

aktiv.



Hovsvegen 11, 6600 SUNNDALSØRA

**Kombinasjonslokale med  
leiligheter og næring i sentrum av  
Sunndalsøra.**



Eiendomsmegler

## Erik Ulseth

**Mobil** 993 17 191

**E-post** erik.ulseth@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 790 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 95 990,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 885 990,-
<b>Selger:</b>	Vårsøg Eiendom AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Kombinasjonslokale
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1952
<b>Tomtstr.:</b>	1317 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	0
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 51, bnr. 170
<b>Oppdragsnr.:</b>	1601240071

# Kombinasjonslokale med leiligheter og næring i sentrum av Sunndalsøra.

Velkommen til Hovsvegen 11! Kombinasjonslokale i sentrum av Sunndalsøra. Mulighet for boligutvikling i eksisterende byggemasse eller ved påbygging, NY INFO: Etter dialog med Sunndal kommune, har det kommet frem informasjon om at bygget på 4 etasjer, har inneholdt 5 leiligheter, men tegninger finnes ikke i kommunes arkiv. Ved tilbakeføring til 5 stk. leiligheter vil Sunndal kommune behandle saken på nytt, ved bruk av ansvarlig søker, konferer med megler. Rikelig med parkeringsmuligheter. Tidligere har hele bygget vært leid ut slik det er i dag til ca. 40.000,- i mnd. Leilighetene er leid pr. i dag til hhv. 6.900,- (2-roms) og 9.859,- (4-roms), med 3 måneders oppsigelse (Pr. idag så er det ingen godkjente leiligheter i bygget). Kjeller + 1 rom er 6.000,-. Totalt leieinntekt pr. 15.11.2024 er 22.759,-. Tidligere næringstakst er basert ut ifra at det kun er 2 leiligheter i bygget. Leiligheten har tidligere vært kontor når det var internasjonal skole og asylmottak. Det var også rekeoppdrett tidligere, i den forbindelse ble det lagt opp 2x200 volts hovedsikringer, slik at det er forberedt strøm inntak for eventuell videre utvikling av eiendommen. Hele første etasje er ikke utleid pr. idag. Det er skiftet utvendig tak på delen av bygget med leiligheter, samt skiftet 6 vinduer. Det var også bilforretning i bygget tidligere. 2-roms leiligheten er etterisolert, lagt nytt gulvspan og gulv, samt renovert bad i nyere tid. Det er stort behov for boligutvikling i Sunndal kommune.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

#### Arealbeskrivelse

Kombinasjonslokale

Bruttoareal BTA

Kjeller: 121 kvm Lagerrom, boder, gang m/trapperom og 2 wc.

Kjeller: 80 kvm Undervisningsrom m/trapp.

1. etasje: 201 kvm 3 undervisningsrom, grupperom m/kjøkken, gang, gang m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje.

1. etasje: 243 kvm Hovedinngang, wc, gang, vaktrom, 2 undervisningsrom, lager, vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse. vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse.

2. etasje: 201 kvm Gang m/trapp, gang, 2 undervisningsrom, 4 kontorer, gang, soverom, spiserom, kjøkken, 2 wc.

3. etasje: 68 kvm Trapperom m/gang, rom, 2 rom gavler.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

1317 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Tomten er bebygget samt arealer for parkering og adkomst. Eiendommen grense mot vei på to sider. Dette gir både muligheter og begrensninger ved utbygging på egen grunn. Dette er forhold som kjøper må undersøke nærmere. Det er gruset areal rundt bygget.

#### Beliggenhet

Bygget ligger fint til i Sunndal sentrum.

#### Adkomst

Via offentlig gate.

#### Bygningssakkyndig



Pål Rune Westad Meek

### **Type takst**

Verdi-/lånetakst

### **Byggemåte**

Fundamenter/grunnmur: Støpte såler/fundamenter i fast grunn/morenemasser. Støpte gulv i sokkeletasje. Grunnmur av plasstøpt betong med sparestein. Etasjeskille/dekke: Støpt dekke med antatt isolert tilfarergulv. Mellom 2. etasje og loft er det trebjlekelag. Himlingen er i hovedsak nedlektet og platekledd/panelt og dels med systemhimlinger. Støpt hovedtrapp og dels tretrapp. Vegger: Betong/betongstein utvendig pusset og malt. Innvendig med (antatt) treullplater, isolasjon og veggplater/trepanel. Tilbygd del med stålkonstruksjoner. Isolerte yttervegger med utvendig tildels platekledninger og dels trekledning. Innvendig lett-/skillevegger i bindingsverk. Ytterdører og porter: Ytterdører er furu i eldste del og aluminiumsfelt i tilbygd del. Porter til garasje/lager er leddporter av tre med malte flater. Vinduer med 2 lags isolerglass. Dører i aluminium/malt furu. Finerte- Glatte og malte og noen innvendige trefyllingsdører. Tak: Sperrekonstruksjon i tre utført som saltak. Yttertak med tretto, papp, sløyfer, lekter og papptekking, eternitt fasettskifer og dels profilert platekledning antatt lagt i ca 1998. Tak- og nedløpsrenner i stål. Murt røyk- og luftepipe av teglstein. Tilknyttet ildsted i leiligheter. Utstyr og innredning genrelt: Kjøkkeninnredninger med laminat fronter og benkeplater med benker og skap. Utvendig vannledning av plast og avløpsledninger i dels soil dels plast. Innvendig røranlegg for vann i kobber og avløp i plast/soil. Oppvarming med elektriske panelovner og noe varmekabler. Naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler og delvis ventiler i overkant vinduer. Enkelt avtrekksanlegg montert i senere år for undervisningsrom i underetasje. Hovedinntak 3x200 amper i kjeller med diverse fordelingskap med dels skru dels automatsikringer.

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 05.04.2023

### **Verditakst**

Kr 3 100 000

### **Innhold**

Kjellerdel: Lagerrom, boder, gang m/trapperom og 2 wc.

Underetasje: Undervisningsrom m/trapp.

1.etasje - gamle del: 3 undervisningsrom, grupperom m/kjøkken, gang, gang m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje.

1.etasje - tilbygd del: Hovedinngang, wc, gang, vaktrom, 2 undervisningsrom, lager, vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse. vindfang og garasje/lager. HC

tilpasset utførelse.

2.etasje: Gang m/trapp, gang, 2 undervisningsrom, 4 kontorer, gang, spiserom, soverom, kjøkken og 2 wc.

Loft: Trapperom m/gang, rom, 2 rom gavler

### **Standard**

Eiendommen er beliggende i sentrum av på Sunndalsøra i Sunndal kommune, ved riksvei og ca 100-200m fra rundkjøringen. Omkringliggende bebyggelse består av blant annet boligblokker, tilsvarende næringsbygg, hotell, butikk og Sunndal verk. Tomt med hovedbygget har adresse Hovsvegen 11 med gnr 51 og bnr 107 (1317m<sup>2</sup>). Tomten er planert og opparbeidet i kjørestandard, offentlig vann og avløpsanlegg. God adkomst og synlighet mot vei og parkeringsmuligheter. Bygget er fra ca 1953, Tilbygg i en etasje er fra 1975 (opprinnelig lager/verksted). Det ble i 2010/2011 bygd om tidligere lager/verksted til undervisningsrom og toalett og gang/vaktrom.

### **Parkering**

Rikelig med parkeringsplasser på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Sparebank 1 Forsikring

### **Diverse**

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a: 4-roms leilighet hvor arealet er godkjent som grupperom/samtalerom, arbeidsrom for personalet, personalrom, kontor for rektor. 1.etasje hvor det er gjort om til soverom er opprinnelig godkjent som klasserom. Det er ingen godkjente leiligheter i bygget pr. dags dato. Det gjøres oppmerksom på at endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.

Kommunens reaksjonsmuligheter ved ulovligheter er krav om tilbakeføring til opprinnelig stand eller at man må byggemelde etter dagens forskrifter. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med elektriske panelovner og noe varmekabler, vedovn på 2-roms.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 49 657

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

I dette inngår gebyr for vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

### **Info formuesverdi**

Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles i følge skatteetaten.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 170 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:

1563/51/170:

31.12.1952 - Dokumentnr: 990056 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1956 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale

vedr. Peder Mahle og Albert Myhren vedtar komm.

vannforsynings- og kloakkreglement m.v.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på bygget i det hele tatt. Info fra kommunen: Finner ikke ferdigattest i digitalt arkiv.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

#### **Regulerings og arealplaner**

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Kaptein Drejers gate, Høgbakkvn., Hovsvn. og Killurdgt, planid. 19930910 gjelder for området. Utsnitt av reguleringsplan ligger vedlagt i prospektet. Gult er bolig, blått er forretning/lager, grått er trafikkområde.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser (nr. 0.1-0.5) som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplanen er tomte vist som sentrumsbebyggelse (brun farge) med bestemmelse nr. 1.2. Halve tomte ligger i faresone skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/1000, H310\_1000 med bestemmelse nr. 8.1.2. Halvparten av tomte ligger innenfor faresone for skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/5000, H310\_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3. Det vises til bestemmelsene for de ulike sonene.

Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra ligger i prospektet med skredfaresoner.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven §



3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

95 990 (Omkostninger totalt)

---

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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 95 990

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 320 Finn 180 dager

5 000 Fotograf

3 320 Fotograf/Finn

12 900 Markedspakke

6 400 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 509 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 103 119

**Oppdragsansvarlig**

Erik Ulseth  
Eiendomsmegler  
erik.ulseth@aktiv.no  
Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

**Salgsoppgavedato**

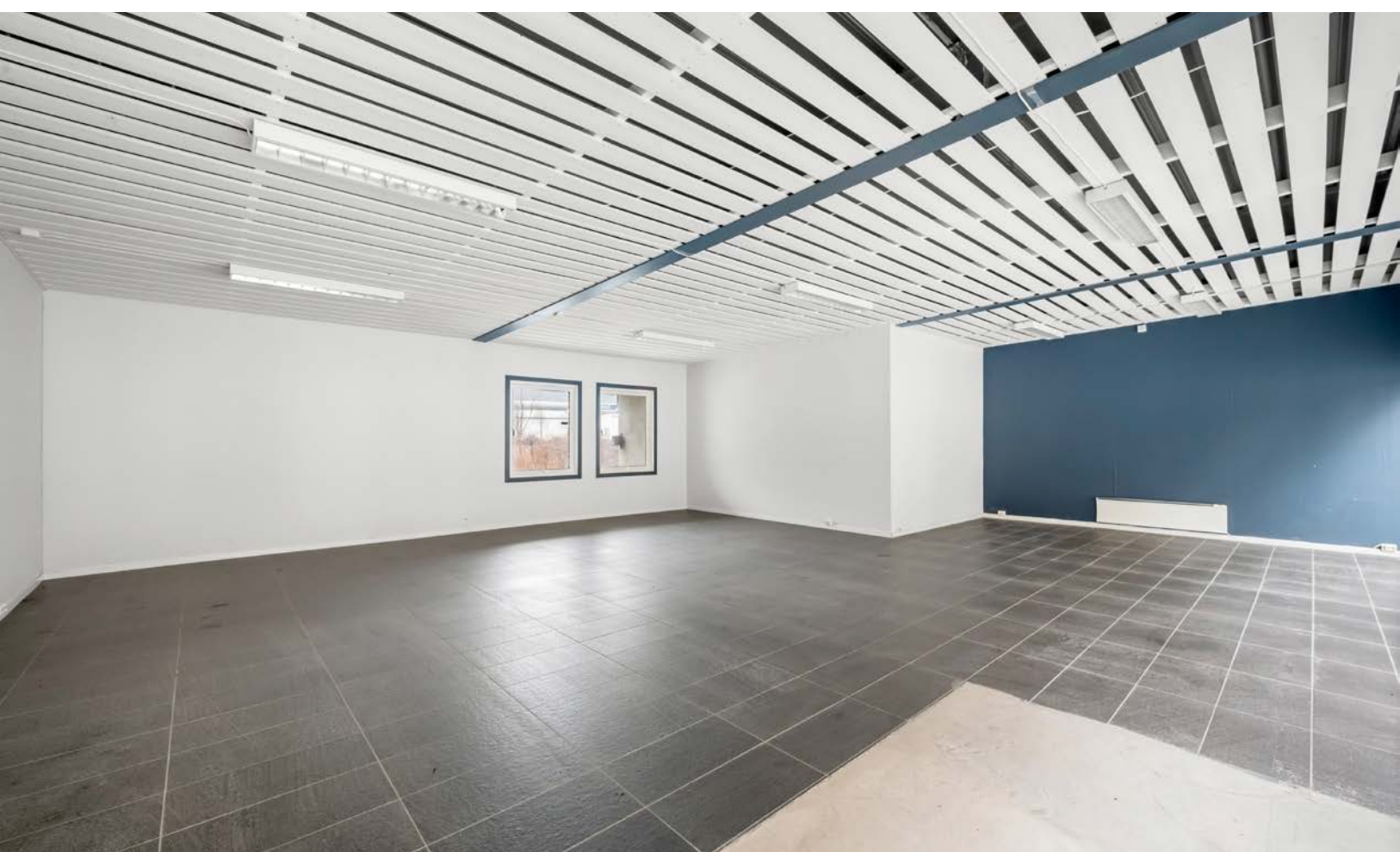
15.11.2024









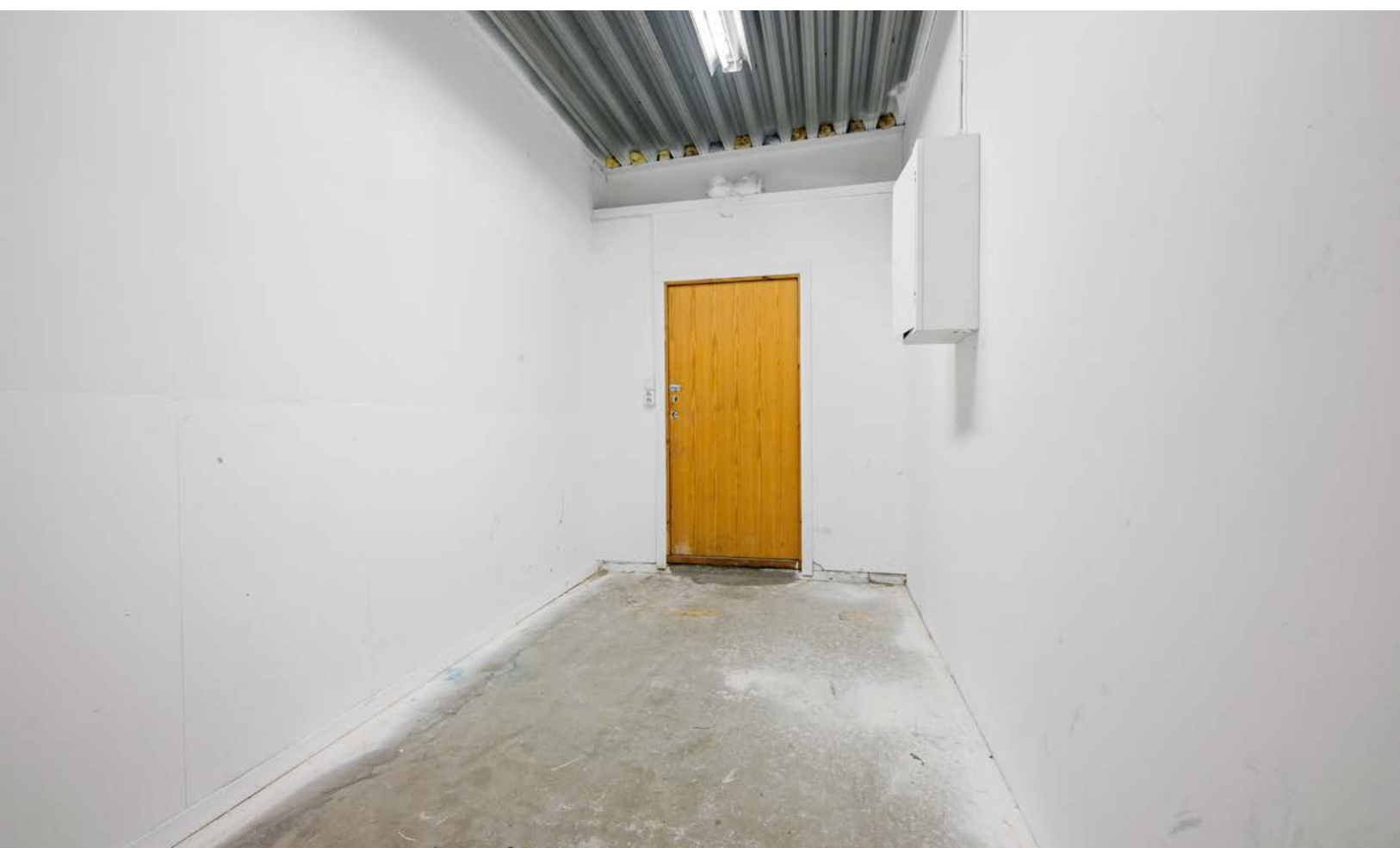
































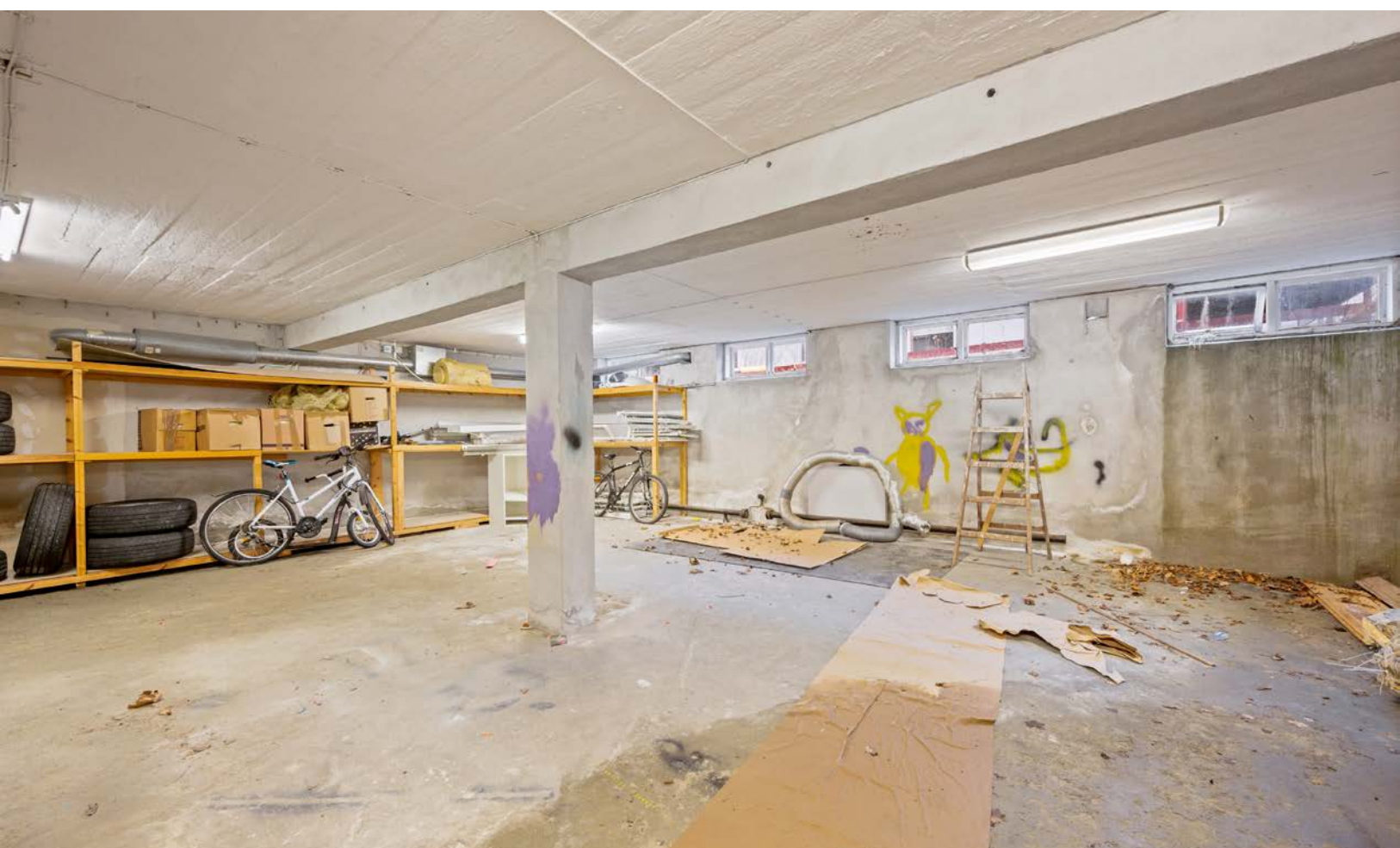






































# Vedlegg







# Nabolagsprofil

Hovsvegen 11





## Lokal transport

 Sunndalsøra Linje 901, 902	6 min  0.5 km
 Holten Linje 901, 902	11 min  0.8 km

## Transport for lengre reiser

 Rykkjem ferjekai Linje 1061	42 min  24.8 km
 Kvanne ferjekai Linje 1061	48 min  27.3 km
 Molde Lufthavn, Årø	1 t 15 min 

## Ladepunkt for el-bil

 Extra Sunndalsøra	7 min 
 Circle K Sunndalsøra	9 min 



## Største bedrifter i området

	Ansatte
Sunndal Kommune	1074
Hydro Aluminium AS Sunndal Aluminiums...	931
Sunndal Kommune Grunnskoletjenesten	221
Sunndal Helsetun	195
Sunndal Kommune Barnehagetjenesten	162
Sunndal Kommune Hjemmebaserte Tjene...	116
Hycast AS	62
Norsk Hydro	47
Langset Mek AS	46
Helse Møre og Romsdal HF Seksjon Sun...	45
Sunndal Sparebank	42
Sunndal Kommune Kulturtjenesten	40
Oda Connect AS	35
Sunndal Kommune Ringvegen og Auragat...	32
Sunndal Kommune Innvandrertjenesten	32

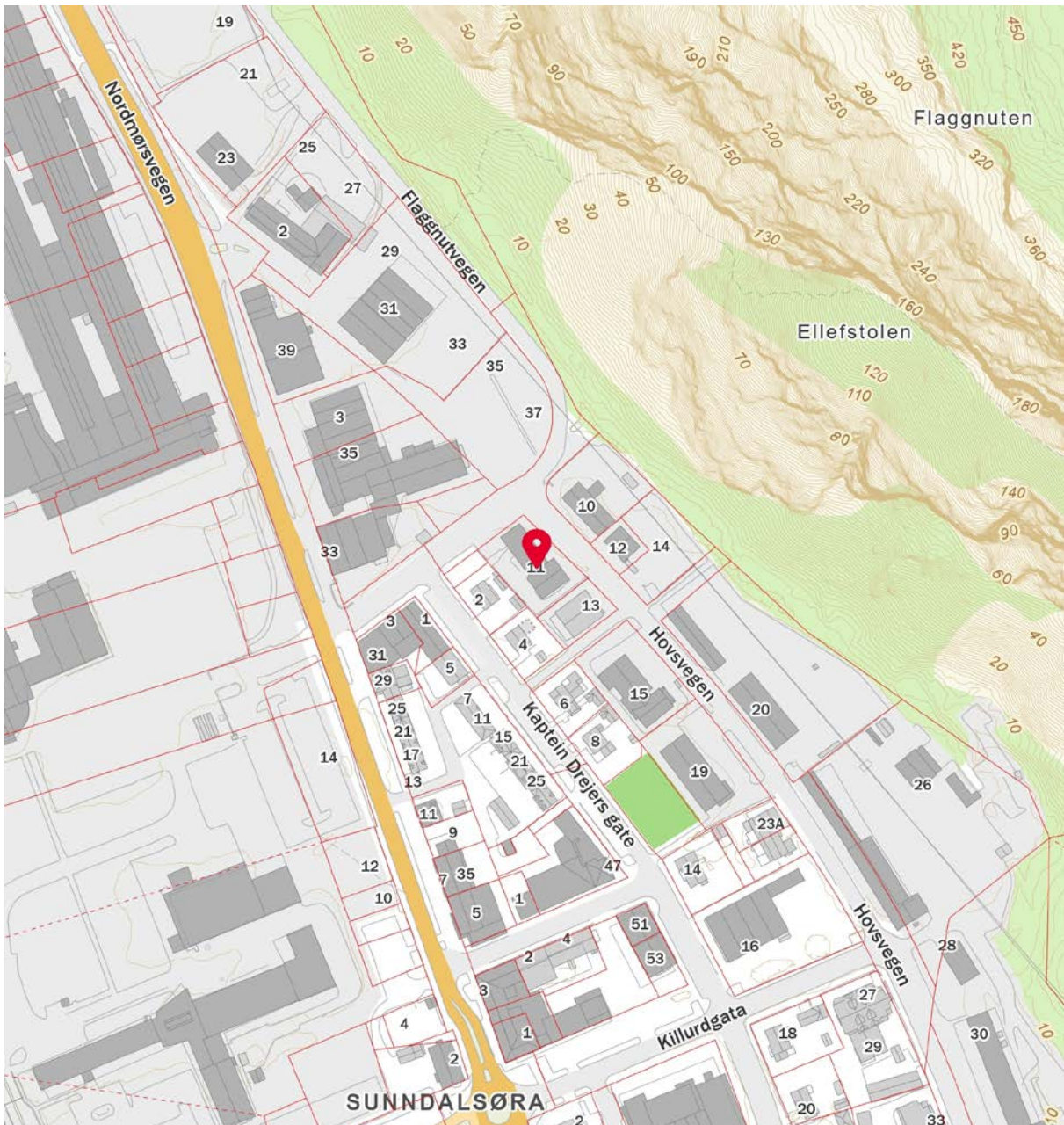
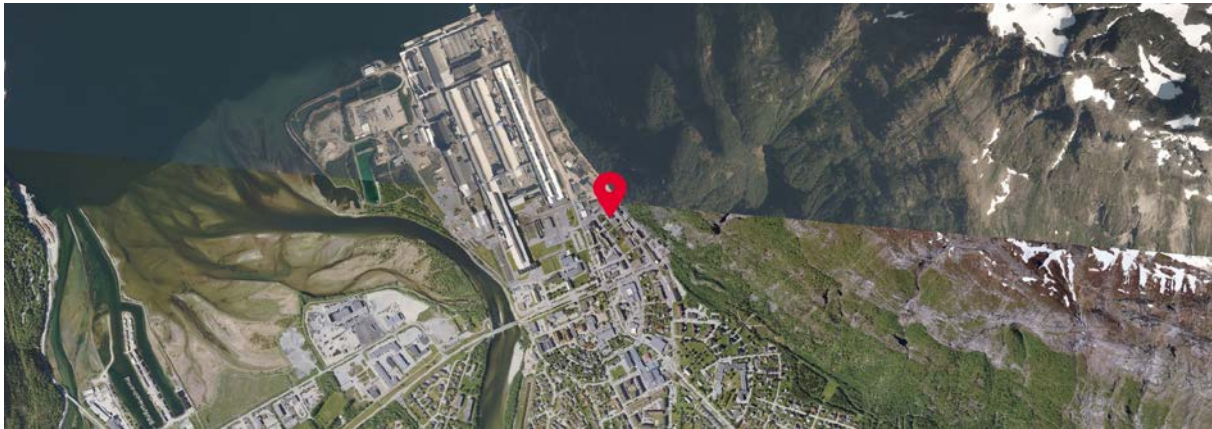
## Treningscenter

 Fitnesspoint Sunndalsøra	9 min 
--	---

## Dagligvare

Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	4 min  0.3 km
Coop Extra Sunndalsøra Post i butikk	8 min  0.6 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Rapportutkast

# TAKSTDOKUMENT

**Næringseiendom**

**Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA**

Gnr 51: Bnr 170

1563 SUNNDAL KOMMUNE



UTFØRT AV:

**Pål Rune Meek**

Telefon: 473 12 312

E-post: paal.meek@bygg-con.no

**Rolle: Uavhengig takstmann**

**Nils Håvar Øyås**

Telefon: 464 14 643

E-post: nils@takstmannoyas.no

**Rolle: Uavhengig takstmann**



Dato befaring: 22.02.2023

Utskriftsdato: 05.04.2023

Dato verdisetting: 05.04.2023

Oppdrag nr: 99





Bygg-Con AS, er et uavhengig takstforetak, som er et sertifisert medlem av Norsk Takst.

Virksomheten tilfredsstiller gjeldende krav til dataverktøy, forsikringsordninger og utdanning med årlig oppdatering av kompetanse.

Selskapet er sertifisert for og utfører taksering innen: Boligtilstand, Verditakst, Skadetaksering, Naturskade(NP), Skjønn, Reklamasjonstakster og Uavhengig kontroll.

# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Næringsbygg	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Sammenlignbare priser	15
5.5	Kontantstrømsanalyse	16
5.6	Følsomhetsanalyse	18
6	Andre bilder	19



## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

For å ansette markedsverdien er det utført en beregning av kapitalisert verdi. Markedsleie er innlagt uten å hensynta merverdiavgiftbetraktning i verditakseringen. Eiendommens markedsverdi er beregnet etter en vurdering av bygningenes bruk som næringseiendom med leiepriser basert på eiers opplysninger vurdert sammen med sammenlignbare markedspriser i området. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av en virkelig markedsverdi av næringseiendommen. Dagens leieforhold viser at bygget har en stor andel ledighet, dette mener vi at ikke kan ikke legges til grunn da de ikke samsvarer med markedssituasjonen på Sunndalsøra. Det vil bli benyttet sammenlignbare priser med faktorjusteringer på ulike forhold ved eiendommen og bygget samt sammenlignbare leiepriser for denne typen lokaler i området som danner grunnlaget for verdisettingen. I beregningene har vi forsøkt å legge inn hva takstmann tror det er mulig å oppnå av leieinntekter og kostnader. Utleiemarkedet i kommunen er balansert og tildels preget av noe overkapasitet og dermed pressede leiepriser og noen ledige lokaler. Markedet vurderer de forskjellige næringseiendommer meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Eiendommen ligger godt til ved sentrum på Sunndalsøra. Plassering eksponerer leietakere godt. Bygningsmassen er godt egnet, og attraktiv for foretak, som trenger areal for pub, restaurantvirksomhet samt utleie for overnatting. Eiendommen har også et mulig potensiale for utvikling for andre virksomheter som f.eks. butikk/lager/kontor, overnatting og leiligheter. Det er ikke utført tomteprisbelastningsberegning for ulike mulige utviklingsprosjekter for eiendommen. Dette er en større oppgave å beregne, som ikke inngår i oppdraget. Vi har utført flere tomteprisberegninger i sentrum av Sunndalsøra og dette er marginale prosjekt med relativt liten muligheter for avkastning av kapital. Dette må selvfølgelig kjøper vurdere selvstendig ut i fra sin økonomiske løfteevne. Vi er derfor av den oppfatning av at eiendommens verdi ligger innenfor et intervall mellom kr. 2.9 mill. og kr. 3.3 mill. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

NB: Markedsverdi tar ikke hensyn til spesialverdi/spesialinteresser og/eller vurdering av egenskaper som har en særlig verdi for en kjøper med spesiell- eller særinteresse for eiendommen.

### Kunde:

Vårsøg Eiendom AS  
Wessels gate 29 , 6507 KRISTIANSUND N. Tlf. 92600673

### Formål med taksten:

Vårsøg Eiendom AS v/ Jens Morten Viktil, har gitt takstmenn i oppdrag å verdivurdere bygning med bygningsnummer 181548568 på næringseiendom liggende på eiendommene g.nr. 51, b.nr. 170, i Sunndal kommune. Følgende legges til grunn for verdisettingen: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringseiendom på Hovsvegen 11, på Sunndalsøra. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk som næringsbygg. Ved salg på det åpne marked er det anbefalt at kjøper utfører en nærmere tilstandsvurdering av bygget. Det medtas en skjønnsmessig andel av tomt tilførende nevnte bygninger.

Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard.

Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.

Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdissettelsen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte.

### Egne forutsetninger:

Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.
- eiendommen er fri for forurensete masser.
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget (med mindre dette er eksplisitt beskrevet) og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Det er fremlagt overslag av nøkterne leieinntekter, som kan forventes pr. 2023 av eiere. Verdivurderingen er utført uten å hensynta MVA-betraktning.

Matrikkel: Gnr 51: Bnr 170  
Kommune: 1563 SUNNDAL KOMMUNE  
Adresse: Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA



**Verdi: Kr. 3 100 000**

**Dato verdisetting:** 05.04.2023

**Takstmenn:** **Pål Rune Meek Tlf.: 473 12 312**  
**Nils Håvar Øyås Tlf.: 464 14 643**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

**AVERØY, 05.04.2023**

Pål Rune Meek  
Takstmann MNT  
Telefon: 473 12 312

Nils Håvar Øyås  
Takstmann  
Telefon: 464 14 643



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tilstandsrapport av ing. Øyvind Haugen	Dato:06.06.13 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Leiekontrakt snr 3	Dato:14.09.22 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Leiekontrakt snr 2	Dato:10.04.21 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Epost med ino om tidligere leieforhold	20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Forsikringsavtale	05.04.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Målebrev	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Regnskap	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Reguleringsplaner	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Situasjonskart	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Skatteseddel	05.04.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	05.04.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	05.04.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	
Eier	05.04.2023	Informasjon fra eier	Fremvist	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen er beliggende i sentrum av på Sunndalsøra i Sunndal kommune, ved riksvei og ca 100-200m fra rundkjøringen. Omkringliggende bebyggelse består av blant annet boligblokker, tilsvarende næringsbygg, hotell, butikk og Sunndal verk. Tomt med hovedbygget har adresse Hovsveien 11 med gnr 51 og bnr 107 (1317m <sup>2</sup> ). Tomten er planert og opparbeidet i kjørestandard, offentlig vann og avløpsanlegg. God adkomst og synlighet mot vei og parkeringsmuligheter. Bygget er fra ca 1953, Tilbygg i en etasje er fra 1975 (opprinnelig lager/verksted). Det ble i 2010/2011 bygd om tidligere lager/verksted til undervisningsrom og toalett og gang/vaktrom.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	Denne rapporten er en verditakst utarbeidet for en vurdering av markedsverdien på den aktuelle eiendommen.
<b>Kunde:</b>	Vårsøg Eiendom AS Wessels gate 29 , 6507 KRISTIANSUND N. Tlf. 92600673
<b>Formålet med oppdraget</b>	Eiendommen skal omsettes på det åpne markedet. Rekvirent har engasjert undertegnede til å utarbeide en markedsverdi på eiendommen.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstmann Pål Rune Meek, Bygg-Con AS, er et takseringsfirma, som ble etablert i 2018. Sertifisert takstmann siden 2020. Firmaet utfører, tilstandsrapporter, skadetaksering, verditaksering av næringseiendommer og reklamasjonsrapporter.  Takstmann Øyås AS er et takseringsfirma i Surnadal Kommune på Nordmøre som ble etablert i januar 2014. Sertifisert takstmann siden 2011. Hovedaktiviteten i firma er skadetaksering, verditaksering av næringseiendom, boligsalgsrapport, verdi og lånetakst, reklamasjon og byggelånskontroll. Sertifisert for verditaksering av næringseiendommer. Dette oppdraget vil bli utført av uavhengige takstmenn uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmenn har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på <a href="http://www.ntf.no">www.ntf.no</a> .

- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 22.02.2023  
Pål Rune Meek. Takstmann MNT. Tlf. 473 12 312
- Unntakelser ved inspeksjon** Befaring av bygg ble kun utført visuelt. Ved eventuelt et salg anbefales en nærmere vurdering av tilstand på bygget og tekniske installasjoner. Servicerapporter og vedlikeholdsintervall av f.eks. ventilasjon, vannbåren varme, el.anlegg mm. er ikke undersøkt og/eller forevist.
- Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.
- Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
- Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringseiendom
<b>Adkomst</b>	Offentlig adkomst.
<b>Vann</b>	Kommunalt vann.
<b>Avløp</b>	Kommunalt avløp.
<b>Regulering</b>	<p>Reguleringsplan for Kaptein Drejers gate, Høgbakkvn., Hovsvn. og Killurdgt, planid. 19930910 gjelder for området. Tomten er delt i to reguleringsmessig. Del av tomten hvor eldste del av bygget står på er regulert for bolig. Tilbygd del er regulert for "forretning/lager"</p> <p>Gjeldende kommunedelplan Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanene inneholder både generelle bestemmelser (nr. 0.1 0.5) som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplanene er tomte vist som sentrumsbebyggelse (brun farge) med bestemmelse nr. 1.2. Halve tomte ligger i faresone skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/1000, H310_1000 med bestemmelse nr. 8.1.2. Halvparten av tomte ligger innenfor faresone for skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/5000, H310_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3. Det vises til bestemmelsene for de ulike sonene.</p>
<b>Eiendomsbetegnelse</b>	Næringseiendom
<b>Hjemmelsovergang:</b>	Tidsrom: 2009 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 750 000 Ifølge eiendomsverdi.no

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1563 SUNNDAL Gnr: 51 Bnr: 170
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 317 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
<b>Hjemmelshaver:</b>	Vårsøg Eiendom AS, org nr: 994577492 Wessels gate 29, 6507 Kristiansund
<b>Adresse:</b>	Hovsvegen 11, 6600 Sundalsøra

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Tomten er bebygget samt arealer for parkering og adkomst. Eiendommen grense mot vei på to sider. Dette gir både muligheter og begrensninger ved utbygging på egen grunn. Dette er forhold som kjøper må undersøke nærmere.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Ukjent grunnforhold, trolig løsmasser/morene, det er ikke foretatt geologiske undersøkelser.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke gjort undersøkelser om innemiljø, klima, helse- eller miljørisiko for å fastsette eiendommens miljøprofil. Tetthet på betonggulv, utvendig aktivitet og avrenning i grunn over tid er ukjent. Anbefaler egen vurdering.
<b>Utnyttelse</b>	I det siste har leilighetene vært leid ut og et tømrer/sanerings firma har leid "butikklokalet".
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eiendommen har potensiale for annen virksomhet. Bygget har vært benyttet opp gjennom åra for møbelutsalg, rekeoppdrett og internasjonal skole. Eiendommen har mulighet for utvidelse. 480m <sup>2</sup> er bebygd av totalt 1317m <sup>2</sup> cirka 37% av tomten er bebygd i dag. ifølge reguleringsplan for Hovsvegen med flere. Eventuelle nye bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer og kjeller. Det anbefales for eventuelle kjøpere med interesse for utvikling i å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan. Det er i tillegg muligheter for å få inn flere nye leietakere i bygget.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Transport og kommunikasjon</b>	Eiendommen ligger midt i Sunndal sentrum med gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner.
<b>Parkering</b>	Parkering til virksomheten på egen grunn. Gjesteparkering foran bygget.

### 3.3.5 Andre forhold

---

<b>Forsikring:</b>	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 2191299. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 5 000 000. Årlig premie: Kr. 30 213.
--------------------	---



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1953 Kilde: Ifølge eldre tilstandsrapport

Anvendelse: Næringsbygg

Tilbygg (i 1975) Tilbygg i en etasje opprinnelig lager/verksted  
Modernisering (i 2011) Bygd om tidligere lager/verksted til undervisningsrom og  
toalett og gang/vaktrom

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjellerdel	121		Lagerrom, boder, gang m/trapperom og 2 wc
Underetasje	80		Undervisningsrom m/trapp
1. etasje - Gamle del	201		3 undervisningsrom, grupperom m/kjøkken, gang, gang m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje
1. etasje - Tilbygd del	243		Hovedinngang, wc, gang, vaktrom, 2 undervisningsrom, lager, vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse. vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse.
2. etasje	201		Gang m/trapp, gang, 2 undervisningsrom, 4 kontorer, gang, spiserom, kjøkken, 2 wc
Loft	68		Trapperom m/gang, rom, 2 rom gavler
Sum bygning:	914	0	

#### Kommentar areal

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Bygningsmassen er ikke oppmålt tilstrekkelig, kun stikkkontroller er utført av undertegnede, arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag, tidligere takster mm. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Fundamenter/grunnmur: Støpte såler/fundamenter i fast grunn/morenemasser. Støpte gulv i sokkeletasje. Grunnmur av plasstøpt betong med sparestein.

Etasjeskille/dekke: Støpt dekke med antatt isolert tilfarergulv. Mellom 2. etasje og loft er det trebjelkelag. Himlingen er i hovedsak nedlektet og plateledd/panelt og dels med systemhimlinger. Støpt hovedtrapp og dels tretrapp.

Vegger: Betong/betongstein utvendig pusset og malt. Innvendig med (antatt) treullplater, isolasjon og veggplater/trepanel.

Tilbygd del med stålkonstruksjoner. Isolerte yttervegger med utvendig tildels platekledninger og dels trekledning. Innvendig lett-/skillevegger i bindingsverk.

Ytterdører og porter: Ytterdører er furu i eldste del og aluminiumsfelt i tilbygd del. Porter til garasje/lager er leddporter av tre med malte flater.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Dører i aluminium/malt furu. Finerte- Glatte og malte og noen innvendige trefyllingsdører.

Tak: Sperrekonstruksjon i tre utført som saltak. Yttertak med tretto, papp, sløyfer, lekter og papptekking, eternitt fasettskifer og dels profilert platekledning antatt lagt i ca 1998.

Tak- og nedløpsrenner i stål.

Matrikkel: Gnr 51: Bnr 170  
Kommune: 1563 SUNNDAL KOMMUNE  
Adresse: Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA



Murt røyk- og luftepipe av teglstein. Tilknyttet ildsted i leiligheter.

Utstyr og innredning genrelt:

Kjøkkeninnredninger med laminat fronter og benkeplater med benker og skap.

Utvendig vannledning av plast og avløpsledninger i dels soil dels plast. Innvendig røranlegg for vann i kobber og avløp i plast/soil.

Oppvarming med elektriske panelovner og noe varmekabler

Naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler og delvis ventiler i overkant vinduer. Enkelt avtrekksanlegg montert i senere år for undervisningsrom i underetasje.

Hovedinntak 3x200 amper i kjeller med diverse fordelingskap med dels skru dels automatsikringer.



### Andre forhold:

<b>Standard</b>	Bygget har normal bygningsstandard. Normal innredningsstandard.
<b>Tilstand</b>	Bygget har mindre godt vedlikehold for deler og alminnelig godt vedlikehold for deler. Varierende tilstand på de ulike bygningskomponenter. MERK: for nærmere tilstandsvurdering av bygget i sin helhet anbefales en tilstandsrapport.
<b>Vedlikehold</b>	Fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Utvendige overflater bærer preg av et vedlikeholdsetterslep og mindre skader. Tekniske anlegg som ventilasjon, avtrekk, sentralvarme, el, og vvs bør undersøkes nærmere.
<b>Energirelaterte forhold</b>	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
<b>Miljø og forurensning</b>	Eventuelle forurensinger i grunnen er det ikke opplyst om.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-BTA</b>											
2. etasje - 2 stk leiligheter	2. etasje - 2 stk leiligheter	1 stk	182 244	182 244	1/2023	12/2035	100	182 244	182 244	1/2036	100
<b>-Kontor/butikk/lager</b>											
1. etasje - gamle del	1. etasje - gamle del	1 stk						180 000	180 000		100
1. etasje - tilbygd del	1. etasje tilbygd del	1 stk						300 000	300 000		100
Kjellerdel	Kjeller	1 stk						36 000	36 000		100
Underetasje	Underetasje	1 stk						36 000	36 000		100
<b>-Leiligheter</b>											
Loft	Loft	1 stk									100
Sum:			182 244						734 244		
<b>Total:</b>			<b>182 244</b>						<b>734 244</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

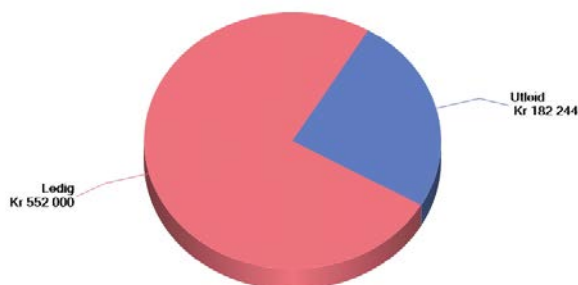
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
-											
2. etasje - 2 stk leiligheter	2. etasje - 2 stk leiligheter	1 stk	182 244	182 244	1/2023	12/2035	100	182 244	182 244	1/2036	100
<b>-Ledig</b>											
1. etasje - gamle del	1. etasje - gamle del	1 stk						180 000	180 000		100
<b>-Ledig</b>											
1. etasje - tilbygd del	1. etasje tilbygd del	1 stk						300 000	300 000		100
<b>-Ledig</b>											
Kjellerdel	Kjeller	1 stk						36 000	36 000		100
<b>-Ledig</b>											
Loft	Loft	1 stk									100
<b>-Ledig</b>											
Underetasje	Underetasje	1 stk						36 000	36 000		100
Sum:			182 244						734 244		
<b>Total:</b>			<b>182 244</b>						<b>734 244</b>		



## Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Kort beskrivelse

Markedet for utleie av denne type lokaler i Sunndal vurderes som attraktiv for tilsvarende leietakere som i dag. Generelt preges markedet av lager og butikklokaler i Sunndal som balansert og tildels noe overkapasitet og ledige lokaler. Investorer beregner derfor en større risikopremie enn normalt. Eiendommen har en god plassering med nærhet til det meste. Enkel adkomst direkte fra Hovsvegen, godt med plass på egen tomt. Egnert eiendom for kontor, overnatting, leiligheter, butikk, verksted, lager. Eiendommen ansees som attraktiv med god plassering.

### Markedsutsikter

Nordmøre og Sunndal har en forsiktig vekst i antall arbeidsplasser og vekst i produksjonsbedrifter. Det investeres i flere produksjonsbedrifter. Generell en forsiktig men positiv utvikling i markedet for næringseiendommer.

## 4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

### Beskrivelse

Sunndal har ca 7200 innbyggere, men har en større bo og arbeidsregion med Nesset(Molde), Surnadal, Tingvoll og Oppdal. Andelen sysselsatte er høyere enn landsgjennomsnittet i område. Det forventes en forsiktig befolkningsutvikling i årene fremover. Næringsstrukturen består av Industri, handel og mindre produksjonsbedrifter. Sunndal har store hjørnesteinsbedrifter innen prosessindustri.

## 4.4 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
<b>Sum</b>						
Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
BTA	1	182 244	182 244	1	182 244	182 244
Kontor/butikk/lager				1	180 000	180 000
Kontor/butikk/lager				1	300 000	300 000
Kontor/butikk/lager				1	36 000	36 000
Kontor/butikk/lager				1	36 000	36 000
Leiligheter				1		
<b>Sum</b>			<b>182 244</b>			<b>734 244</b>
<b>Total</b>			<b>182 244</b>			<b>734 244</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>		
Inntekter (overført)		<b>734 244</b>
Tap ved ledighet, 12%		88 109
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring stipulert		30 213
Kommunal avgifter stipulert		27 481
Avsetning vedlikehold innvendig		80 000
Avsetning vedlikehold utvendig		100 000
Lønn administrasjon, regnskap, stipulert		60 000
Eiendomsskatt		22 176
Strøm estimert		20 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>		<b>306 265</b>

**Kommentar eierkostnader:** Kostnader som henføres til eier er basert på regnskap, opplysninger fra eier og egne vurderinger. Kostnader som er medtatt er eierkostnader som ikke viderefaktureres til leietakere. Dette er forsikringspremie for bygningen, administrasjon, regnskapsførsel, kommunale avgifter, andel strøm, samt avsetninger til vedlikehold. Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning. Andre eierkostnader kan være honorarer for innleid hjelp, konsulenttjenester og andre fremmede tjenester relatert til eiendommen. Dette inngår i beregningen for avsetning vedlikehold i denne verdiberegningen. Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år. Det er ikke hensyntatt større oppgraderinger som kan generere en høyere leieinntekt, men kun det som kan kalles for et normalt vedlikehold og oppgraderingsbehov for å holde bygget i en "normal stand". Størrelsen på bygget og eiendommen er ivaretatt. Kostnader forøvrig er i hovedsak hentet fra oversendt opplysninger fra rekvirent. MVA-betragtning er ikke hensyntatt i eierkostnadene. Dette må kjøper selv ta en selvstendig vurdering på.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Verdien av tomt er beregnet ut i fra innhentet priser fra Sunndal Næringspark. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelse og andel infrastruktur så konkluderes tomteverdien for g.nr. 51 b.nr. 170 til kr. 800,- pr m2 tomt. 1317m<sup>2</sup>. Sum kr. 1.053.600,- Dette inkluderer nettotomt og opparbeidingskostnader, ferdig oppfylt. Tomtekostnadene henspeiler således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området for oppføring av tilsvarende bebyggelse. Det er ikke beregnet utnyttet potensiale(utregnet tomtebelastning) ved ubebygd areal

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 317,0 m <sup>2</sup>
Sum areal:	1 317,0 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 053 600
Verdi tomt:	1 053 600

### 5.2 Teknisk verdi

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	25 592 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	13 370 000
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>	<b>12 222 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>12 222 000</b>



## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer. Videre hensynstas det et eventuelt etterslep på vedlikehold. Mulig utviklingspotensiale er ikke vurdert i denne rapporten. Risikonivået beregnes i eiendommens avkastningskrav som ferdig nytt bygg, samt som en kalkulert rundsumavsetning til uforutsette kostnader og risiko i prosjektets kostnadskalkyle. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastning på næringsseiendommer har over en lengre periode vært stabilt. Det er et relativt høyt avkastningsnivå for gode eiendommer, liggende på Sunndal og Nordmøre forøvrig.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,25 %</b>
Objektrisiko	2,75 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,75 %
Renteglidning	1,75 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,50 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	306 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 306 265 ) når realrenten er 9,50%	3 223 839
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 223 839
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 220 000</b>

## 5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
<b>Gjennomsnitt pris pr. m2:</b>																<b>0</b>	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseiendom, Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA	1 317	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Spesielt		
Sammendrag		

## 5.5 Kontantstrømsanalyse

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,25 %</b>
Objektrisiko	2,75 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,75 %
Renteglidning	1,75 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,50 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	339 870 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	12,0 % F.o.m. år:		

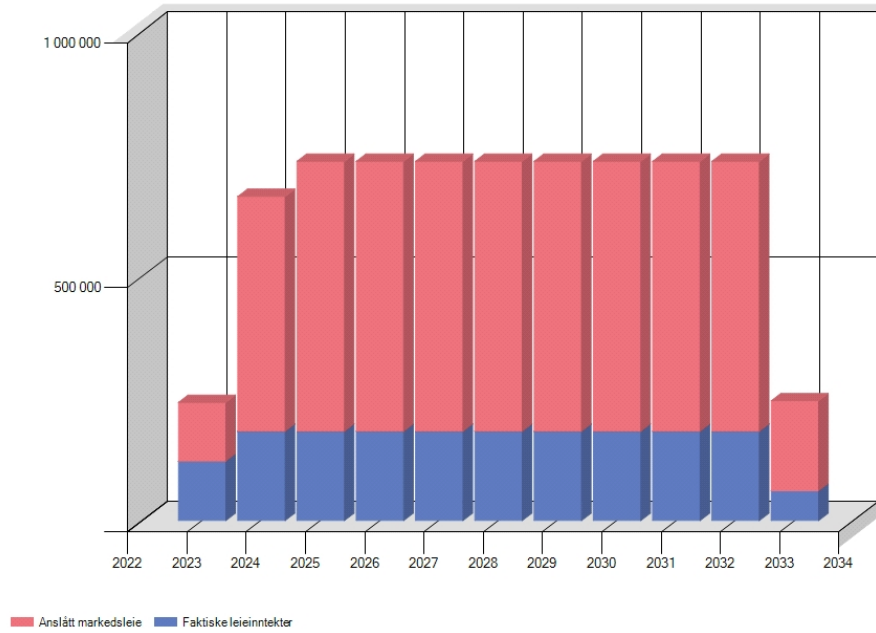
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	241 496	226 580		28 980	-14 064	-14 064
2024	662 244	339 870		79 469	242 905	217 852
2025	734 244	339 870		88 109	306 265	246 347
2026	734 244	339 870		88 109	306 265	220 939
2027	734 244	339 870		88 109	306 265	198 152
2028	734 244	339 870		88 109	306 265	177 714
2029	734 244	339 870		88 109	306 265	159 385
2030	734 244	339 870		88 109	306 265	142 946
2031	734 244	339 870		88 109	306 265	128 203
2032	734 244	339 870		88 109	306 265	114 980
2033	244 748	113 290		29 370	102 088	34 374
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>1 626 829</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

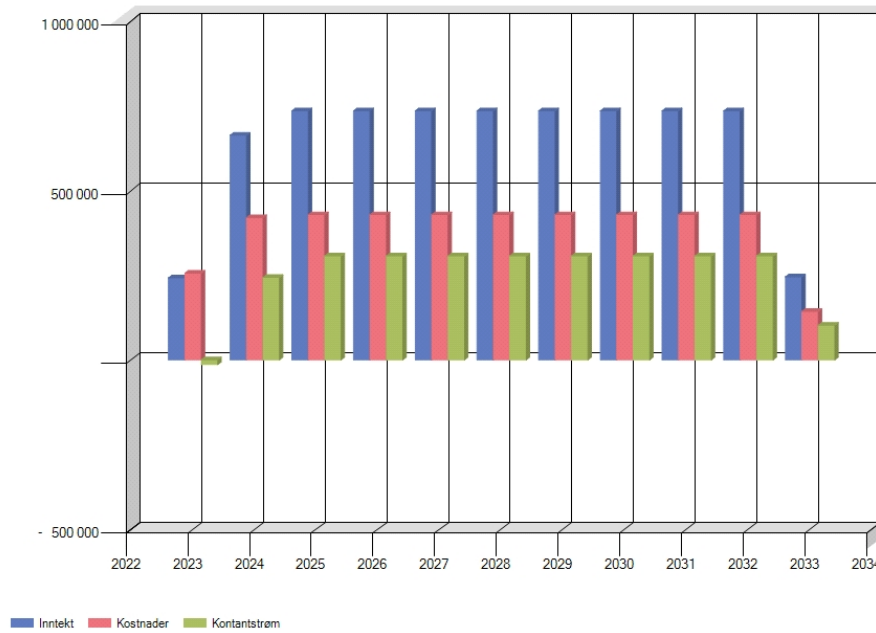
Estimert	Kalkulert
	3 223 839
	<b>1 085 487</b>
<b>1 626 829</b>	<b>2 712 316</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Sum korreksjoner:</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>2 026 829</b>	<b>3 112 316</b>

### Leieinntekter og anslått markedsleie



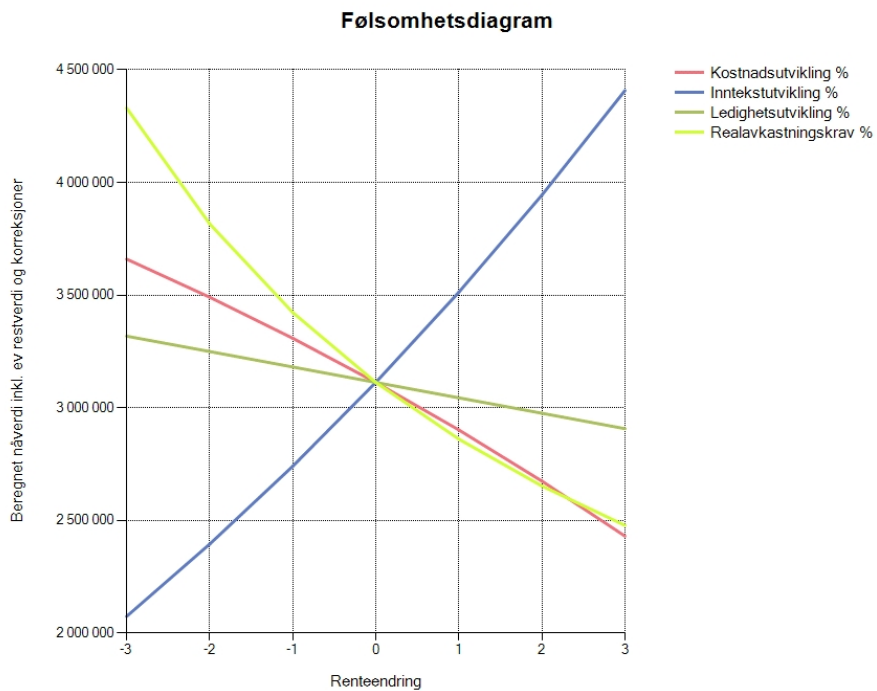
### Inntekter, kostnader og kontantstrøm





## 5.6 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Følsomhetsdiagrammet viser hvordan eiendommens verdi forandrer seg i forhold til parametere som blir vurdert. Spesielt er avkastningskravet svært følsomt for verdien av eiendommen. Dersom avkastningskravet senkes påvirker dette at eiendommens verdi økes.



## 6 Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Fasade mot øst



Fasade mot syd



kjøkken i kontordel 1. etasje eldre del



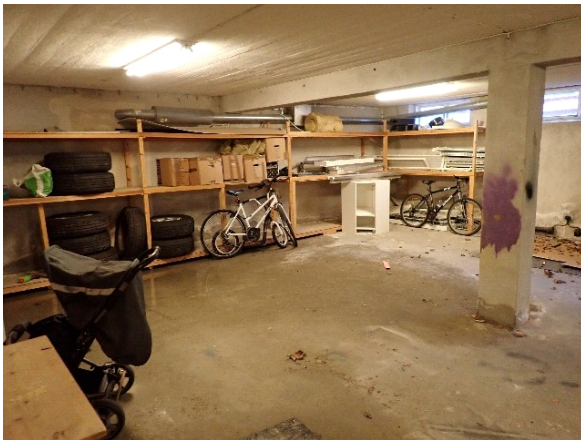
Loft



Leilighet 2. etasje



Leilighet 2. etasje



Kjeller



Butikk lager tilbygget del 1. etasje



Matrikkel: Gnr 51: Bnr 170  
Kommune: 1563 SUNNDAL KOMMUNE  
Adresse: Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA



Kontor tilbygget del 1. etasje



Sunndal kommune

## KARTUTSNITT

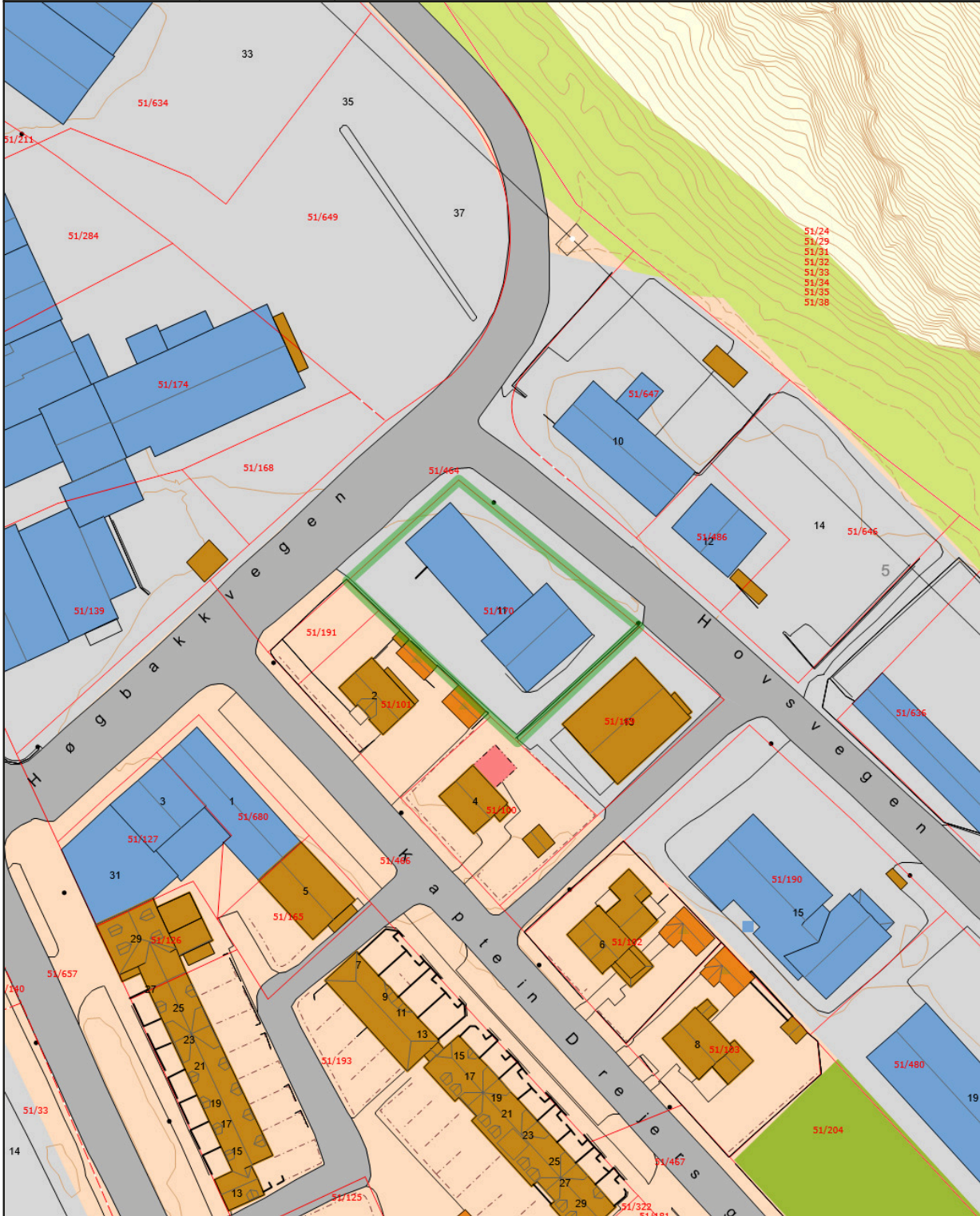
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 170 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hovsvegen 11  
6600 SUNNDALSØRA



Annen info:



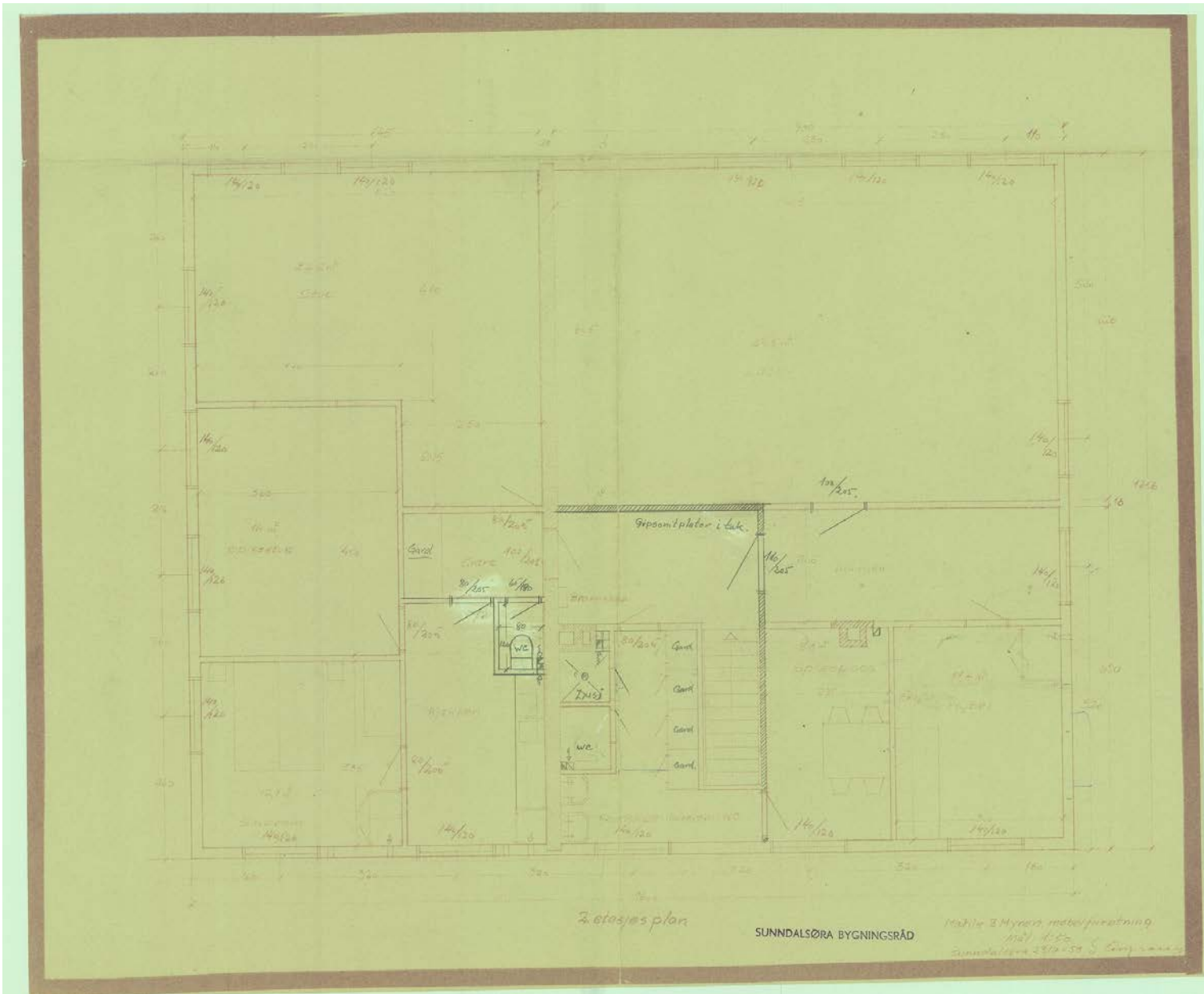
Målestokk  
1:1000



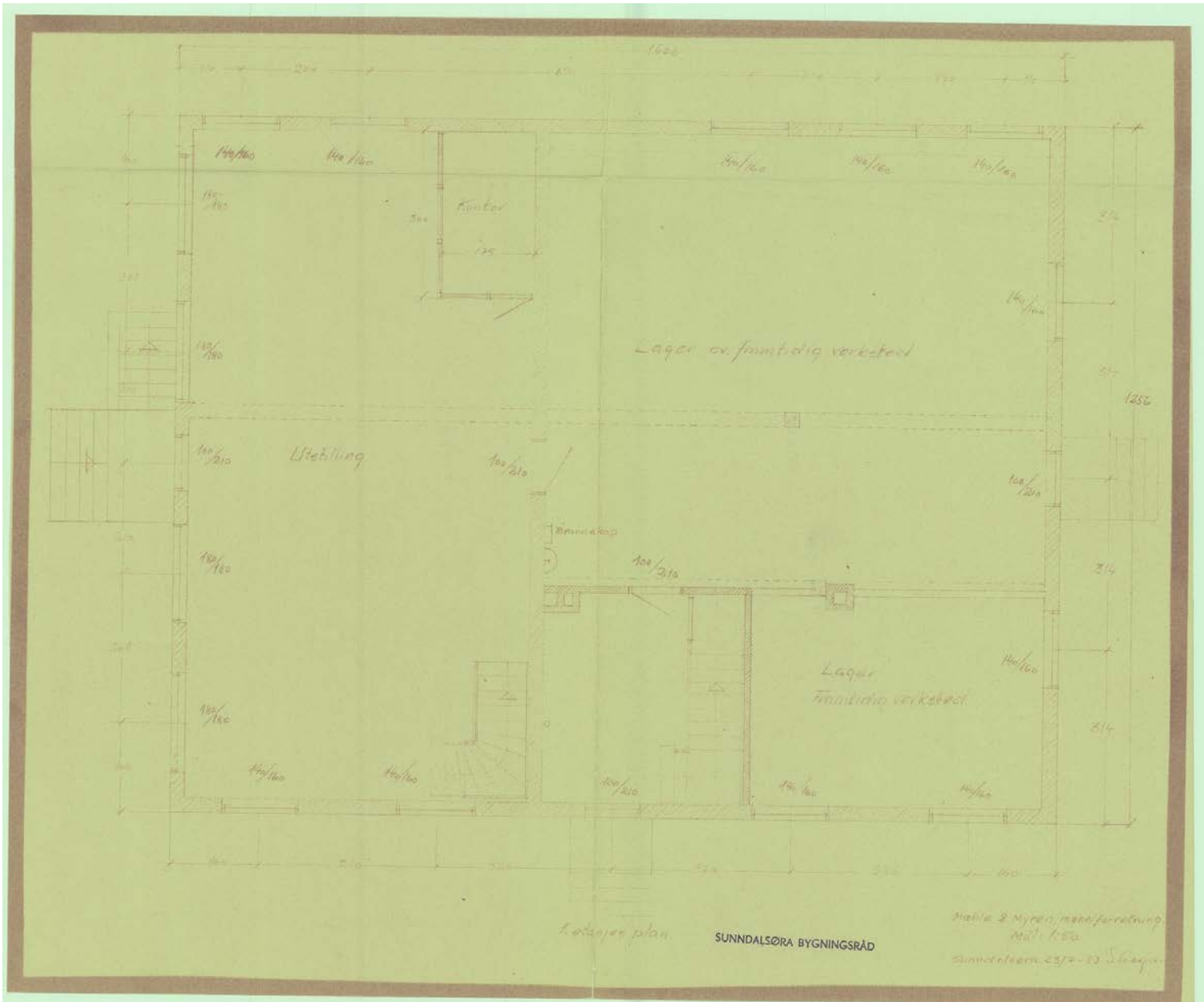
## Tegnforklaring

A	Husnummer		Hoppbakke		Frittstående mur
	Loddrett mur		Pipekant		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Pipe
	Tribune		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Udefinerte bygg		Mast		Gatelys (belysningspunkt)
	Masteomriss		Luftledning trase		Tiltak linje
	PblTiltak kartreg 1		Hekk		Vegdekkekant
	Fortauskant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegkantavkjørsel
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Veg
	Elv og bekk		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Sunndal
	Forsenkningskurve Sunndal		Kommunegrense		Industriområde
	Lekeplass		Bebyggd område		Skog
	Annet				













Sunndal kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1563 - Sunndal kommune	51	170	0	0	Grunneiendom	ØVERVOLL	Ja	1317	1318	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
09.09.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6949754.35 Øst: 477621.08 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Skylddeling	09.09.1952		T I-26	Avgiver	51/10	-1318
				Mottaker	51/170	1318

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
181548568	Annen kontorbygning		Tatt i bruk	830	0	830

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hovsvegen	11			Nord: 6949744 Øst: 477628 System: EPSG:25832		Grunnkrets 207-Nordmørsvegen øst Tettsted 6283-Sunndalsøra Kirkesokn 1-Hov SKOLEKRETS 3-Furu og Sande Stemmekrets 13-Sunndalsøra og Furu Postnummerområde 6600-SUNNDALSØRA

### KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
I-Bergverk/Industri	T-Tilfluktsrom: I-26 J-Journalnummer: 31/52 J-Journalnummer: 1952	

### TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1317	Nord: 6949754,35005421 Øst: 477621,0800004 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Sunndal kommune

## Matrikkelkart

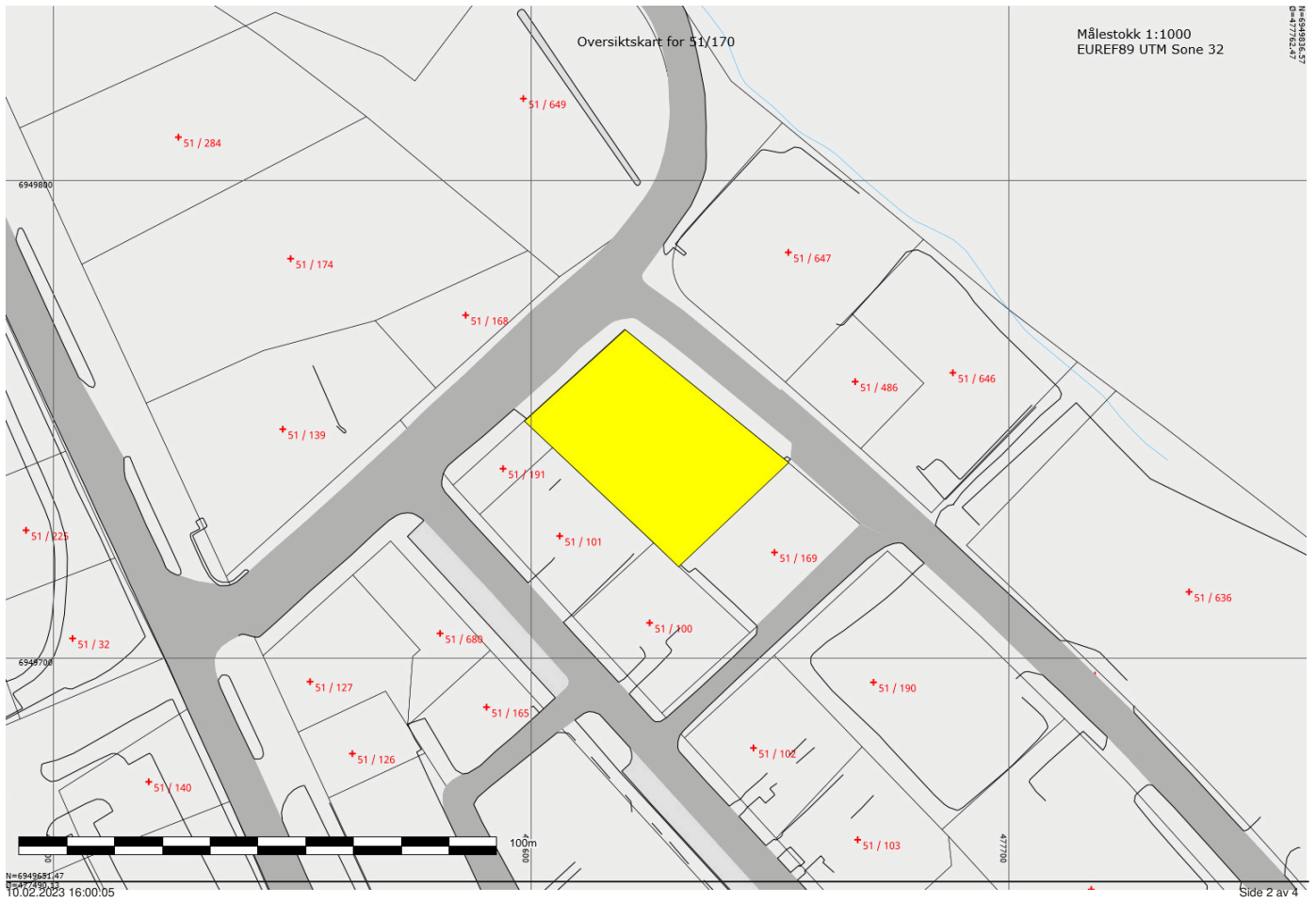
### MATRIKKELENHET

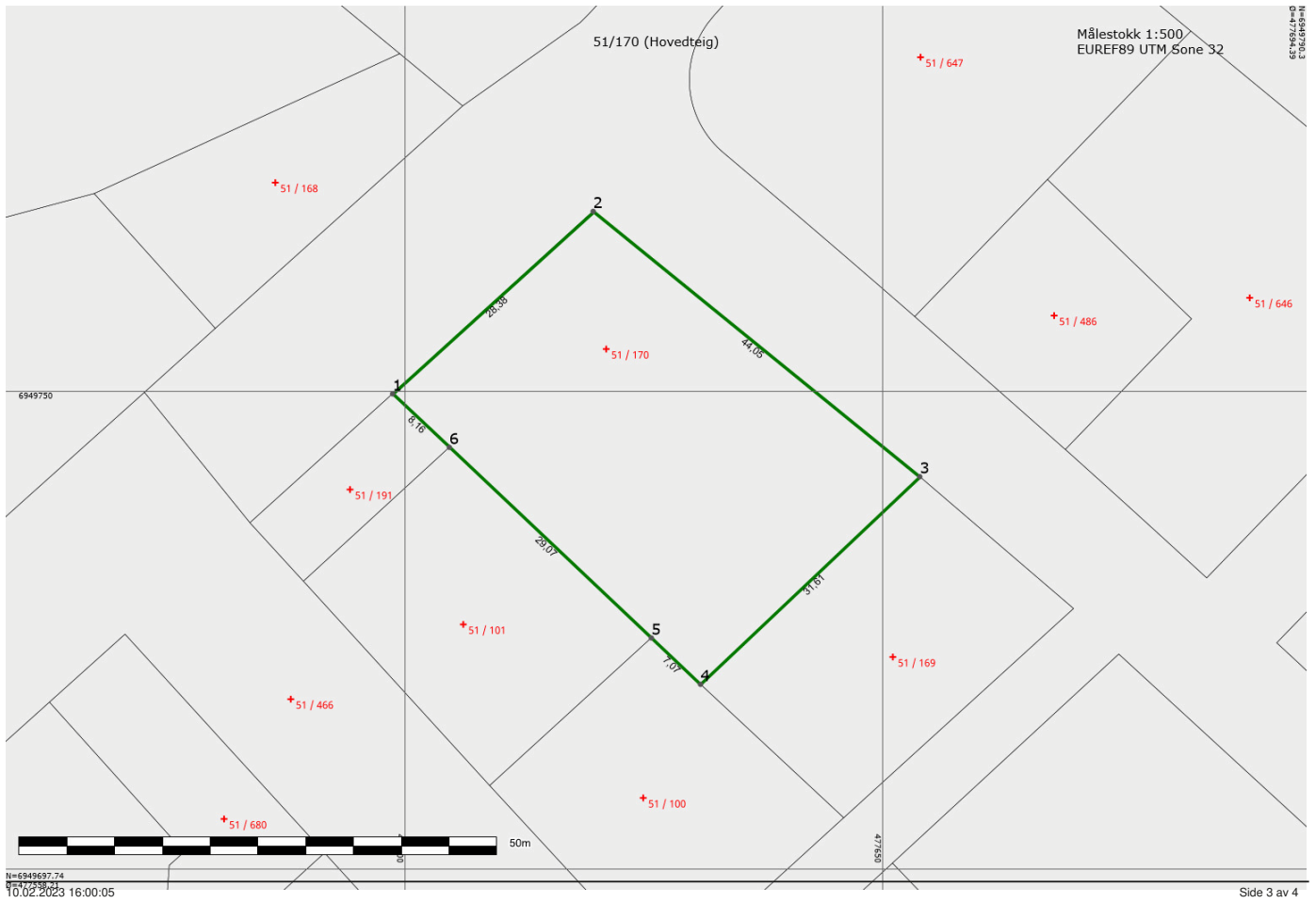
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1563 - Sunndal kommune	51	170	0	0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.







## Areal og koordinater

Areal: 1317,00

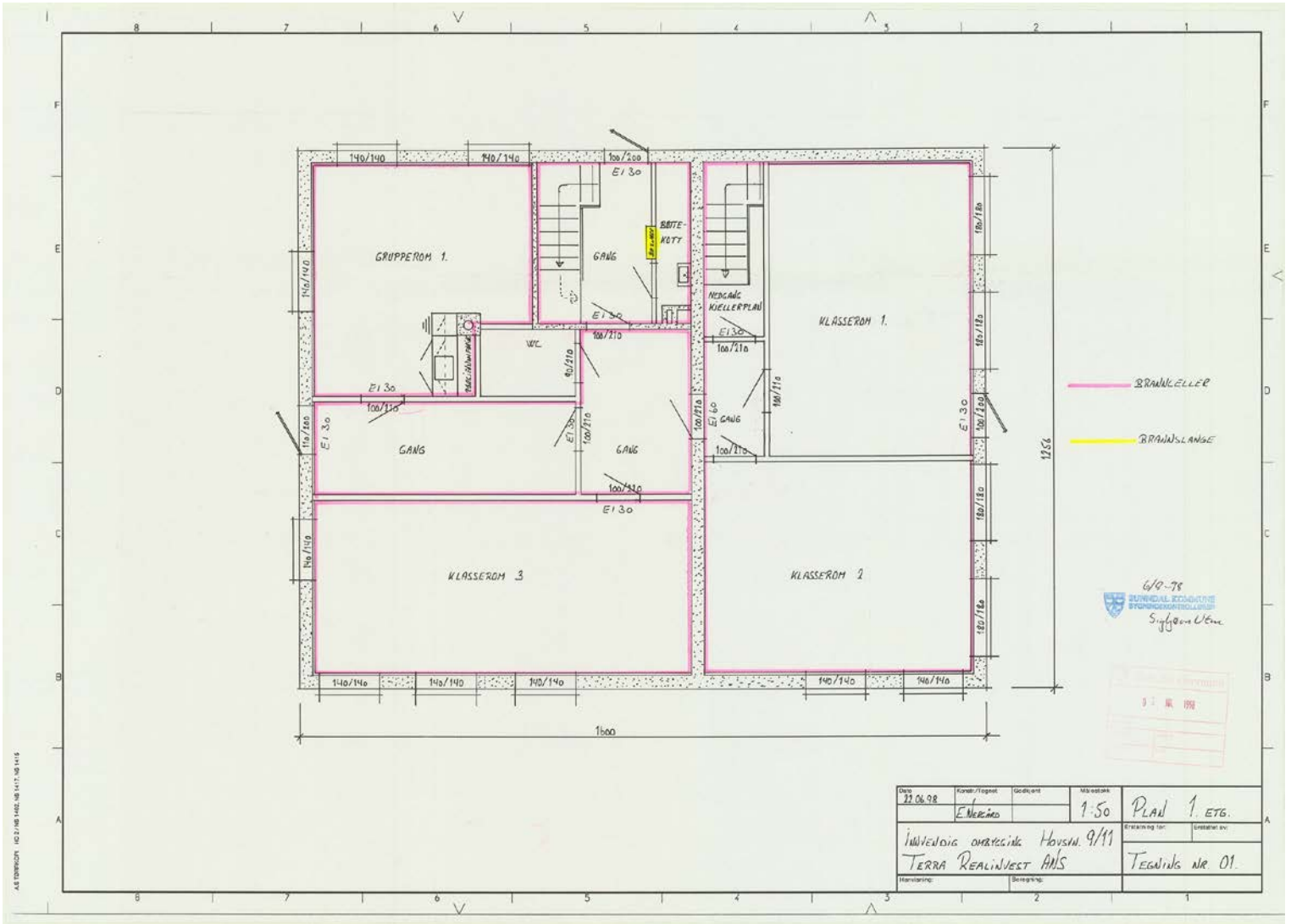
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6949754,35 Øst: 477621,08

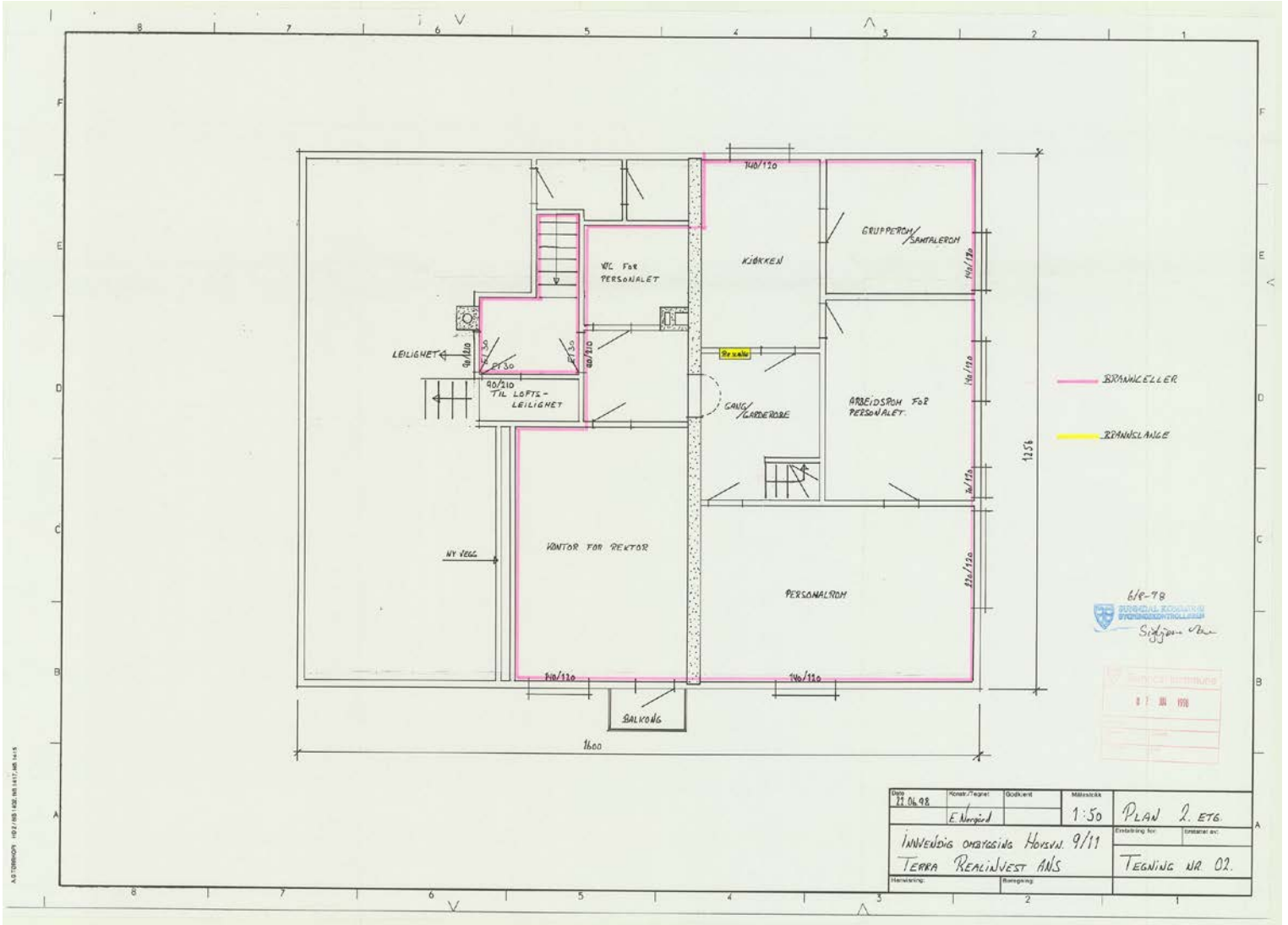
### Ytre avgrensning

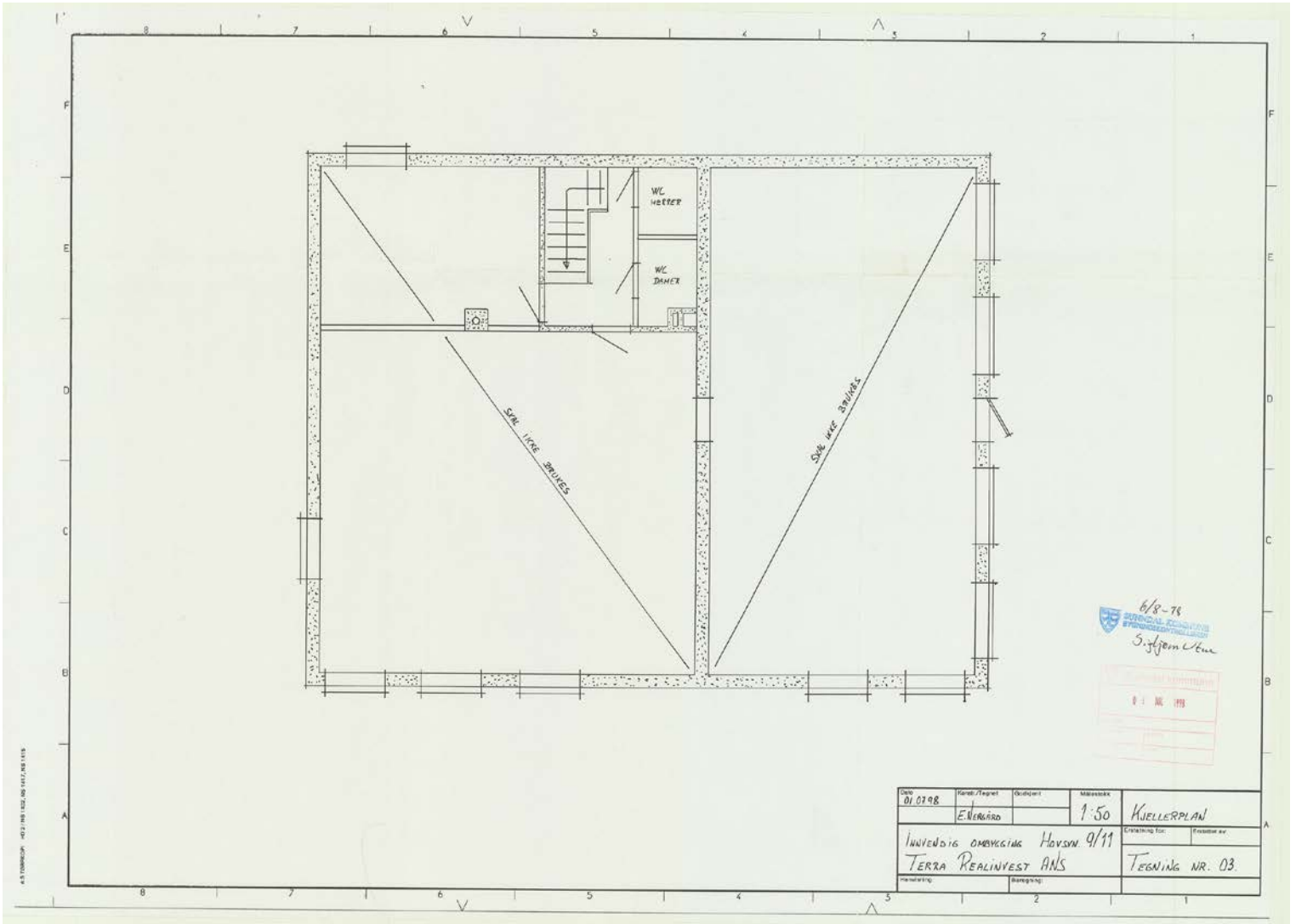
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6949749,67	477598,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			28,38	Ikke hjelpelinje		21	
2	6949768,77	477619,70	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			44,05	Ikke hjelpelinje		21	
3	6949741,00	477653,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			31,61	Ikke hjelpelinje		21	
4	6949719,27	477630,94	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,07	Ikke hjelpelinje		21	
5	6949724,12	477625,79	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			29,07	Ikke hjelpelinje		21	
6	6949744,07	477604,65	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,16	Ikke hjelpelinje		21	





Dag	Kont./Först.	Godkänn.	Måttstok	Plat
23.06.98	Enkelin		1:50	PLAN 1. ETG.
INVESTERING OMRÄDENS HUSN. 9/11			TERRA REALINVEST ANS	
Handteckning:			Tegning nr. 01.	



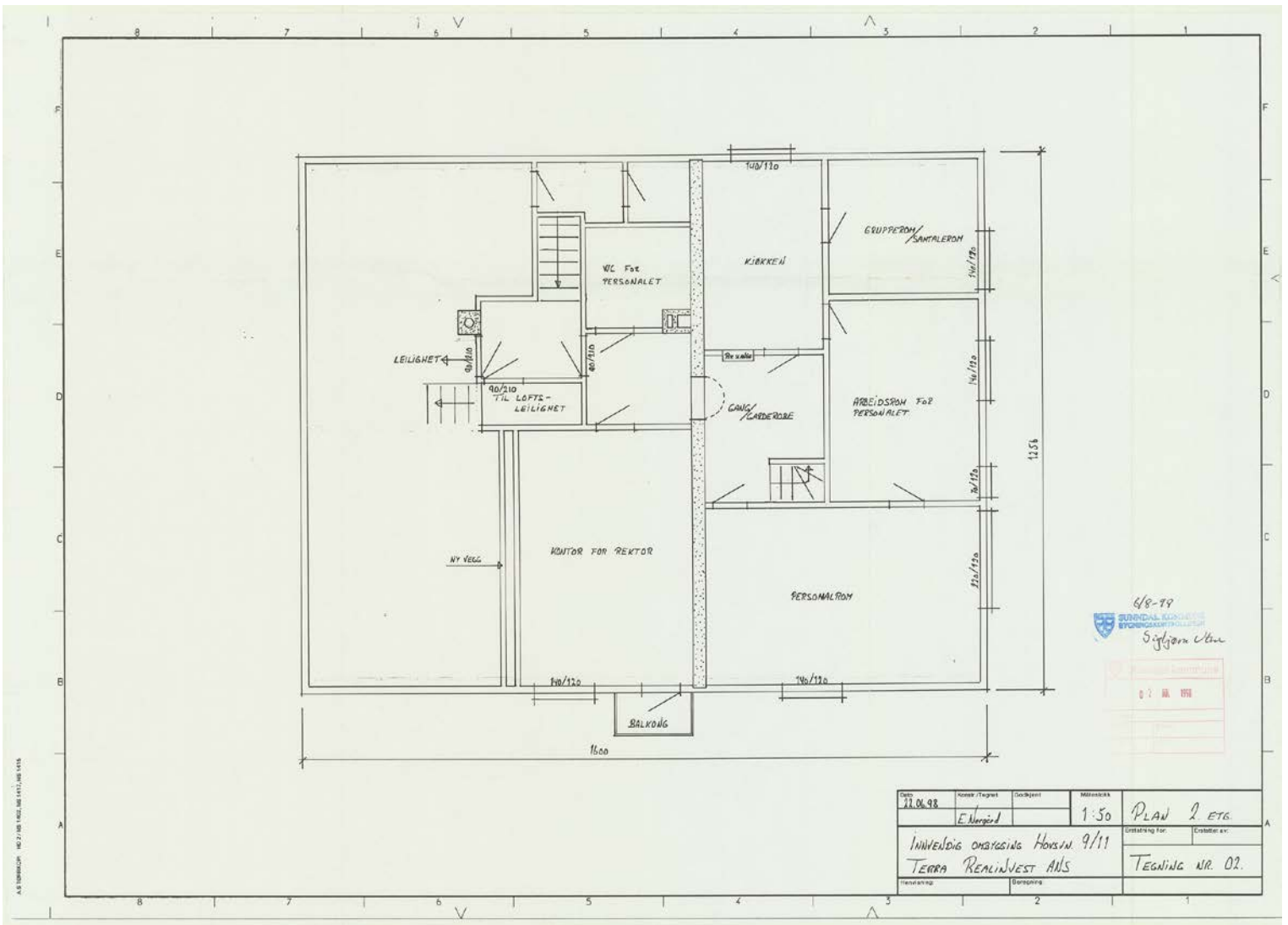


6/8-78  
 S. Jørgensen  
 S. Jørgensen

1:50  
 1:50

Opp. 01.07.98	Form. Tegnet	Outført	Målestokk	KJELLERPLAN
	EMERARD		1:50	
INVESTERING OMVEKSLING HAVSN 9/11				
TERRA REALINVEST ANS				TEGNING NR. 03
Prosjekt	Beregning			





4/8-99  
 Sigmund Lunde  
 Sigmund Lunde  
 Sigmund Lunde

Date	11.06.98	Utskrift	1:50	Målestokk	PLAN 2. ETV.
Prosjekt	Interiør	Byggherrens			Byggherrens
Innholdsoppgave Hovsju 9/11				Tegning nr. 02.	
TERRA REALINVEST ANS					

## Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/170

Hovsvegen 11

## Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Kaptein Drejers gate, Høgbakkvn., Hovsvn. og Killurdgt, planid. 19930910 gjelder for området.



Utsnitt av reguleringsplan. Gult er bolig, blått er forretning/lager, grått er trafikkområde.

### Tegnforklaring

**PBL. §25 Reguleringsformål**

1. Byggeområder

- Boliger
- Forretninger/lager
- Industri
- Forsamlingshus
- 

2. Landbruksområder

- 
- 

3. Trafikkområder

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg, fortau
- Trafikkdelere

4. Friområder

- Park
- 

5. Fareområder

- 
- 

6. Spesialområder

- 
-

**PBL. §26 Andre bestemmelser**

- Trafikkdelere, grøntareal (PBL § 26d)
- 
- 

**Streksymboler m.v.**

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

NORD

Målestokk 1:1000      Ekvidistanse: 1 m

10   0   10   20   30   40   50

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området begrenset av  
**Kaptein Drejers gate, Høgbakkvegen,  
Hovsvegen og Killurdgata - endring**

Kartblad nr.  
**BP 109-1-28**

Saksbeh. O.L.Odegaard  
Tegnet av M.I.Erstad

Revisjoner:	Sak nr.	Dato	Sign.
A - Forsamlingshus innregulert på plan egengodkj. 25.08.86, t.nr. 0964-1720		01.06.93	
B - Avkjørsel til Hovsvegen i stedet for til Storjønngata	51/93	02.08.93	<i>[Signature]</i>

**Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven:**

1. gangs behandling i bygningsrådet	B.sak	37/93	07.06.93	[Signature]
Utlagt til offentlig ettersyn		11.06.93 - 09.07.93		[Signature]
2. gangs behandling i bygningsrådet	B.sak	51/93	02.08.93	[Signature]
<i>K. Stegns vedtak</i>	<i>K.sak</i>	<i>82/93</i>	<i>07.09.93</i>	

Planen er utarbeidet av  
**Sunnal kommune**  
bygningssjefen

Dato

**01.06.93**

Tegning nr.

**0964-1720B**

Rev.

### Gjeldende kommunedelplan

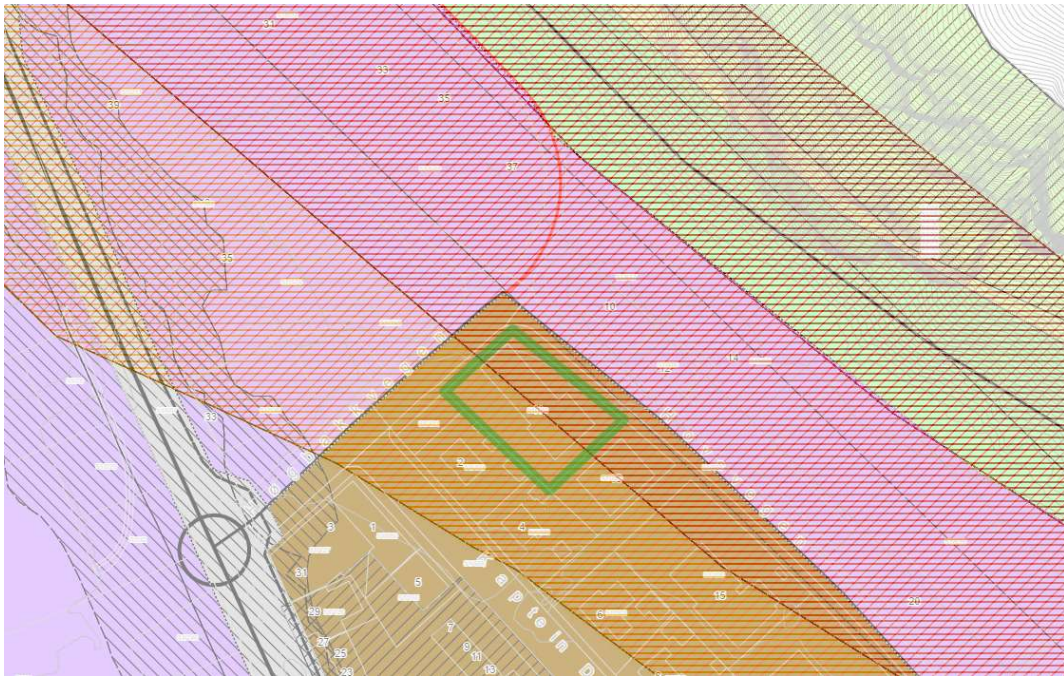
Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser (nr. 0.1 – 0.5) som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplanen er tomte vist som sentrumsbebyggelse (brun farge) med bestemmelse nr. 1.2.

Halve tomte ligger i faresone skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/1000, H310\_1000 med bestemmelse nr. 8.1.2. Halvparten av tomte ligger innenfor faresone for skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/5000, H310\_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3.

Det vises til bestemmelsene for de ulike sonene.





Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra med skredfaresoner



Nordmøre og Romsdal  
Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning  
IKS

Dato: 13.02.2023

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Opplysninger om pipe og ildsted

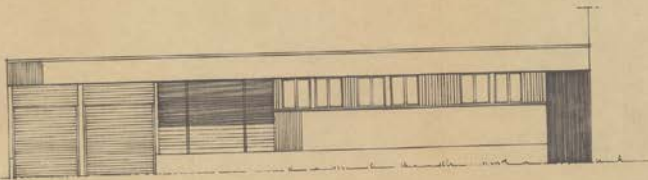
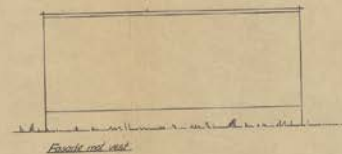
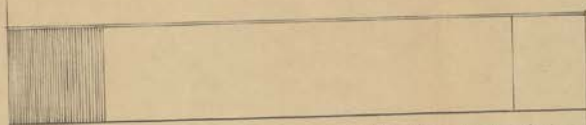
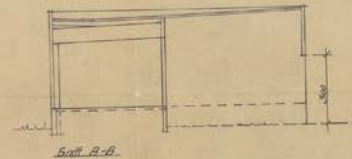
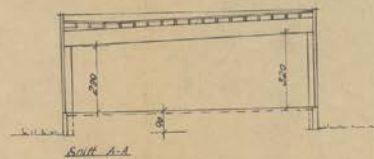
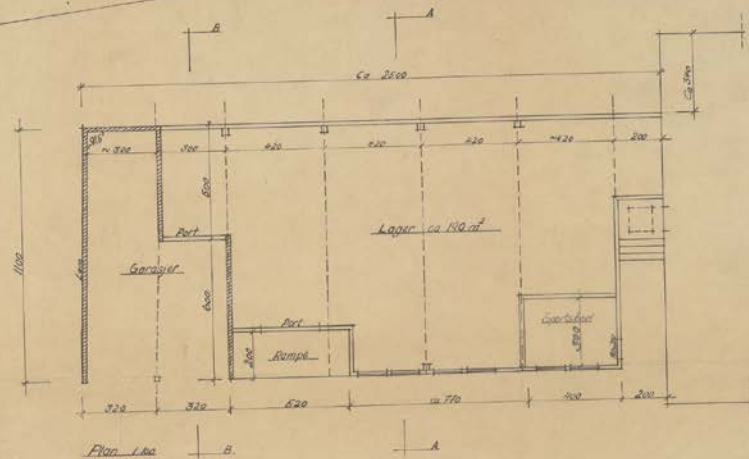
Gnr.:	51	Bnr.:	170	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Hovsvegen 11, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>		Siste dato: -
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>		Siste dato: 02.12.2008
Er det registrert avvik/anmerkninger? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>		Frist for svar: -
Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:		1
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>		

#### Kommentar:

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

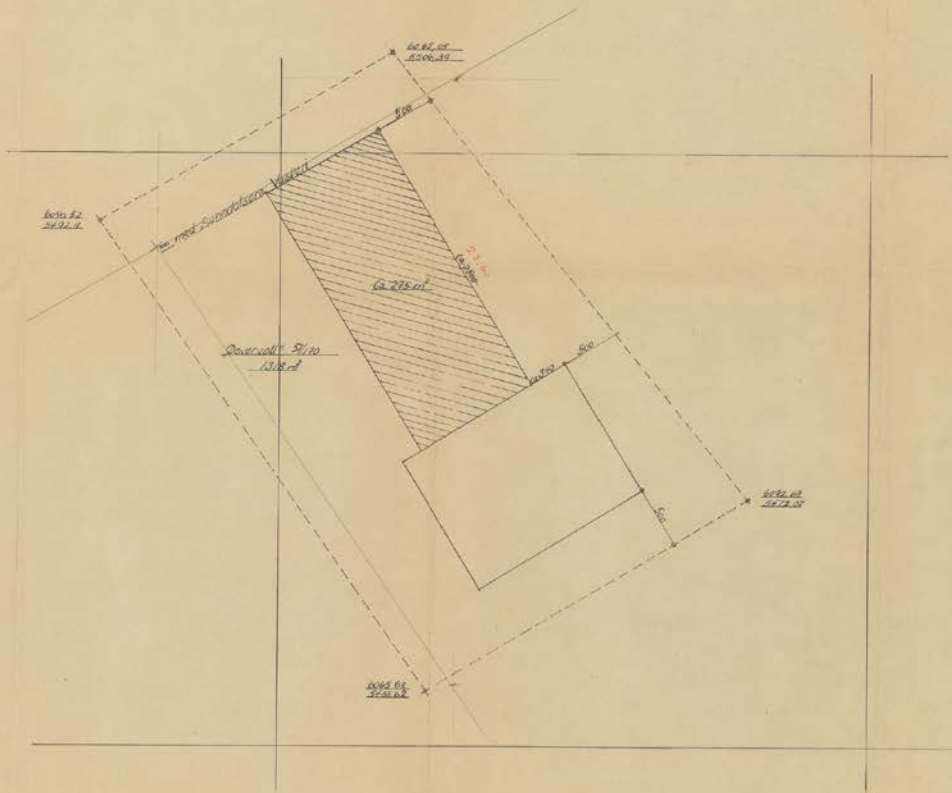
*Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.*



3-ned 1972  
 BYGNINGSBYGNINGS  
 BYGNINGSKONTROLLEN  
 5/6-75 Hillerød Røde  
 236 75  
 5031

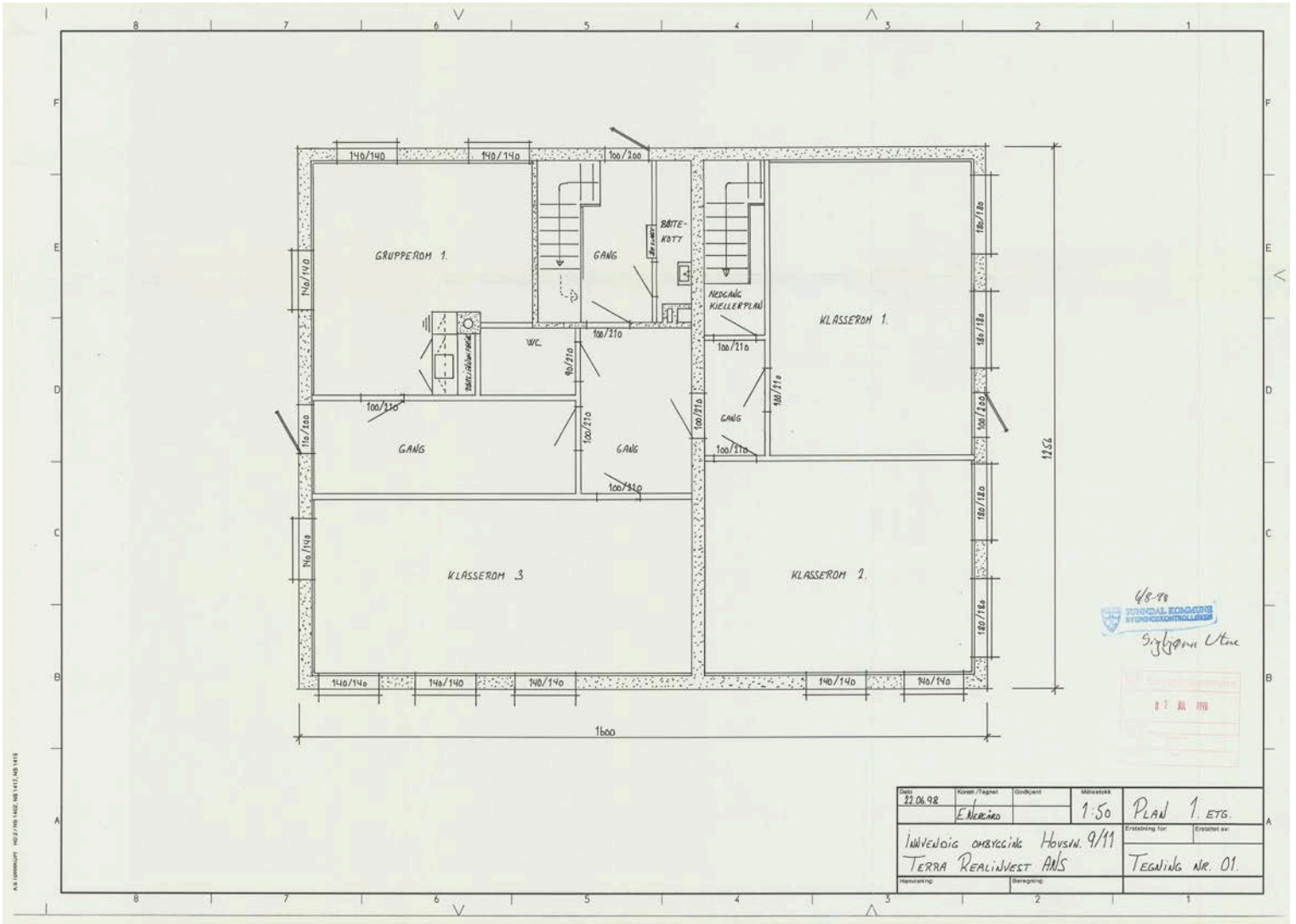
Møble og Myhren	Dato 1972
Lager og garager	L. Rytgaard
Plan, snit og facader	H. I. Kro
GRYTNES	Nr. 01





3-och 19/11/82  
 SUNNDAI BYGNINGSRÅD  
 BYGNINGSKONTROLLEN  
 1/4-75 Hjälpmedel A och B  
 2/8-75  
 9531

Mått av Myren, S. av	Data 24-77
Gångjär och lager	Brun Rindal
Situationsplan	N 1:200
GRYTTET BYGNINGSKONTROLL	Nr 02



Dato	Konst./Tegner	Godkjent	Målestokk	Plan 1. E.T.G.
22.06.98	E. Merino		1:50	
Innvegis ombygging Hovsiv. 9/11				Etaslet for
TERRA REALINVEST ANS				Etaslet av
Tegning nr. 01.				



Rett kopi bekrefte

Heimle

## ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 51 br.nr. 170

matr.nr. Overvoll, Hovsvegen 11 erklærer herved likeoverfor Sunndal kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Sunndal ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Sunndal ingeniørvesens samtykke.

P. Oia, den 24. 19 54

Peder Oia St. Myrnes  
Eierens egenhendige underskrift.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

..... den ..... 19.....

J.W.  
S.V.  
teuf.



Stempelavgift kr. 70.-

Dagbok nr. 280419 59. 21/12 743  
Nordmøre sorenskriverembete

VEJ 3420  
1952



Rett kopi bekreftes

S k j ø t e .

*Heimlle*

Den Norske Stat v/ Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen, Kraftverksavdelingen, skjøter og overdrer herved til firmaet Innvik, Hanssen & Co, Sunndalsøra, eiendommen "Fjelltun", g.nr. 51, br. nr. 169, av skyld 4 øre, innen det regulerte strøk i Sunndal herred.

Eiendommens avgrensning er fastlagt ved målebrev av 6/9.52, og skylddelingsforretning avholdt 29/8.52, tinglyst 9/9.52.

Salgssummen er kr. 1667.50, som er ordnet i samsvar med kjøpekontrakten av 12/6.52, og Sunndal Kontrollnemnds prisfastsetting.

Selgeren har av sin eiendom stillet til rådighet for kommunen fri veigrunn etter reguleringsplanen, men gir ikke bidrag til opparbeidelse av veier eller vann- og kloakkanlegg. Mulig ansvar i så henseende overfor kommunen eller andre overtas derfor av kjøperen.

Eiendommen skal være bebygget innen to år fra skjøtets dato i samsvar med bygningsrådets bestemmelser og etter tegninger med beskrivelse som er godkjendt av bygningsrådet. I motsatt fall kan selgeren kreve at eiendommen blir skjøttet tilbake - i ryddiggjort stand - mot refusjon av kjøpesummen uten tillegg av renter. Blir den ikke ryddiggjort, kan selgeren sørge for å få dette utført for kjøperens regning.

Overflødig fyll ved utgraving og planering skal etter selgerens anvisning transporteres til spesielle steder innenfor det regulerte område.

Kjøperen må ikke selge eiendommen før den er blitt forskriftsmessig bebygget, eller det er gått minst 6 år fra skjøtets dato.

Skatter og avgifter samt løpende utgifter på eiendommen, deriblandt utgifter til eierhold, skal betales av kjøperen, jfr. for øvrig også kjøpekontraktens pkt. 13. Likeledes betaler kjøperen utgiftene i forbindelse med tinglysing av skjøttet.

I henhold til dette skal ovennevnte eiendom - i samsvar med Handelsdepartementets skriv av 28/4.47 til Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen - heretter tilhøre firmaet Innvik, Hanssen & Co.

Oslo, den 22. desember 1952.

NORGES VASSDRAGS- OG ELEKTRISITETSVESEN  
Kraftverksavdelingen

J. Hjort.

-----  
*Jon Hol.*  
Jon Hol.

*Rf. [illegible]*



KOPI

Eyvind Nergård  
Ekornveien 2

6657 RINDAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Sunnalsøra,
98/01881 (0135/98)	006449/98	L40		SUT/Hovsvn. 9/11	05.08.98

### HOVSVEGEN 9-11 - TERRA REALINVEST ANS OMINNREDNING - TILLATELSE TIL TILTAK

Bygningsmyndighetene har gjennomgått den innsendte byggemeldingen mottatt 16.06.98, og bekrefter med dette at arbeidet kan igangsettes.

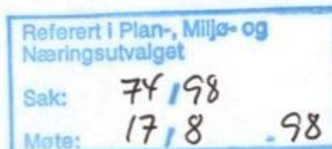
Merknader til byggemeldingen fremgår av vedlagte byggetillatelse datert 05.08.98.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig kontrollerende for utførelsen levere ferdig utfylt kontrollskjema for utførelsen for eventuelt utskriving av ferdigattest.

Halvor Bakke  
bygningssjef

Sigbjørn Utne  
bygningssjef

Kopi: **Planutvalget til referat**  
Terra realinvest ANS  
Ansvarlig utførende i.h.t. ansvarsoppgave



Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro skatt:
Postboks 74 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 92 00	71 69 92 11	8642.06.10353	0827. 58 15633



**TILLATELSE TIL TILTAK**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

**KOPI****Tiltakshaver**Terra Realinvest ANS  
Hagavegen 11

6600 SUNNDALSØRA

**Anmelder**Eyvind Nergård  
Ekornveien 2

6657 RINDAL

**TILLATELSE TIL TILTAK FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Hovsvegen 9/11	51	170	

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
16.06.98	OMINNREDNING	UNDERVISNING

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen i Sunndal	05.08.98	98/01881

**Opplysninger:**

- Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.
- Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. PBL. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. PBL. § 97.


**Vilkår:**

Arbeidet utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Skillevegg mellom trappenedgang til kjeller og klasserom 1 og gang skal være branncellevegg.

Det skal leveres dokumentasjon på at ventilasjon og luftkvalitet tilfredsstiller kravet til undervisningsrom før det blir gitt ferdigattest eller brukstillatelse.

**KLAGE** Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Sunndalsøra	05.08.98	 <b>Sunndal kommune</b> Planetaten Halvor Bakke

Kopi sendt til	Navn og adresse
Ansvarlig utførende	I.h.t. ansvarsoppgave
Tiltakshaver	Terra realinvest ANS





Sunndal kommune

## Kommuneplan

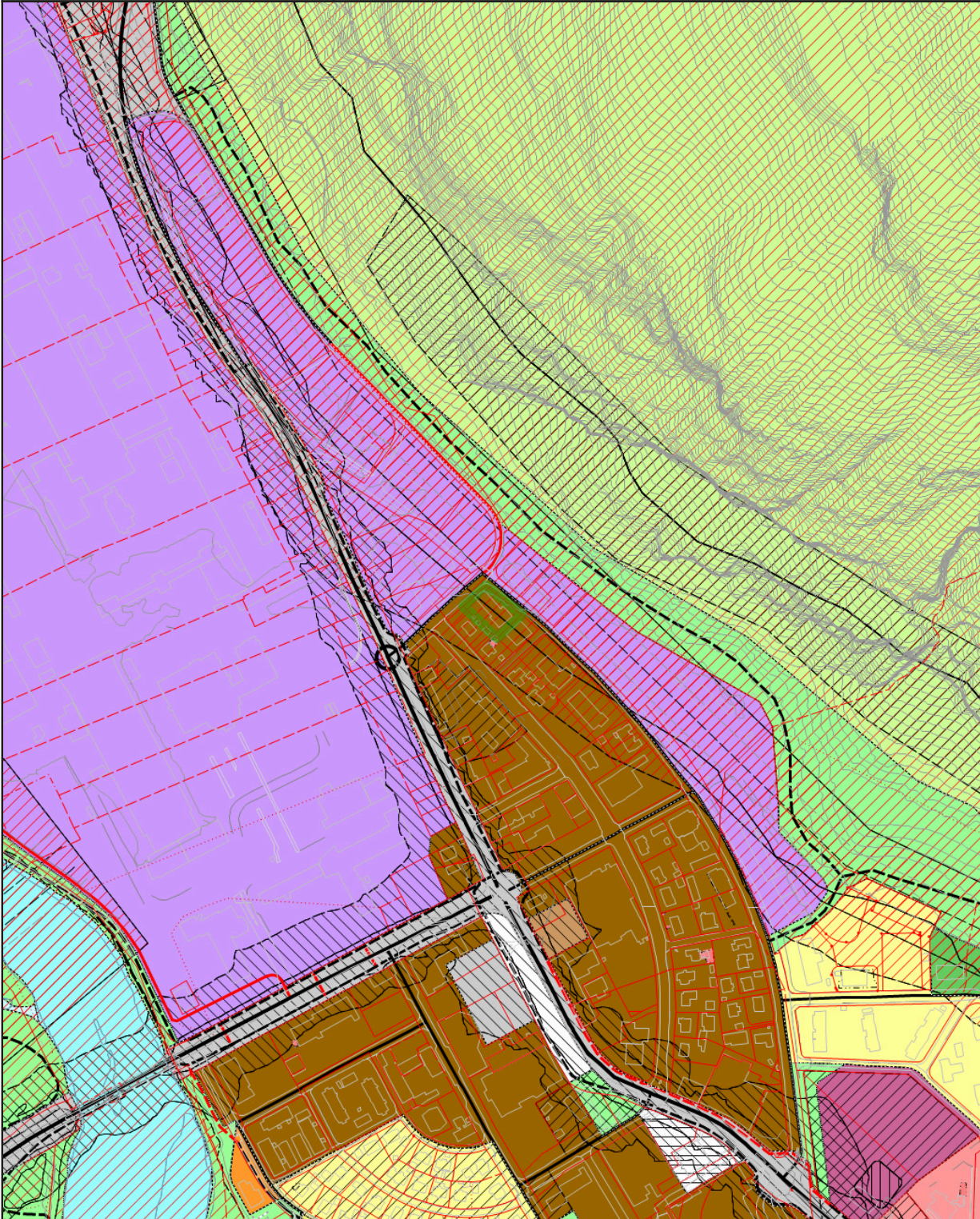
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 170 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hovsvegen 11  
6600 SUNNDALSØRA

Annen info:
















Målestokk  
1:5000





## Tegnforklaring

 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Kommunegrense
 Høydekurve 5m Sunndal	 PblTiltak	 Udefinert bygning
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	 Bygning
 Veg	 Elv og bekk	 Havflate
 Plangrense	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring naturmiljø	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag nåværende	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Tiltak linje	 PblTiltak kartreg 1
 Sti	 Traktorveg midtlinje	 Traktorveg midtlinje
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant	 Elve- og bekkkant
 Kystkontur	 KpArealformålOmråde Omnavn tooltip	 Plangrense
 Bygggrense	 Turvegtrase (for generalisering)	 Turvegtrase (for generalisering)
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Framtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Framtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
 Turvegtrase - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingsoner	 Grense for detaljeringsoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Overføringsanlegg for energi	 Bevaring naturmiljø
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging for regulering etter PBL	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Grav- og urnelund	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Veg	 Kollektivknutepunkt
 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	 Naturområde	 Friområde

 Friområde	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Ferdseil	 Friluftsområde	 KpOmråde
 Eiendomsteig	 KystKontur	 ElvBekkKant
 Forskningskurve Sunndal	 Høydekurve 5m Sunndal	 Kommunegrense
 Kommunegrense		

SSG Norge AS  
Ole Deviks vei 21  
0666 OSLO

## VEDTAK

---

<b>Målepunktadresse</b> skole Hovsvegen 11 6600 SUNNDALSØRA	<b>Anleggsnr.</b> 002300110103.001 0x0	<b>Rapportnr:</b> 19000 <b>Pinkode:</b> 163746	<b>Utskriftsdato</b> 17.08.2020
<b>Bueiningsnr:</b> <b>Målerplassering:</b> <b>Strømmåler:</b> 5706567271837404	<b>Inspektør</b> Jon Magne Bugge Sandnes	<b>Dato for kontroll:</b> 15.06.2020	<b>Kontrolltype</b> Inspeksjon/Stikkprøvekontr oll

---

Rapport fra tilsyn utført 15.06.2020, anleggsnr.: 002300110103.001

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet SUNNDAL ENERGI KF sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

**De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 15.11.2020**, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

### Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Jon Magne Bugge Sandnes

SUNNDAL ENERGI KF

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

---

**Postadresse**  
SUNNDAL ENERGI KF  
Mongstugata  
6600 SUNNDALSØRA

**Internett**  
  
**Epost**  
firmapost@sunndalenergi.no

**Telefon**  
71689550  
**Telefax**

Rapportnr. 19000 Side 1 av 2



<b>Målepunktadresse</b> skole Hovsvegen 11 6600 SUNNDALSØRA	<b>Anleggsnr.</b> 002300110103.001 0x0	<b>Rapportnr.</b> 19000 <b>Pinkode:</b> 163746	<b>Utskriftsdato</b> 17.08.2020
<b>Bueiningsnr:</b> <b>Målerplassering:</b> <b>Strømmåler:</b> 5706567271837404	<b>Inspektør</b> Jon Magne Bugge Sandnes	<b>Dato for kontroll:</b> 15.06.2020	<b>Kontrolltype</b> Inspeksjon/Stikkprøvekontr oll

**Utbedringer i den faste installasjonen må utføres av registrert elektrovirksomhet.**

**Grått soverom**

1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28  
*Koblingsboks under vindu var ikke betryggende festet.*

**Kontor ved inngang**

2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16  
*Det var flere skjøteledninger i bruk. Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk til forsyning av strøm til elektrisk utstyr. Skal det elektriske utstyret brukes der hvor det er plassert til vanlig, så må det tilkobles direkte i et stikkontakt uttak som hører til den faste installasjonen. Elektrisk utstyr med høyt effektforbruk må også tilkobles direkte i stikkontakt.*

**RETTING ER UTFØRT AV:**

-----  
**Dato**                      **Underskrift montør**  
 -  
 -----  
**Dato**                      **Stempel/underskrift installatør**

**Jon Magne Bugge Sandnes**  
**SUNNDAL ENERGI KF**

**Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.**

**Postadresse**  
 SUNNDAL ENERGI KF  
 Mongstugata  
 6600 SUNNDALSØRA

**Internett**  
  
**Epost**  
 firmapost@sunndalenergi.no

**Telefon**  
 71689550  
**Telefax**

SSG Norge AS  
Ole Deviks vei 21  
0666 OSLO

## VEDTAK

---

<b>Målepunktadresse</b>	<b>Anleggsnr.</b>	<b>Rapportnr:</b>	<b>Utskriftsdato</b>
Hovsvegen 11 6600 SUNNDALSØRA	002300110101.002 0x0	19058	17.08.2020
<b>Bueiningsnr:</b>		<b>Pinkode:</b>	
<b>Målerplassering:</b>	<b>Inspektør</b>	899844	
<b>Strømmåler:</b> 5706567272317691	Jon Magne Bugge Sandnes	<b>Dato for kontroll:</b>	<b>Kontrolltype</b>
		15.06.2020	Inspeksjon/Stikkprøvekontr oll

---

Rapport fra tilsyn utført 15.06.2020, anleggsnr.: 002300110101.002

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet SUNNDAL ENERGI KF sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

**De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 15.11.2020**, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

### Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Jon Magne Bugge Sandnes

SUNNDAL ENERGI KF

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

---

**Postadresse**  
SUNNDAL ENERGI KF  
Mongstugata  
6600 SUNNDALSØRA

**Internett**  
  
**Epost**  
firmapost@sunndalenergi.no

**Telefon**  
71689550  
**Telefax**

Rapportnr. 19058 Side 1 av 2

---

**Målepunktadresse**

Hovsvegen 11  
6600 SUNNDALSØRA

**Bueiningsnr:**

**Målerplassering:**

**Strømmåler:** 5706567272317691

**Anleggsnr.**

002300110101.002  
0x0

**Inspektør**

Jon Magne Bugge  
Sandnes

**Rapportnr:**

19058

**Pinkode:**

899844

**Dato for kontroll:**

15.06.2020

**Utskriftsdato**

17.08.2020

**Kontrolltype**

Inspeksjon/Stikkprøvekontr  
oll

---

**Utbedringer i den faste installasjonen må utføres av registrert elektrovirksomhet.**

**Underfordeling på soverom**

1. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12  
*Kursfortegnelsen manglet.*

**Underfordeling i gang tidligere inngang bak**

2. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28  
*Kabelinnføringer i bunnen av sikringsskapet var ikke tilstrekkelig tettet.*
3. Sikringsskap/tavlerom var ikke rengjort. Jf. FEL § 9  
*Det var behov for rydding/rengjøring inne i sikringsskapet.*
4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20  
*Sikringsskapsdøren kunne ikke lukkes/låses, da nøkkel til skapsdøren manglet. Det er viktig at sikringsskapsdøren blir lukket/låst da med hensyn på å unngå spredning av brann, hvis dette skulle oppstå inne i sikringsskapet.*

**RETTING ER UTFØRT AV:**

-----  
**Dato**

**Underskrift montør**

.

-----  
**Dato**

**Stempel/underskrift installatør**

**Jon Magne Bugge Sandnes**

**SUNNDAL ENERGI KF**

**Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.**

---

**Postadresse**

SUNNDAL ENERGI KF  
Mongstugata  
6600 SUNNDALSØRA

**Internett****Epost**

firmapost@sunndalenergi.no

Rapportnr. 19058 Side 2 av 2

**Telefon**

71689550

**Telefax**



# 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

## 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 lekeoppholdsareal 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:

#### Nærlekeareal

Det skal være små møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m<sup>2</sup> nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter. 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 m<sup>2</sup>. 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:

Kategori	Grunnlag per	Antall parkeringsplasser
Eneboliger	boenhet	Min 2
Tomannsbolig	boenhet	Min 2
Kjedehus/rekkehus	boenhet	Min 2
Leiligheter 70 m <sup>2</sup> BRA eller større	boenhet	Min 1,5
Leiligheter mindre enn 70 m <sup>2</sup> BRA	boenhet	Min 1
Kontor, tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2
Industri og lager	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5
Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov.		

- b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.
- c) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
- d) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.

Når det gjelder antall plasser for bevegelsehemmede vises det til byggt teknisk forskrift.

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

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

Det vises til kulturminneloven

## Bestemmelser til arealformål

### 1. Bebyggelse og anlegg

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

### 1.1 Boligbebyggelse

#### 1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B\_01 – B\_18 (eksisterende boligområder)

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

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

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

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

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

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

### 1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B\_20 – B\_29 (nye boligområder)

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

#### 1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B\_20

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

#### 1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B\_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

#### 1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B\_22

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

#### 1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B\_23

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

#### 1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B\_24

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

#### 1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B\_26

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

#### 1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B\_27

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



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

#### 1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B\_28

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

#### 1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B\_29

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

### 1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

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

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

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

### 1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP\_6

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

### 1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

#### 1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN\_03 – BN\_07

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

#### 1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN\_17 – BN\_19

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

### 1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA\_2 og BIA\_3

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

### 1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB\_6

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

### 1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU\_3

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

## 1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

### 1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB\_1

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

### 1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB\_2

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

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

### 2.1 Havn, signaturen SHA\_4 og SHA\_5

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

## 3. Grønnstruktur

### 3.1 Friområder, signaturen GF

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

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

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

### 8.1 Faresoner

#### 8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310\_1000

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

#### 8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310\_5000

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

#### 8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310\_Pot

- a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
- b) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet.

#### 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.

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 igangsettingstillatelse for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse.

#### 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.

**REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BEGRENSET AV KAPTEIN DREJERS GATE,  
HØGBAKKVEGEN, HOVSVEGEN OG KILLURDGATA.  
TILKNYTTETE REGULERINGSBESTEMMELSER**

§ 1

Arealene skal nyttes til byggeområder for boliger, forretninger og industri, til trafikkområder og friområde (park) etter bygningslovens § 25, og til trafikkdelere og grøntareal som regulerer forholdet mellom bebygd og ubebygd areal etter § 26 d.

§ 2

Ny bebyggelse for industri og forretningsbygg med lager skal holdes innenfor de grenser som er vist og fargelagt for formålet på planen.

§ 3

Ubebygd areal på industri- og forretningstomter skal nyttes til trafikkareal, biloppstillingsplasser, trafikkdelere og grøntanlegg som vist på planen.

§ 4

Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer med kjeller.

§ 5

Ubebygd areal på industri- og forretningstomtene tillates ikke nytt til lagring.

§ 6

På tomtene regulert til boligformål kan det i tilknytning til bolig innredes butikk, mindre verksted og lager, hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 7

Byggegrense for boligtomtene målt fra regulert gate inklusive fortau er 5 meter. Industri- og forretningsbygg skal oppføres innen de rammer som er vist på planen. Forøvrig gjelder bygningslovens avstandsbestemmelser.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate mindre avvik i forhold til planen når det gjelder bebyggelsens størrelse og plassering under forutsetning av at adkomstforhold og biloppstillingsplasser blir løst på en måte som bygningsrådet finner tilfredsstillende.

§ 9

Det er ikke tillatt å opprette avtaler som strider mot planen eller disse bestemmelser.

§ 10

Denne reguleringsplan og disse bestemmelser erstatter innenfor reguleringsgrensen - Reguleringsplan for Sunndalsøra med endringer senest stadfestet 23.1.58

Rådmannen fremmer i samsvar med bygningsrådets vedtak slik

### **INNSTILLING :**

Sunnal kommunestyre vedtar endring av reguleringsplan for området begrenset av kaptein Drejers gate, Høgbakkvegen og Killurdgata som vist på tegning nr. 0964-1720 A, datert 01.06.93, men med avkjørsel fra forsamlingshustomten til Hovsvegen i stedet for til Stortjønngata.

Reguleringsbestemmelsenes §§ 1, 2, 3, 5 og 7 endres slik at de samme bestemmelser som for industri- og forretningsbygg også gjelder for forsamlingshus.

### **PÅTEGNING OM FORMANNSKAPETS AVGJØRELSE I MØTE 26.08.93:**

Formannskapet sluttet seg enstemmig til innstillingen.

-----

### **PÅTEGNING OM KOMMUNESTYRETS AVGJØRELSE I MØTE 07.09.93:**

Innstillingen ble vedtatt enstemmig.





Sunndal kommune

## Reguleringsplan

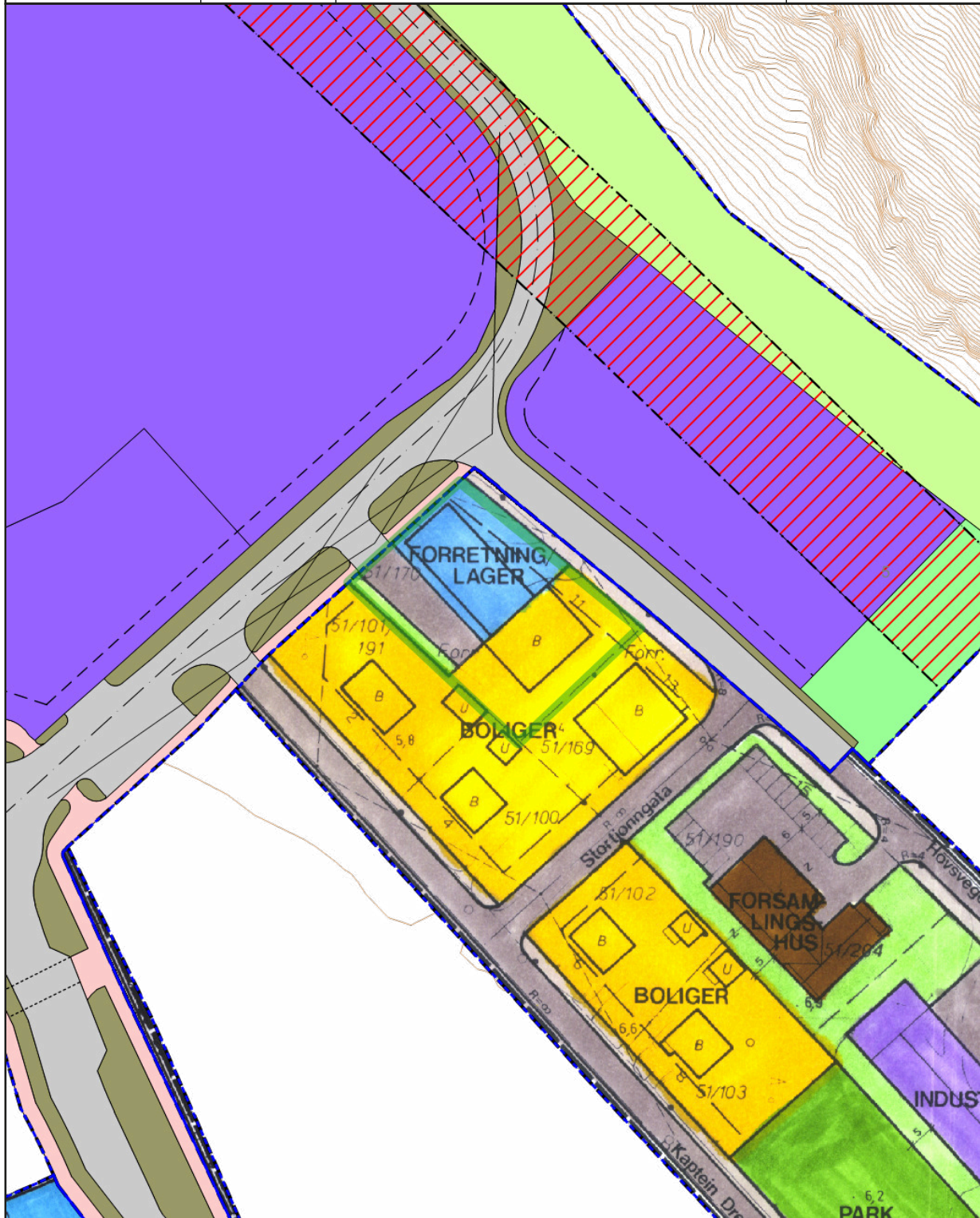
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 170 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hovsvegen 11  
6600 SUNNDALSØRA

Annen info:




















Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpFareGrense	 RpGrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)	 Næringsvirksomhet
 Veg	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Friområde	 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Regplan raster Sunndal
 Høydekurve 1m Sunndal	 Forsenkningskurve Sunndal	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Hovsvegen 11  
6600 SUNNDALSØRA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erik Ulseth

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 993 17 191  
**E-post:** erik.ulseth@aktiv.no

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 viderefordlet 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