

# MOLVÆRSBRAUTA 46



Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL MOLVÆRSBRAUTA 46

Eiendommen ligger i etablert boligområde sør for sentrum i Langevåg i Sula kommune. Nærområdet er et barnevennlig boligområde med i hovedsak eneboliger. Boligen har gangavstand til sentrumsfunksjoner og nærhet til Sulafjellet med ypperlige turstier i fint turterreng.



### FAKTA

**Adresse** Molværsbrauta 46,  
6030 LANGEVÅG

**Prisantydning** Kr 3 090 000,-

**Omkostninger** Kr 80 700,-

**Totalpris** kr 3 170 700,-

**BRA/P-rom** 201/140kvm

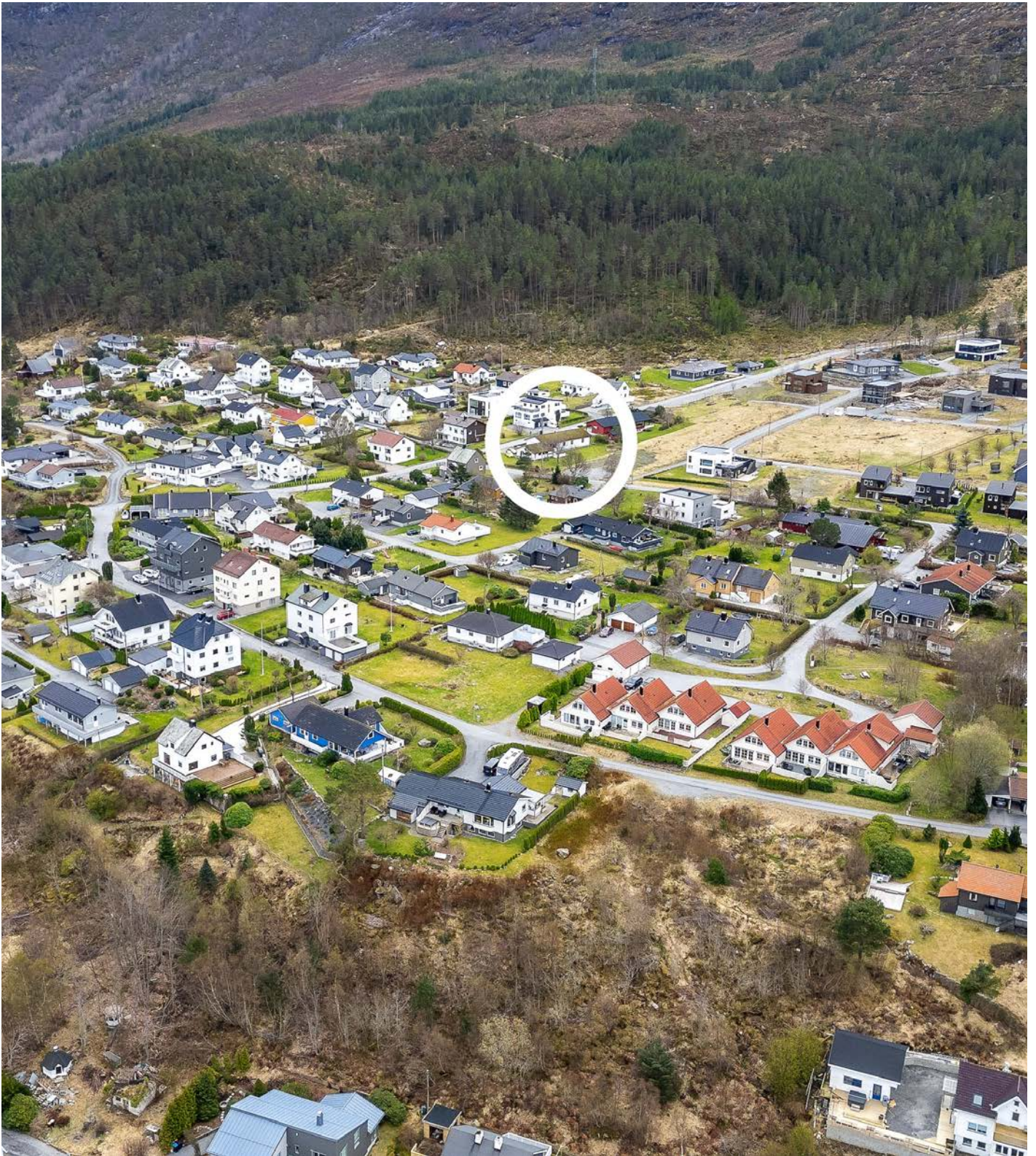
**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Enebolig

**Byggeår** 1973

**Tomt** 1288.2 kvm eiet

**Parkering** I garasje samt på egen tomt.



## KONTAKT

**Cecilie Langva**

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

## Oppdrag

01008323

## Eiendom

Molværsbrauta 46, 6030 LANGEVÅG

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 394 i Sula kommune.

## Prisantydning

Kr 3 490 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 80 700,-

Prisantydning kr 3 090 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 77 250,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 2 200,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 170 700,-

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 3 090 000,-

+ Totale omkostn. kr. 80 700,-

= sum kr. kr 3 170 700,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 3 500 000,-

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Enebolig over 1 plan og inneholder:

Enebolig:

Entré, 2 ganger, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

Hybelleilighet:

Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 201kvm

P-rom 140kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 146 kvm Enebolig:

Entré, 2 ganger, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

Hybelleilighet:

Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Primærrom

1. etasje: 140 kvm Enebolig:

Entré, 2 ganger, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

Hybelleilighet:

Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Sekundærrom

1. etasje: 6 kvm Bod.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 55 kvm Garasje.

Sekundærrom

1. etasje: 55 kvm Garasje.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## Antall soverom

4

## Byggeår

Byggeår: 1973 ifølge Sula kommune.

## Standard

### INNVENDIG:

Overflater på gulv med parketter/ laminater og vinylbelegg, det er fliser på bad. Det er malte flater, tapeter på veggene, i tillegg til brystningspaneler. Himlinger er med hvite himlingsplater. Som gulvkonstruksjon i opprinnelig carport er det betongplate som gulv, det er ellers trebjelkelag. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er brannmur som er forblendet med stein. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplater på gulvet under peisovnene. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår og furu fyllingsdører fra midten av 1990 tallet.

### KJØKKEN:

#### Hybelleilighet:

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter, overskapene er ført til tak. Det er laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Enebolig:

Kjøkkeninnredning profilert med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med opplegg for komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er utsparing i innredningen for kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### BAD:

Rommet er fra byggeår, men med oppussing av overflater siden byggeår. Det er belegg på gulvet og det er tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, badekar og med wc.

### BAD/VASKEROM HYBELLEILIGHET:

Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

### VASKEROM:

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er fra byggeår og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Byggemåte

Enebolig med opprinnelig byggeår 1973. Boligen er oppført med innredet hovedetasje over kryprom. Det er i 1994 foretatt oppgraderinger med tilbygg av garasje og med ominnredning av bolig med leilighet i den opprinnelige carport. Boligen er registrert med 1. boenhet, men innredet med leilighet og dette viser også på tegninger. Det er foretatt en del oppgraderinger med boligen med nytt bad i 2003 og det er skiftet bordkledning på vestveggen i 2006.

### UTVENDIG:

Taket er tekket med Decra el. Taket opplyses å være omtekket i 1996. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår og fra oppgraderingen av taktekket. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med liggende bordkledning. Bordkledningen er med forskjellig alder. Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Det er vinduer med malte trekarmer og med 2- lags glass. Vinduene er med forskjellig alder. Stuevinduer er skiftet i 2004. Vindu på kjøkkenet er fra byggeår. Vinduer i leiligheten er fra 1990 tallet. Ytterdøren er en teakdør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Det er veranda med betongplate fra byggeår, denne er med betongplate. Det er rekkverk i trekonstruksjon, Det er trapp fra veranda og ned til terrasse på terreng. Denne terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk og levegger i trekonstruksjon. Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrassen foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det vises til at noe røropplegg er oppgradert til rør i rør i senere år. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår med noen oppgraderinger på deler av anlegget i senere tid. . Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 1998. I krypkjelleren er det plassert en varmtvannstank fra på ca 200 liter, denne er fra 2003. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger.

Det er sikringsskap som er oppgradert med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### **TOMTEFORHOLD:**

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig med steinsatte veiter el. Og med røropplegg med perforerte plastrør.

Bygningen har grunnmur/ ringmur i betongmurstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset adkomst/ biloppstilling. Det er plantet hekk mot syd. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) eller metall. Utvendige vannledninger er fra 1973. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

#### **Parkering**

I garasje samt på egen tomt.

#### **Etasje**

1

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i etablert boligområde sør for sentrum i Langevåg i Sula kommune. Nærområdet er boligområdet og i hovedsak eneboliger. Barnevennlig område, og gangavstand til sentrumsfunksjoner. Fint turområde i nærområdet, med kort vei til Sulafjellet med ypperlige turstier i fint turterreng.

#### **Adkomst**

Enkel og god adkomst via offentlig gate.

#### **Grunnarealer**

Eiendommen har en relativt flat tomt, det er opparbeidet adkomst til boligen med singlet dekke. Det er innkjørsel til garasjen med gruset dekke. Tomten er ellers opparbeidet med plen og er beplantet med hekker, prydbusker og trær. Det er regulert nytt boligområde på vestsiden av boligen. Tomteareal: 1288.2 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

#### **Oppvarming**

Varmesystem på bad og vaskerom. Varmekabler på bad i hybelleilighet. Peisovn i stue.

#### **Energimerking**

Energifarge Rød og bokstav G.

#### **Energiklasse**

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

#### **Overtakelse**

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 27 069,-

Kommunale avgifter utgjør kr 27 068,36 pr år og gjelder for 2022. Dette inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter.

#### **Tilbehør**

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

#### **Diverse**

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

#### LOVLIGHET

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er noe endret planløsning i forhold til tegninger. En del endringer i opprinnelige planløsning, dette med at det er soverom hvor kjøkkenet er vist og at kjøkkenet er plassert hvor gang/ soverom er tegnet.

Garasje:

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

#### OPPSUMMERING AV AVVIK:

##### TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vindskier
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Oljetank

##### TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Kryp kjeller
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt

- Tekniske installasjoner > Vannledning rør i rør
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1531/109/394:

28.07.1977 - Dokumentnr: 4247 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:109 Bnr:327

25.08.1994 - Dokumentnr: 11483 - Livsvarig borett

Rettighetshaver: Klara Henningsen f. 23.08.37

24.12.1971 - Dokumentnr: 905944 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1531 Gnr:109 Bnr:383

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

15.12.2008 - Dokumentnr: 1009046 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

#### Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolighus den 06.02.1976.

#### Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Detaljregulering for

gnr 109 bnr 6 m.fl. Legane med plan-id 2020002494, datert 24.03.2022 og er avsatt til friskt, kjøreveg, boligbebyggelse, fortau og annen veggrunn-grøntareal. Inkludert i reguleringsplankartet vedlagt i salgsoppgaven, er det regulert inn en rekke infrastruktur- og grøntområder på tomten. Dette inkluderer en dedikert vei for tilgang til eiendommen, en separat gangvei for fotgjengere og annen veggrunn som grøntareal. Denne omfattende reguleringen sikrer ikke bare praktisk tilgang til eiendommen, men også et velutviklet og estetisk tiltalende utendørsområde. Merk at gangveg mv. ikke er opparbeidet per i dag, og at areal kan kreves avgitt til dette formålet.

I henhold til reguleringsplan for Langevåg Syd med plan-id 2.01, datert 21.06.1981.

Boligen omfattes av Kommuneplan med navn Arealplan, datert 30.04.2015 og er avsatt til boligbebyggelse og sentrumsformål.

#### **Takst utført av**

Halvard Godø AS

#### **Innbo og løsøre**

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. 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. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud. På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

#### **Betalingsbetingelser**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### **Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA**

Cecilie Langva  
tlf: 419 16 720  
cecilie@legaleigedom.no

#### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

#### **Salgsoppgave dato**

21.05.2024

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport datert 15.12.2023.
- Ferdigattest datert 06.02.1976.
- Byggetegninger enebolig datert 10.09.1970.



- Byggetegninger garasje fatert 18.08.1994.
- Kommuneplankart datert 18.09.2023.
- Reguleringsplankart datert 18.09.2023.
- Reguleringsplanforslag datert 18.09.2023.
- Eiendomsgrenser datert 18.09.2023.
- Fortau Legane Regulerings føresegner datert 24.03.2022.
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan "Langevåg Syd" Sula Kommune datert 22.06.1981.
- Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Legemarka, Sula Kommune.
- Kommuneplan - Arealdel 2015-2025.
- Energiattest datert 02.05.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no). Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er motatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre

annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt. Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren

begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.













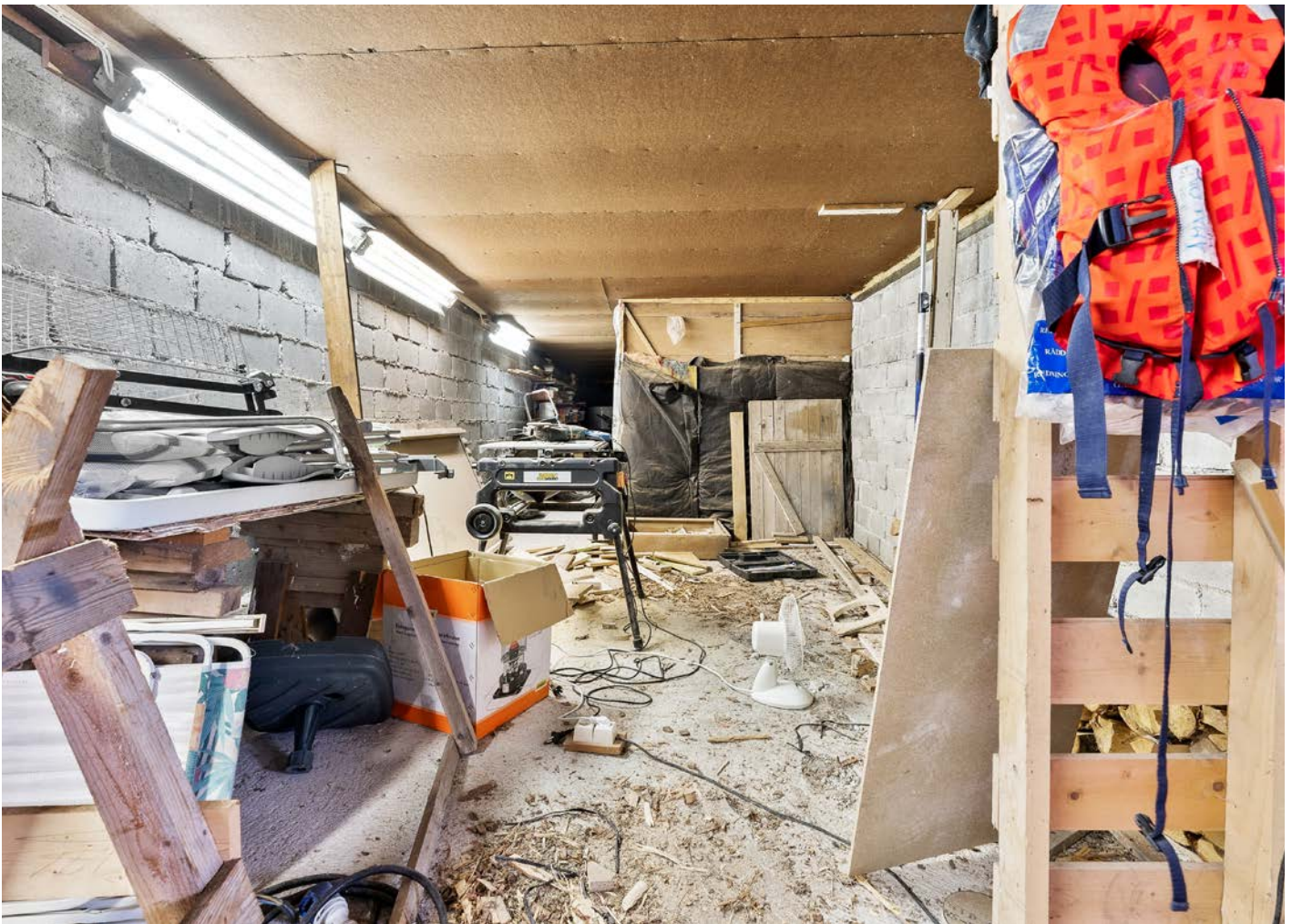
















# Tilstandsrapport

📍 Molværsbrauta 46, 6030 LANGEVÅG

🏠 SULA kommune

# gnr. 109, bnr. 394

## Markedsverdi

**3 500 000**

Areal (BRA): Enebolig 146 m<sup>2</sup>, Garasje 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 15.12.2023

Oppdragsnr.: 18978-1356

Referansenummer: BP1195

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 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 næringsseiendommer på Sunnmøre.

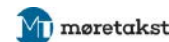
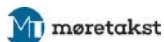
### Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår 1973. Boligen er oppført med innredet hovedetasje over kryprom. Det er i 1994 foretatt oppgraderinger med tilbygg av garasje og med ominnredning av bolig med leilighet i den opprinnelige carport.

Boligen er registrert med 1. boenhet, men innredet med leilighet og dette viser også på tegninger.

Det er foretatt en del oppgraderinger med boligen med nytt bad i 2003 og det er skiftet bordkledning på vestveggen i 2006.

Selv om det er foretatt en del oppussinger og oppgraderinger med boligen på tidlig 2000 tallet, vil det på generelt grunnlag være behov for en rekk oppgraderinger, utbedringer og utskiftninger ved boligen i tillegg til videre vedlikehold.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon og opplysninger.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taket opplyses å være omtekket i 1996.

Det er observert renner og beslag av metall.

Renner og beslag er fra byggeår og fra oppgraderingen av taktekket.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med liggende bordkledning. Bordkledningen er med forskjellig alder.

Det er W-takstoler med sperrer av tre.

Undertaket er med taktro av bordtak.

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Vinduene er med forskjellig alder.

Stuevinduer er skiftet i 2004.

Vindu på kjøkkenet er fra byggeår. Vinduer i leiligheten er fra 1990 tallet.

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt.

Balkongdør som tredør med glassfelt.

Det er veranda med betongplate fra byggeår, denne er med betongplate. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Det er trapp fra veranda og ned til terrasse på terreng. Denne terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk og leegger i trekonstruksjon.

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/terrassen og ned til terrassen foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parketter/ laminater og vinylbelegg, det er fliser på bad. Det er malte flater, tapeter på veggene, i tillegg til brystningspaneler. Himlinger er med hvite himlingsplater.

Som gulvkonstruksjon i opprinnelig carport er det betongplate som gulv, det er ellers trebjelkelag. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er brannmur som er forblendet med stein. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplater på gulvet under peisovnene. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår og furu fyllingsdører fra midten av 1990 tallet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er fra byggeår og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad/ wc/ vaskerom i tilbygget del opplyses å være oppusset i 2003. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Bad/ wc til hoveddel med ukjent alder. Rommet er fra byggeår, men med oppussing av overflater siden byggeår. Det er belegg på gulvet og det er tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, badekar og med wc.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter, overskapene er ført til tak. Det er laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning profilerte med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med opplegg for komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er utsparing i innredningen for kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det vises til at noe røropplegg er oppgradert til rør i rør i senere år. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår med noen oppgraderinger på deler av anlegget i senere tid. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 1998. I krypkjelleren er det plassert en varmtvannstank fra på ca 200 liter, denne er fra 2003. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger. Det er sikringsskap som er oppgradert med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig med steinsatte veiter el. Og med røropplegg med perforerte plastrør.

Bygningen har grunnmur/ ringmur i betongmurstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset adkomst/ biloppstilling. Det er plantet hekk mot syd. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) eller metall. Utvendige vannledninger er fra 1973. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	146	140	6
<b>Sum</b>	<b>146</b>	<b>140</b>	<b>6</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	55	0	55
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>55</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

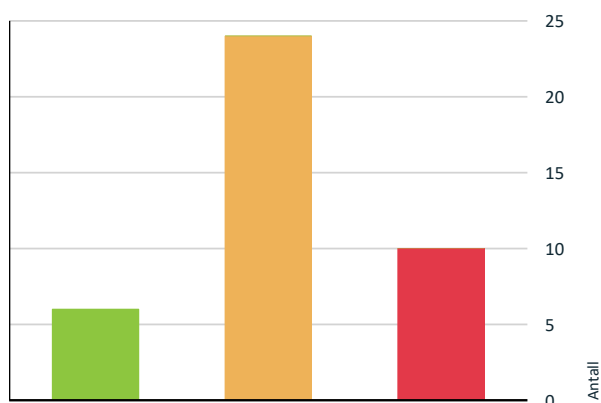
Det er noe endret planløsning i forhold til tegninger. En del endringer i opprinnelige planløsning, dette med at det er soverom hvor kjøkkenet er vist og at kjøkkenet er plassert hvor gang/ soverom er tegnet.

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

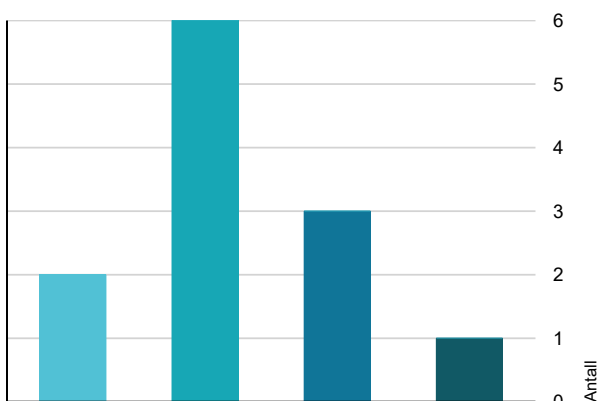
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:  
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. 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.

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledning rør i rør.	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Normalt, med noe utsatt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1994	Ombygging	Det er foretatt ominnredning med leilighet i opprinnelig carport/ garasje etc. Og det er bygget til ny garasje mot nord.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med Decra el. Taket opplyses å være omtekket i 1996. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Det er betydelig mosedannelser på taket.  
Det er registrert lekkasje ved takgjennomføring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold ved taktekket.  
Det vises til registrert lekkasje ved takgjennomføring/ takhatt  
I kostnadsestimatet er det beregnet partiell reparasjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med liggende bordkledning. Bordkledningen er med forskjellig alder.  
Eier opplyser at veggene er foret ut med ca 5 cm og etterisolert utvendig i 1995 i forbindelse med oppgraderingen av boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepener.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.  
Karnappet følger ikke betongplaten og det er kort avstand mellom bordkledningen og betongen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.  
I kostnadsestimatet er partiell utbedringer vurdert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





# Tilstandsrapport



## TG 3 Vindskier

Vindskier og kasseledninger av tre kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader på vindskier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger med utskiftninger og fornyinger av vindskier må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering.

Det er registrert lekkasje i området ved luftehatt/ pipe. Det trekker inn vann her. Det vises oppfukning på undretaket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer og tettinger av lekkasjer rundt pipen og luftehatt.

Det må foretas utbedringer og oppgraderinger ved undertaket og ved pipeledning/ takhatt.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmner og med 2-lags glass. Vinduene er med forskjellig alder. Stuevinduer er skiftet i 2004. Vindu på kjøkkenet er fra byggeår. Vinduer i leiligheten er fra 1990 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert slitasje på overflater på karmner/ klemlister og på sprosser som medfører vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



## TG 2 Dører

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

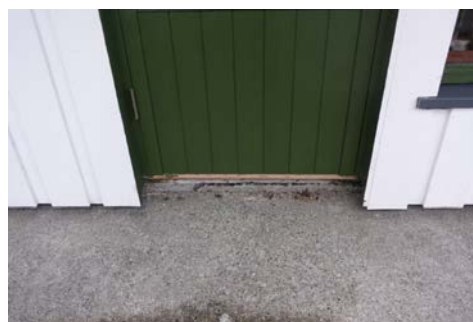
- Det er avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på dører.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med betongplate fra byggeår, denne er med betongplate. Det er rekkverk i trekonstruksjon, Det er trapp fra veranda og ned til terrasse på terreng. Denne terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk og legger i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyet slitasje med råteskade på legger.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det er påregnelig ned oppgraderinger og utbedringer og fornyinger ved rekkverk/ levegg.



## TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrassen foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater og vinylbelegg, det er fliser på bad. Det er malte flater, tapeter på veggene, i tillegg til brystningspaneler. Himlinger er med hvite himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del brukslitasje og mindre skader, sår og rifter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Som gulvkonstruksjon i opprinnelig carport er det betongplate som gulv, det er ellers trebjelkelag. Dette med stubbloft over kryprom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke isolasjon i bjelkelaget i området med sluke etc.

Det er registrert knirk i en rekke av gulvene i boligen.

Kontrollmåling av gulv i opprinnelig carport har helling på ca 30 mm mot kjøkkendelen av rommet.

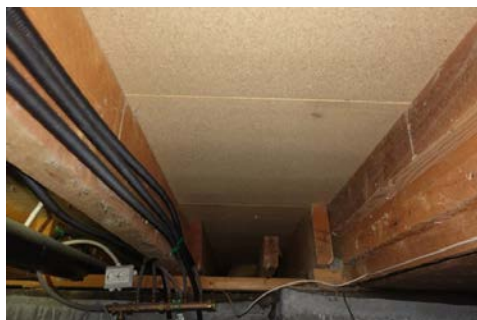
### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak:

Det må foretas utbedringer med isolering og montering av plater under bjelkelaget hvor dette mangler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er brannmur som er forblendet med stein. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplater på gulvet under peisovnene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vises til at det mangler isolasjon og stubbloft i enkelte bjelkerom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger med isolering og sikring må påregnes.

## Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår og furu fyllingsdører fra midten av 1990 tallet.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad/ wc er med ukjent alder. Rommet er fra byggeår, men med oppussing av overflater siden byggeår. Det er belegg på gulvet og det er tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, badekar og med wc.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at gulvbelegget ikke er fagmessig utført ved sluken.

Det er gliper i tapet på vegg i våtzone.

Det er registrert skade på vinduet i våtsonen.

Det er skader på baderomsinnredningen.

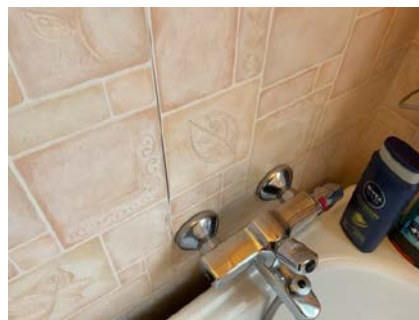
En må forvente full oppgradering og fornying av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt kontroll av området rundt sluk og rørgjennomføringer fra krypkjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En helhetlig vurdering konkluderer med full renovering av vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er fra byggeår og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt kontroll/ og fuktmåling av/ i området under vaskeromsgulvet fra kryprommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En helhetlig vurdering konkluderer med full renovering av vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av vaskerommet er påregnelig.

Kostnadsestimatet for renovering er tatt under rommet generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/ wc/ vaskerom i tilbygget del opplyses å være oppusset i 2003. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Eier opplyser om at badet er bygget som egeninnsats og med hjelp som vennetjeneste.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

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.

## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler iht opplysninger fra eier.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.



## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluken er fra da badet ble bygget i 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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.

## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM TILBYGG

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er foretatt kontroll av området med rørgjennomføring fra krypkjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke isolasjon i bjelkelaget i området med sluke etc.  
Det anmerkes at rommet ikke har vært i bruk på lang tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas oppgraderinger med utbedringer med isolering og montering av stubbloftsplater i området.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter, overskapene er ført til tak. Det er laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for komfyr på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning profilerte med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med opplegg for komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er utsparing i innredningen for kjøleskap.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledning rør i rør.

Det er foretatt oppgradering av en del av innvendige vannledninger. Dette er oppgradert til plast (rør i rør) fra ca 2003 i følge eier. Røranlegget er besiktiget via krypkjeller hvor dette opplegget er plassert. Dette røranlegget er tilsluttet bad og kjøkken i leilighetsdelen.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidene med anlegget. Opplegget er åpent i krypkjeller og er sårbart for frost.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport

Tiltak med oppgraderinger og med isolering av røropplegget er påregnelig.  
Ytterligere kontroll av fagfolk må påregnes.

## TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.  
Det vises til at noe røropplegg er oppgradert til rør i rør i senere år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår med noen oppgraderinger på deler av anlegget i senere tid. .

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er uisolerte kanaler på loftet fra ventilatorer/ avtrekk. Uisolerte kanaler øker faren for kondens betraktelig.  
Det er en del tråkk-skader på kanaler på loftet.

### Konsekvens/tiltak

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

Uisolerte kanaler må skiftes / erstattes med isolerte kanaler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 1998. I krypkjelleren er det plassert en varmtvannstank fra på ca 200 liter, denne er fra 2003.

Årstill: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anmerkes rustdannelser ved tanken i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger. Det er sikringssskap som er oppgradert med automatsikringer.

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



# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
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, og det ikke foreligger el - tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Det vises til at det ikke er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det må påregnes oppgraderinger ved anlegget.**

Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan

ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 3 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## TO 2 Drenering

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig med steinsatte veiter el. Og med røropplegg med perforerte plastrør.

### Vurdering av avvik:

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

Det er kryprom under selve boligen. Disse er med fri mur mot terrenget. Det er ikke synlige tegn til vanninntrengning på befaringen som tyder på svikt ved drenering eller tettesjikt.

Siden boligen er bygget med kryprom og bjelkelag, vil svikt ved drenering ikke belaste boligrom direkte.

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/ ringmur i betongmurstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode.

Videre er det observert noe avskalling av puss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig



## TO 2 Terrenghorhold

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset adkomst/ biloppstilling. Det er plantet hekk mot syd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten rundt boligen er med dårlig fall eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) eller metall. Utvendige vannledninger er fra 1973. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

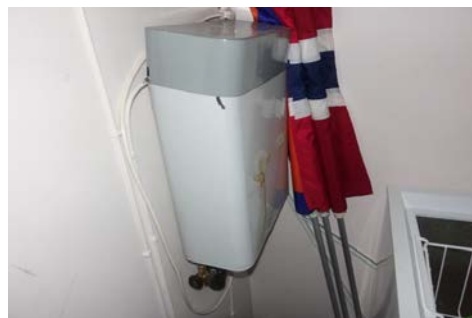
### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1994

**Kommentar**

Kommunal opplysning

**Standard**

Normal til god standard.

**Vedlikehold**

Normalt.

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført i 1995 på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen er oppført i forlengelse av boligen. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre. Taket er tekket med Decra, dette i sammenheng med tekket på boligen ellers. Det er renner av metall. Det er i montert 2 stk garasjeporter som leddporter av tre, det er enkel tredør mot nord.

Innvendig er garasjen kledd med plater på vegger og i himlinger. Det er opplegg med strøm og det er belysning. Det er dør fra garasjerommet og inn til areal under veranda og videre til kryprom under boligen.

Videre vedlikehold og enkelt oppgraderinger ved boligen vil være påregnelig.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets bruksareal/P-ROM**

146 m<sup>2</sup>/140 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, Bod, Bad, Bad/vaskerom, Vaskerom, 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Kryperom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 55 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 500 000

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 4 050 000

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

**3 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Markvegen 5 ,6030 LANGEVÅG 93 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	05-10-2023	2 890 000	<b>3 250 000</b>	0	3 250 000	<b>34 946</b>
2 Bulegane 15 ,6030 LANGEVÅG 145 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	05-09-2022	3 290 000	<b>3 475 000</b>	0	3 475 000	<b>23 966</b>
3 Bjørkhaugen 6 ,6030 LANGEVÅG 195 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	19-05-2021	4 000 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>21 282</b>
4 Bulegane 14 ,6030 LANGEVÅG 111 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	05-09-2022	2 500 000	<b>2 350 000</b>	0	2 350 000	<b>21 171</b>
5 Markvegen 8 ,6030 LANGEVÅG 167 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	26-04-2023	3 700 000	<b>3 410 000</b>	0	3 410 000	<b>20 419</b>
6 Molværsbrauta 35 ,6030 LANGEVÅG 172 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	16-08-2021	3 400 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>19 186</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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.

## 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	146	140	6	Entré , Gang , Gang 2, Bad , Bad/vaskerom tilbygg, Vaskerom , Stue , Stue 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Kjøkken tilbygg	Bod
<b>Sum</b>	<b>146</b>	<b>140</b>	<b>6</b>		

## Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje	146			146		
Krypkjeller						
<b>SUM</b>	<b>146</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>					

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er noe endret planløsning i forhold til tegninger. En del endringer i opprinnelige planløsning, dette med at det er soverom hvor kjøkkenet er vist og at kjøkkenet er plassert hvor gang/ soverom er tegnet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Garasje					
	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	55	0	55		Garasje
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>55</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Etasje		55		55		
<b>SUM</b>		<b>55</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>					

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent
	Eier	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	109	394		0	1288.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Molværsbrauta 46

### Hjemmelshaver

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sør for sentrum i Langevåg i Sula kommune. Nærområdet er boligområdet og i hovedsak eneboliger. Barnevennlig område, og gangavstand til sentrumsfunksjoner. Fint turområde i nærområdet, med kort vei til Sulafjellet med ypperlige turstier i fint turterreng.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, det er opparbeidet adkomst til boligen med singlet dekke. Det er innkjørsel til garasjen med gruset dekke.

Tomten er ellers opparbeidet med plen og er beplantet med hekker, prydbusker og trær.

Det er regulert nytt boligområde på vestsiden av boligen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Reguleringsplaner	22.06.1981		Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	11.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.09.1970		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.12.2023		Gjennomgått	4	Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.02.1976		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	11.12.2023		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BP1195>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

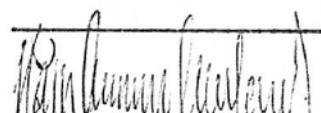
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjørkehaugen 6030 Langevåg			109	394	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus	31.8.70	dato 10.9.70	sak	808/70
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arne Henningsen		6030 Langevåg			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Økonomibyg		6000 Ålesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Per Havnegjerde		6030 Langevåg			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 6.2.-76

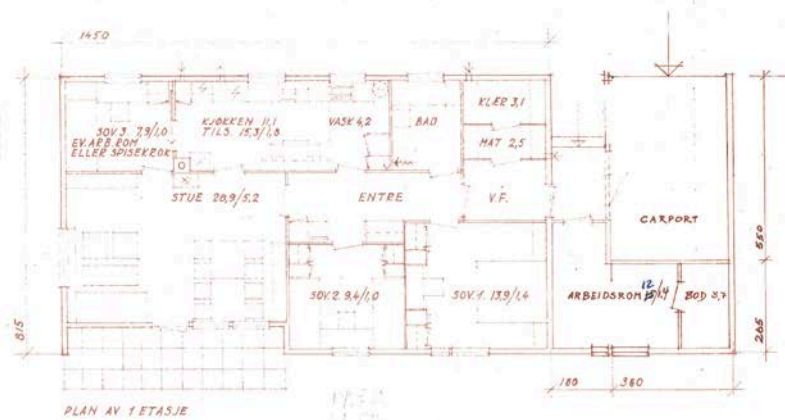
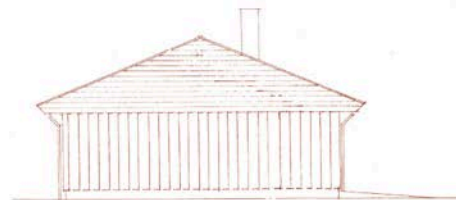
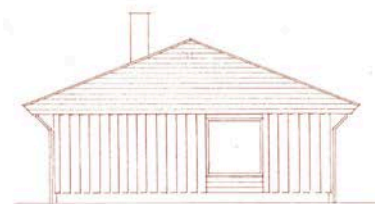
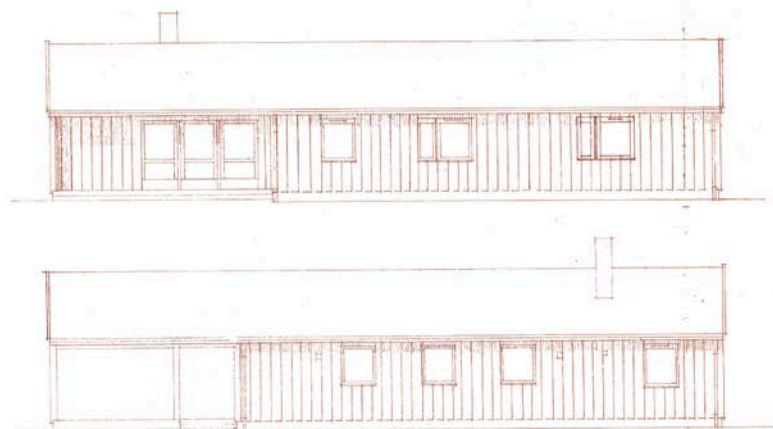
  
bygningssjefen  
Kjell Fjærtøft

  
Kåre Gunnar Ulleland  
bygg.kontr.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

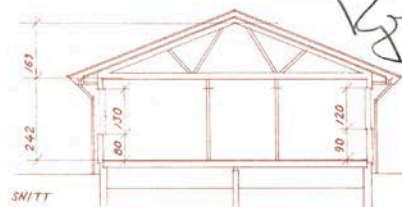
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



INSULATJONENDE TAKSTRENN BEHØVER AT  
HAUSE T. ER OPPFYRT OVERENSSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEIENING

STED: NAVN  
DATO: NAVN

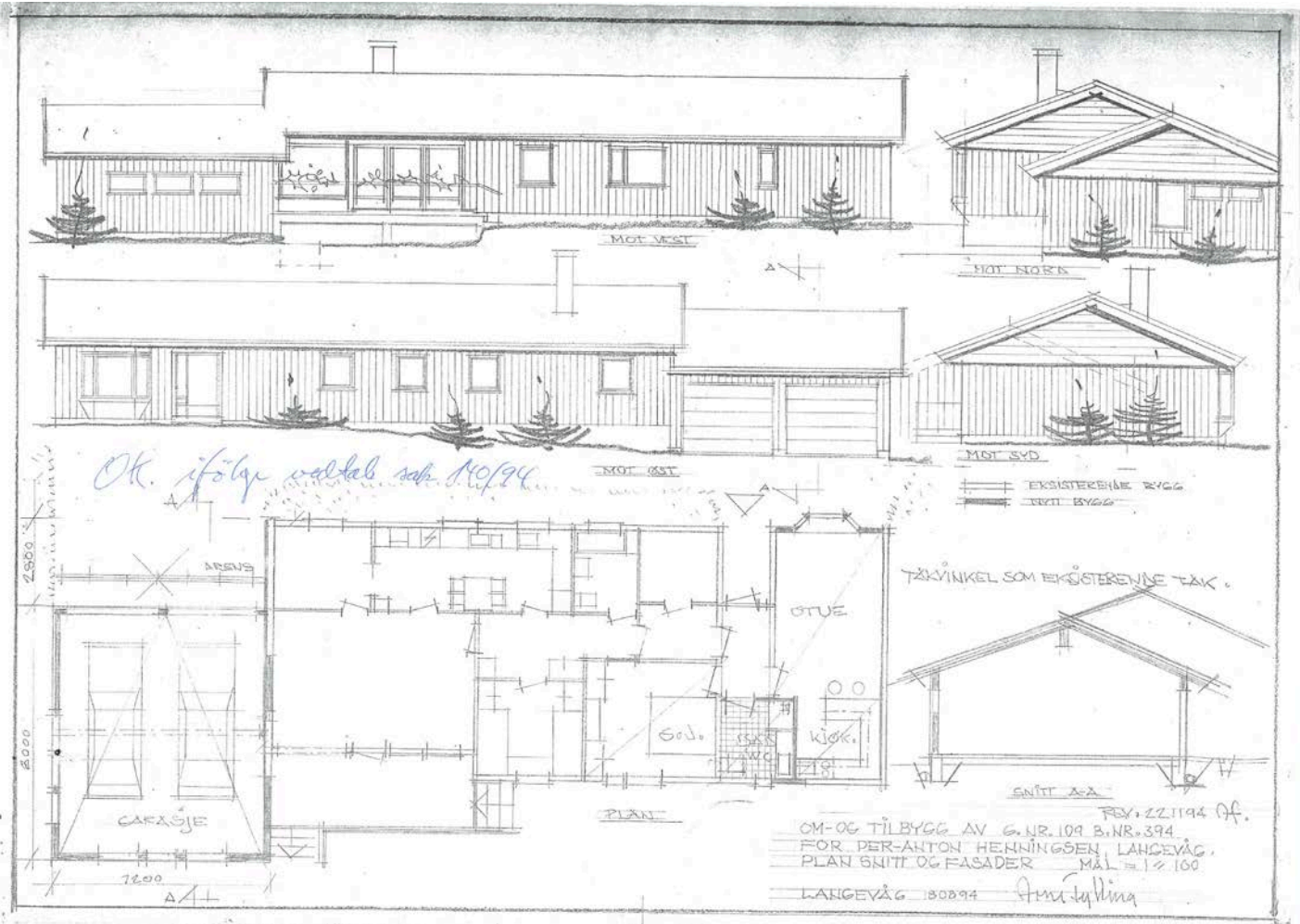
BYGGHERRE  
STED: **COMENT**  
TOMT  
DISTRIKTSADVENTENS STEMPEL  
1619-7580 nr. 1908



3. nr. 109 k. nr. 1 - Rand nr. 11

TYPE 126+ 106,4 M<sup>2</sup> L.A.  
KJELLERLØS ENEBOLIG FOR BEVEGELSESHEMMEDE  
TEGN. NR. 1A PLAN, SNITT OG FASADER MÅL 1:100  
HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR OSLO Ø. Ø. 67  
A/S ØKONOMIBYGG - Per Hanningen







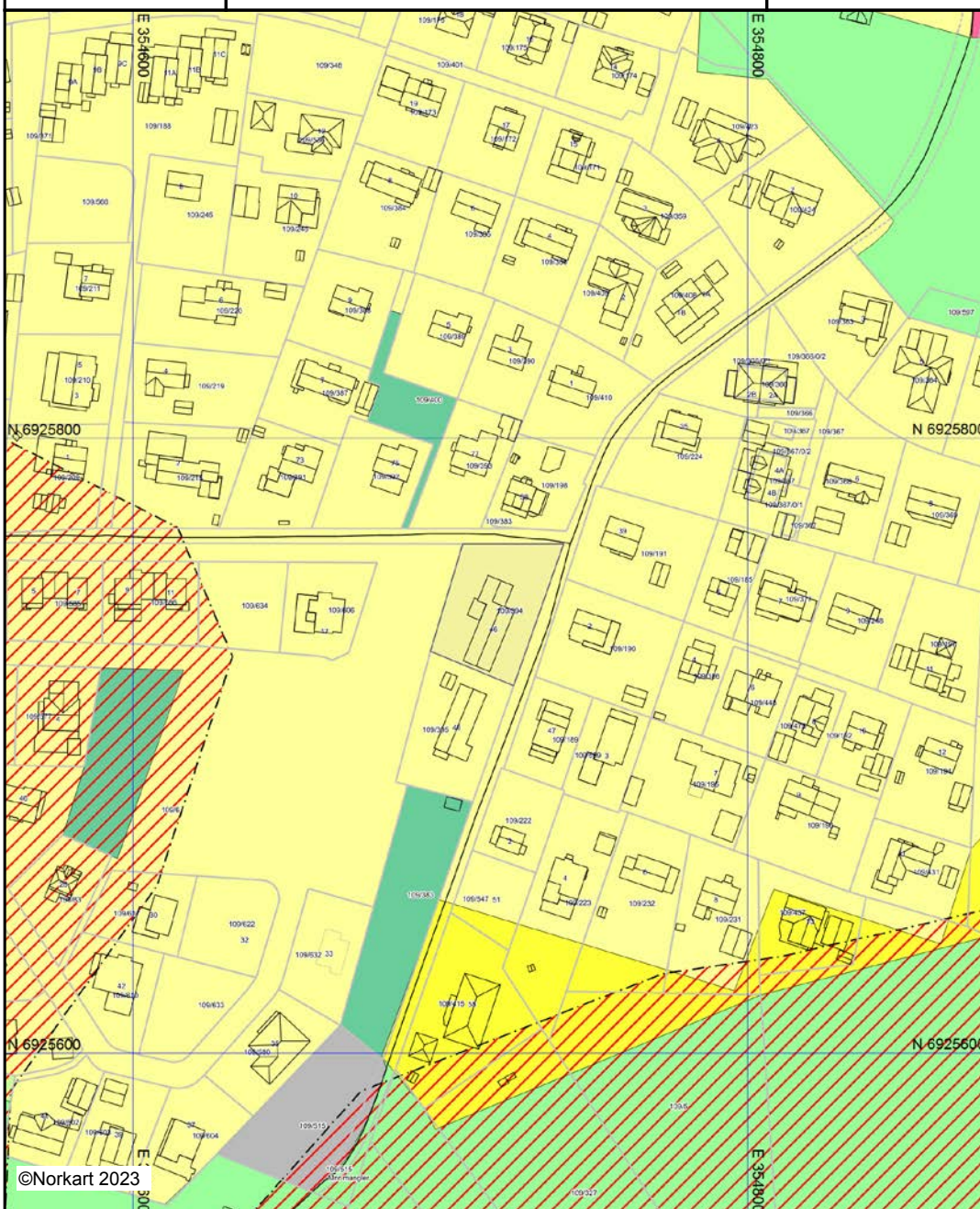
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 109/394  
Adresse: Molværsbrauta 46  
Utskriftsdato: 18.09.2023  
Målestokk: 1:2000







UTM-32




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

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Uteopphaldsareal - noverande


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Parkering - noverande


### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11:*

-  Naturområde - noverande
-  Friområde - noverande


### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft*

-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir






### *Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11:*

-  Faresone - Ras- og skredfare

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

-  Faresonegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovudveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



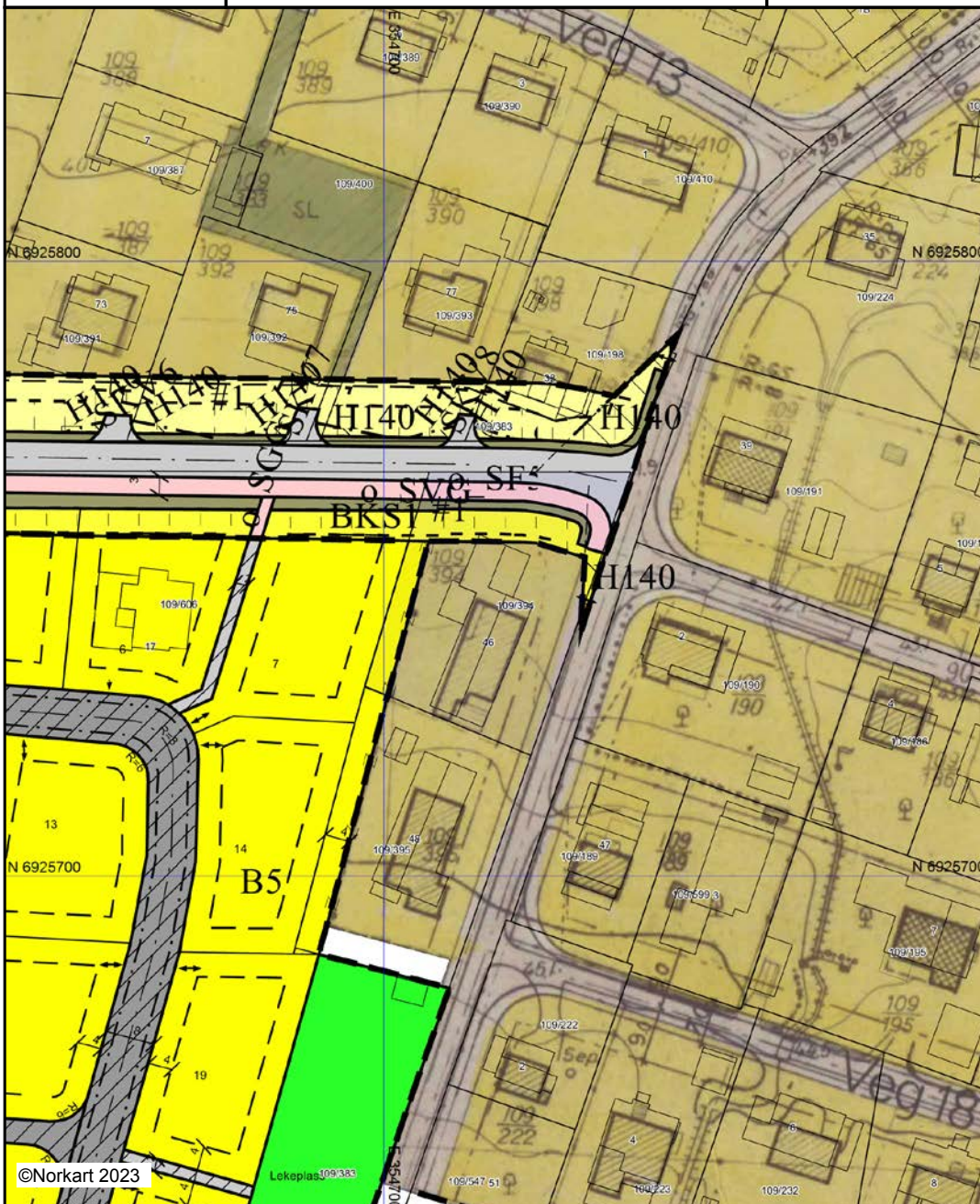
Sula kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 109/394  
Adresse: Molværsbrauta 46  
Utskriftsdato: 18.09.2023  
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-Byggeområde (PBL1985 § 4)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)


 Anlegg for lek


### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

 Bustader - frittliggjande småhus


 Bustader - konsentrert småhus

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Køyreveg

 Fortau


 Gangveg/gangareal/gågate

 Annan veggrunn - grøntareal


### Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 § 12)


 Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)


 Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde


### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonегrense


 Føresegningsgrense - Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense


 Eideomsgrense som skal opphevast

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift breidde

 Påskrift radius

 Påskrift plantilbehør



Sula kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 109/394  
Adresse: Molværsbrauta 46  
Utskriftsdato: 18.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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**

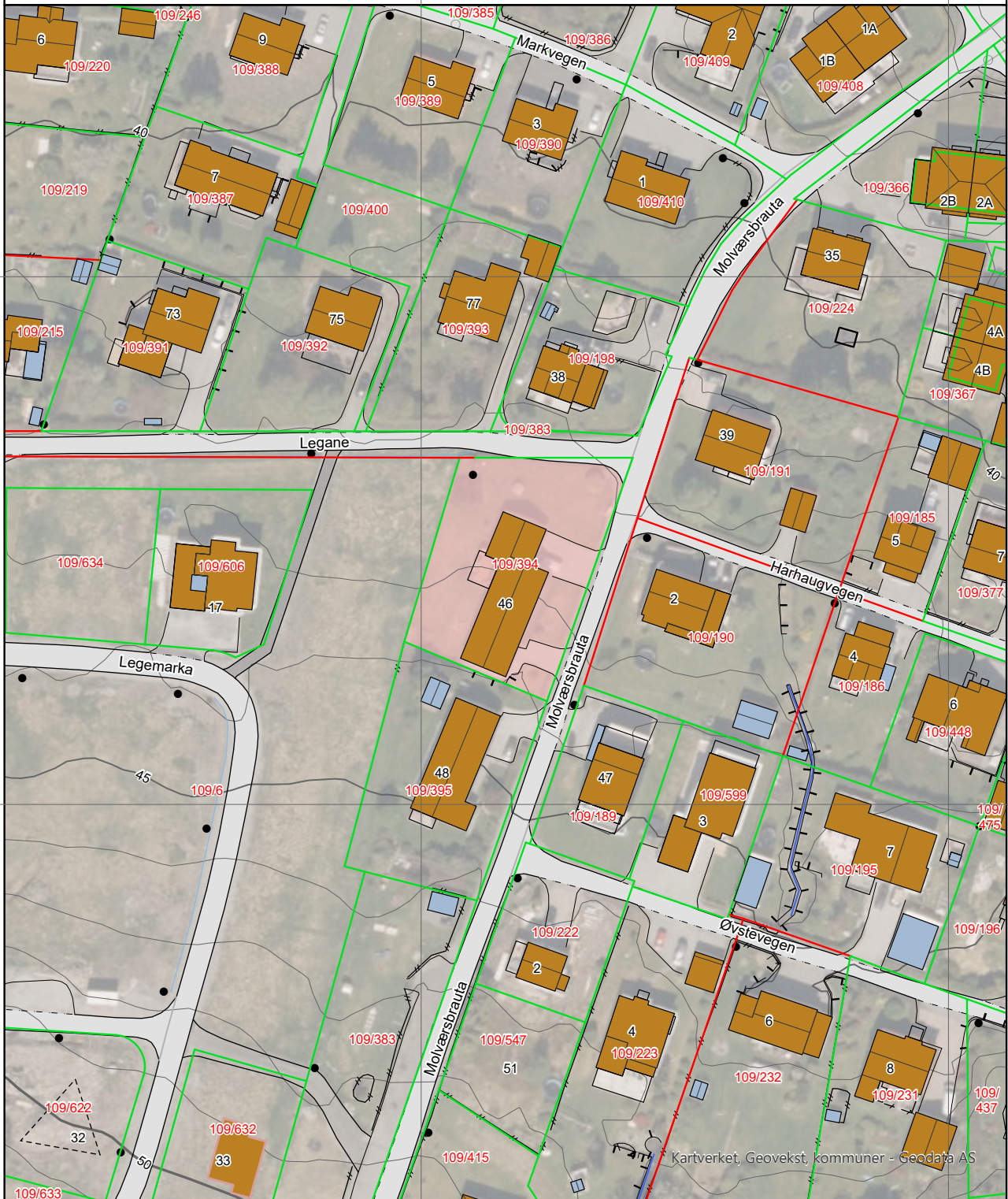
Kommune: 1531 Sula  
 Eiendom: 1531/109/394/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
|  Middels - høy nøyaktighet    |  Vannkant                            |
|  Mindre nøyaktig              |  Vegkant                             |
|  Lite nøyaktig                |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uvis |  Teigdelelinje                       |
|  Omtvistet grense             |  Punktfeste                          |



Dato: 18.9.2023










Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
-  Hjelpekurve
-  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

## Fortau Legane Reguleringsføresegner

Dato for siste revisjon av føresegnene : 24.03.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 24.03.2022

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 30.06.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for oppgradering av Legane, samt legge til rette for etablering av fortau langs køyrevegen. Området vert regulert til:

- Bygningar og anlegg
  - 1111 - Bustader – Frittliggjande småhus (BFS)
  - 1112 - Bustader – Konsentrert småhus (BKS)
  - 1510 - Energianlegg (BE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - 2011 - Køyreveg(SKV)
  - 2012 - Fortau (SF)
  - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
  - 2019 - Annan veggrunn - grøntareal (SVG)
- Grøntstruktur
  - 3040 - Friområde (GF)
- Landbruk, natur- og friluftsområde og reindrift
  - 5130 - Friluftsmål (LF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
  - 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Omsynssoner
  - Omsynssone frisikt (H140)
  - Ras- og skredfare (H310)
  - Flaum (H320)
- Føresegnområder
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Offentleg formål

Alle formål innafor planen som er merket o\_ skal være offentleg formål.

### § 3.2 Byggegrenser

Dersom ikkje anna er vist på plankartet er generell byggegrense 12,5 meter målt frå senterline veg. Garasje/carport kan plasserast utafør byggegrensa jfr. § 4.2.1.

### § 3.2 Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med desse.

### § 3.3 Kulturminner

Dersom tiltak i planen viser seg å kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast strakst og kulturmynde skal varslast.

### §3.4 Terrengutforming

Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at støttemuren sin høgde vert redusert.

### § 3.5 Forureining

Ein skal til ein kvar tid unngå utslepp av skadelege stoff frå anleggsarbeid til vassdrag.

## § 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

### § 4.1 Fellesføresegner

#### § 4.1.1 Avkøyrslø

Avkøyrslø til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikktrygg. Ingen tomt må plantast med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan vere sjenerande for offentleg ferdsle.

### § 4.2 Bustader

Garasje/carporter opptil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast inntil 3 meter frå regulert vegformål dersom dei står parallelt med vegen, og 5 meter frå regulert vegformål dersom dei står vinkelrett på vegen. Garasje/carportar opptil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense, og kan eventuelt samanbyggast med tilsvarende anlegg på nabotomt.

Den ubygde delen av tomte må gis ein tiltalende utforming og handsaming.

#### § 4.2.1 Bustader – Frittliggjande småhus (BFS)

På tomtene kan det oppførast frittliggjande bustader i inntil 2 etasjar med tilhøyrande garasje. Sokkeletasje vert medrekna i etasjetalet. Føresegner innafor reguleringsplan 2.01 Langevåg syd skal gjelde.

#### § 4.2.2 Bustader – Konsentrert småhus (BKS)

Føresegner innafor reguleringsplan 2.09 Reguleringsplan for Legemarka skal gjelde.

### § 4.3 Energianlegg (o\_BE)

Innafor området kan det etablerast transformatorstasjon. Eigedomen skal ha avkøyring frå Legane.

## § 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Køyreveg (o\_SKV)

o\_SKV1 – o\_SKV5 er offentlege køyrevegar. Dei skal opparbeidast som vist i planen etter kommunen sin norm.

Private avkøyrslar er regulert til Køyreveg (SKV1 – SKV8) i plankartet.

### § 5.2 Fortau (o\_SF)

O\_SF er offentlege fortau. Dei skal opparbeidast som vist i planen etter kommunen sin norm. Ved kryssingspunkt for mjuke trafikantar skal det tilretteleggast med nedsenka kantstein og prinsipp for universell utforming skal vektleggast.

Ved SKV1 skal det etablerast nedsenka kantstein i fortauet for å gi tilkomst til eigedom 109/200.

### § 5.3 Gangveg/gangareal/gågate (o\_SSG)

o\_SGG opparbeidast som snarvegar mellom bustadområdene og skal ha 2 meter breidde. Det er ikkje tillaten med tiltak i området som hindrar allmenn ferdsle langs snarvegen.

### § 5.4 Annan veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Annan veggrunn skal nyttast til nødvendig veggrunn utanom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Det kan opparbeidast med grøftar, murar, støyskjermar, gjerder, lysmaster og anna som høyrer til og er nødvendig for drift av veganlegget.

## § 6 GRØNTSTRUKTUR

### § 6.1 Friområde (o\_GF)

Gjeld del av eigedom 109/512, som i dag er felles kvartalsleikeplass. Det er ikkje tillaten å gjere tiltak innafor området som gjer at eigedomen får redusert sin verdi som friområde i sin heilheit.

## § 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

### § 6.1 Friluftsmål (o\_LF)

Gjeld kantsona langs Molværselva. Innafor areala skal den naturlege kantvegetasjonen langs elva ivaretakast.

## § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### § 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o\_VFV)

Den økologiske tilstanden i Molværselva skal ikkje forringast. Elve-/bekkebunnen i vassdraget skal restaurerast etter inngrep slik at produksjonsforholda for fisk vert oppretthaldt.

Det skal gjennomførast tiltak for å erosjonssikre elva utan botnplastrin og redusere konsekvensane ved 200-års flaum. Alle tiltak skal dimensjonert for 200-års flaum, jf. rapport utarbeida av Norconsult, Flomvurdering for Sula kommune, 11.09.2019.

Ved tiltak i vassdraget skal det nyttast hydrologisk og naturfagleg (fiskefagleg) kompetanse ved prosjektering og gjennomføring.

Tiltak i vassdraget skal godkjennast av Statsforvaltaren etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag før godkjenning.

## **§ 8 OMSYNSYNSONER**

### **§ 8.1 Sikringssone - frisikt (H\_140)**

Innafor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensande veger sitt nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt, er ikkje tillaten. Oppstamma tre, trafikkskilt, og lysmaster, kan plasserast i frisiktsonen dersom dei ikkje er til hinder for fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene.

Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

### **§ 8.2 Flaumfare (H\_320)**

Faresona refererer til 200-års flaum inklusive klimapåslag frå Molværselva, jf. rapport utarbeida av Norconsult, Flomvurdering for Sula kommune, 11.09.2019. For ein kvar utbygging i sonen skal det visast det dokumenterast at det er tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med tryggleikskrava i byggtknisk forskrift (TEK17) §7-2.

## **§ 9 FØRESEGNOMRÅDER**

### **§ 9.1 Mellombels bygge- og anleggsområde (#1)**

Areal merka med føresegnområde #1 kan nyttast til byggeaktivitet med anlegg og maskinar i anleggsperioden.

Det er ikkje tillaten med tiltak i samsvar med underliggande formål, så lenge mellombels rigg- og anleggsperiode er i gang.

Når veganlegget er gjennomført fall mellombels anleggsbelte bort, og dei underliggande formåla med tilhøyrande føresegner er gjeldande.

Områda skal settast i stand og attførast til opphavleg bruk innan 1 år etter at anleggsarbeidet er avslutta.

## **§ 9 KRAV TIL REKKEFØLGJE**

### **§ 9.1 Teknisk plan veg, vann- og avløp og nærmiljøanlegg**

Det skal utarbeidast tekniske planer for offentlege samferdselsanlegg, vann og avlaup, belysning og nærmiljøanlegg. Planane skal gjere reie for korleis anlegget kan inngå i ei heilskapleg løysing for området. Fordrøyningsløysing og handtering av eksisterande flaumveger skal framkomme i planen.

### **§ 9.2 Geoteknisk vurdering**

På grunn av marine strandavsetnader i området skal det i samband med alle byggesaker gjerast geotekniske vurderingar av området. Vurderingane skal gjerast av fagkyndig med ansvarsrett for geoteknikk (RIG).

### **§ 9.3 Sikring mot flaum**

Naudsynte flaumsikringstiltak i tråd med reguleringsplanen skal vere utført for å sikre bustadområda for flaum før det kan iverksettast utbyggingstiltak i tryggleiksklasse F2, jfr. TEK17.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "LANGEVÅG SYD"  
SULA KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser. Arealet innenfor denne begrensningsslinje er regulert til:

I Bygeområder

- åpen boligbebyggelse
- konsentrert boligbebyggelse
- forretninger
- industri
- offentlig bebyggelse
- almenntilgjengelig formål
- naustområde

II Trafikkområder

III Friområder

IV Fellesareal (bygn. 1, § 26)

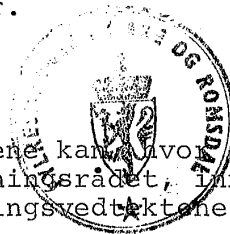
§ 2

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 reguleringsbestemmelsene 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 byggegrenser.

§ 5

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

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at

bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

#### § 7

Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter medregnet sokkel.

#### § 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabetomt 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 trafikksikker. 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 tomte bør søkes bevart.

#### § 11

Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m 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 (B1-19)

#### § 12

I områdene kan oppføres frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Sokkeletasje medregnes i etasjetallet.



#### § 13

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

#### § 14

Bebyggelsen bør plasseres 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.

Skjermvegger med høyde opptil 200 cm kan tillates oppført i tilknytning til huset. Plassering av disse skal vises i byggemeldingen, og kan oppføres i nabogrense dersom begge naboer er enige.

## § 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. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje.

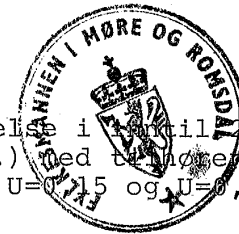
Fellesgarasje for to naboeiendommer, kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil en halv meter fra nabogrense.

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

## BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (BK 1-9)

## § 18

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasjer (rekkehus, kjedehus, atriumshus etc.) med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ligge mellom  $U=0,15$  og  $U=0,25$ , hvor ikke annet er vist på planen.



## § 19

Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørslser, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

## § 20

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass (garasjeplass) pluss  $\frac{1}{2}$  biloppstillingsplass pr. leilighet.

## § 21

Sandlekeplass for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst én sandlekeplass på ca. 100 m<sup>2</sup> pr. 20 leiligheter.

## § 22

Hvor det er vist byggegrense mot offentlig gangveg eller friområde, skal arealet utenfor byggegrensen gis parkmessig behandling og kan ikke nyttes til parkering, lagring, tørkeplass etc.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SENTRUMSFØRMÅL (F1-6)

## § 23

Områdene kan nyttes til forretninger, kontorer, herberger, bevertningssteder og andre serviceanlegg i bebyggelse med inntil 2 etasjer der ikke annet etasjetall er vist på planen.

## § 24

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 i vesentlig grad vanskeliggjør utnyttelse til forretningsformål.

## § 25

Sammen med byggemelding kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan for hele kvartalet eller vedkommende gateparti.

## § 26

Bebyggelsen skal føres opp av brannfast materiale.

## § 27

Felles avkjørsler og gårds plass samt felles parkeringsplass tillates ikke oppdelt av gjerder eller nyttet til lagring.

## § 28

Hver nybygd eller hovedombygd 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.



## § 29

Bebyggelsen skal nyttes for industribedrifter. Innenfor industriområdene kan arealet oppdele etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha en mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være  $U=0,5$ .

## § 30

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.

## § 31

Arealet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det kan ikke nyttes til lagring. Hvor slike byggegrensener er vist, skal eventuelle gjerder settes i byggegrensene, og i tomtegrense mot veg kan kun nyttes lave parkgjerder.

## § 32

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

## § 33

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

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER. OG BYGGEOMRÅDER FOR BEBYGGELSE MED ALMENNYTTIG FORMÅL (01-3 (AL

## § 34

Hver bedrift skal på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, ha parkeringsplasser i overensstemmelse med gjeldende normer for kommunen.

## § 35

Bebyggelsen kan, hvor ikke annet er vist på planen, oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være mellom  $U=0,15 - 0,30$ .

## § 36

Bebyggelsens art, utforming, avkjørler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.



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

### § 37

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

### TRAFIKKOMRÅDER

### § 38

Hovedveger og samleveger (Veg nr. 1,2,3,4,5) skal være fasadefrie og avkjørler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.

### § 39

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

### § 40

Hvor det i planen er vist omtrentlig trasé for offentlig gangveg (dobbelstiplet strek) skal det i vedkommende bebyggelsesplan avsettes areal i minst 5 m bredde for offentlig gangveg gjennom feltet.

### FRIOMRÅDER

### § 41

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

### § 42

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



### FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

### § 43

Felles trafikkareal (felles avkjørsel) tillates ikke bebygget eller nyttet til noen form for lagring.

## § 44

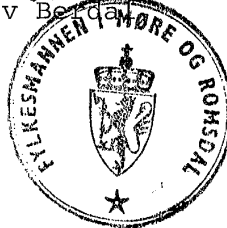
Felles lekeplass skal gis parkmessig behandling, og utstyres med nødvendige innretninger for småbarns lek (sandkasse etc.) Arealet tillates ikke inngjerdet.

## § 45

Felles gårds plass skal nyttes til nødvendig adkomst, av- og pålessing, parkering etc. for de tilstøtende eiendommer, og tillates ikke bebygget eller oppdelt med gjerder eller andre skiller.

Stadfestet i Molde, 22.06.81

*Eiliv Berge*  
Eiliv Berge



§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Arealet innenfor disse grensene er regulert til:

Byggeområder:

- boliger med tilhørende anlegg

Offentlig trafikkområder:

- parkeringsplass

Friområder:

- lekeplass

Fellesområder:

- felles avkjørsel
- felles gangveg
- felles lekeplass

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og 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 reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

**FELLESBESTEMMELSER**

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Garasje tillates plassert inntil 3 meter fra offentlig kjøreveg om det er tilrettelagt for biloppstillingsplass på egen tomt foran innkjøring til garasjen. Annen plassering av garasje eller mindre bebyggelse må følge plassering iht. tekniske forskrifter. Uansett tillates ingen bebyggelse nærmere enn 4 meter fra turbinledning (gjelder tomt 4, 5, 12, 17, 21, 22, 26, 29 og 30). Det er ikke tillatt med inngrep i terreng som kan endre det opprinnelige elveløpet.

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt, kvartal eller husgruppe, godkjent av kommunen.

§ 6

Kommunen skal ved behandlingen av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 7

Der planering medfører forstøtningsmur mot nabetomt eller veg kan kommunen påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 8

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

§ 9

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

**BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG**

§ 10

På tomtene kan det oppføres frittliggende bolighus med gesimshøyde inntil 5 meter. Mønehøyde for tomt 1-28 tillates inntil 7,5 meter, mens det for tomt 29-32 tillates mønehøyde inntil 9,0 meter. Garasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 3 meter. Alle høyder regnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

§ 11

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25 prosent av tomtens nettoareal.

§ 12

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

§ 13

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

**OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

§ 14

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

§ 15

Kommunen skal godkjenne endelig plassering og utforming av avkjørsel til den enkelte tomt.

**FRIOMRÅDER**

§ 16

Kommunen kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

**FELLESOMRÅDER**

§ 17

Felles avkjørsel (FA1 og FA2) skal eies av tomtene 1-32.  
Felles gangveg (fire stykker) skal eies av tomtene 1-32.  
Felles lekeplass skal eies av tomtene 1-32.  
Felles avkjørsel FA3 skal eies av tomtene 1 og 8.

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 18

Før det gis ferdigattest for bebyggelse på tomter som grenser inntil felles gangveg skal felles gangveg være opparbeidet. Felles lekeplass skal være etablert før den femtende tomten tillates fradelt.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse på nye tomter skal Legane utbedres mellom Rotene og avkjøring til nytt boligfelt.

SULA KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR-LEGEMARKA - GNR  
109 BNR 6 - MED FØRESEGNER

I medhald av § 27-2 i Plan- og bygningslova har Sula kommunestyre i møte den 16.11.2006, sak 72/06, vedteke reguleringsplan for Legemarka - gnr 109 bnr 6 - med føresegner (sist revidert 20.09.2006), slik han er innteikna på dette kartet.

  
Sula Kommune  
Ronny Harald Blom  
ordfører





SULA KOMMUNE

## KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

*Føresegner og retningslinjer*

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

## 1. GENERELT

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

## 2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

### 2.1. Fellesføresegner

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

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

Område med reguleringskrav er vist med teikn <sup>®</sup> i plankartet.

#### 2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

Fare for flodbølge som følgje av skred på Åkneset  
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggt teknisk 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 utbyggingsavtalar 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 m<sup>2</sup> 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 Mausea er etablert.

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

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

#### 2.1.5 Byggegrenser

##### 2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

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

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

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

##### 2.1.5.2 Byggegrenser langs vassdrag

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

Unntak: Løyve kan bli gitt til naturvenleg tilrettelegging for allmenne friluftsiinteresser 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 leggst 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 verdiar for biologisk mangfald skal takast vare på.

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

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

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

#### **Krav til universell utforming (funksjonskrav)**

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

#### **Krav til teknisk plan**

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

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

Naturtypar, grøntstruktur og biologisk mangfald

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

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

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

#### Kulturminne

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

## 2.2. Bustadområde

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

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

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

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

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

#### ***Universell utforming***

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

#### ***Støy***

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

#### ***Energi***

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

## Estetikk

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

## Støy

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

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

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

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

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

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

#### **Nærleikeplass**

**Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Dimensjonert for 20- 50 bueiningar som er felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.**

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

**Ansvar: 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 heimshavar 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 m<sup>2</sup> 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 akseptertast, 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. Situasjonkart 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 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6 m og gesimshøgda til 4 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan først opp eit uthus/anneks pr hytteining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m<sup>2</sup>. 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 heilskepelege hamnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

#### 2.2.8 Næringsområde

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

#### 2.2.9 Elektromagnetiske felt

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

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

#### 2.2.10 Forretningsområde

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



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

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

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

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

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

For eigeidomar 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 tillast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling 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)

**Omsynsone (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 omsynssone skal sendast kulturminnevernmyndighetene 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). Innafør omsynssone H570 – kulturmiljø, skal tiltak som plan- og dispensasjonssaker, byggjesaker, saker om skogsveg, tiltak i landbruket sitt kulturlandskap m.m. sendast til fylkeskommunen til høyring. Målet er å styre utviklinga slik at nye tiltak tek tilstrekkeleg omsyn til kulturminna.

### 6.5 Område med prioriterte naturtyper (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 bustadfelt.
- 3) Større naustareal mellom Salneset -Djuphamna
- 4) Del av friluftsområde på gnr 94 1 og 39 endra til bustadformål
- 5) Del av friluftsområdet på Kipperberget endra til naust og utviding av B1 mot vest.

Reguleringsplan for Landfarneset (PlanId: 4.02)

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

Holen (PlanId: 5.03):

Del av parkeringsareal til grøntareal (buffersone)

Langevåg nord 1 (PlanId: 3.01):

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

Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika (PlanId: 5.05)

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

Rørstad (PlanId: 7.05):

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

Rørstad vest (PlanId: 7.06):

Områda U,V,W

Mauseidvåg (PlanId: 8.01):

- 1) Område A1 og G1

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

Furneset (PlanId: 8.04):

I2

Reitehaug (PlanId: 11.03):

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

Sunde-Leirvåg (PlanId: 10.04):

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

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

Gnr 59/14 og 19

### **8. DISPENSASJON (pbl § 19)**

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

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

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

### **Vedlegg 1**

#### **Godkjente reguleringsplanar**

PlanId	Plan
1.01	Langevåg sentrum, 17.12.84
1.02	Langevåg sentrum del A, 15.06.95
1.03	Langevåg sentrum del B, 13.03.97
1.04	Plan for eit område kring Olafsminde i Langevåg sentrum, 10.09.98
1.05	Plan for eit område sør-vest for Devold fabrikkar, 26.01.77
2.01	Langevåg syd, 22.06.81
2.02	Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg, 16.10.75
2.03	Reguleringsplan for tomtfeltet 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 - Hagedammen, 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 Kyrkjundet, 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 Holsgerdet, 17.06.04
5.09	Reguleringsplan for Bakkegerdet, 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

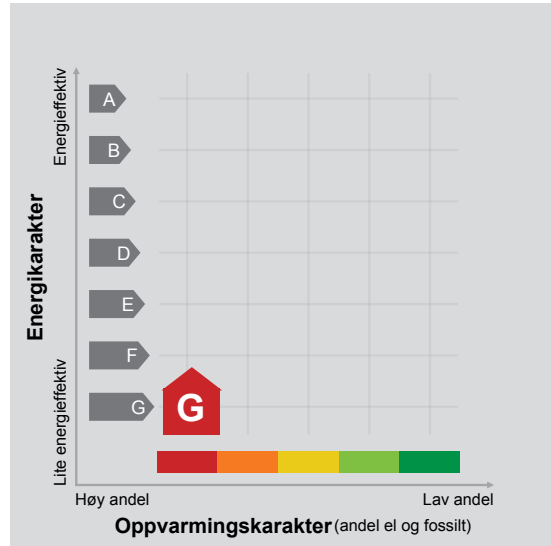
10.19	Detaljregulering for gbr 62/30 og 62/84, Leirvågen, 13.09.12
10.20	Detaljregulering for gnr 69 bnr9, Bjørkavågen, 13.09.12
11.01	Reguleringsplan for Veibust, 07.09.89
11.02	Reguleringsplan for strandlinje Veibust-Kvasnes, 05.04.90
11.03	Reguleringsplan for Reitehaug, 04.02.93
12.01	Reguleringsplan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



# ENERGIATTEST

Adresse	Molværsbrauta 46
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180328920
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0f0cbdff-3d26-426f-a333-6292dc4e4d65
Dato	02.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montering tetningslister**

**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1973
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	146
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Molværsbrauta 46  
Postnummer: 6030  
Sted: LANGEVÅG  
Kommune: Sula  
Bolignummer: H0101  
Dato: 02.05.2024 9:26:54  
Energimerkenummer: 0f0cbdff-3d26-426f-a333-6292dc4e4d65

Kommunennummer: 1531  
Gårdsnummer: 109  
Bruksnummer: 394  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 180328920

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 17: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Legal Eieidomsmeikling AS  
Eiendomsmeikler/Advokat Cecilie Langva  
Postboks 84, 6151 Ørsta  
Telefon: 41916720  
Telefaks:

## Budskjema

### Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

### Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Molværsbrauta 46		6030	Langevåg
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
109	394		Sula

### Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

### Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. 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 eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- 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).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper megler/advokat Cecilie Langva til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

### Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

### Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

## 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 budgivningen 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 budene 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 byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen 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 på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 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 inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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 oppgjøret, 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)