ 430

VEDLEGG 16 AV 21



118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN

BENEVNELSE SNITT

TEGN. NR.

03

MÅL 1:100

HENV.

SIGN LMB

DATO 01.03.09

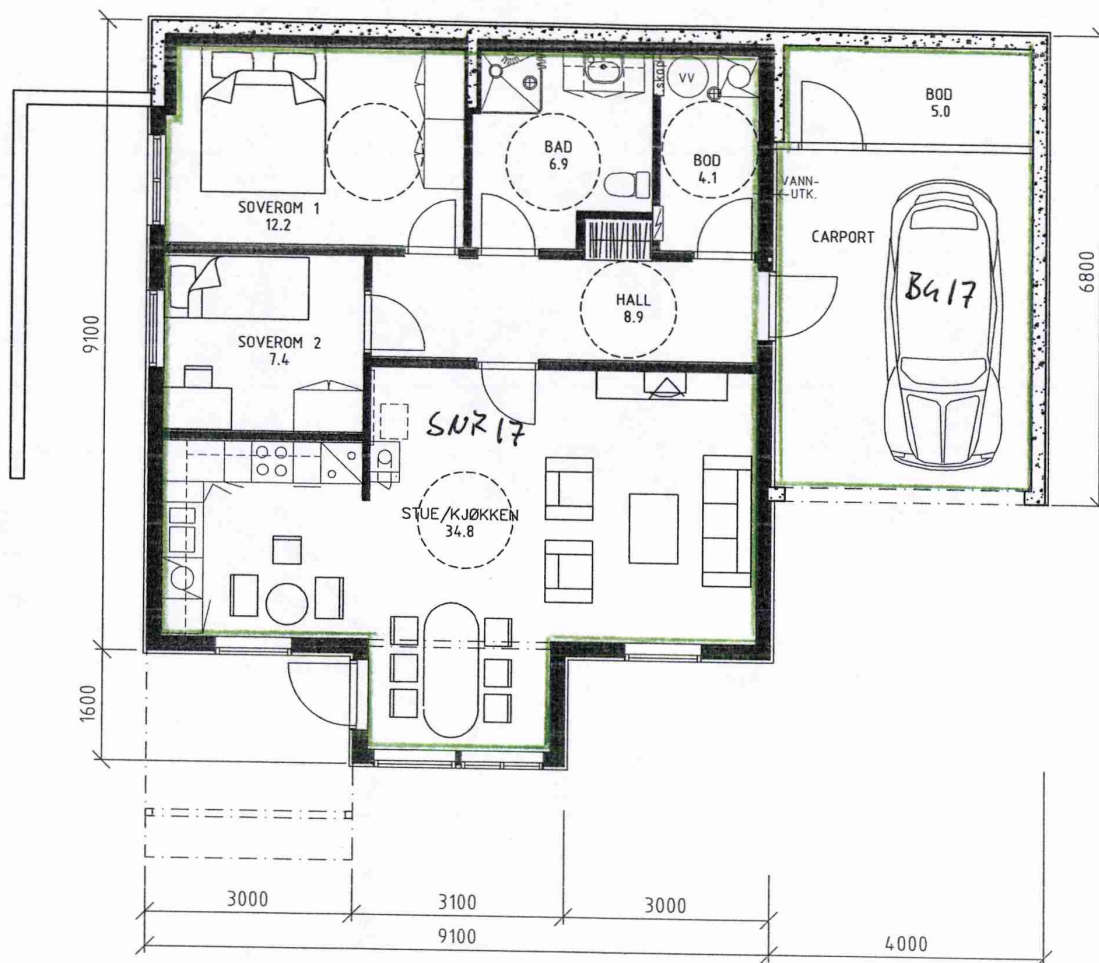
BOLIG PROSJEKT AS

40294 BN2 430

VEDLEGG 17 AV 21

BOLIG PROSJEKT AS

HUS IV


118-KRÅNA

TEGN. NR.

02

 BENEVNELSE PLAN 1 ETASJE
 2 MANNSBOLIG SEK 17-18

MÅL 1:100

HENV.

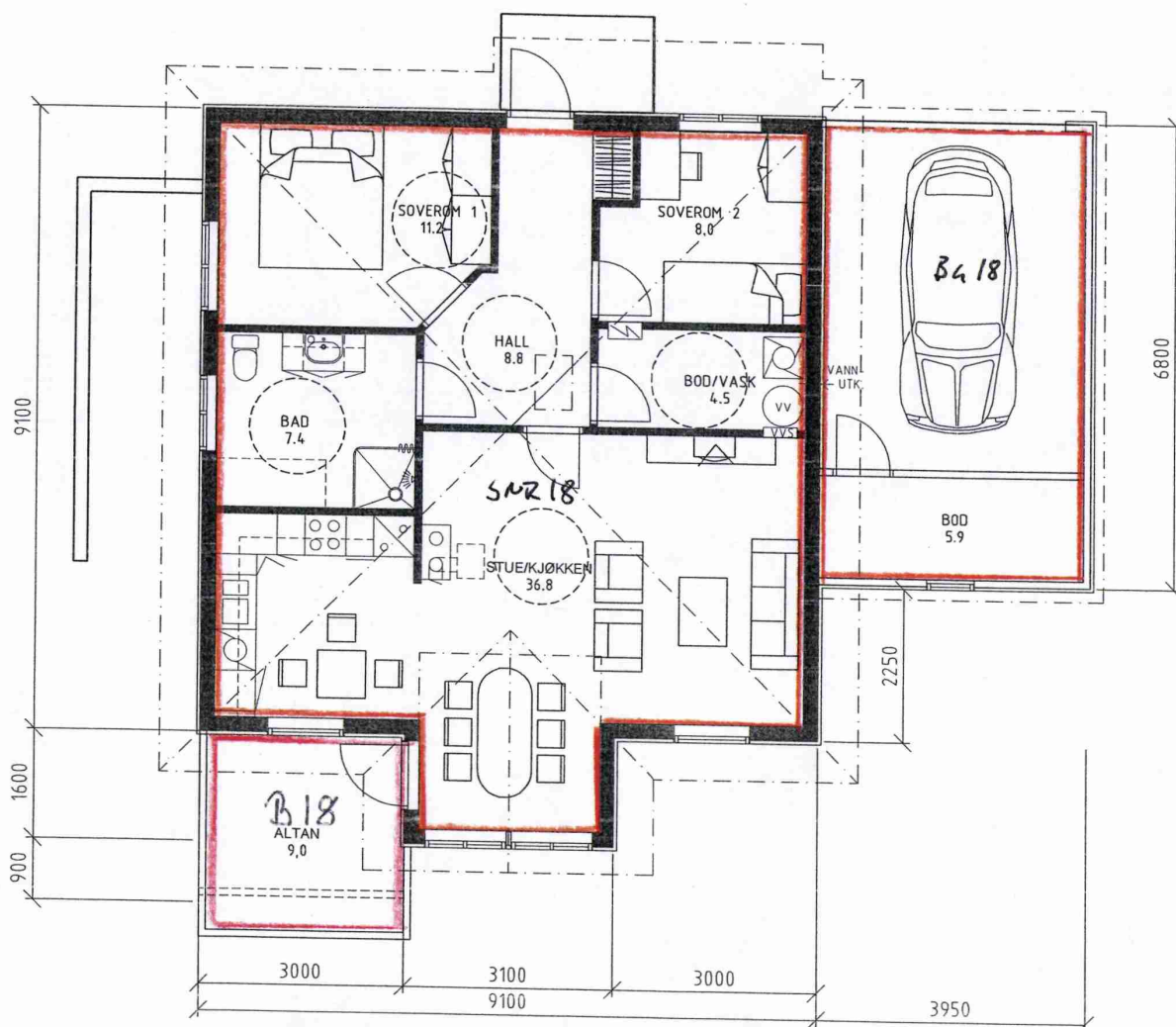
SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

BOLIG PROSJEKT AS

HUS IV



122- FYLLINGSJØEN

BENEVNELSE PLAN 2 ETASJE
2 MANNSBOLIG SEK17-18

TEGN. NR. 03

MÅL 1:100

SIGN LMB

HENV.

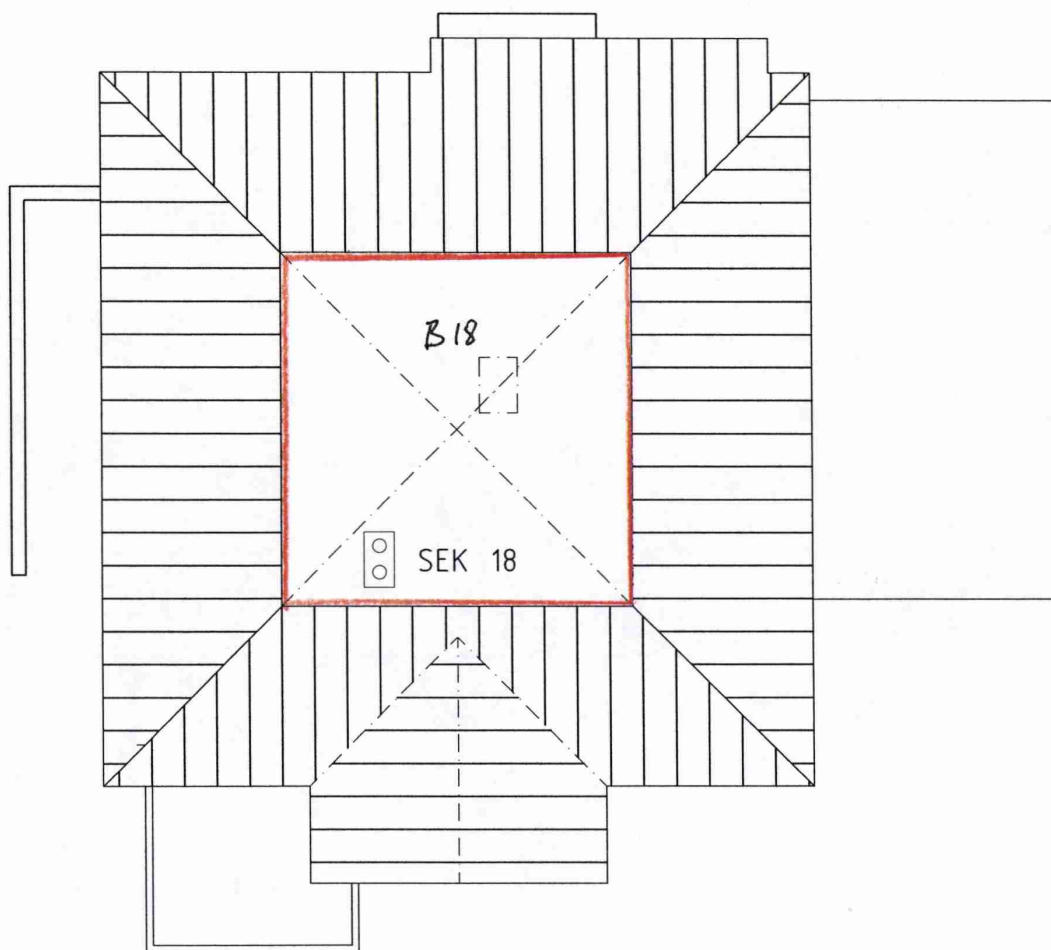
DATO 07.11.07

BOLIG PROSJEKT AS

VEDLEGG 19 AV 21

BOLIG PROSJEKT AS

HUS IV


122- FYLLINGSJØEN

TEGN. NR.

BENEVNELSE LOFT

MÅL 1:100

HENV.

2 MANNSBOLIG SEK17-18

SIGN LMB

DATO 07.11.07

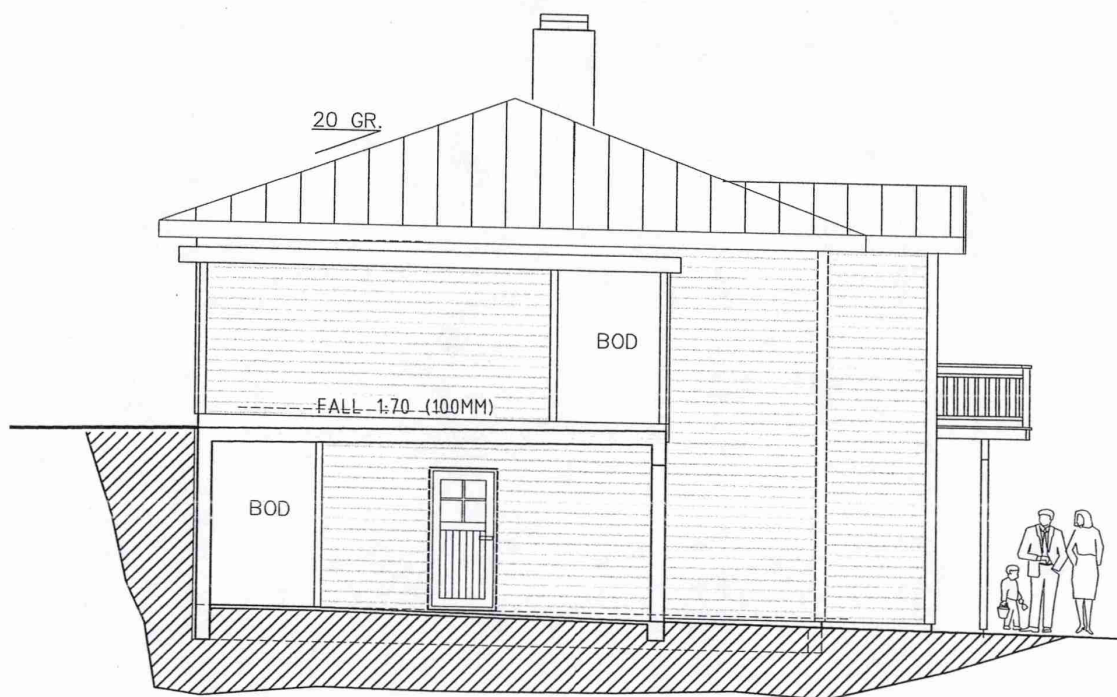
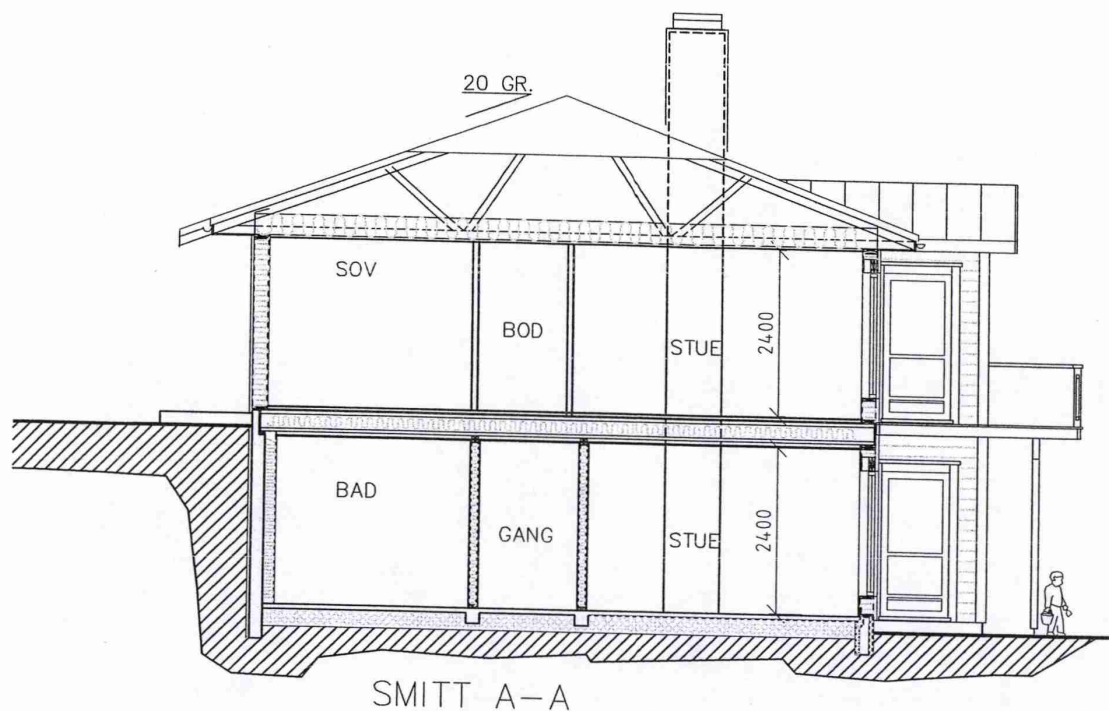
BOLIG PROSJEKT AS

LMB 94 BMR 430

VEDLEGG 20 AV 21

BOLIG PROSJEKT AS

HUS IV



SMITT B-B

122-FYLLINGSJØEN

BENEVNELSE SNITT

2 MANNSBOLIG SEK 17-18

TEGN. NR.

04

MÅL 1:100

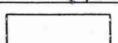
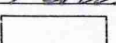
HENV.

SIGN LMB

DATO 29.10.09

BOLIG PROSJEKT AS



	FELLES GANGVEG		VEG/PARKERINGSAREAL		PLEN/UTEOMRÅDE		BYGNINGER
	PRIVAT VEG		FELLES LEIKEAREAL				

D	JUSTERT CARPORT/BODER, FLYTTET ELSKAP 4	16.11.09	LMB
C	MINDRE JUSTERING AV HØYDER	30.10.09	LMB
B	TEGNET INN EL. SKAP	19.08.09	LMB
A		08.06.09	LMB

118-KRÅNA PÅ JULIEBØEN		TEGN. NR. 01B	
BENEVNELSE	SITUASJONSPLAN	MÅL	1:500
	TILLEGGSAREAL	SIGN	LMB
		HENV.	DATO 01.03.09
BOLIG PROSJEKT AS			

OVERENSKOMST

mellom

Eiere av gnr 94 bnr 430 i Sula kommune
og

TAFJORD KRAFTNETT AS (TKN)

Undertegnede eier av gnr 94 bnr 430 i Sula Kommune, gir med dette Tafjord Kraftnett AS stedsevarende rett til å bygge, drive og ha stående en transformatorstasjon på nevnte eiendom.

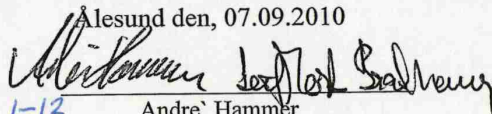
Stasjonen plasseres i henhold til avtale med eiere av gnr. 94 bnr. 430 og i samsvar med godkjenning av Sula kommune, del.sak nr. Bebygd areal er begrenset til 7,9 kvadratmeter.

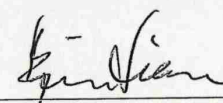
Rettighetene omfatter også fri og uhindret adkomst til stasjonen, samt rett til å legge ned og holde vedlike nødvendige jordkabler på eiendommen.

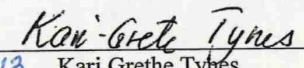
TKN er ansvarlig for mulige skader som dets anlegg og arbeider kan påføre eiendommen.

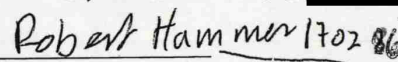
For disse rettighetene betaler Tafjord Kraftnett AS et engangsbeløp på kr. 14.000,- -kronerfjortentusen- .

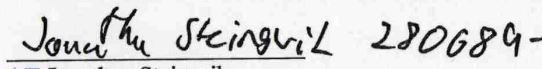
Denne overenskomst er gyldig, og kan tinglyses som hefte på gnr.94 bnr. 430, når godkjenning fra offentlige myndigheter foreligger.

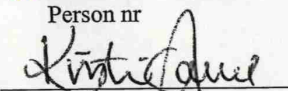
Ålesund den, 07.09.2010

Snr 1-12 Andre Hammer
+ 170918 Daglig leder Bolig Prosjekt AS
Org. nr / Person nr
983489885 / 030762 [redacted]
108096 [redacted]

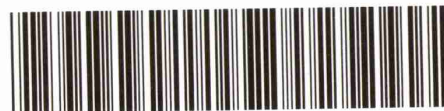

Bjørn Siem
Adm.dir. TKN AS
Org.nr / Person nr
977461863 / 290848 [redacted]

Snr 13 
Kari Grethe Tyhres
Person nr [redacted] 010380 [redacted]

Snr 14 
Robert Hammer
Person nr [redacted] 170286 [redacted]

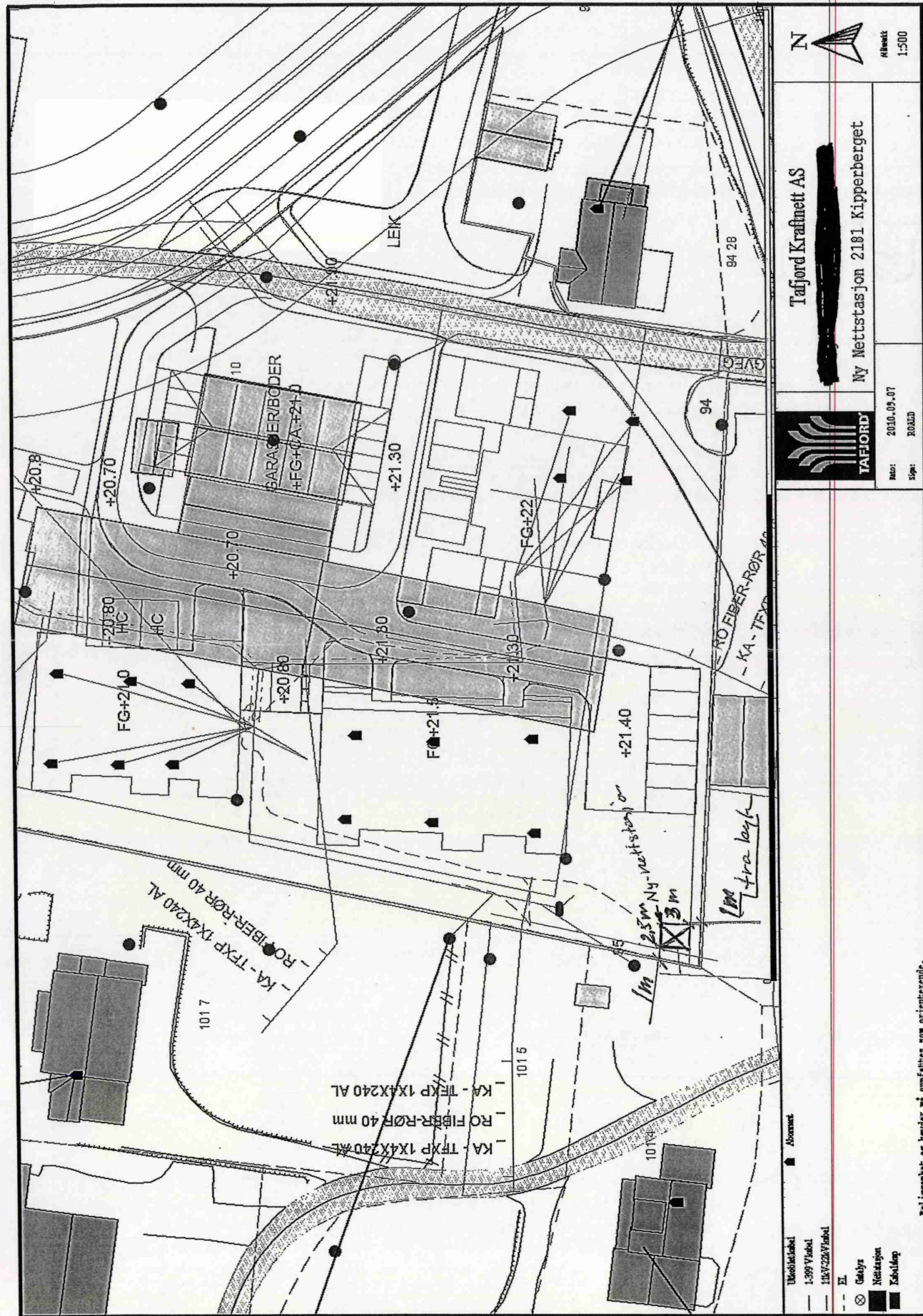
Snr 15 
Jonathan Steinsvik
Person nr [redacted] 280689- [redacted]

Snr. 16 
Kristin Aanø
Person nr 170482 [redacted]



Doknr: 927311 Tinglyst: 25.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

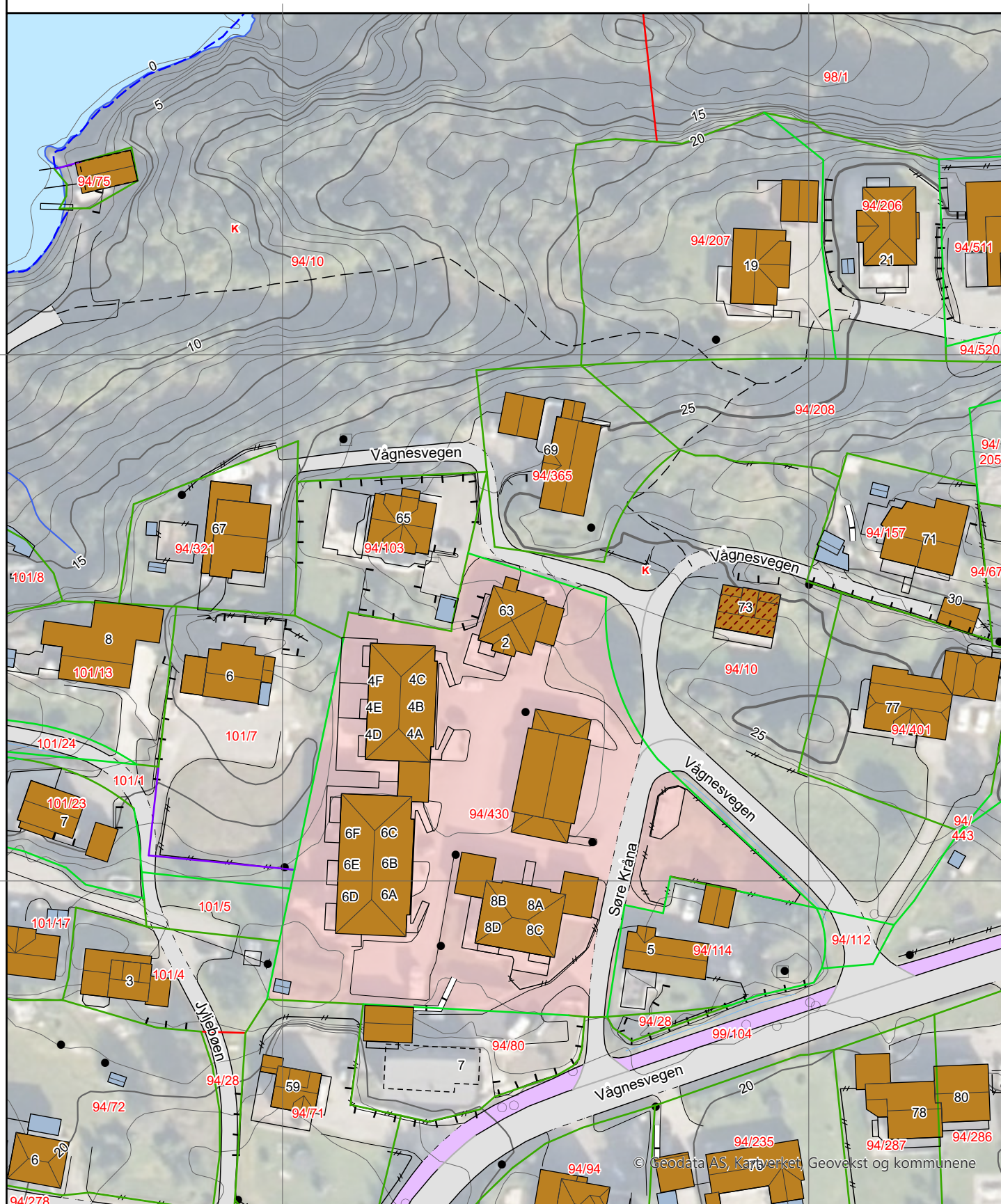
Rett kopi bekrefte 



Nøyaktig måling 3-11 cm	Omtvistet grense
Middels nøyaktig 12-31 cm	Vannkant
Mindre nøyaktig 32-100 cm	Vegkant
Lite nøyaktig 101-600 cm	Fiktiv grenselinje
Skissenøyaktighet 601-5000 cm	Teigdelelinje
Uavklart grense over 5001-30000 cm	Punktfeste



Dato: 13.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/94/430/0/18

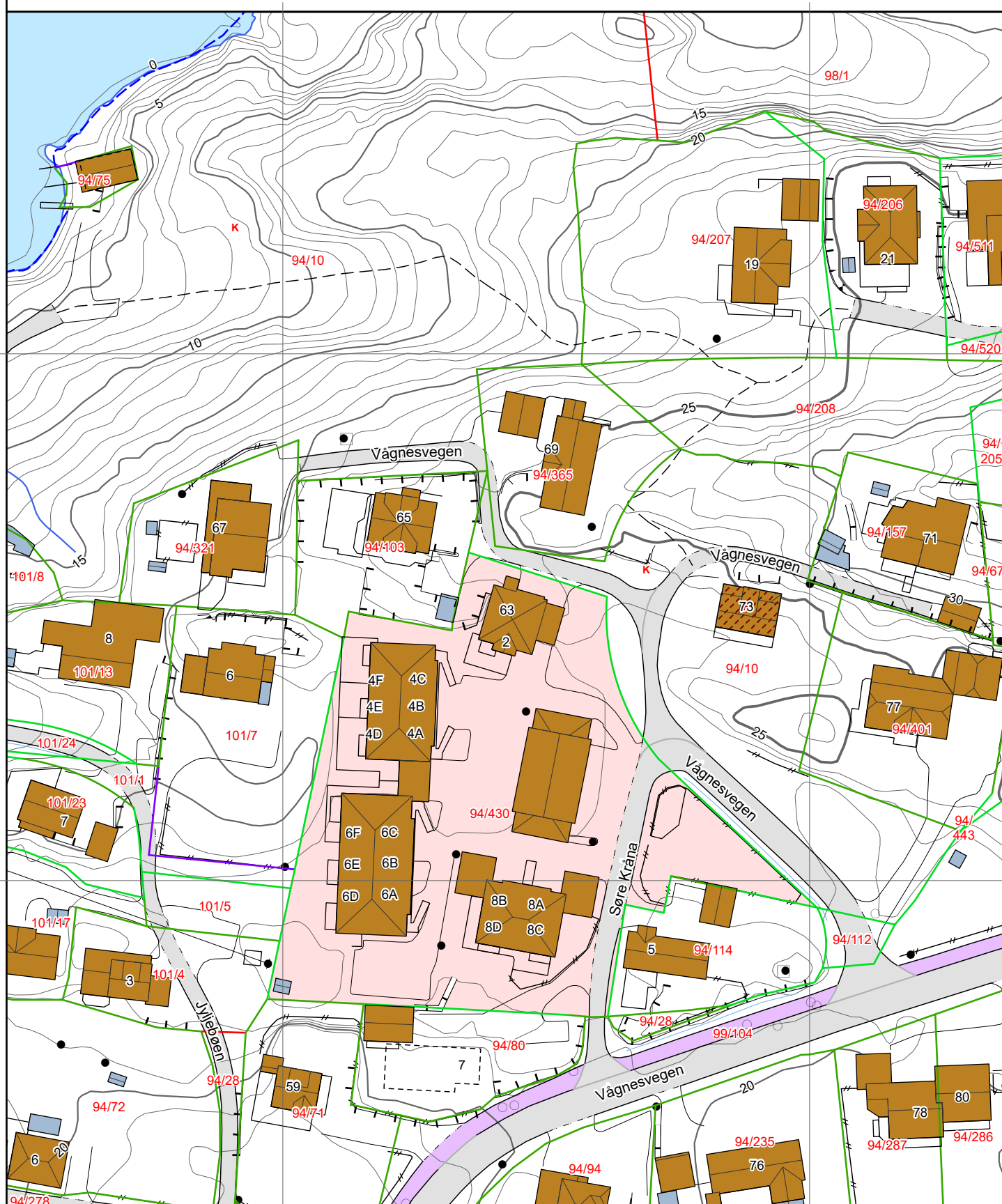
Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 13.4.2026



A horizontal scale bar with markings at 0, 25, and 50 m.

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

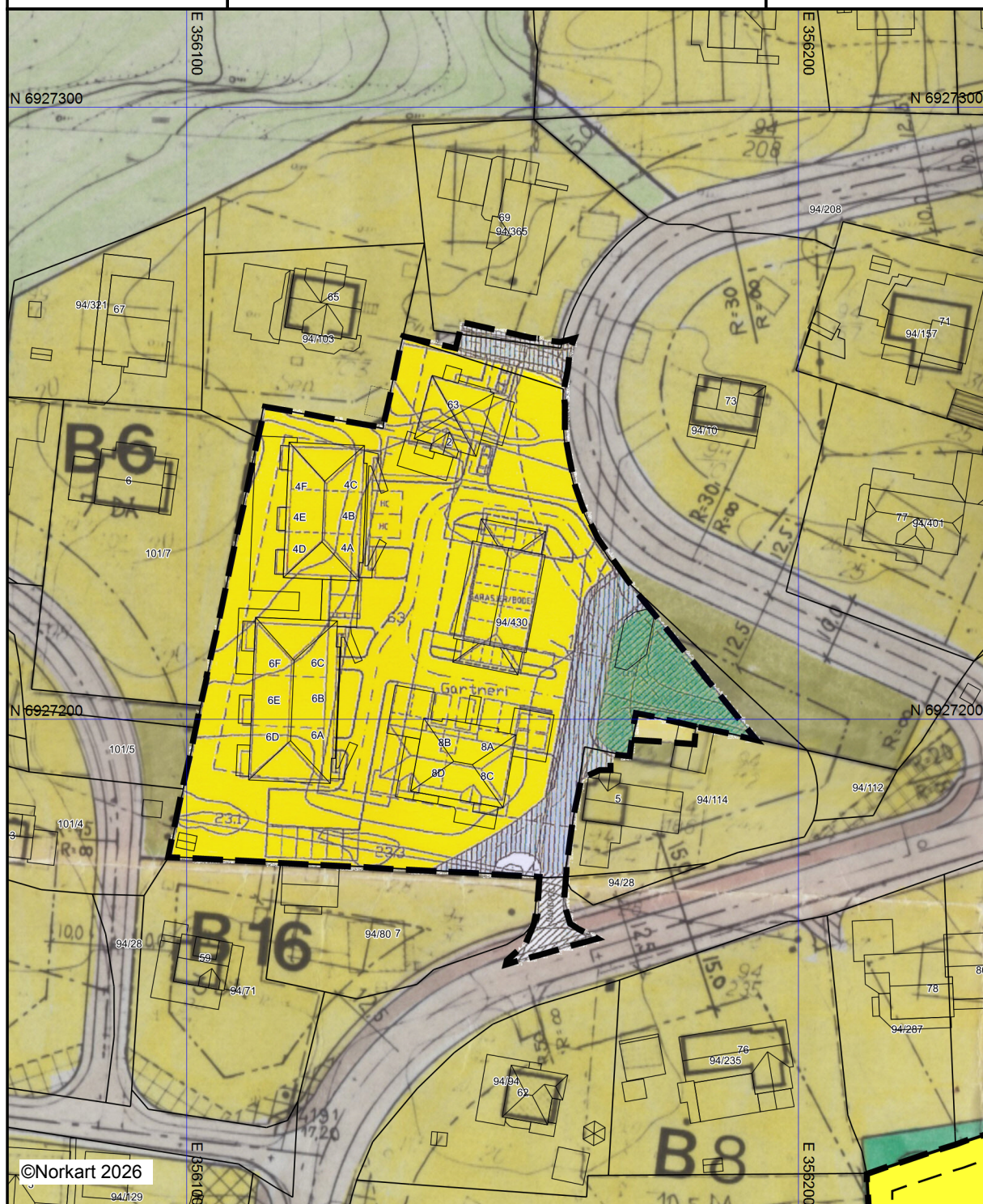


Reguleringsplankart

Eiendom: 94/430/0/18
Adresse: Vågenesvegen 63
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



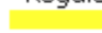
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

 Bustader - konsentrert småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Byggjegrænse

SULA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN LANGEVÅG NORD 2

§1

Det er regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor denne begrensningslinje er regulert til

- I Byggeområder for:
 - åpen boligbebyggelse U= 0,2
 - forretninger
 - industri U= 0,5
 - offentlig bebyggelse U= 0,15-0,30
- II Trafikkområde
- III Friområde
- IV Spesialområder:
 - friluftsområder
 - områder for naust
- V Fellesareal (bygn.lov §26)

§2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Sula kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fellesbestemmelser

§4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene.

§5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt, godkjent av bygningsrådet.

§6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§7

Gjerdehøgda må ikke overstige 0,8 meter medregnet sokkel.

§8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§9

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling.

§10

Trebestand på tomta bør søkes bevart.

§11

Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt kan hindres.

Byggeområder for åpen småhusbebyggelse (B)

§12

I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasjer. Antall etasjer beregnes etter byggeforskriftene.

§13

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

§14

Bebyggelsen tilrås plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§15

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.

§16

Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm.

§17

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Felles garasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje, innenfor betemmelsene i byggeforskriftene, oppføres inntil en halv meter fra nabogrense.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

Når terrengforhold, atkomst etc. gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser dekkes i felles garasje/parkeringsplass for flere eiendommer.

§18

Mindre ervervsvirksomheter som bygningsrådet finner at ikke medfører ulemper for omgivelsene i form av lukt, røyk, støy trafikk etc., kan tillates i boligområdene/boligbebyggelsen.

Byggeområder for forretningsbebyggelse (F)

§19

Områdene kan nyttes til forretninger, bevertningssteder og andre serviceanlegg, i bebyggelse med inntil 2 etasjer.

§20

Bygningsrådet bør tillate at det over 1. etasje innredes til boligformål.

Håndverksbedrifter og lettere industri kan tillates når det etter rådets skjønn ikke medfører ulemper for strøket, eller vanskeliggjør områdets utnyttelse til forretningsformål.

§21

Hver bedrift/eiendom skal skaffe parkeringsplasser på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, og etter de normer som til enhver tid gjelder for kommunen.

Byggeområder for industri (I)

§22

Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulighet regelmessig form.

Utnyttelsesgrad skal maksimalt være $U = 0,5$.

§23

Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§24

Arelet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.

§25

Bebyggelsen skal oppføres i branntrygg konstruksjon, og skal ikke overstige 2 etasjer.

§26

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.

§27

Det skal avsettes plass for det antall bilopstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende industrianleggs bruk.

Byggeområder for offentlige bygninger (0)

§28

Bebyggelsen kan, hvor ikke annet er vist på planen, oppføres i inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden skal være mellom $U=0,15-0,30$.

§29

Byggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§30

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§31

Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

Trafikkområder

§32

Samleveg (veg nr. 2) skal være fasadefri og avkjørsler til denne tillates ikke utover det som er vist på planen.

§33

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

Friområder (G)

§34

Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

§35

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Naustområder (spesialområde)

§36

Naustområder skal være tilgjengelige for allmennheten. Naustene må kun nyttes til lagring av småbåter og tilhørende utstyr.

Naustene kan bygges sammen eller legges inntil hverandre, dog skal det minst for hvert femte naust være en avstand på minimum 8 meter.



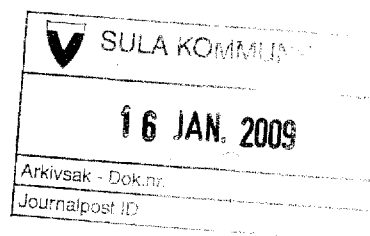
Molde, 15.12.82

Magne Nerland
Magne Nerland
førstekonsulent

VEDTEKTER

REGULERINGSPLAN FOR HOVEDENKRÅNA-JYLJEBØEN-LANGEVÅG

DATO FOR VEDTEKTER 04.04.08
DATO FOR PLANKARTET 04.04.08



REVISJONER:

- Rev. A: 14.05.08 – pkt. 2.2, 2.7 og 5.1
- Rev. B: 12.09.08 – pkt. 3.1 og 5.3
- Rev. C: 29.10.08 – pkt. 5.1
- Rev. D: 16.01.09 - pkt. 2.8, 2.9, 5, tatt bort pkt. 5.2.

1 GENERELT

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygginga av området skal skje samsvar med plankartet og vedtektene.
- 1.2 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan-og bygningslova og de gjeldene bygningsvedtekter for Sula Kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- 1.3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innefor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- 1.4 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde (pbl § 25.1)

- BK (Bolig konsentrert) med tilhørende parkering og garasjer.

Spesialområde (pbl. §25.6)

- Privat veg

Fellesområde (pbl. §25.7)

- Felles grøntanlegg
- Felles parkering/trafikkområde
- Felles gangveg

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
- 2.2 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i feltet får en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningene innenfor planens begrensning skal søkes samlet.
- 2.3 Gjerdehøgda må ikke overskride 0.9 meter medregnet sokkel.
- 2.4 Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsråd påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- 2.5 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være

sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomte må gis en tiltalende utforming og behandling.

- 2.6 Innenfor frisiktsonene(dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt kan hindres.
- 2.7 I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan.
- 2.8 Vi gjør oppmerksom på at dersom det under arbeid kjem over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jfr kulturminnelova § 8 andre ledd.
- 2.9 Før byggearbeidet kan ta til skal det taes jordprøver for å avklare om det er forurensninger i grunnen.

3 BYGGEOMRÅDE

3.1 BOLIG KONSENTRERT (BK)

I område kan det bygges boliger i inntil 2 etasjer, frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, atriumhus etc. med tilhørende garasjer/ carporter.

Gesimshøyde for 2 etasjes hus skal ikke overskride 7.0 m. Mønehøyden skal ikke overskride 9.0 m (regnet fra gjennomsnittelig terrengnivå).

Maks BYA (prosent bebygd areal) er satt til 35% , inkludert carporter og biloppstillingsplasser.

Garasjer/carporter bør utføres som fellesanlegg. Det avsettes plass til minst 1 overdekket biloppstillingsplass (carport/garasje) og 0.5 biloppstillingsplasser pr. husvære.

4 SPESIALOMRÅDE

4.1 PRIVAT VEG

Tilkomstveger til eksisterende og nye boliger er regulert som privat veg. Standard for vegene er påført plankartet.

5 FELLESOMRÅDE

Fellesområda (leikeareal, gangveg) er felles for eigendommene innen planområdet.

5.1 FELLES LEIKEAREAL

Det er satt av plass til felles leikeareal i østkant av feltet. Innan første bolig er ferdig til innflytting skal leikearealet være opparbeidet og gjerde med port mot vest satt opp. Plassen er forbeholdt de minste barna. Arealet er felles for boligene innenfor planens begrensning.

5.3 FELLES GANGVEG

Eksisterende avkjørsel sørøst av planen gjøres om til felles gangveg for boligene i planen, samt eiendommene 94/80 og 94/114.



SULA KOMMUNE

KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

Føresegner og retningslinjer

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

1. GENERELT

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

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

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

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

Område med reguleringskrav er vist med teikn ® i plankartet.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Byggegrenser

2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

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

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

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

2.1.5.2 Byggegrenser langs vassdrag

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

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

2.1.6 Hamner og småbåthamner

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

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

2.1.7 Barn og unges sine interesser

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

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

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

2.1.8 Biologisk mangfald

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

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

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

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

Krav til universell utforming (funksjonskrav)

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

Krav til teknisk plan

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

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

Naturtypar, grøntstruktur og biologisk mangfald

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

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

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

Kulturminne

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

2.2. Bustadområde

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

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

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

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

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

Universell utforming

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

Støy

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

Energi

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

Estetikk

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

Støy

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

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

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

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

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

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

Nærleikeplass

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

Kvartalsleikeplass

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

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

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

Framtidig ansvar og vedlikehald ligg på heimelshavar for tilgrensande eigedomar.

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

2.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

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

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

I område med sentrumsformål vil opne for anna parkeringsutnytting.

Sentrumsområdet vil krav til parkering bli fastsatt i eigen sentrumsplan.

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

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

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

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.8 Næringsområde

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

2.2.9 Elektromagnetiske felt

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

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

2.2.10 Forretningsområde

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

Etablering av nye forretningar må vere i samsvar med rikspolisk bestemming om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 NFFF- område

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

Fiske (F)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder som er freda i medhald av Naturvernlova:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

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

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

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

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

Langevåg sør (PlanId: 2.01):

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

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

Langevåg nord 2 (PlanId: 4.01):

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

Reguleringsplan for Landfarneset (PlanId: 4.02)

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

Holen (PlanId: 5.03):

Del av parkeringsareal til grøntareal (buffersone)

Langevåg nord 1 (PlanId: 3.01):

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

Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika (PlanId: 5.05)

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

Rørstad (PlanId: 7.05):

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

Rørstad vest (PlanId: 7.06):

Områda U,V,W

Mauseidvåg (PlanId: 8.01):

- 1) Område AI og G1

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

Furneset (PlanId: 8.04):

I2

Reitehaug (PlanId: 11.03):

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

Sunde-Leirvåg (PlanId: 10.04):

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

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

Gnr 59/14 og 19

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

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

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

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

Vedlegg 1

Godkjente reguleringsplanar

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

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

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

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



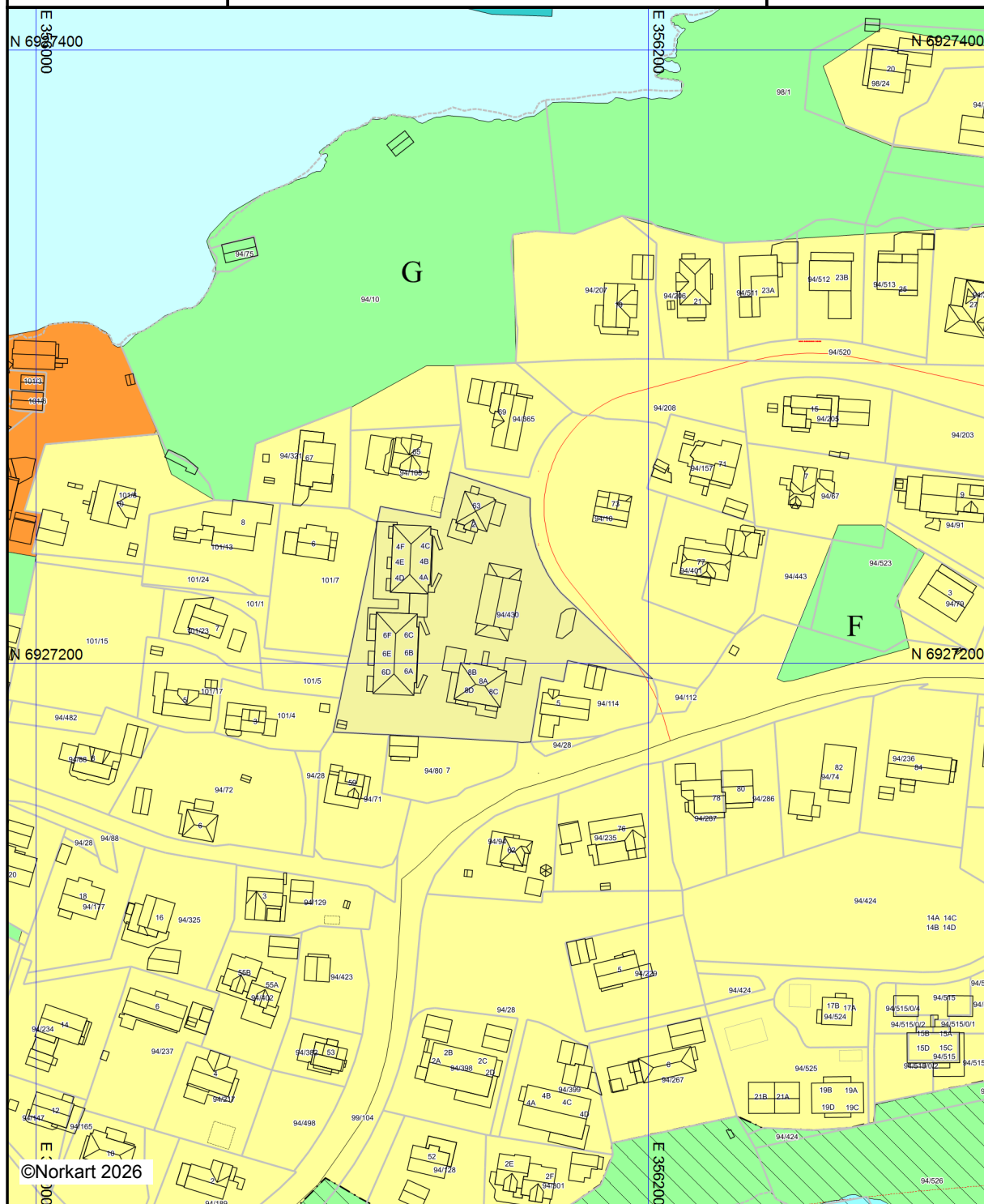
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/430/0/18
Adresse: Vågnesvegen 63
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bustader - eksisterende
-  Andre typer bygninger og anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

-  Bruk og vern av sjø og vanndrag med tilhørende
-  Småbåthamn - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nytt
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Kommune(del)plan - påskrift



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/430/0/18
Adresse: Vågnesvegen 63
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 430, Seksjonsnr 18	Kommune:	1531 Sula
Adresse:		Grunnkrets:	107 Vågnes
Veiadresse:	Vågnesvegen 63, gatenr 1001	Valgkrets:	2 Langevåg
(fra bruksenhet)	6030 Langevåg	Kirkesogn:	8040501 Sula
Oppdatert:	01.09.2014	Tettsted:	6025 Ålesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.03.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/18
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 178,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	11.03.2010	Avgiver	1531/94/430	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2010	Mottaker	1531/94/430/0/1	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/2	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/3	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/4	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/5	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/6	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/7	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/8	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/9	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/10	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/11	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/12	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/13	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/14	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/15	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/16	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/17	0,0
			Mottaker	1531/94/430/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vågnesvegen 63	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	122,0	Rammetillatelse:	05.01.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	21.07.2011
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300194817			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		80,0		80,0				
H01	1		82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysningsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur