



aktiv.

Sandbrekkgata 4, 6600 SUNNDALSØRA

**Stor familievennlig enebolig med
sjarme og god atmosfære - Oase
av en hage!**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

E-post christina.angvik.jensen@aktiv.no

Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA. TLF.
400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 100,-
Total ink omk.: Kr 4 665 100,-
Selger: Geir Magne Brun

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 201/269 kvm
Tomtstr.: 1099.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 121
Oppdragsnr.: 1602250005

Stor familievennlig enebolig med sjarme og god atmosfære - Oase av en hage!

Sandbrekkgata 4

- 3 soverom
- Usjenert beliggenhet på populære Sande
- Stor åpen stue-og kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken
- Fantastisk flott hage
- Romslig utestue
- Takoverbygd veranda
- Gode lagringsmuligheter
- Flere uteboder
- Robotklipper følger med!
- Kort vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter

En eiendom som må oppleves - fin enebolig med sjel og nydelige uteområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 269 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Disponibelt rom, matbod, vaskerom, brensel

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entre, gang, kjøkken, stue, kontor, vaskerom, toalett og trapperom

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, 3 soverom, bad og kott

Bod/tørkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod. Tørkedelen er ikke målbart, men har et areal på ca. 8 m²

Utestue/grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Bod/vedskjul, verksted

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjelleren er disponibelt rom brukt som arbeidsrom. Der det var brensel tidligere er det bygd to boder og matboden er fjernet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. I kjelleren er det gjort endringer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1099.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en selveiertomt på ca. 1100m², opparbeidet med asfaltert innkjørsel, samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er flatt.

Beliggenhet

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Sande, i et rolig og etablert boligområde. Eiendommen ligger svært barnevennlig til, med kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg. Det er ca. 1 km til Sunndal sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicefunksjoner, butikker og fritidstilbud.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og et næringsbygg.

Skolekrets

Sande barneskole og Sunndal Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Rutebuss Sunndalsøra-Molde, Sunndalsøra-Oppdal, Sunndalsøra-Kristiansund, Sunndalsøra-Trondheim (via Surnadal) går fra bussholdeplassen midt i sentrum.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Eivind Lange

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over tre plan oppført i 1968. Det er veranda og terrasse rundt huset og

uteområdet er fint opparbeidet. Boligen er tilbygget i flere omganger med garasje og utvidelse av kjøkken og stue. I tillegg til boligen er det grillhus, uthus og snekkerbod på eiendommen.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig. Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold. Boligen har fundament og grunnmur av betong.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Taket over verandaen er tekket med pappshingel. Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen. Det er lakkerte stige-trinn på taket til pipen. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport av Eivind Lange, Romsdaltakst AS 15.09.2025 . Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

TG3 - Utvendig - Dobbel balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG3 - Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på deler av trappen fra 1. etasjen til kjelleren. Det mangler også rekkverk/håndløper i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Prisestimatet er et forsiktig anslag basert på montering av enkle rekkverk og håndløpere for å lukke avviket. Dersom det må spesialbestilles rekkverk fra fabrikk, kan kostnaden bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG3 - Tomteforhold - Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Under verandaen er det tydelig at terrengtet faller inn mot murene. Dette er med på å forsterke vanntrykket inn mot murene og kan forklare hvorfor det er utslag på fukt på murveggene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer. Dette vil kunne medføre at verandaen må demonteres/rives for å komme til. Prisestimatet er basert på at verandaen sørøstlig hjørne må rives og gjenoppbygges for å få utført jobben.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG3 - Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generelt

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke registrert membran i gulvet, og det er observert lekkasje fra dusjen med synlige fuktutslag i krypkjelleren. Det er store skader på vegg og gulv i dusjsonen.
- Avtrekksviften fungerer ikke, og det er registrert tydelige fuktmerker på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak;

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt vaskerom. Det presiseres at kostnadene kan bli høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse. Det er også usikkert hvordan tilstanden på ytterveggen i dusjsonen er. Hvis det er råteskader her kan kostnadene øke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG3 - Våtrom - Loft - Bad- Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Badekaret er innbygget og lukene på siden er limt/fuget igjen. Sluket som er synlig på gulvet er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon da slukristen er fuget igjen.

Konsekvens/tiltak:

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/

konstruksjoner.

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, særlig hvis de er utsatt for bevegelser eller fukt over tid. Uten dokumentasjon på utførelse eller alder, øker usikkerheten rundt funksjon og levetid betydelig. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert. Kostnadsestimat: Under 10 000

TG3 - Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnader for dette er vurdert i foregående post.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve :

TG2 - Utvendig - Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose må fjernes. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på undertaket.
- Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Taktekking med stål- eller aluplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Slitasje, rust, avskalling og dårlig drenering kan redusere levetiden betydelig. Når både tekking og undertak viser tegn til aldring eller skade, bør utskifting vurderes for å unngå fuktproblemer. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

TG2 - Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er registrert noe rust og slitasje på luftehatt og stigetrinn.

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.

- Takrenner, beslag og nedløpsrenner i metall har normalt en teknisk levetid på 30–50 år, avhengig av materiale, klima og vedlikehold. Funksjonell levetid kan være kortere ved rust, mekanisk skade eller tette rør. Regelmessig rengjøring og tilsyn forlenger levetiden betydelig. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert.
- På partier med rust eller annen slitasje anbefales rengjøring og behandling med egnet produkt.

TG2 - Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke registrert musebånd.
- Værslitt bordkledning enkelte steder

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musebånd bør monteres og må sees i sammenheng med en eventuell fremtidig renovering av fasaden. Det er registrert mye muselort på kryploftet

TG2 - Utvendig - Takkonstruksjon/loft

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er registrert mye muselort rundt pipen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 - Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 - Utvendig - Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdørene bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er noe værslitasje på enkelte dører. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.
- Garasjeporten

TG2 - Innvendig - Rom under terreng

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik på veggene i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste grunne til at det er fuktinntrekk i dette området. Fuktinntrengning i kjellermur skyldes ofte mangelfull drenering eller overflatebeskyttelse. Tiltak kan være utskifting/etablering av drenering med grunnmursplate og fuktsikring, forbedret terrengfall og nedløpshåndtering, eller innvendige løsninger som drens-system og fuktreduserende overflatebehandling.
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning kan tiltak som forbedret ventilasjon, bruk av avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg vurderes.

TG2 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak;

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

TG2 - Våtrom - Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales at det etableres drenshull eller lignende for å raskt kunne oppdage en eventuell lekkasje

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

TG2 - Innvendig - Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tanken er plassert inne i et plassbygd garderobeskap uten sluk. Den står riktignok i et rom med sluk, men om det skulle bli en lekkasje vil det være fare for at vannet trenger inn i andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG2 - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - Våtrom - Loft - Bad - Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot

sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 - Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales at det etableres drenshull eller lignende for å raskt kunne oppdage en eventuell lekkasje.

Bod/tørkehus:

Bygget er oppført i 2012 med ringmur og betongplate på mark. Konstruksjonen har bindingsverksvegger med liggende bordkledning, og sperretak med undertak av takbord og tekking med takshingel. Bygget brukes til lagring og tørking av klær.

Grillhytte:

Bygningen ble oppført i 2012 og har støpt plate på mark uten isolasjon. Over ringmurene er det isolerte bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Taket er et pulttak med tresperrer og tekking med pappshingel. Innvendig er det flis på gulvet og panel på veggene og i taket. Det er moderne vinduer og balkongskyvedør med 2- og 3-lags isolerglass.

Uthus:

Bygningen ble oppført i 1975 og blir brukt til bod og snekkerverksted. Bygget er oppført med ringmurer og bjelkelag av tre med malt furugulv. Veggene er med bindingsverk og stående utvendig kledning. På innsiden er det kledd med plater. Taket er tekking med stålplater som Decra eller lignende. Det er registrert noe råteskade i kledningen.

Selger har opplyst at det er nedgravd en oljetank på eiendommen og at denne er

plombert. Dette er ikke godt nok og tanken må fjernes, for ytterligere informasjon, ta kontakt med kommunen.

Eieren av eiendommen har ansvaret for fjerning eller sikring av nedgravde oljetanker.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Sprekker i fuger å fliser på gulv/vegg vaskerom i dusjsone.
renoveringsbehov

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert toalett i 1 etasje.Strøm,varme,rør og flislegging.

Arbeid utført av: Sunndalsrør, El-Installasjonen Sunndal, Mur og Flis Sunndalsøra

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

Beskrivelse Flasser i hjørne på murvegg i kjellerstue .mulig årsak,taknedløp.Taknedløp ble flyttet å drenert bort fra mur i 2012.Det er forøvrig ikke knottplast irundt mur

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt sikringsskap,nye kurser over alt.opplegg strøm til kjøkken,grillhus,uthus.

Arbeid utført av: Tingvoll elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

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

Beskrivelse: Elsjekk 2009 ved El-Installasjon Sunndal

Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei

Er tanken plombert? Ja

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overbygd tak over veranda.platter ellers.

Tilleggskommentar:

Liten svikt i gulv på påbygg stue. Påbygg 1980.Spotter kjøkken begynner å få

svakheter. Plast irundt noen spotter har en tendens til å gå i oppløsning. Lys i kjøle hjørnet er på konstant. Noen dråper fra aggregat i kjøleskapet.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, trapperom, stue, kjøkken, arbeidsrom, toalett og vaskerom.

Loft: 3 soverom, gang og bad.

Kjeller: Vaskerom, gang og bodarealer.

Standard

Entre:

Flislagt gulv, malt og umalt panel på vegger og malt panel i himling. Plassbygd lagringsplass til sko og ytterklær.

Gang:

Laminatgulv, malt og umalt panel på vegger og malt panel i himling. Utgang til veranda bak i hage som er takoverbygd. Takoverbygget er ikke søkt om til kommunen.

Stue:

Romslig stue med ulike soner som gjør stua veldig praktisk.

Parkett på gulvet, malte plater/stein på vegger og takess i himling. Jøtul peisinnsats.

Varmepumpe. Utgang ut til samme veranda som på kjøkkenet.

Kjøkken:

Stort innholdsrikt og stilrent kjøkken med rikelig benk- og lagringsplass. En stor kjøkkenøy som skiller naturlig mellom spisestue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørne, stekeovn, dampovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Det er sokkelskuffer og mellom benkeplaten og overskapene er det montert vinylbelegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Laminat på gulv, plater med tapet på vegger og mdpanel i himling. Utgang ut til balkong mot Sandbrekkgata med formiddagssol.

Arbeidsrom:

Laminat på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Hyller monter på vegg.

Toalett:

Det er flislagt gulv og vegger, og malt panel i himlingen. Det er vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger. I himlingen er det folierte/malte plater. Det er et dusjhjørne, en utslagsvask i stål på veggen og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet må totalrenoveres pga. fukt. Se i tilstandsrapport eller byggemåte for ytterligere informasjon.

Gang loft:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og takess i himling.

Soverom:

Parkett på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Plassbygde skap. Tilkomst til knebod. Defekt vindu.

Soverom:

Parkett på gulv, panel på vegger og mdf-panel i himling. Tilkomst til knebod.

Soverom:

Parkett på gulv, panel på vegger og takess i himling. Plassbygd seng og skap. Utgang til luftebalkong.

Bad:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og folierte/malte plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og badekar. Det er naturlig ventilasjon.

Kjellergang:

Flislagt gulv, malt panel på vegger og panel i himling. Bod under trapp.

Vaskerom:

I kjelleren er det et rom som på godkjente tegninger er oppført som vaskerom. Rommet brukes ikke som vaskerom i dag og er heller ikke vurdert som et vaskerom. Flislagt gulv, malt mur og panel på vegger og takess i himling. Plassbygde skap. Utslagsvask og sluk. Tilkomst til krypkjeller under tilbygg kjøkken/vaskerom.

Bodarealer:

Flislagt gulv, malt mur og panel på vegger og takess i himling. Rommene er ikke i henhold til godkjente tegninger. Disponibelt rom blir i dag brukt som hobbyrom/ arbeidsrom, de to bodene er matbod og vanlig bod. Matboden i kjeller er blitt trapperom ut til hage.

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekransen er plassert i benkeskapet under kjøkkenvasken. Synlige avløpsrør er av plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/ kontrollert. Det er flere stakepunkt i kjelleren.

Varmepumpe:

Det er montert en varmepumpe fra LG i stuen og en fra Panasonic i kjelleren.

Varmepumpene ble montert i 2012. Det ble utført service på ene utedelen i 2024.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert i kjelleren.

El-anlegg:

Boligen har et elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret og er av ukjent type og utførelse.

Vurderingen er basert på alder.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Robotklipper følger med.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

I dag har eier avtale med Sucom som leverandør av internett(fiber) og kabel-tv.

Parkering

Enkel garasje. Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Ellers elektrisitet med blant annet varmekabler.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 18 309

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fordelt på følgende måte:

Vannavgift (25% mva.) - 2 974,88,-

Vannavgift (15% mva.) - 2 736,88,-

Avløpsavgift (25% mva.) - 3 651,22,-

Avløpsavgift (15% mva.) - 3 359,12,-

Renovasjonsgebyr - 4 728,-

Feiing/tilsyn - 859,-

Eiendomsskatt - 6 552,-

Totalt 24 861,23,- inkl. eiendomsskatt

Eiendomsskatt

Kr 6 552

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 552,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 851 450

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 405 800

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 121 i Sunndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/48/121:

28.12.1966 - Dokumentnr: 3482 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1563 Gnr:48 Bnr:91

01.03.1979 - Dokumentnr: 1022 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:48 Bnr:130 vedr. tillatelse til å føre opp tilbygg til bolighus

Denne heftelsen/rettigheten er et dokument der naboeiendommen gnr. 48 bnr. 130 samtykker til å føre opp tilbygg til bolighus 3,5 meter fra den felles grense, datert 25.02.79.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for Sandbrekksgata 4 datert 20.08.1968. Det er i brukstillatelsen anmerket følgende forhold: Utv. trapp må støpes og murpipe på kvisten pusses snares.

Det foreligger stemplede byggetegninger for eneboligen og uthus 23.03.66, garasjen 18.03.69 og tilbygg kjøkken/vaskerom 05.09.86.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.08.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan

Sydøstre del av tomta er regulert til boligformål (gul farge), mens nordøstlige del er

regulert til fareområde høyspentledning boligtomt (gul/hvit skravur) i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med bestemmelser sist vedtatt 30.09.2021.

Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanene inneholder generelle bestemmelser som gjelder for alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planene.

I kommunedelplanene er tomten vist som eksisterende boligbebyggelse og bestemmelser nr. 1.1.1 og generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.5 gjelder. Tomten ligger i hensynssone høyspenningsanlegg H370 med bestemmelse nr. 8.1.7 (rød skravur)

Se vedlegg i salgsoppgaven for kommunedelplan og reguleringsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 665 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 681 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 683 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 150 Fotograf

16 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 900 Tilrettelegging
3 000 Visninger per stk.
3 509 Kommunale opplysninger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Ansvarlig megler bistås av

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, avdeling Sunndal, organisasjonsnummer 923171614
Sunndalsvegen 15,

Salgsoppgavedato

21.09.2025



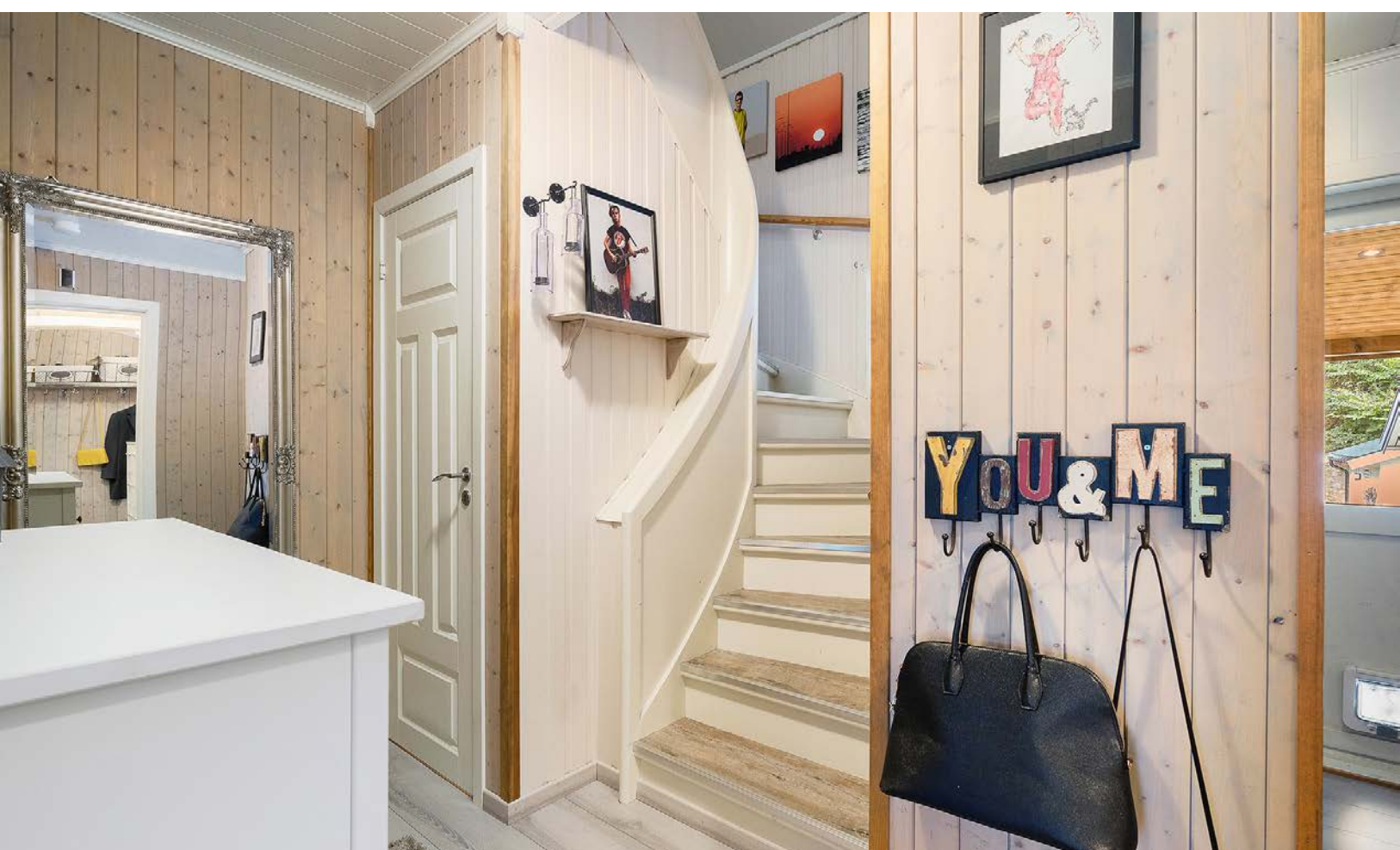












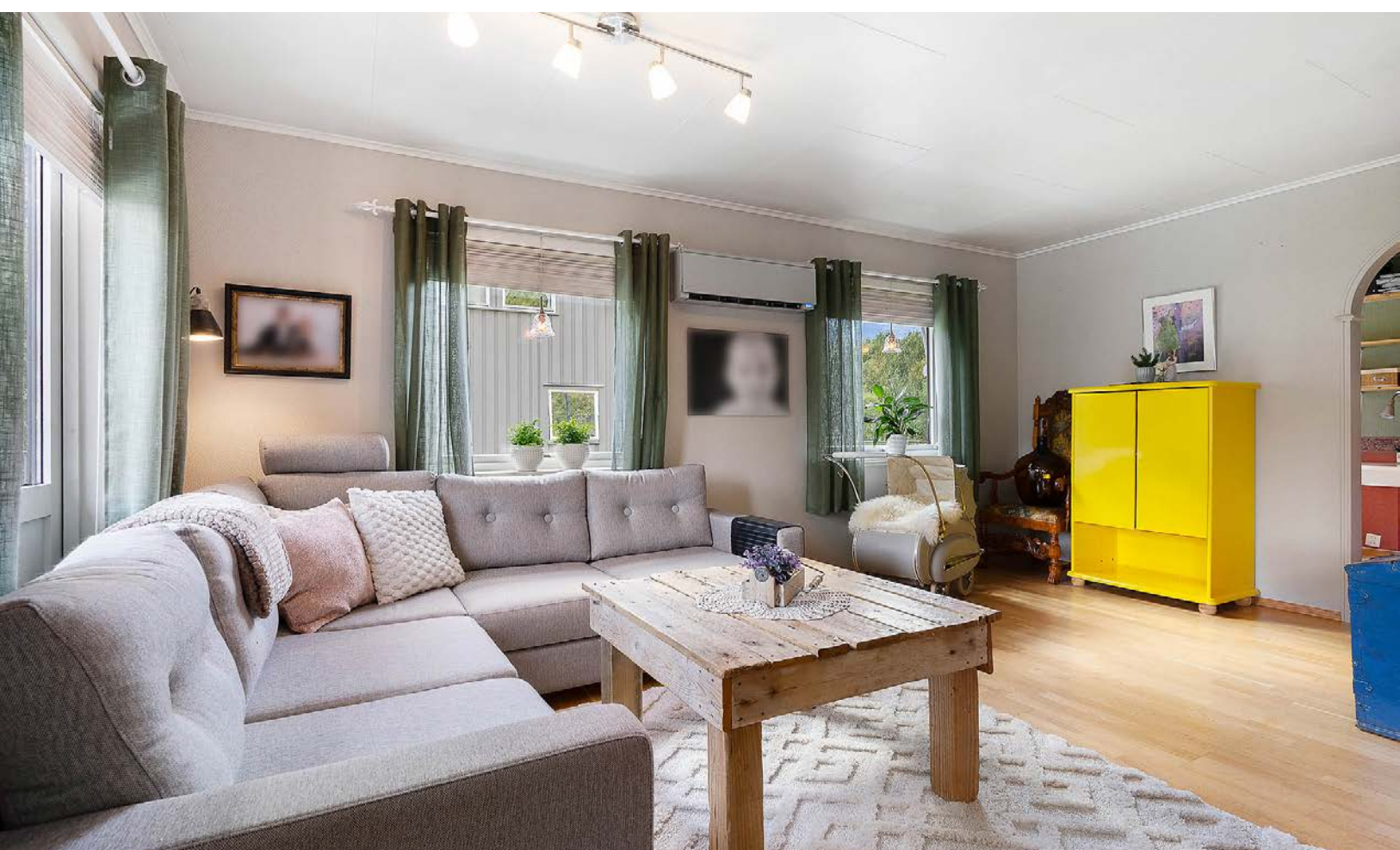


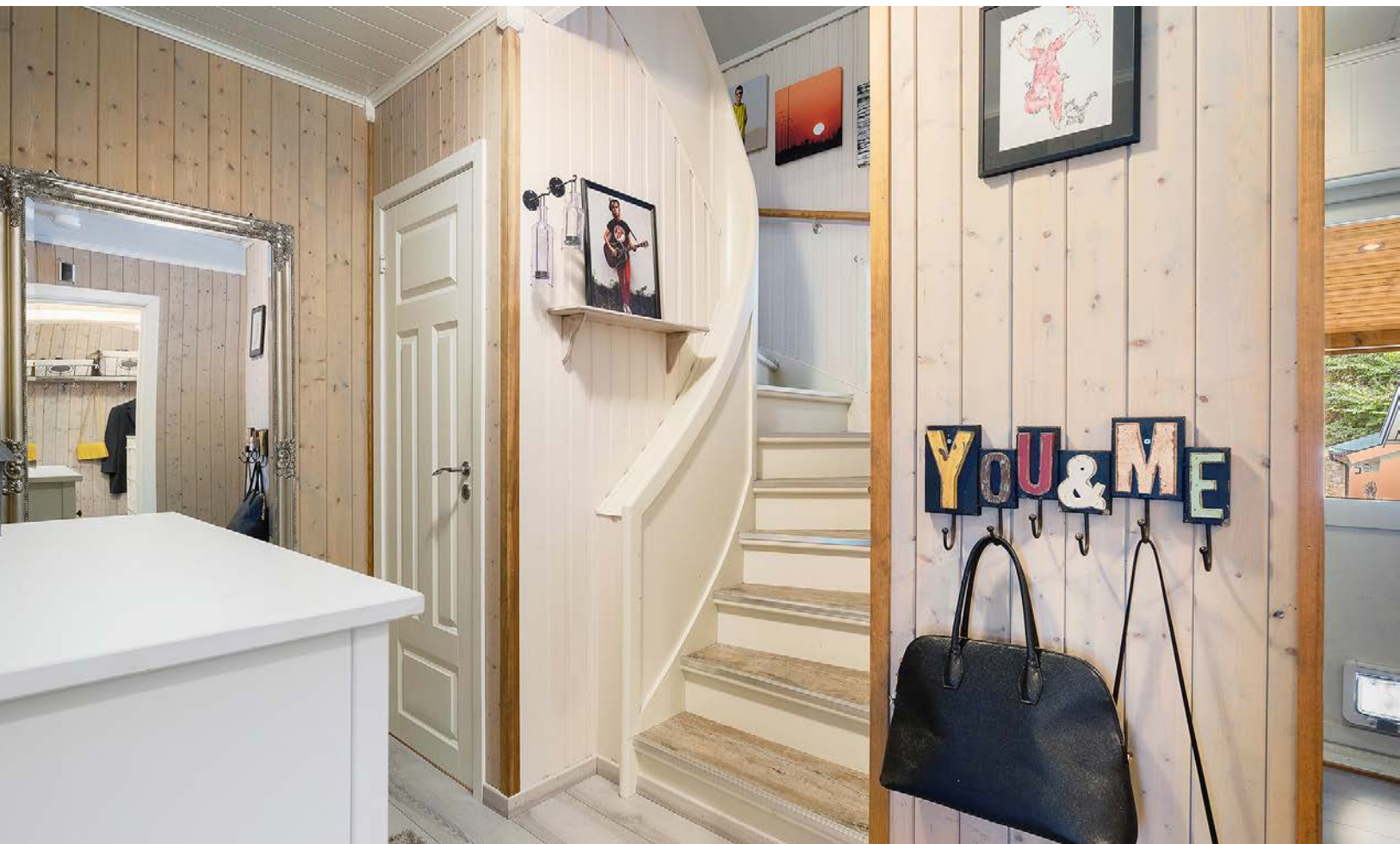




















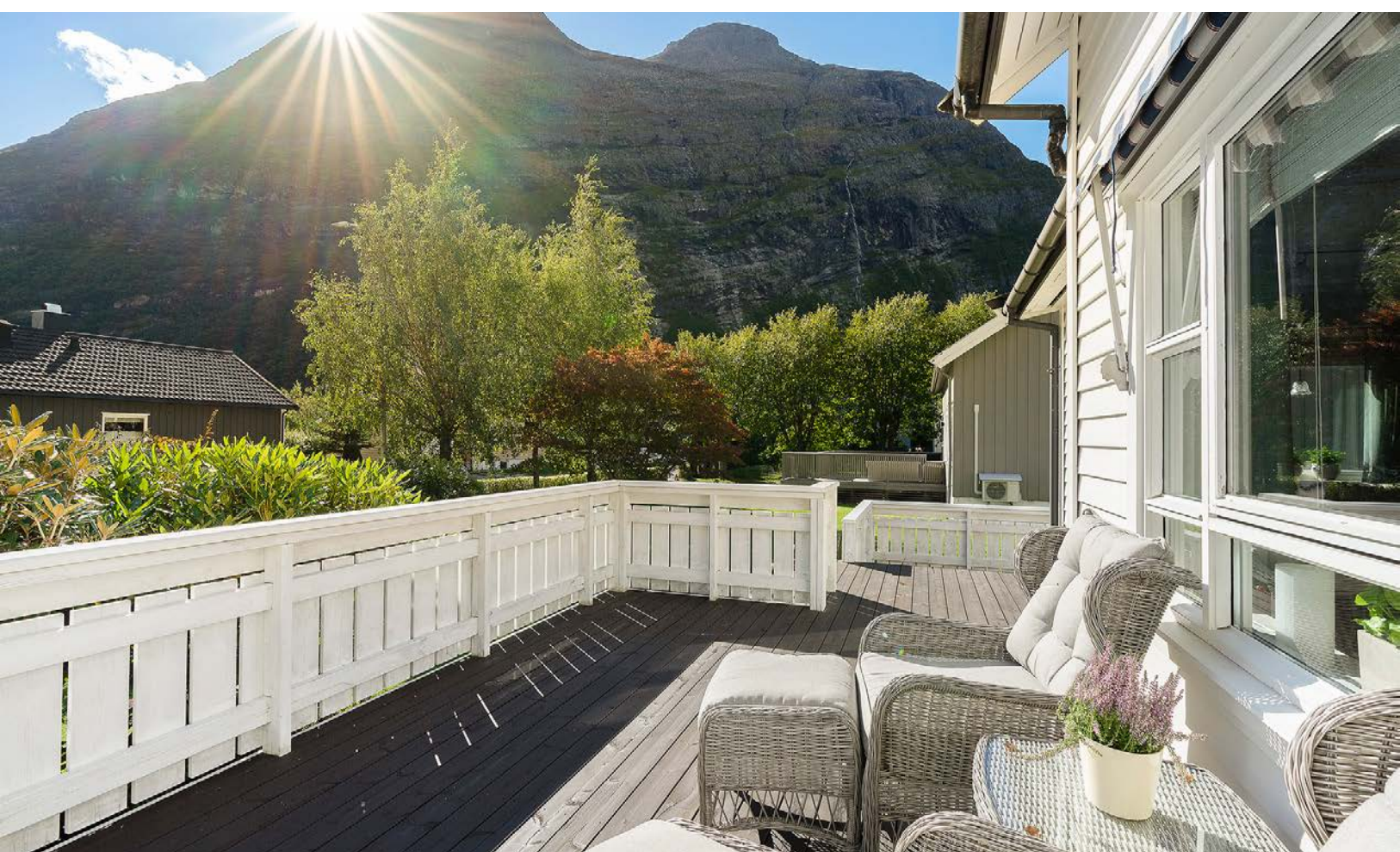














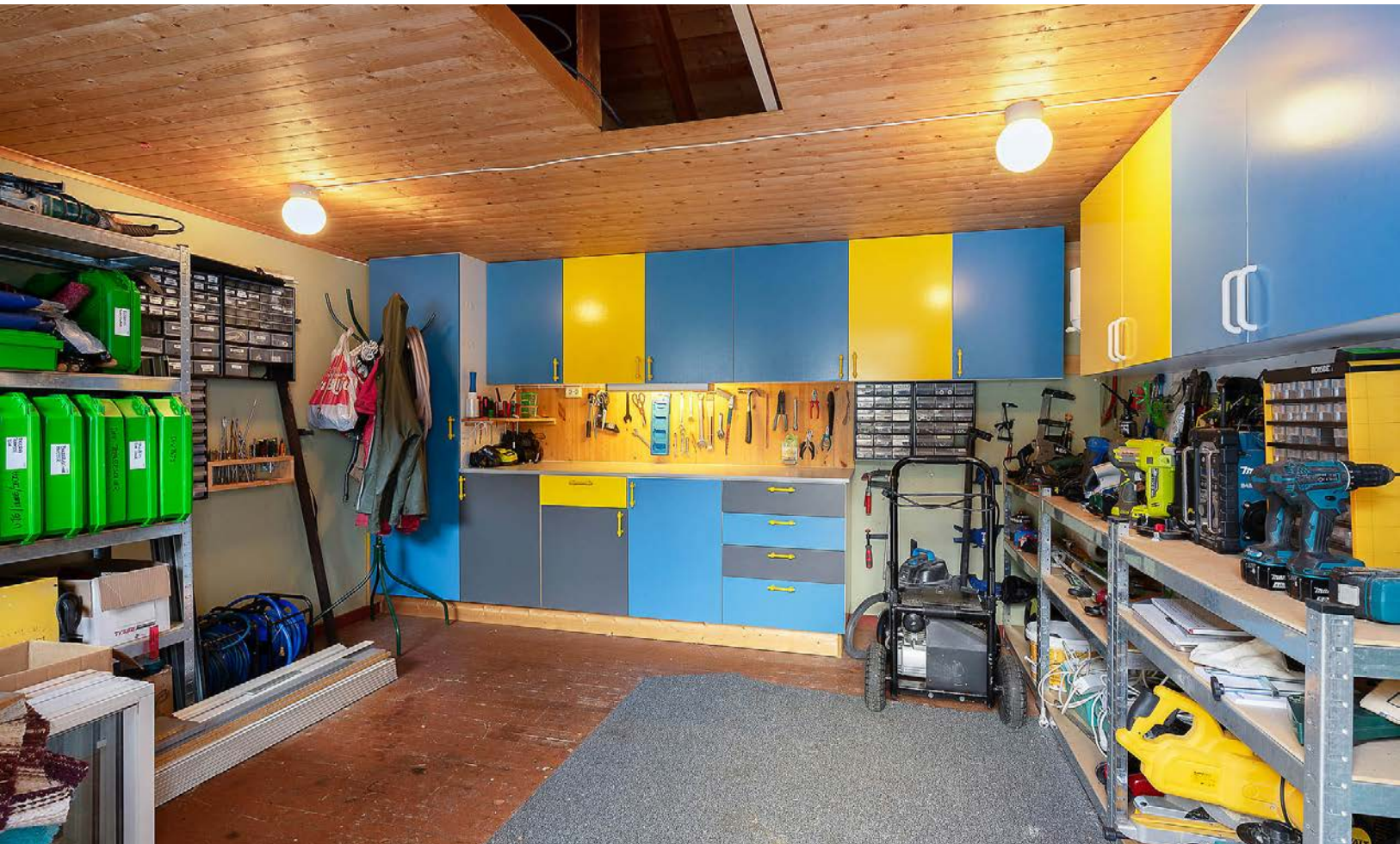




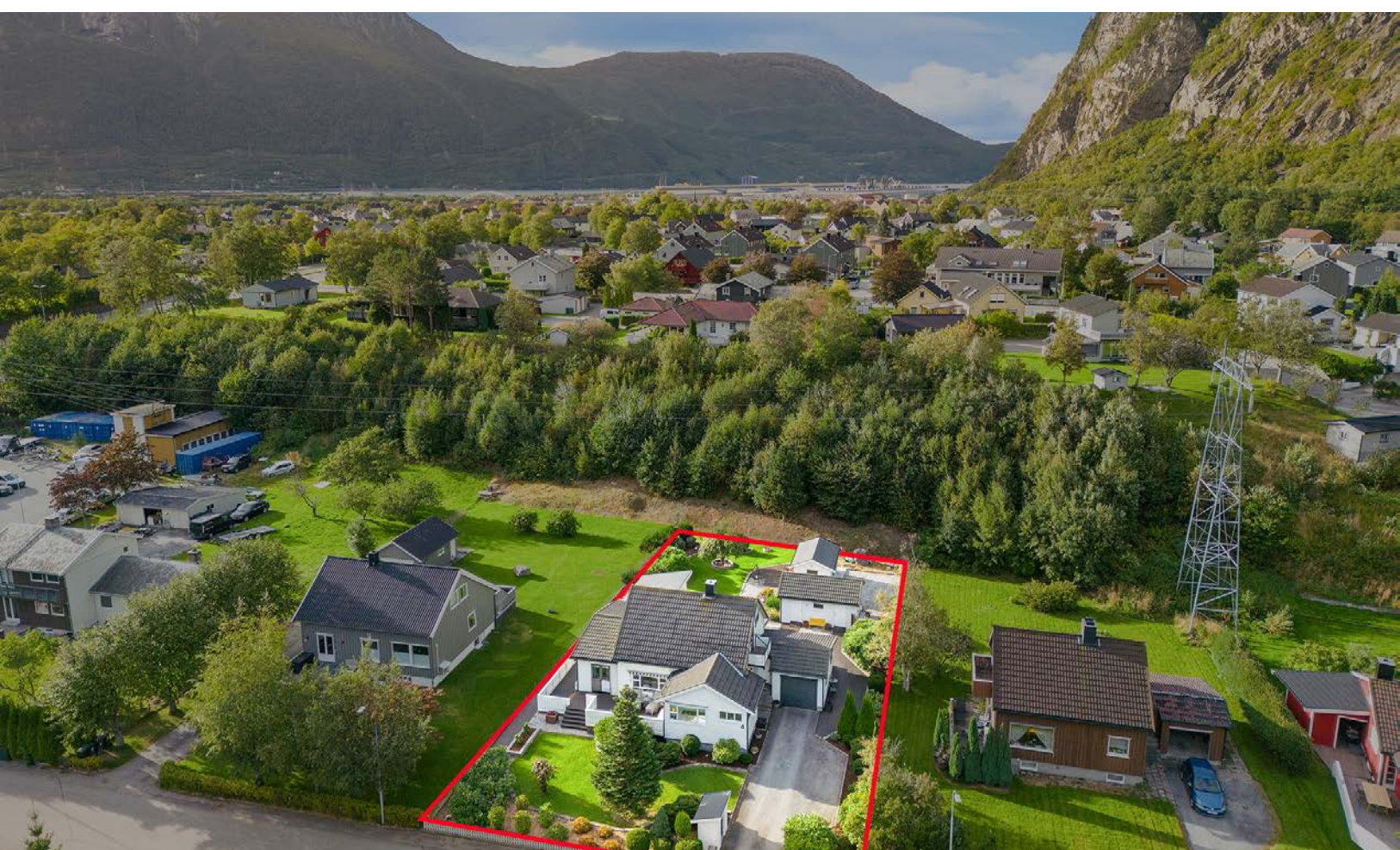












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nordvest	
Oppdragsnr.	
1602250005	

Selger 1 navn
Geir Magne Brun

Gateadresse	
Sandbrekksgata 4	

Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1602250005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fuger å fliser på gulv/vegg vaskerom i dusjsone.renoveringsbehov.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renoveret toalett i 1 etasje.Strøm,varme,rør og flislegging.

Arbeid utført av

Sunnalsrør, EI-Installasjonen Sunndal, Mur og Flis Sunndalsøra

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flisser i hjørne på murvegg i kjellerstue .mulig årsak,taknedløp.Taknedløp ble flyttet å drenert bort fra mur i 2012.Det er forøvrig ikke knottplast irundt mur

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt sikringsskap,nye kurser over alt.opplegg strøm til kjøkken,grillhus,uthus.

Arbeid utført av

Tingvoll elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsjekk 2009 ved EI-Installasjon Sunndal

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Overbygd tak over veranda, platter ellers.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1602250005

Tilleggs kommentar

Liten svikt i gulv på påbygg stue. Påbygg 1980. Spotter kjøkken begynner å få svakheter. Plast rundt noen spotter har en tendens til å gå i oppløsning. Lys i kjøle hjørnet er på konstant. Noen dråper fra aggregat i kjøleskapet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1602250005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Magne Brun	9bf9236d3857e80873384 8facf06a99404044f2f	13.09.2025 17:24:25 UTC	Signer authenticated by One time code

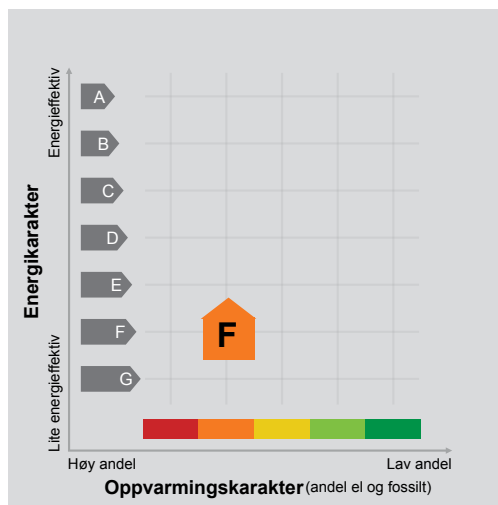
Document reference: 1602250005

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sandbrekkgata 4
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunddal
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10396239
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171151
Dato	21.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 221
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Arne Torve,
.....
Sandbrekksgata 4,
.....Sunndalsøra.....

Etter besiktigelse foretatt den ...20.. august..1968is herved midlertidig
brukstillatelse av...Deres. enebolig..... på eiendommen
Sandbrekksgata 4.

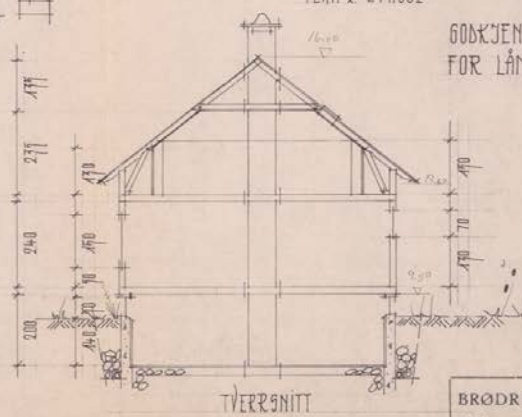
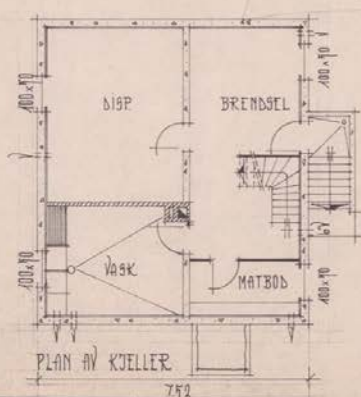
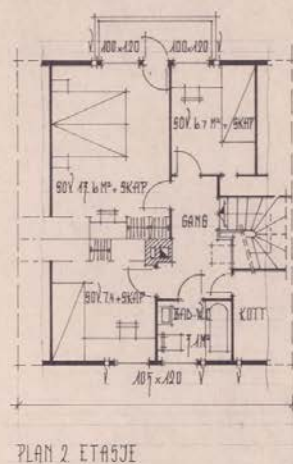
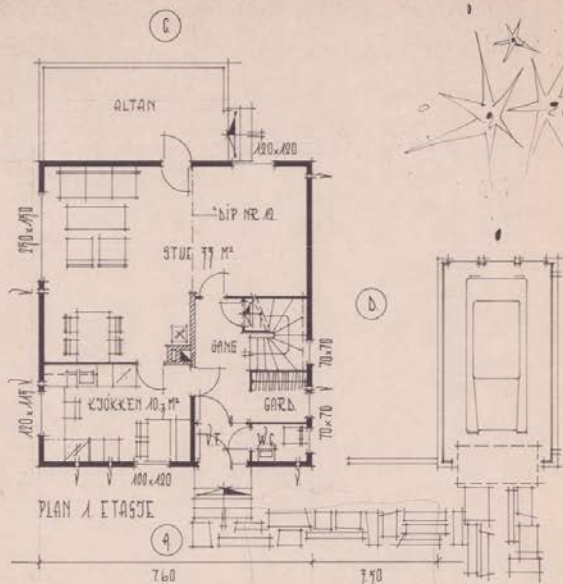
Merknader: Utv. trapp må støpes og murpipe på kvisten pusses
snarest.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ...ett. År.....

Sunndalsøra... den .20.. august..68.

.....*Hjellmoel*.....*Vada*.....

TYPE 6



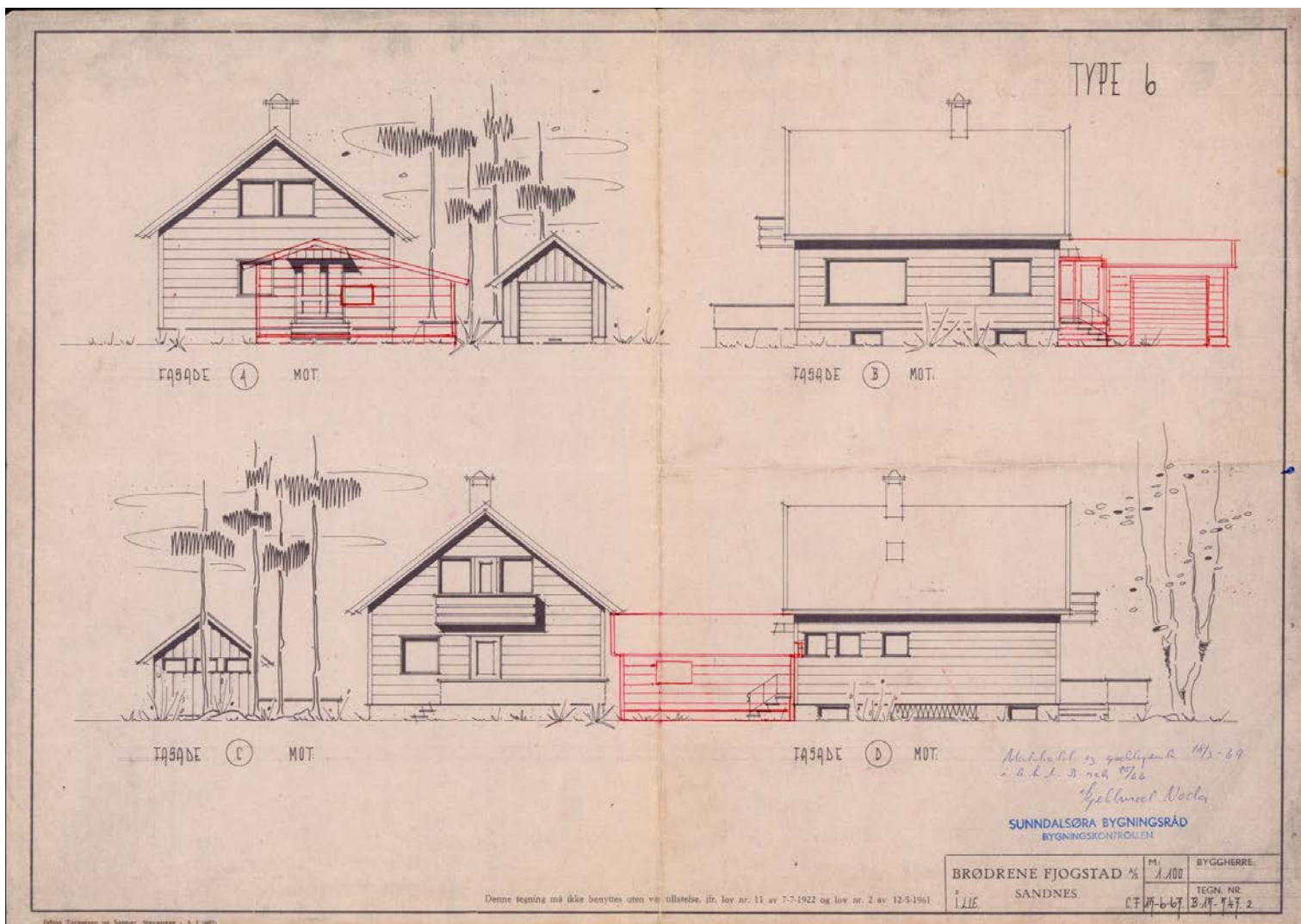
GODKJENT AV BOLIGREKTORATET 5-7-67
FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER.

Byggh. 80/66
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
83/3-66
Spillmoel Nodt

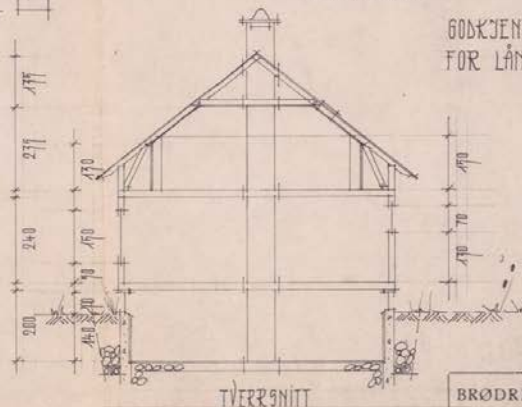
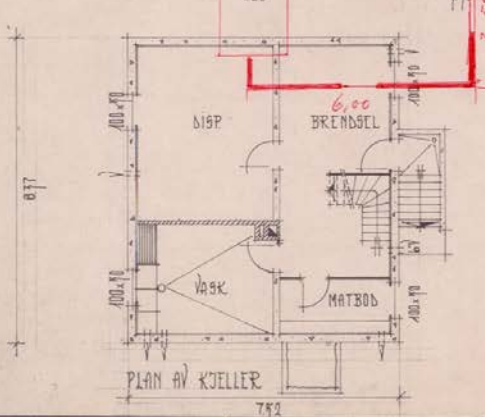
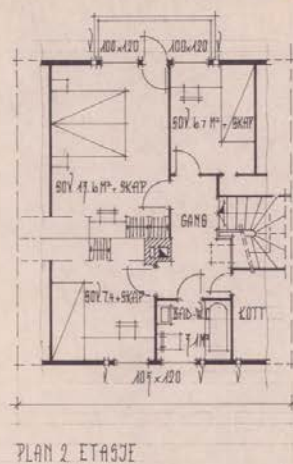
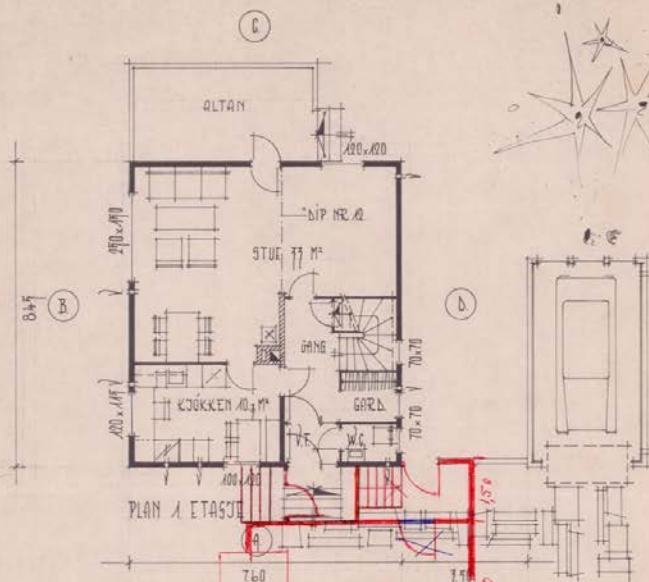
98.7 M² LEIEAREAL

BRØDRENE FJØGSTAD & SØNDNES	M: 1/100	BYGGERE
	TEGN. NR. 17-66	17-66

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-3-1961



TYPE 6



GODKJENT AV BOLIGREKTORATET 5-7-67
FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER.

sequencing and analysis are greatly
improved, as quality and - b k d
Dach 17/66 and how on at the other
one - von der für queries mit Zettel-
ausgang. 17/66-29. Spillwood Vody

SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN

98.7 M² LEIAREAL

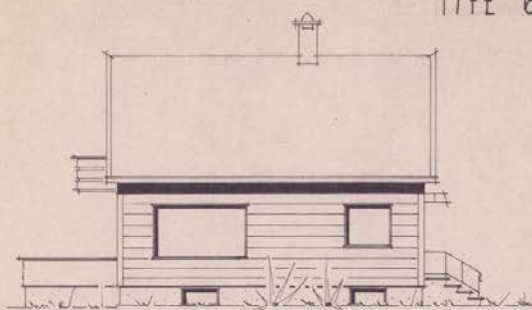
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD ½ SANDNES	M: 1100	BYGGHERRE:
	TEGN. NR. B-15-747.1	

TYPE 6



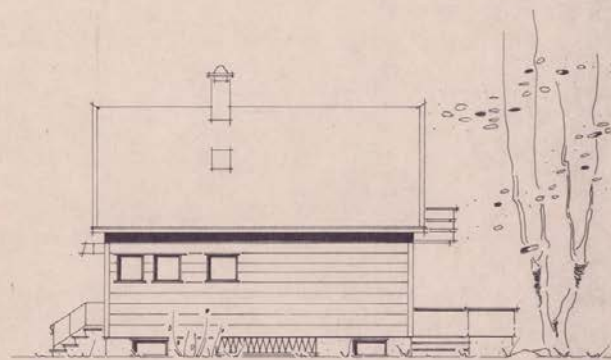
FASADE 1 MOT.



FASADE 2 MOT.



FASADE 3 MOT.

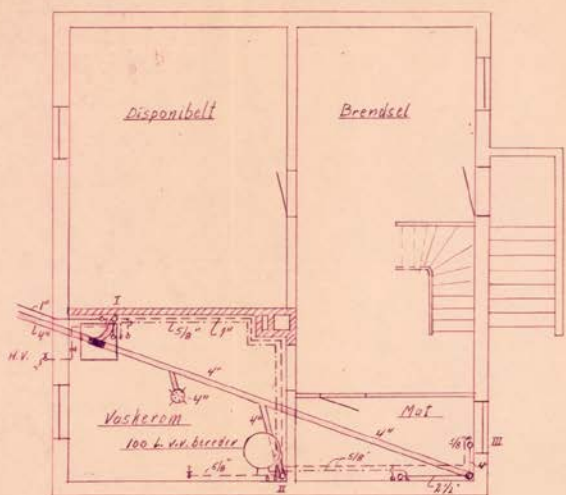


FASADE 4 MOT.

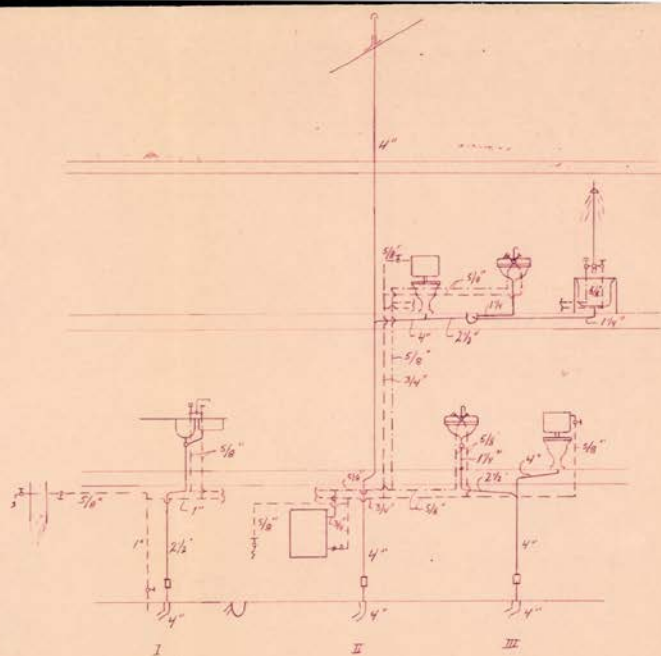
B. Sandnes 20/66
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
23/3-86
Spillmoed. Nodda

BRØDRENE FJOGSTAD 1/2	M. 1/100	BYGGHERRER:
SANDNES	TEGN. NR.	B-17-147.2

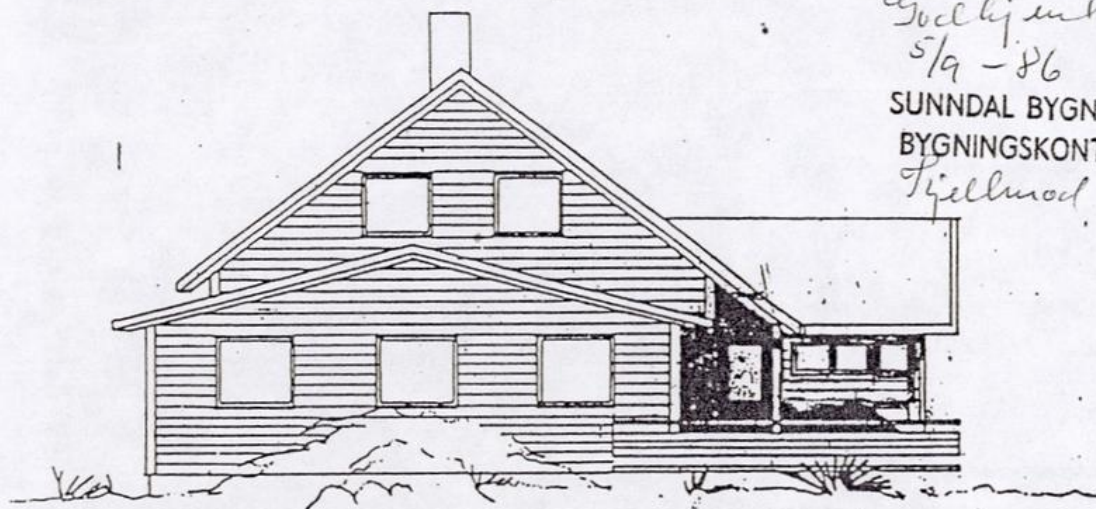
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, ift. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961



Kjeller.



Arne Torve, Tomt nr. 3, Jenerud
Sanitaranlegg
Kjellerplan og Oppleggsskjema M. 1:50
Sunnålsror, Malvik & Malvik
Sunnålsroa 9/5-66 Rlv.

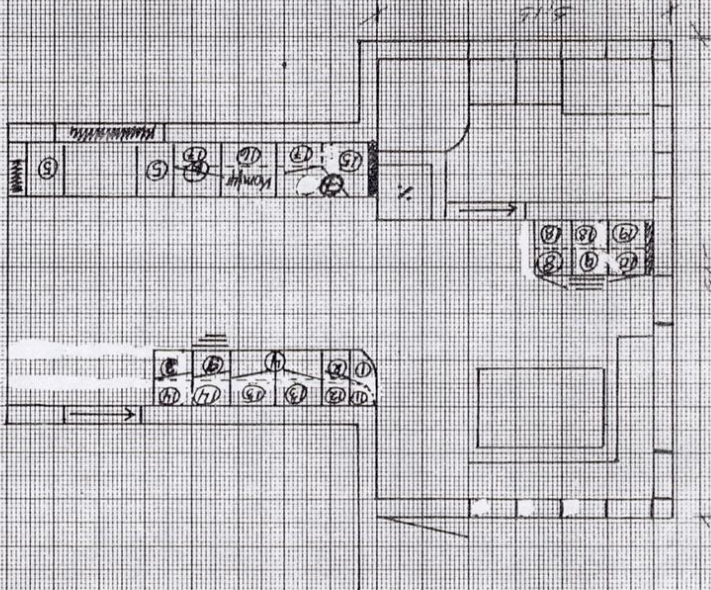


Guckhjem
5/9 - 86
SUNNDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
Hjellmoed Nach

Aphidius.

PHOTOGGING - BULK
GERTHOLD. BEUV. EUNDALE SPA
Holly 7/1/83

ARJITTEKTHONTORET 2 hctv



Stuckby ark
5/9 - 86
 SUNDAAL BYGNINGSRÅD
 BYGNINGSKONTROLLEN
afsluttet 1986

SUNDAAL KOMMUNE
 Tegnings arkiv
 15 JULI 1986
 A.H.N.

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til *byggetomt*

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ *3 øre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *55 øre*

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet *Torheim*

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

Marius Bakkum. Bjørn Nafziger.

Påtegninger: ³⁾ *Deling i h.h.t. godkjent reguleringsplan.*

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stedetet regelen, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påskes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krev om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsskjøtets godkjennelse av delingen, om sikring e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsar og sjourføringer.

Prøt.koll. *T. W.* side *27*
J. nr. *429*
L. nr. *K. II. A. - 179*

Sunddal kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av *Jonsrud* (eiend. navn), gr. nr. *48* br. nr. *91*

Parsellen er gitt br. nr. *121* (fylles ut av tinglysningdommeren)

Parsellen er også betegnet *Torheim* gate/vel nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingsseten)

Ar 19*66* den *29/12* ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Torheim, parsell av gnr. 48 bnr. 91

Forretningen er forlangt av *Sunddal kommune* / *kontorsjefen*

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av *bygningssjefen*
og utført av *bygningssjefen* *Kjellmod Vada*
i nærvær av kartvitne *Rolf Bråten*.

5000 1066 E.A.

Ved forrettningen møttes: ¹⁾ Ingen var innkalt.

Grensebeskrivelse.

Parsellen grenser:

Mot NHV til gnr. 49 bnr. 5 i brukket linje, 8,90m - 7,34m og 8,27m.

Mot ØNH til "Nytrea", parsell av gnr. 48 bnr. 91 - 43,10m.

Mot SSV til gnr. 48 bnr. 91 - 24,00m.

Mot VSV til parsell av gnr. 48 bnr. 91 - 46,87m.

Areal utgjør 1102 m²

Sundalsøra 29/2. 1966.

Martin Bråken,
bygningssjef.

Gjellmoed Nædd

Kartvitne.

Rolf Bråken

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, desuten opplyses hvem som er forklarende innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratør. En bør omhle. Grensebefering, hvem som har påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henvis til e.l. Videre kommer selvs grensebeskrivelsen med anslagsgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Sundalsøra Byggningsdistrikt.
Bygningssjefen.

T. II - 27.
T. nr - 429.
K. II A - 179.

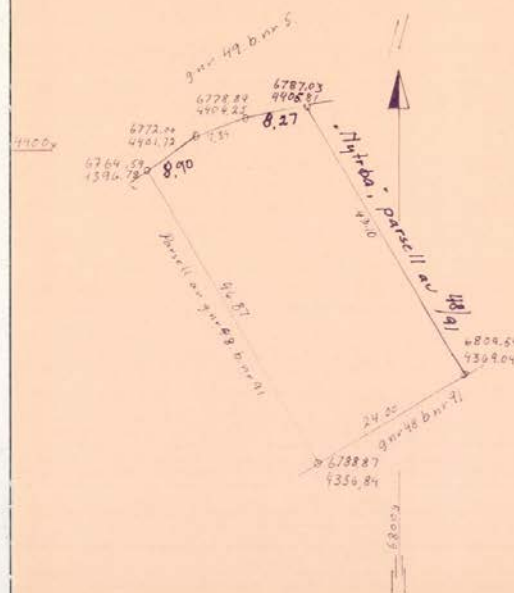
Kart
over

Tørheim

parsell av gnr. 48 bnr. 91

Areal: 1102 m²

M = 1500



Gjellmoed Nædd



Skatteetaten

Dato
08.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

CHRISTINA ANGVIK JENSEN
Hjelltrøa 12 H0101
6600 SUNNDALSØRA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1563 SUNNDAL

Gnr 48 Bnr 121 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sandbrekkgata 4, 6600 SUNNDALSØRA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 851 450
Som sekundærbolig:	kr 3 405 800

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gjeldende planstatus

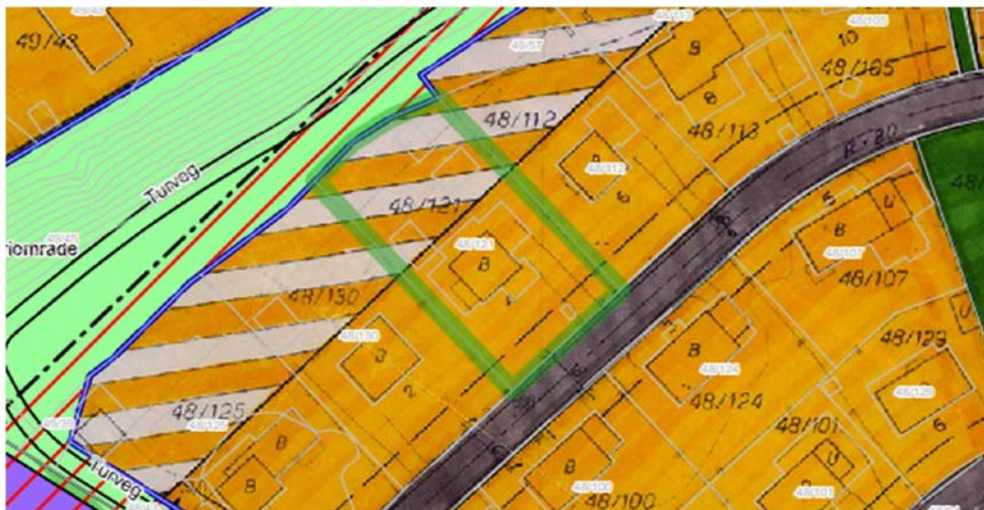
Matrikkel 1563/48/121

Sandbrekkgata 4

Gjeldende reguleringsplan

Sydøstre del av tomta er regulert til boligformål (gul farge), mens nordøstlige del er regulert til fareområde høspenytledning boligtomt (gul/hvit skravur) i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med bestemmelser sist vedtatt 30.09.2021.

Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende kommunedelplan

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

I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse og bestemmelser nr. 1.1.1 og generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.5 gjelder.

Tomta ligger i hensynssone høyspenningsanlegg H370 med bestemmelse nr. 8.1.7 (rød skravur)

Utsnitt av kommunedelplana:

83

REGULERINGSPLAN

SANDE

MÅLESTOKK 1:1000



10 0 m 50 m

Ekvidistanse: 1 m daa = dekar (1000 m²)

R I V A

(A) REV. I HENHOLD TIL BYGNINGSRÅDETS VEDTAK		14.2.81	
REVISJONER		DATO	SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		DATO	SIGN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		12.11.79	<i>[Signature]</i>
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		13.11 - 13.12.79	<i>[Signature]</i>
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		16.2.81	<i>[Signature]</i>
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		7.4.81	<i>[Signature]</i>
STADFESTET AV FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL		19.4.82	<i>[Signature]</i>
PLANEN ER UTARBEIDET AV SUNNDAL KOMMUNE bygningssjefen	DATO 23.5.78	TEGNING NR. R003 - 1242	REV. A



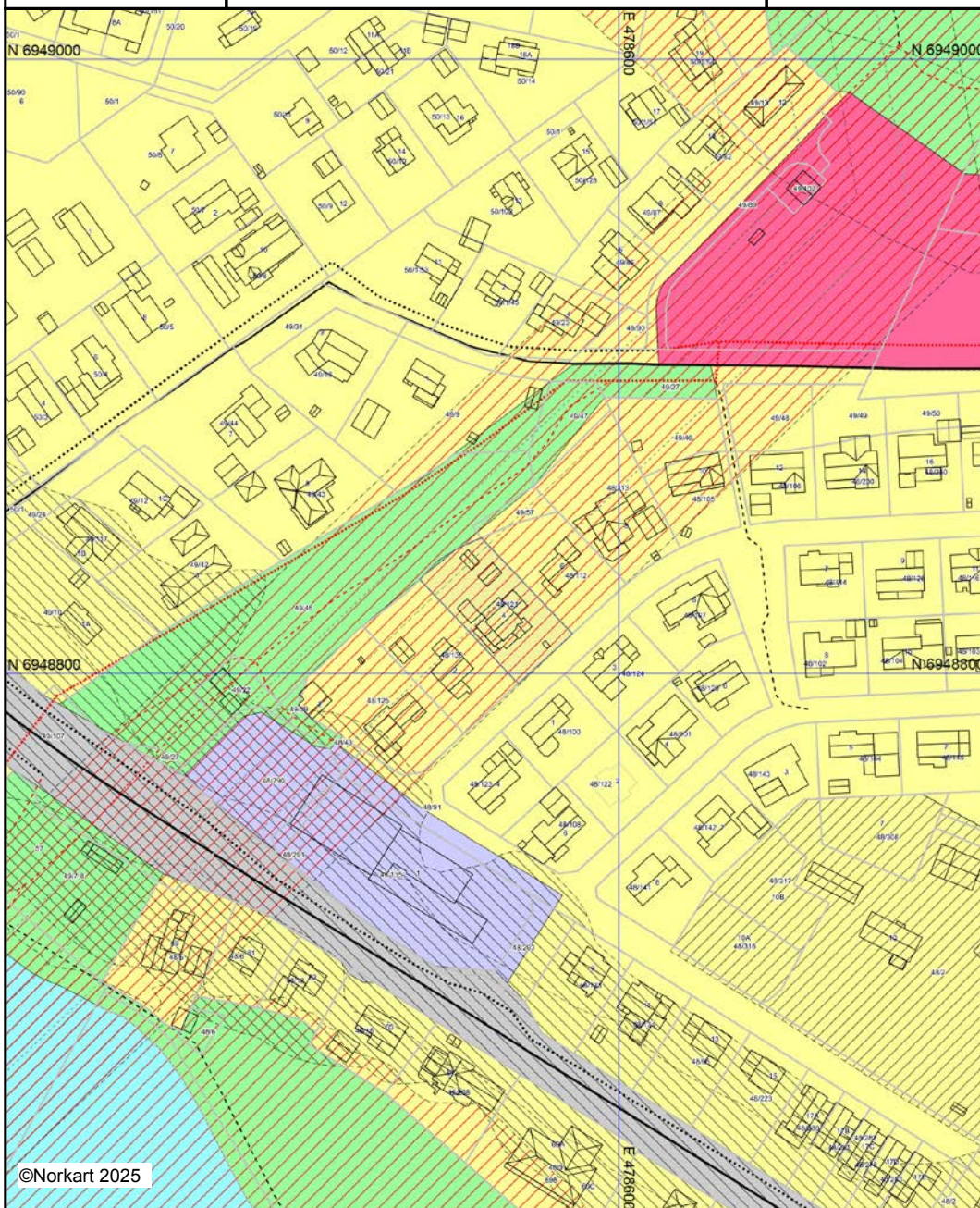
Sunndal kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 48/121
Adresse: Sandbrekksgata 4
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for:

Sande, planid. 19820400

Sande Øyagata Landstøvegen, planid. 19830910

Sande skoleheimtomta, planid. 19880220

Sande mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata, planid. 19920500

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Tiltak som bygninger, tilbygg, leegger, støyskjermer og lignende må plasseres bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau / vegskulder forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørsler ivaretas.
- b) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- c) Eventuell innhegning mot kommunal veg skal være åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette, maks høyde 1,2 meter.
- d) Busker og hekker må plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- e) Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.
- f) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafiksikre.

2. AREALER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasjer, i spesielle tilfeller opptil 2 etasjer. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsmyndighetene.
- b) For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For leiligheter under 70m² er det krav om minimum 1 parkeringsplass. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebygd areal (BYA) 40%
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- e) Nybygg og tilbygg plasseres slik at det blir tilgjengelig og gode uteområder for de som skal bo der. Nye boliger plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at

åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.

- f) Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.
- g) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.
- h) For å øke antall boliger i området kan tomter deles så lenge øvrige reguleringsbestemmelser innfris.

3. AREALER FOR INDUSTRI, FORRETNING OG ANDRE SERVICEANLEGG

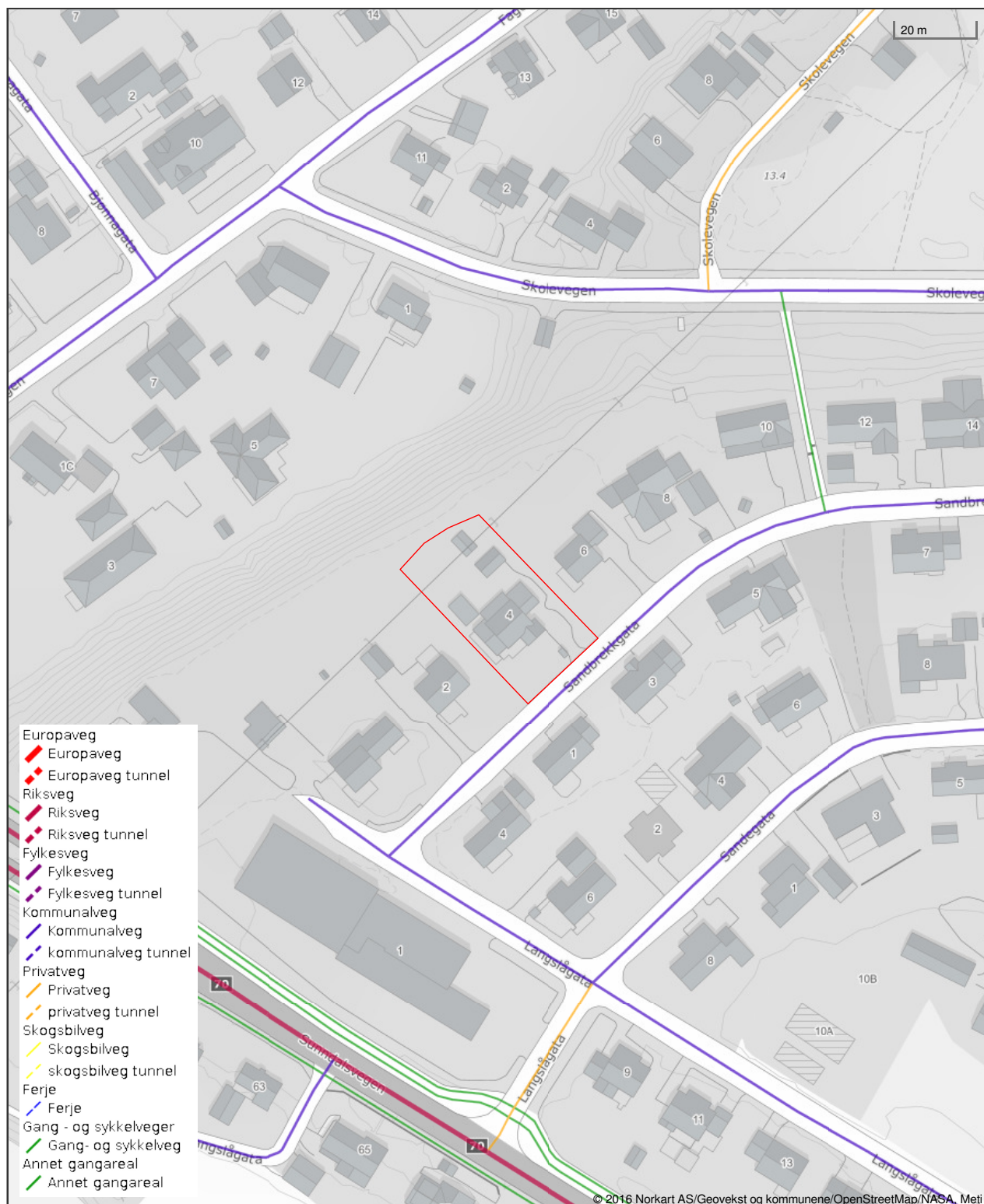
- a) Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for offentlig ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk.

4. FRIOMRÅDER

Det kan tillates oppføring av bygninger eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for området bruk som friområde. Friarealet mellom bebyggelsen på sydsiden av riksvegen og Driva skal være sikret mot som offentlig friareal ved erverv eller bindende avtaler og ballplass i området skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.



Vegstatuskart for eiendom 1563 - 48/121//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TORHEIM	Beregnet areal	1099.7
Etablert dato	28.12.1966	Historisk oppgitt areal	1102
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	28.12.1966	T III-27		48/91 (-1102), 48/121 (1102)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948818.8	478562.21	0	Ja	1099.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUN GEIR MAGNE F301171*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SANDBREKKGATA 4 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandbrekksgata 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	202 Presthagen vest	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10396239		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1968
2	10396239	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1987
3	10396239	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	05.09.2018
4	181515856		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	300307349		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	06.07.2012

1: Bygning 10396239: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.08.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	146
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1968	15.08.1968

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandbrekksgata 4	H0101	48/121	208	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	135	0	135	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygningsendring 10396239-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1987

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.09.1986	05.09.1986
Igangsettingstillatelse	05.09.1986	05.09.1986
Tatt i bruk	01.07.1987	01.07.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandbrekksgata 4	H0101	48/121	14	1	0	0	

Etasjer

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

3: Bygningsendring 10396239-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 05.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	24
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.09.2018	05.09.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandbrekkgata 4	H0101	48/121	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

4: Bygning 181515856: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/121	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

5: Bygning 300307349: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 06.07.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	21
Vannforsyning		BTA Totalt	21
Avløp		Bebyggd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	06.07.2012	10.07.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/121	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	21	21



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	121	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandbrekkagata 4, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20141210		
Navn	Kommunedelplan Sunndalsøra		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.09.2015		
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=3e34b20fcee3441eb7ee33047cfc9784&k=1563&arkivnavn=WINMAP		
Delarealer	Delareal	1 100 m ²	
	KPHensynsonenavn	H370	
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	GF	
	Delareal	1 093 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B_01	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19820400
Navn	Sande
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.1982
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=12f1b1dd670749098919b793cec8de3d&k=1563&arkivnavn=WINMAP

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

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

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

Endring av bestemmelse nr. 0.4, 1.2 og 1.4.2 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.02.2025, sak 5/25

Bestemmelser

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

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

Generelle bestemmelser

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

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med torg, uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger.

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

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

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

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

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

a) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelig felles utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt b), c) og d). Gode, trygge og tilgjengelige naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer.

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

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter, tilfredsstillende sikkerhetskrav og skal utformes som møteplasser i nærmiljøet.
- Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

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

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

Nælekeareal

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

Kvartalslekeareal

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

Nærmiljøpark

Større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse. Avstand fra bolig skal være maks 500 m. Størrelse minimum 2 da.

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

a) Krav til antall parkeringsplasser

- a) Boliger i arealer vist til sentrumsformål, minimum 1 parkeringsplass per boenhet eller per 100m² BRA
- b) Boliger utenom arealer vist til sentrumsformål, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
- c) Forretning og tjenesteyting i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 2 parkeringsplasser per 100m² BRA

- d) Kontor i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 1 parkeringsplass per 100m² BRA
- e) Næringsarealer utenom arealer vist til sentrumsformål, parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse.
- f) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal i *sentrumsområdet* skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Unntatt fra frikjøpsordningen er kravet til at det skal være tilgjengelige parkeringsplasser forbeholdt forflytningshemmede.
- g) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
- h) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.
- i) Minst 5% av parkeringsplassene for arealer til forretning, tjenesteyting og kontorer skal være forbeholdt forflytningshemmede og oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift til slike plasser.

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Evt. parkeringsareal skal ikke inngå i BRA for beregning av parkeringsdekning. For annen arealbruk må det utøves faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene.

0.4.1 Sykkelparkering

- a) Krav til antall sykkelparkeringer:
 - Boliger, minimum 2 sykkelplasser per boenhet
 - Kontor, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
 - Forretning og tjenesteyting, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
- b) Minst 50% av sykkelplassene skal være under tak
- c) Deler av sykkelparkeringen skal ligge i tilknytning til hovedinngang/inngangsparti til kontorer, forretninger o.l.

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

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

Det vises til kulturminneloven

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

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

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B_01 – B_18 (eksisterende boligområder)

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

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

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

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

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

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

1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B_20 – B_29 (nye boligområder)

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

1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B_20

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

1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B_22

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

1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B_23

- a) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

- | |
|---|
| b) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. |
|---|

1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B_24

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

1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B_26

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

1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B_27

- | |
|--|
| a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger. |
| b) Ny undergang under riksvegen mot Håsøran og tilhørende gang- sykkelforbindelse skal være etablert før utbygging av området. |
| c) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand. |

1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B_28

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

1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B_29

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

1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

- | |
|--|
| a) Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, torg, kjøre-, gang-, sykkelveger og parkering. |
| b) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny sentrumsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering eller områdereguleringsplan. |

- c) Reguleringsplan skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og trafikkløsninger. Stedskarakter, kvalitet i materialer, utforming og gode helhetsløsninger vektlegges.
- d) Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur.
- e) For god arealutnyttelse skal ny større sentrumsbebyggelse være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min 20% av bruksarealet for boligbebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- g) Det tillates ikke anlagt større garasjeanlegg i 1.etasje av hensyn til utvikling av et levende og attraktivt sentrum. For nye større byggeprosjekter skal parkering fortrinnsvis plasseres i kjeller/under bakken. Bygging av garasjeanlegg i 1.etasje kan kun tillates utenom de viktigste sentrumsgatene angitt i punkt k) dersom det blir gjort avbøtende tiltak med hensyn til fasadens uttrykk og utforming. Eksempelvis bruk av treverk for å skape et varmere uttrykk, oppdelinger og spill i fasaden, bruk av skjermende beplantning, inntrukkede inngangspartier og inntrukkede hjørner som innbyr til møteplasser og opphold, partier med glass og vinduer etc. Det kan være behov for flere av disse tiltakene, og det er det totale uttrykket som vil være avgjørende.
- h) I nye flerleilighetsbygg skal boenheter være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- i) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- j) Innenfor områder omfattet av faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift.
- k) Av hensyn til miljøet i sentrum skal fasader i 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen, Romsdalsvegen, Mongstugata og Bussholdeplassen ha åpen karakter med dører og vinduer.

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

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

1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP_6

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

- e) Det skal sikres utvidelse av gang/sykkelveg langs Skolevegen i forbindelse med utbyggingen.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN_03 – BN_07

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

1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN_17 – BN_19

Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210 med bestemmelser skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen. Punkt 0.4 og 0.4.1 om parkering i kommunedelplanen skal allikevel gjelde foran Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210

1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA_2 og BIA_3

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

1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB_6

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

1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU_3

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

1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_1

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

1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_2

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

2.1 Havn, signaturen SHA_4 og SHA_5

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

3. Grønnstruktur

3.1 Friområder, signaturen GF

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

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

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

8.1 Faresoner

8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310_1000

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

8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310_5000

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

8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310_Pot

- a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
- b) Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.5 Flomfare, signaturen H320_1

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

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

8.1.6 Flomfare, signaturen H320_2

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

8.1.7 Høyspenningsanlegg, signaturen H370

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

8.2 Støysoner

8.2.1 Støysoner, signaturen H210 gul sone og H220 rød sone

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

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

8.3 Soner med særlig angitte hensyn

8.3.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_1 – H570_9

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.

8.3.2 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_3 og H570_4

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

8.3.2 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560_1 – H560_6

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

8.4 Båndleggingssoner

8.4.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

Hov mellomalderkirkegård, H730 er automatisk fredet kulturminne.

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

8.4.2 Områder båndlagt etter plan- og bygningslova, H710

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



	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 08.09.2025
		Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
		Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	48	Bnr:	121	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandbrekksgata 4, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.02.2024
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 26.08.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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



ERKLÆRING

: B 218

Undertegnede, eier av Semundseth, gnr. 48 bnr. 130 i Sunndal kommune, gir hermed Gjertrud og Marvin Brun, eier av Torheim, gnr. 48 bnr. 121, tillatelse til å føre opp tilbygg til bolighus ca 3,5 m fra den felles grense.

Denne erklæring tinglyses som hefte på gnr. 48 bnr. 130 i Sunndal.

Sunndalsøra, den

Johan A. Semundseth

28/2-79



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandbrekkgata 4
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

Telefon: 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre