

& AURSNE
PARTNERS



DALEVEGEN 352

04

Velkommen til Dalevegen 352

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

30

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



DALEVEGEN 352

Dalevegen 352 er en eldre enebolig beliggende på Lyshol, cirka 3 km fra Sykkylven sentrum.

Boligen holder jevnt over normal standard, med behov for enkelte oppgraderinger for å møte dagens standard. Boligens bad ble renoverert i 2010 og har flislagte gulv og vegger. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/biloppstilling, terrasser og noe grøntareal. Fra eiendommen er det flott usikt og gode solforhold.

Boligen inneholder følgende:

Kjelleretasje: Vindfang, gang, vaskerom, kjellerstue og to boder.

Hovedetasje: Vindfang, gang, bad, trapperom, stue, spisestue og kjøkken.

Loftetasje: Gang to soverom og kott.

Fra boligen er det kort vei til sentrum, utallige turmål og den nye sentrumsskolen ved Bakkeøyane. Fiskemuligheter ved Andestadvatnet og Aureelva.

Velkommen på visning - husk påmelding!

DALEVEGEN 352

Prisantydning	1 990 000
Omkostninger	63 570
Totalpris	2 053 570
P-rom	133 m2
Bruksareal	152 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1964
Eiet tomt	455 m2



Espen Garli

Daglig leder, Partner, Eiendomsmegler MNEF
45 22 48 64 / garli@aurssnespartners.no



Skulegata 9 6230 Sykkylven



STANDARD

Velkommen til Dalevegen 352 - en enebolig over tre plan beliggende på Lyshol i Sykkylven.

Kjelleretasje

Boligens kjelleretasje har egen inngang og gang med flis på gulv og panel på vegger. Etasjen har romslig kjellerstue i front som har vært benyttet som gjesterom. Videre inneholder etasjen vaskekjeller og flere bodarealer med gode oppbevaringsmuligheter.

Hovedetasje

Boligens inngangsparti ligger mot øst og vindfanget har laminat på gulv og tapet på vegger.

Etasjen har romslig stue med utgang til sørvestvendt terrasse, spisestue med vedovn, kjøkken med innredning fra byggeår, samt bad som ble renoveret i ca 2010. Badet er helfliset og er utstyrt med varmekabler i gulv, dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Lofsetasje

Loftsetasjen har tilkomst via trapp fra gangen i hovedetasjen. Etasjen består av gangareal med tilkomst til raftekott, samt to soverom av god størrelse.

Diverse

Septiktank i glassfiber fra 2020.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2019.

Nytt stuevindu i 2022.

Balkongdør skiftet i 2009.

Flere vinduer i kjelleretasjen fra 2006.









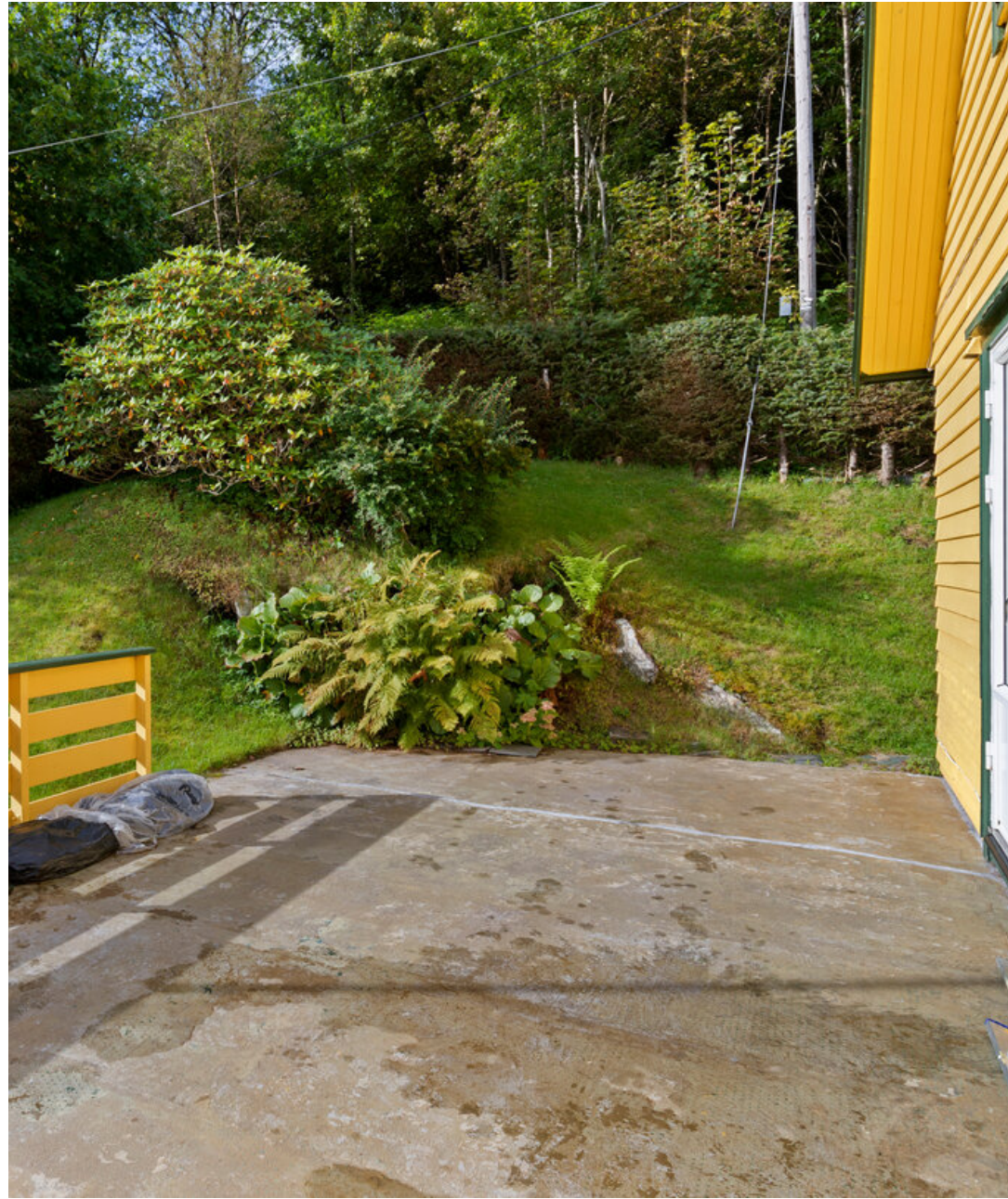






Kjellerstue har vært benyttet til soverom.









Aureelva og Andestadvatnet ligger like nedenfor boligen - her kan fiskelykken testes i sesong.



BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Lyshol, cirka 3 km fra Sykkylven sentrum. Innen en kjøreavstand på cirka 5 minutter finner man blant annet flere barnehager, barneskoler, ungdom- og videregående skole, idrettshall, svømmehall, Sykkylven Regionale kunstgressbane og kulturhus med kino.

Mange ulike turmuligheter i umiddelbar nærhet til eiendommen, her er det bare å velge og vrake mellom blant annet turstier til Grebstadsætra, Aurdalsnibba eller Fagrefjellet. Flotte fiskemuligheter ved Andestadvatnet eller i Aureelva. Området består av landbrukseiendommer og spredd boligbebyggelse.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

63 570,- (Omkostninger totalt)

2 053 570,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter: kr. 10 047,- per år. inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt: kr. 3 494,- per år (2022).

Forsikring

Fremtind Forsikring

Boligens areal

Primærrom: 133 kvm, Bruksareal: 152 kvm

Kjelleretasje:

Bruksareal: 56 m².

Primærrom: 37 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, vaskerom og kjellerstue. Sekundærrom: 19 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: To boder.

Hovedetasje:

Bruksareal: 64 m².

Primærrom: 64 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, bad, trapperom, stue, spisestue og kjøkken.

Loftsetasje:

Bruksareal: 32 m².

Primærrom: 32 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang og to soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aursnes & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 455 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten rundt boligen er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstilling, terrasse, samt noe grøntareal med plen og diverse busker/beplantning.

Garasje / parkering

Garasjerom på 19 kvm under terrasse mot vest. Forøvrig biloppstillingsplasser på egen tomt.

Ferdigattest / brukstillatelse

Foreligger ikke i kommunens arkiver.

Adgang til utleie

Boligen har ingen separat utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen har pipe fra byggeår av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet en vedovn i spisestuen. Frittstående oljetank er plassert i garasjerom.

Kommunale avgifter

Kr. 10 047 pr. år

Inkluderer vann/avløp, renovasjon og feiing.

Eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Sykkylven kommune.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 390 119 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 404 428 pr.
31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i område som er avsatt til LNF, ihht. kommunedelplan for sentrum-Ikornnes 2019-2029. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
1948/101394-2/58 Bestemmelse om gjerde, 10.08.1948

Vei/vann/avløp

Adkomst fra offentlig vei, offentlig tilknyttet vann, avløp tilknyttet septiktank med kommunal tømning i henhold til informasjon fra Sykkylven kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: hvitevarer på kjøkken, foruten kjøleskap.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til garli@aurnespartners.no eller SMS: 45 22 48 64 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få

utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Dalevegen 352, 6230, Sykkylven, Gnr. 9 bnr. 11 i Sykkylven kommune

Eier

Svetlana Solvang

Oppdragsnummer

21-22-0078

Meglere vederlag

Markedspakke (Kr.26 900)
Megleropplysninger Sykkylven Kommune (Kr.4 000)
Oppgjør (Kr.4 800)
Meglerprovisjon, fast pris (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Megleropplysninger Statens Kartverk (Kr.2 500)
Visninger pr. stk. (Kr.1 875)
Totalt kr. (Kr.94 975)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Aursnes & Partners Sykkylven sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Dalevegen 352 , 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
Gnr. 9, Bnr. 11

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Enebolig 152 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 11.08.2022 Rapportdato: 05.09.2022 Oppdragsnr: 18978-1129 Referansennummer: RE2085

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS



Gyldig rapport
05.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

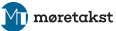
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.



Halvard Godø
Uavhengig Takstmann
05.09.2022 | GODØYA

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
473 06 811

Rapportansvarlig
Halvard Godø
Uavhengig Takstmann
halvard@moretakst.no
473 06 811



Oppdragsnr: 18978-1129

Befaringsdato: 11.08.2022

Side: 2 av 29

37

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

**TG 2**

**TG 2**

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1963. Boligen er oppført med delvis innredet kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Det er garasje i forlengelse av boligen, denne med verandaplate oppå garasjerommet. Boligen er bygget i alminnelig konstruksjoner og materialer for byggeåret. Det er foretatt en del oppgraderinger ved boligen i senere år. Det er foretatt renovering av badet i 2010, dette opplyses å være utført av Uri AS. Det er skiftet et stuevindu i 2022. En del vinduer i kjelleren er skiftet i 2006. Det er lagt ned ny septiktank i 2020.

Det vil hvile påregneligheter med en del oppgraderinger og fornyinger ved boligen. Taktekket fremstår med forhøyet slitasje og oppdekking av taket med renner og beslag er påregnelig. Modernisering av kjøkken og fornying av en del overflater må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekket er observert/ besiktiget fra takfot og bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Ytterveggen i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordledning. Det er foretatt utskiftning av enkelte bord. Dette er i hovedsak på baksiden av boligen. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Store deler av takkonstruksjonen er underkledd med innvendige himlinger og er av denne grunn ikke mulig å kontrollere. Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Det er foretatt utskiftning av stuevinduet i 2022. I kjelleren er det foretatt utskiftning av en del vinduer i 2006. Det er observert vinduer i boligen fra 1986. Ytterdøren er en teakdør fra byggeår som er malt på utsiden, det er glassfelt i døren. Balkongdør som tredør med glassfelt. Balkongdøren er skiftet i 2009.

Det er balkong med betongplate med adkomst fra inngangspartiet. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda/ terrasse over garasjen med betongplate. Det er rekkverk i trekonstruksjon, veranda har adkomst via terreng på baksiden av boligen og via balkongdør på stuen.

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater på gulv med laminater, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater og plater. I kjelleren er det vegg til veggteppe på kjellerstuen og det er i senere år lagt fliser i gang/ hall og i stor bod mot vest. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre. Utfra geo kart er det ingen kjente forekomster av Radon i området. Pipe fra byggeår, antas å være av tegl eller betongmurstein med puss. Pipen er trolig fra byggeår. Det er tilsatt vedovn i spisestuen. I underetasjen er det betongplate, ytterveggen er innforede og platekledd. Noe fri mur, dette i hallen. Himlinger med plater og med panelte himlinger.

Det er malte tretrapp fra hovedetasjen til loftet, denne trappen er med tett opprinn og med belegg i trinnene. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Kjellertrappen er en lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finerdører fra byggeår. Det er en del plassbygger garderober i boligen, dette i tillegg til kott.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom Vaskeskjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er slukt i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad Bad/ wc er fra 2010 og er bygget av Uri og Sønn As. Badet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår som plassbygget innredning med malte finetete fronter. Overskap til tak. Laminat benkeplate. Det er vinylbelegg mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfy og med opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 171 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 152 m²
Totalpris 1 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	56	37	19	
1. Etasje	64	64	0	
Loft	32	32	0	
Sum	152	133	19	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Underetasje	19	0	19	
Sum	19	0	19	

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

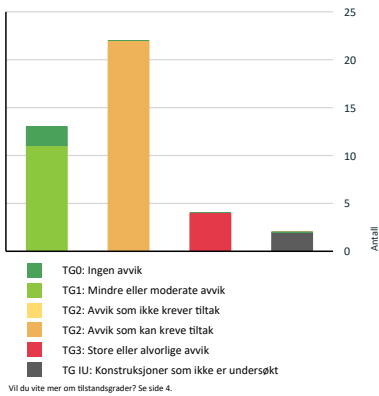
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet kommunale opplysninger som meglerpakke el. Opplysninger om ferdigattest og tegninger er ikke innhentet.
Det er ikke innhentet grunnbok.
Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
Takstmann har ikke undersøkt om bruken av eiendommen er omsøkt eller godkjent som omsøkt. Defineringen av rom er iht. til bruken av rommene under besiktigelsen selv om dette kan avvike fra lovlighet og offentlig godkjenning av rommene.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
Det er registrert en del rust dannelser på tak lekket.
Noe rust på spiker noe bølger i platene.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom

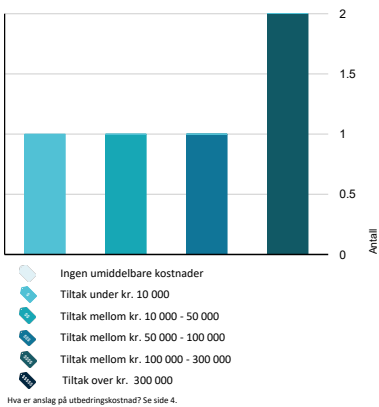
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke registrert akade på rommet under befaringen, men med bakgrunn i standard og forskriftens strenge vurdering av våtrom kommer rommet ut med TG 3.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng faller inn mot bygning.

Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TO 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom

Tomteforhold > Oljetank

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er mindre avstand mellom terrenget og bordkledningen på baksiden av boligen enn anbefalt.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Noe værslitte karm og slitasje. Det er observert puktet glass ved siden av balkongdøren på stuen.

Utvendig > Koblede vinduer.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er observert riss i batongplaten over garasjerommet, denne er behandlet med noe tåtningsmass.

Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Innvendig > Overflater

Det er avvik:
Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. En er svelling i enkelte laminatskjøter.
Forhøyet slitasje på gulvbelegget på kjøkkengulvet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er i forbindelse med målinger av hellinger målt 18 mm gjennom stuen. På kjøkkenet er det målt ca 14 mm
I kjellerstuen er det målt ca 21 mm
På loftet er det målt ca 20 mm på det ene soverommet og ca 17 mm på ett soverom.
Det er registrert noe knirk i enkelte gulvflater.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.
Det er de lokale brann/feiemyndigheter som har kontrollansvar for pipe og ildsted. Det ikke kjente pålegg eller fyringsforbud.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
Det i forbindelse med hulltaking i innforet vegg i kjeller mot grunn/ garasjerommet registrert noe forhøyet fuktnivå. Det ble her målt vektprosent på ca 21 %. Noe som er en del høyere enn akseptabelt nivå.
Årsaken til dette kan være flere årsaker. Kapillært inntrekk er sannsynlig. I dette ligger at murverk trekker/transporterer fukt. Svik ved drenering kan også forårsake fukt i innforede vegger.
Det er ved kontroll observert bruk av asfaltapp mot muren, dette var en vanlig oppbygging når veggene her ble innforet. Denne type konstruksjon har en gått bort fra pga. problemer med kondensering. Noe som forsterker teori om kapillært trekk av fukt.
Det er registrert avflissing av maling på murvegg ved trappen.

Innvendig > Innvendige trapper

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Vinduet i trappeløpet i gangen er ubeskyttet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:
Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:
Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1964

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Normal for byggeår.

Vedlikehold

Normalt men noe vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekket er observert/ besiktiget fra takfot og bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er registrert en del rust dannelser på tak tekket. Noe rust på spiker noe bølgjer i platene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

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



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er foretatt utskiftning av enkelte bord. Dette er i hovedsak på baksiden av boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er mindre avstand mellom terrenget og bordkledningen på baksiden av boligen enn anbefalt.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justerer terreng

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Store deler av takkonstruksjonen er underkledd med innvendige himlinger og er av denne grunn ikke mulig å kontrollere.

Vinduer

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Det er foretatt utskiftning av stuevinduet i 2022. I kjelleren er det foretatt utskiftning av en del vinduer i 2006. Det er observert vinduer i boligen fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Noe værslitte karm og slitasje. Det er observert puktert glass ved siden av balkongdøren på stuen.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Videre vedlikehold på enkelte vinduer må påregnes.

Koblede vinduer.

Det er observert vindu med koblet glass i gangen ii underetasjen og i gangen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører

Ytterdøren er en teakdør fra byggeår som er malt på utsiden, det er glassfelt i døren. Balkongdør som tredør med glassfelt. Balkongdøren er skiftet i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med betongplate med adkomst fra inngangspartiet. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda/ terrasse over garasjen med betongplate. Det er rekkverk i trekonstruksjon, veranda har adkomst via terreng på baksiden av boligen og via balkongdør på stuen.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er observert riss i batongplaten over garasjerommet, denne er behandlet med noe tattsningsmass.

Tiltak

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

Videre vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Andre tiltak:

Videre vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

INNVEDIG

Overflater

Overflater på gulv med laminater, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater og plater. I kjelleren er det vegg til veggteppe på kjellerstuen og det er i senere år lagt fliser i gang/ hall og i stor bod mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del brukslitasje og mindre skader, sår og rifter. En er svelling i enkelte laminatskjøter. Forhøyet slitasje på gulvbelegget på kjøkkengulvet.

Tiltak

- Tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i forbindelse med målinger av hellinger målt 18 mm gjennom stuen. På kjøkkenet er det målt ca 14 mm I kjellerstuen er det målt ca 21 mm På loftet er det målt ca 20 mm på det ene soverommet og ca 17 mm på ett soverom.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulvflater.

Tiltak

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

Radon

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

Utfra geo kart er det ingen kjente forekomster av Radon i området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår, antas å være av tegl eller betongmurstein med puss. Popen er trolig fra byggeår. Det er tilsatt vedovn i spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det ikke kjente pålegg eller fyringsforbud.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom Under Terreng

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innfode og platekledde. Noe fri mur, dette i hallen. Himlinger med plater og med panelte himlinger.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det i forbindelse med hulltaking i innforet vegg i kjeller mot grunn/ garasjerommet registrert noe forhøyet fuktnivå. Det ble her målt vektprosent på ca 21 %. Noe som er en del høyere enn akseptabelt nivå. Årsaken til dette kan være flere årsaker. Kapillært inntrekk er sannsynlig. I dette ligger at murverk trekker/ transporterer fukt. Svikt ved drenering kan også forårsake fukt i innfode vegger.

Det er ved kontroll observert bruk av asfaltpapp mot muren, dette var en vanlig oppbygging når veggene her ble innforet. Denne type konstruksjon har en gått bort fra pga. problemer med kondensering. Noe som forsterker teori om kapillært trekk av fukt.

Det er registrert avflassing av maling på murvegg ved trappen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Det er malte tretrapp fra hovedetasjen til loftet, denne trappen er med tett opptrinn og med belegg i trinnene. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Kjellertrappen er en lakkert tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Vinduet i trappeløpet i gangen er ubeskyttet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Sikring av vindu i trappeløpet anbefales.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Tiltak

- Tiltak: Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

IG 1

Det er en del plassbygger garderøber i boligen, dette i tillegg til kott.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

IG 3

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ mur puss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert skade på rommet under befaringen, men med bakgrunn i standard og forskriftens strenge vurdering av våtrom kommer rommet ut med TG 3.

Tiltak

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

Rommet fungerer til sitt formål med avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

IG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Alle innvendige vegger i rommet er med pussede mur/ betongvegger.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra 2010 og er bygget av Uri og Sønn As. Badet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

IG 1

Det er flis på vegger og himlingsplater innvendig tak.

Overflater Gulv

IG 2

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Alder: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

IG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Alder: 2010

Kilde: Faktura e.l

Sanitærutstyr og innredning

IG 1

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc.

Ventilasjon

IG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Fukt i tiliggende konstruksjoner

IG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i himlingen under dusjkabinettet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IG 2

Kjøkkeninnredning fra byggeår som plassbygget innredning med malte finetete fronter. Overskap til tak. Laminat benkeplate. Det er vinylbelegg mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

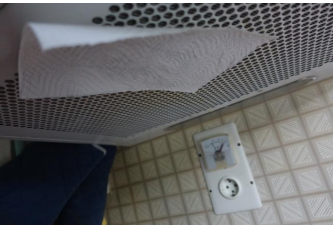
Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

IG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

IG 2

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

IG 2

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør er montert i forbindelse med oppgraderingene av badet. Røropplegget er med forskjellig alder, bunnledninger og en del stammer med soil fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

IG 2

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

IG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2019

Alder: 2019

Elektrisk anlegg

IG 2

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1964 Noe mindre oppgraderinger i forbindelse med oppussing av badet.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? i såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

IG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

IG 1

Utifra observasjoner er det fjell og steinmasser som byggegrunn.

Drenering

IG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

IG 2

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode.

Tiltak

- Tiltak:

Videre vedlikehold er påregnelig. Det er viktig og holde bakmur fri og lufting.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur ved garasjen, det er plantet prydbusker oppå denne. Det er en mindre forstøtningsmur med lødd stein og med betong på baksiden av boligen. Forstøtningsmurer fremstår med normal slitasje og tilstand i forhold til alder og byggemetode.



Terrengforhold

Tomten er beliggende i en helling mot sydøst. Det er naturlig at en får terrengfall mot bakvegg på boliger som ligger slik i terrenget. Det er singlet i en stripe langs grunnmuren på baksiden av boligen.



Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.
Tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Det er etter pålegg lagt ned ny septiktank i 2020. Dette en glassfibertank, denne er montert i 2020.



Alder: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er oljetank i stål. Denne er frittstående og er plassert i garasjerommet. Det er ikke oljefyr i boligen i dag.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1964
Kommentar
Tidligere salgsoppgave
Standard
Normal til enkel standard fra bygård.
Vedlikehold
Normalt med noe utsatt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i betongmurstein. Dekke i betongplate med veranda oppå. Det er i montert garasjeport som leddport i tre.

Det er registrert en del inntrekk av fukt i murveggene i garasjen. Det er viktig å holde garasjerommet luftig og godt ventilt. En bør ikke dekke til vegger inne i garasjerommet. Vider oppgraderinger og vedlikehold av garasjen er påregnelig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 152 m²/133 m² 2 Vindfang, Vaskerom, 3 Gang, 2 Bod, Kjellerstue, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, 2 Soverom, Kott, Garasje <i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 19 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr. 1 900 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr. 2 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 900 000 Konklusjon markedsverdi 1 900 000

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

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS	
1 Haugsetvegen 325 ,6230 SYKKYLVEN 79 m² 1963 3 sov	21-01-2021	2 250 000	1 900 000	0	1 900 000	24 051	
2 Skogvegen 46 ,6230 SYKKYLVEN 152 m² 1974 4 sov	31-03-2022	2 500 000	2 400 000	0	2 400 000	15 789	
3 Haugsetvegen 308 ,6230 SYKKYLVEN 108 m² 1975 4 sov	22-07-2022	1 700 000	1 700 000	0	1 700 000	15 741	
4 Brisingvegen 12 ,6230 SYKKYLVEN 136 m² 1973 4 sov	04-11-2021	2 200 000	2 050 000	0	2 050 000	15 074	
5 Dalevegen 1010 ,6230 SYKKYLVEN 172 m² 1980 4 sov	30-07-2020	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	11 337	

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke mottatt egenerklæring. Denne må utarbeides og fremlegges før salg av eiendommen.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE2085>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Medlerfirma	Aurus & Partners		Oppdragsnr.	21220078
Adresse	Oslovegen 352			
Postnr.	620	Sted	Sykkylven	
Er det dødbø? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? 2003	Hvor lenge har du bodd i boligen? 19 år 5 mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind	Polise/avtallnr.			
Selger 1 Fornavn Sæthøna	Etternavn Solvang			
Selger 2 Fornavn	Etternavn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, røte, lukt eller soppskader?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.	☐ Nei ☒ Ja	Beskrivelse	Renover ca. 2010
2.1	Redegjør for årsaltet og hva som ble gjort:		Beskrivelse	Renover
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
2.3	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.		Beskrivelse	Uri & Søn
2.4	Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
2.5	Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja		Beskrivelse	
3.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
4.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1	Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
4.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.		Beskrivelse	
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
6.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med lûstet/dorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
9.	Kjenner du til om det er/har vært skjevikke i boligen?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
10.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
10.1	Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
10.2	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.		Beskrivelse	
11.	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
11.1	Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.		Beskrivelse	
11.2	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
12.	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
13.	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
14.	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	☒ Nei ☐ Ja	Kommentar	
15.	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

2

16.	Kjenner du til om det foreligger påbud/behov/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
17.	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
17.1	Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?	☒ Nei ☐ Ja	Kommentar	
18.	Selges eiendommen med uteleide, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
18.1	Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
18.2	Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	Siste målte radonverdi
19.	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
19.1	Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
20.	Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
21.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger?	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
22.	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:	☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

SPØRSMÅL FOR BOLI I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP:

23.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
24.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
25.	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	
26.	Kjenner du til om det er/har vært skjevikke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?	☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse	

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeløp), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringsstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnleggelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjennet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringstidspunkt som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeløp).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskjemaet til selger for bindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgave trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.	
☐ Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.	
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.	
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.	
Dato 03.09.22	Sted Sykkylven
Signatur selger 1: [Signature]	Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

4

Nr. 860 a.
SEIN & STEINEREN, OSLO
11-48.

Arvsett av dagbok nr. 1394 11 48
Nordre Sunnmøre Sorenskriverskifte
Til innhefting i pantebok

Skyldskifte.

Tors- dag den 5. august 1948 heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Lyshol
g.nr. 3 b.nr. 3 med skyld mark 1,51 i Sykkylven
herad. Skyldskifte er kravt av Lina Åker
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeldt).
Menns-opptænningsbrevet følger. Alle mennene hev gjeve skynsmannsløvnad, ~~XXXX~~
XXXX

Ved tenesta motte*) Lina Åker, Arne Jensen, Oldus Lyshol og
Edvarda Jensen. Andre interesserte var det ikkje.

Mennene valde til formann J. Eidem

Deⁿ fraskilde lut^{en} av garden hev desse
grensone: *)

Parsellen grensar i sud til hovudvegen i ei lengd på
23,3 m. I aust til Oldus Lyshol sin eigedom i ei lengd
på 22 m., i nord til hovudbruket i ei lengd på 22,63 m og
i vest til hovudbruket i ei lengd på 5,9 m og til Edvarda
Jensen sin eigedom i ei lengd på 17,2 m.

Bytelinene i aust, nord og vest er rette.

Hyrna i nordvest er merkt med ein kross i flellet.

1) Skyldskifte kan ikkje godkøst til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboks-
heimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skyld-
delingslov).
2) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 14 1917, skal
han skrive under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldt, og utsegna skal sendast
til sorenskrivaren saman med skyldskiftet. «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som
skynsmann samvittig og etter beste overtyding» den 19 N.N.
3) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje moter, må ein hev opp-
lysning om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for
utruvande i verna dei (§§ 2 og 3 i skylddelingslov).
4) Sjø §§ 3 og 8 i skylddelingslov. Grensone mot grannaeigedomar skal ein ikkje skrive opp, der-
som eieren ikkje er til stades og samtyskje i det som vert skrive. Skal mennene etter kven dei par-
tane fastsetja sjølv markskilte, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lov), må dei her nemna
det som trengst om det eg. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at herfor
er vedtatte skriftleg av den som har grunnbokslutinden til den eigedomen heftet skal ligga på (§ 2
i lov).

alles er nedsett bytesteinar .

Gjerdehald er hovudbruket uvedkomende .

Vi er samd i skyldskifte .

Lina Åker
Arne Jensen

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Ja

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje
skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjell-
vatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? Ja

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje
fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på
spursmål 4, så lyt ein desutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fr-
skilde luten er eila til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk Byggetuft
eller til andre diilke føremål?

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og Nei
åsaatesretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likstbeholdning
det kan vera hopehav i utmark, at den måten at
med de her fraskilde luten

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for vern og nytting som det er høve til.

Skyldi på deⁿ fraskilde lut^{en} vart sett til mark 0,01

Atterande skyld på hovudbolet er mark 1,50

Deⁿ fraskilde lut^{en} fekk bruksnamnet*) Bergtun

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:*)
kjøperen

1) Det som ikkje hever, stryk ein.
2) Til bruksmann må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet
høyrer til dei som er heller vanlige (om lov frå 14 1923 nr. 2 § 21).
3) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera
kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om kviden partane skal bera kost-
naden segimellom.

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgd med den skyldi som her er
sett eller med det markeskil som er fastlege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn,
men at ankesegen då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette
skyldskiftet er tinglyst.
Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den
skynsmannsløvnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at J. Eidem
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

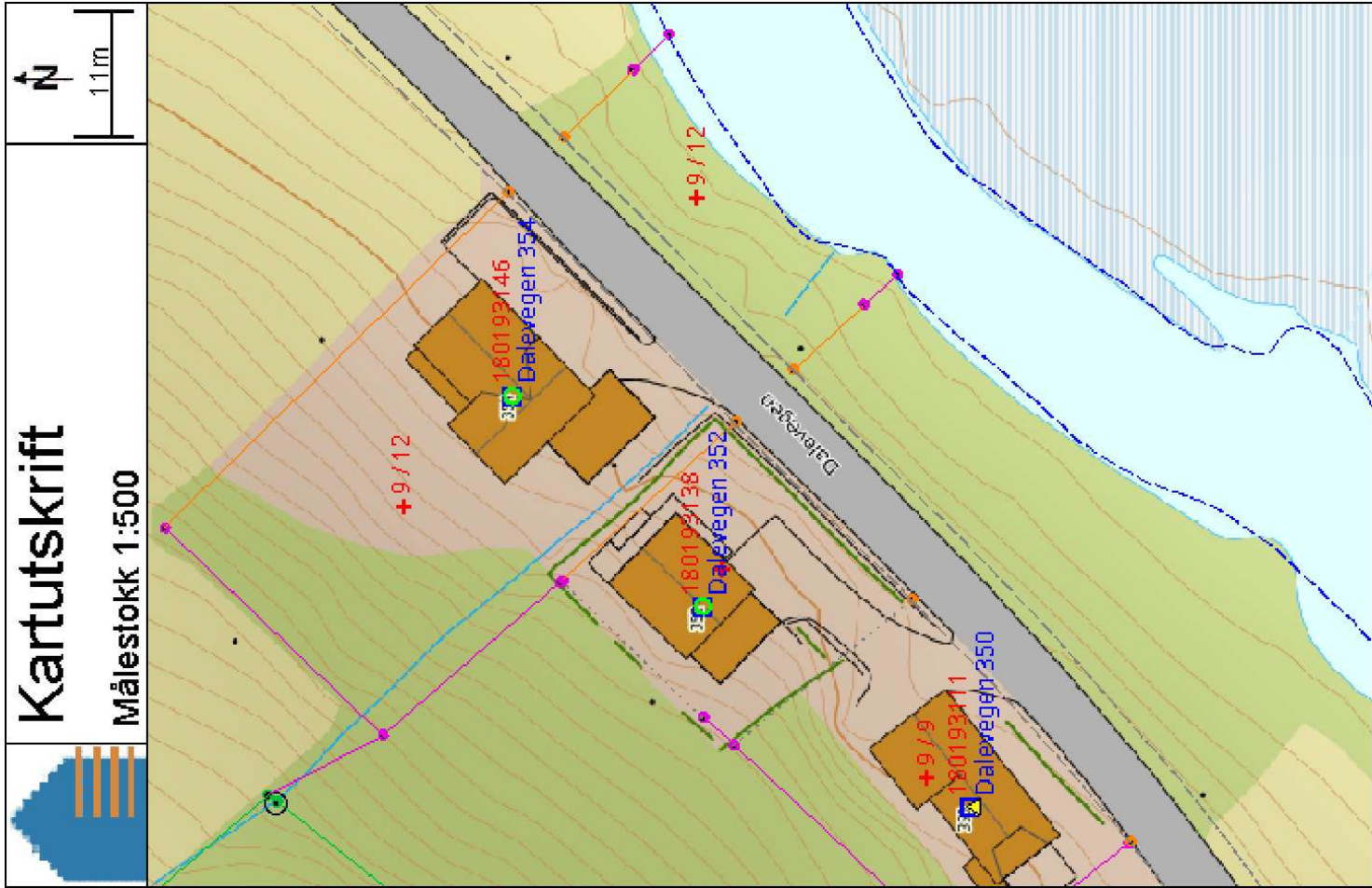
J. Eidem
Arne Jensen
J. O. Høyen

Godtekte til tinglysing 19

Tinglyst på

De fraskilde lut hev fenge g.nr. b.nr.

For tinglysingi kr.



For matrikkeleining:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gardsnummer:

9

Bruksnummer:

11

Utskriftsdato/klokkeslett:

23.09.2022 kl. 14:58

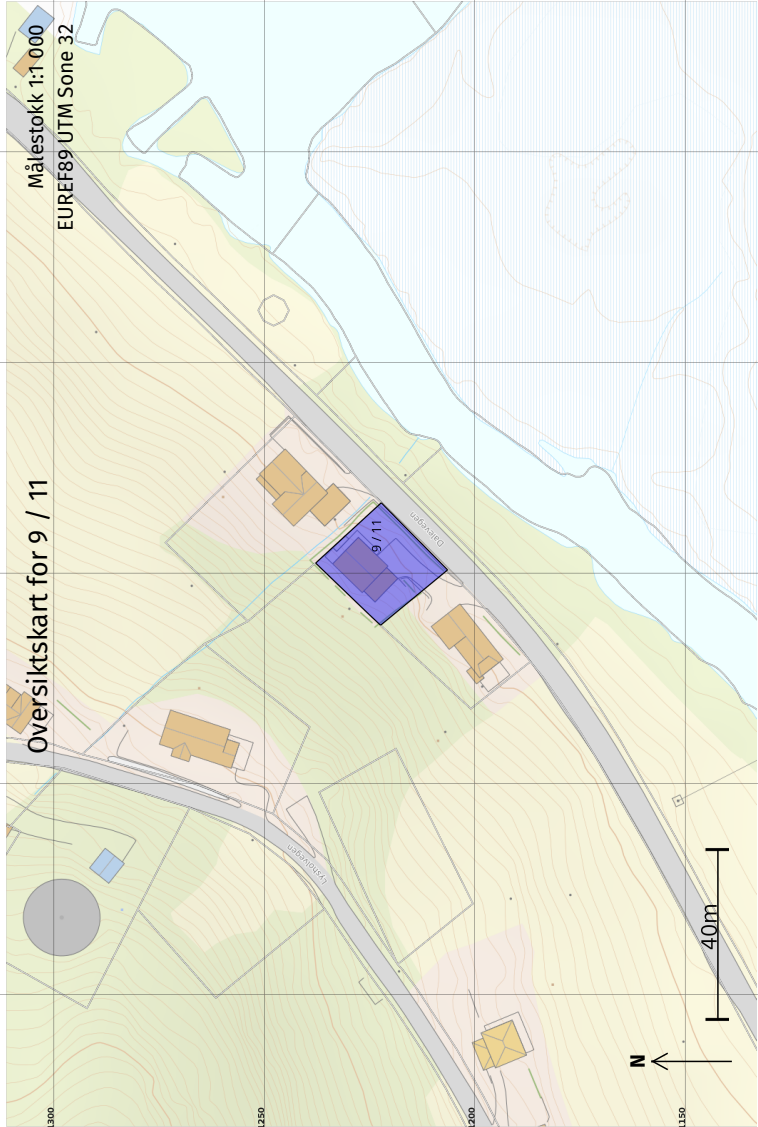
Produsert av:

Silje Ramstad 1528 Sykkylven

Matrikkeleining									
Matrikkeleiningstype:		Grunneigedom							
Bruksnamn:		BERGTUN							
Etableringsdato:		10.08.1948							
Skylde:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunnar:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Utrekna areal for 9 / 11		455,1 m2 Ujend grenseforløp							
Eigarforhold									
Tinglyste eigarforhold									
Rolle	Status	Namn		Brukseinin		Adresse		Andel	
Heimelsavar		181161		SOLVANG SVETLANA		DALEVEGEN 352 6230 SYKKYLVEN		1 / 1	
Oversikt over teigar									
Løpnr	Type	Hovudteig		Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja		6927224	378053		455,1 m2	Nokre fiktive grenser, Hjelpeinje vegkant	
Forretningar der matrikkeleininga er involvert									
Forretning		Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype		Kommunal saksreferanse		Endra dato		Signatur		Dato	
Årsak til felletting		Nettadresse (URL)		Annan referanse					
Skylddeling		10.08.1948							
Skylddeling				Rolle		Matrikkeleining		Arealendring	
				Avgjevar		1528 - 9/3		0	
				Mottakar		1528 - 9/11		0	

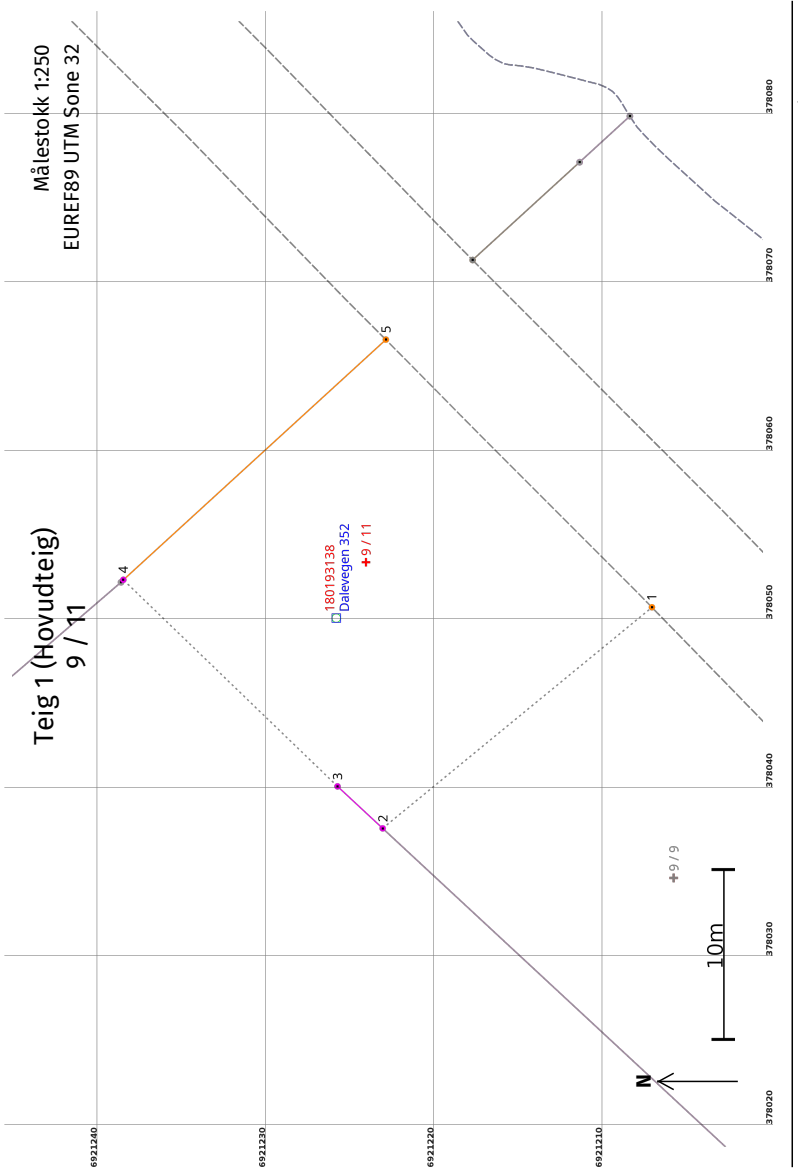
Adresser	Adressenamn	Adressetilleggsnamn	Adresskode	Kjeldeløde	Adressnr	Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dalevegen			1072	352				Grumkrins: Røytekrins: Kyrkjelokn Postnr.område: Tettstad:	0202 AURDAL 1 AURE 0804-1001 SYKKYLVEN 6230 SYKKYLVEN
Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleneinga										
Bygningsnr:	180 193 138									
Løpnr:										
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32									10.08.1948 10.08.1948 10.08.1948
Bygningsendringskode:										
Bygningstype:	Einebustad									
Næringsstatus:	Bustad									
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk									
Energikjelder:	Elektrisitet Biobrensel									
Oppvarming:	Elektrisk Aman oppvarming									
Etasjar										
Etasje	Tal på bueningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	40	0	40	0	0	0	24	0	
H01	1	72	0	72	0	0	0	72	0	
K01	0	100	0	100	0	0	0	33	0	
Brukseiningar										
Adresse	1072 Dalevegen 352	Brukseiningnummer	H0101	Brukseiningstype	Bustad	Brukseiningtype	Brukseiningtype	Brukseiningtype	Brukseiningtype	
Kontaktpersonar										
Rolle	Føds dato/ org.nr	Namn								
Titlatshavar		JENSEN ARNE LEONHART								
Titlatshavar		SOLVANG SVERRRE OLAV								
Titlatshavar		SOLVANG SVETLANA								

23.09.2022 14:58



23.09.2022 14:58

Side 4 av 6



23.09.2022 14:58

Side 5 av 6

Areal og koordinatar				
Areal: 455,1		Annamerkeknad: Nokre fiktive grenser; Hjelpeinje veggkant		
Representasjonspunkt		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Nord: 6921224	Aust: 378053
Grense punkt / Grenselinje		Ytre avgrensing		
Løpnr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode
1	6921207,26	378050,65	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Frå a-ma geometri
2	6921223,24	378037,54	Hjelpeinje fiktiv grense	51 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart
		Geometrisk hjelpepunkt	Byantoriginal	
3	6921225,92	378040,03	Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart
		Hjelpeinje fiktiv grense	Byantoriginal	
4	6921238,63	378052,28	Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart
		Geometrisk hjelpepunkt	Byantoriginal	
5	6921223,05	378066,52	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Frå a-ma geometri
		Hjelpeinje veggkant	500	

23.09.2022 14:58

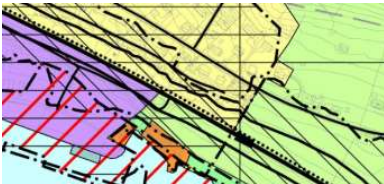
Side 6 av 6



SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEDDELPLAN FOR
SENTRUM - IKORNNES
2019-2029

PID15282017004
Vedtak 16.12.2019

Føresegner



1.	GENERELT	3
2.	BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)	3
2.1.	Fellesføresegner	3
2.1.1.	Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)	3
2.1.2.	Risiko og sårbarheit (§ 4-3)	4
2.1.3.	Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)	4
2.1.4.	Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)	5
2.1.5.	Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2)	5
2.1.6.	Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)	5
2.1.7.	Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)	6
2.2.	Bustadområde	7
2.3.	Sentrumsføremål	7
2.4.	Fritidsbygg (pbl § 11-9)	8
2.5.	Område for råstoffutvinning	9
2.6.	Næringsområde	9
2.7.	Kombinert bebyggelse	9
3.	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)	9
4.	GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)	9
5.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)	10
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)	11
7.	OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	11
8.	DISPENSASJONAR	13
9.	REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE	14

1. GENERELT

Kommunedelplan for sentrum - Ikornnes er juridisk bindande, og skal leggst til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

Anna tekst er ikkje juridisk bindande retningslinjer av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til 10 år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er regulerte eller teke i bruk i samsvar med plan bli tatt opp til ny vurdering.

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

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

Følgjande tiltak krev likevel ikkje reguleringsplan:

- 1) Oppføring av alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
- 2) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medføre ny bustadeining.
- 3) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre formål enn bustad- og fritidsbyggnad, dersom tiltaket er mindre enn 50 m2.
- 4) Fasadeendring. Gjeld ikkje fasadeendring som gir eit anna uttrykk enn det som er vanleg i området.
- 5) Tiltak i eksisterande byggverk som ikkje medfører endring i brukseiningar eller som gir vesentleg endring av eksisterande bruk.
- 6) Mindre tiltak utandørs.
- 7) Mindre fradelingar, grensejusteringar eller arealoverføringar av eigedom som ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.
- 8) Tiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav e, f, h, i, j, samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.

For at føresegna i andre ledd pkt.1-8 kan nyttast, er det en føresetnad at tiltaket skjer på allereie bebygde eigedomar og at det er eit alminneleg behov for tiltaket. Tiltaket må kunne underordne seg allereie eksisterande estetisk utforming, samt underordne seg kravet til utnyttingsgrad. Det er vidare også en føresetnad at tiltaket kan nytte seg av allereie eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane støtter vilkåra i ny byggt teknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.
Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggst til grunn for vurdering av risiko.
NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.
ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggst til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.
For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo og flodbølge.
For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 4.7 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved flodbølge.

Av beredskapsomsyn skal nye vegar ha maksimum stigning 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m kan stiging aukast til 12%.

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

Estetikk

Ved utbygging skal det leggst vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivarettatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

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

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt i tilstrekkeleg grad.

Område BU6 må ut frå beredskapsomsyn dokumentere tilkomstveg frå kommunal veg med maksimum stigning på 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m lengde kan stigning aukast til 12%.

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

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

I alle plan- og byggesaker kan det utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja i sjø, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Tiltak i byggeområder for naust/rorbuer kan plasserast nærare på føresetnad om at det stettar krav til tryggleik, jf. vilkåra i byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Dette gjeld også for plassering av naust i områder for spreidd naustbygging.

Byggegrense langs vassdrag:
Andre tiltak etter pbl § 1.6 1.ledd enn fasadeendring og riving kan ikkje settast i verk nærare enn 20-meter på begge sider av vassdrag, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynsone H320_1 og H320_2):
Innanfor 20 meter frå kvar side av elv og bekker, målt frå toppen av elv-/bekkekant, kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

Byggegrensa langs vassdrag skal ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser.
Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Ved fastsetting av bredda på kantsona skal Sykkylven kommune sin rettleiar «Kantsoner langs vassdrag – eit viktig miljøtiltak» leggst til grunn.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.
Det skal leggst til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.
Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.
Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.
Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteoppghaldsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.
Leikeplassar og uteoppghaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:
Nærleikeplass
Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.
Kvartalsleikeplass
Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueningar kan være felles om leikeplassen som skal leggst til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.
Fellesleikeplassar
Ved ein samla utbygging over 150 bueningar skal det i tillegg etablerast eller leggst til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m2 skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.
Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som buening tilhøyrrer vere opparbeidd.
Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.
Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar.
Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar.

Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:
1 plass pr bustad opp til 80 m2
1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m2
2 plassar pr bustad over 120 m2
I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr buening.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m2 bruksareal
I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m2 bruksareal.

Innanfor sentrumsområde i plan kan det der det ikkje let seg gjere å etablere nok parkeringsplassar ut frå plassbehov, i staden for parkeringsplass på eigen grunn eller på fellesareal, bli innbetalt eit beløp for kvar manglande parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Kommunen vil utarbeide nærare retningslinjer for parkeringsordninga i sentrum, herunder takstar.

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einbustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 35%, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40%, for lavblokker og blokker maks. 50%.

Utnyttingsgraden gjeld konkret for tiltak som ikkje krev reguleringsplan i ikkje regulerte områder og for utbygging i LNF-områder med spreidd bustadbygging.

I reguleringsplanar der utnytting er regulert ved bruk av «u-grad», erstattast dette med kravet i andre ledd.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn.
Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.3. Sentrumsføremål

Areal avsett til sentrumsføremål kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, reiseliv og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

Gjennom detaljregulering kan det opnast for høgare utnyttingsgrad enn for bustadområde.

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Rorbu

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

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m2 BRA per etasje i to etasjar.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggst til rette for avfallsøysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turveg, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona.

Omgjering av eksisterande naust til rorbu innanfor godkjente rorbuområde kan godkjennast utan krav til reguleringsplan når endringa ikkje inneber vesentleg endra bygnadsvolum og arealbruken i området elles er avklara. Omgjering krev utvida/endra løyve til avkøysrle frå offentleg veg, jfr. §40 i veglova.

Naust

Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turveg, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m2 BRA og med mønehøgdi inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av BRA.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m2 BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

Naust skal plasserast min. på kote 2.4 (NN 2000) + lokal bølgeverknad, grunna tryggleik mot stormflo, dersom ikkje anna løysing etter byggtknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 kan dokumenterast.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med BRA inntil 50 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for manntalsførte fiskarar med registrert fiskerartøy i Sykkylven kommune.

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning
For nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.6. Næringsområde

I næringsområder er det ikkje opna for detaljhandel som er i strid med statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD) og Regional delplan for attraktive byar og tettstadar (Møre og Romsdal fylkeskommune 2015).

NÆ1 – Området skal nyttast til reiseliv/hotell. Utbygging skal spesielt ivareta og bygge opp under offentleg parkområde på Klokkehaugen og utvikling av møbelpark i området.
Dersom planar for utbygging ikkje er realisert innan10 år fell arealet tilbake til friområde.

NÆ2, NÆ3 og NÆ5 - Områda skal nyttast til reiselivsverksemd med spreidd utbygging av enkle overnattingsbygg med særleg landskaps- og naturtilpassing og minimale naturinngrep.

Rikspolitiske bestemmelse for kjøpesenter opphøyrt 1.juli 2018. Omsynet bestemmelsen ivaretok er nå dekket av statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD).

2.7. Kombinert bebyggelse

I område avsett til kombinert bebyggelse kan det byggast bustadar og næring i kombinasjon, eller berre eitt av formåla.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegvar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegvar skal avklarast i reguleringsplan.

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)

Innanfor friområde kan det oppførast anlegg og mindre bygningar som naturleg har tilknytning til og som fremjar bruken av området i høve friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen.

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

Innanfor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål.
Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring. For utbygging knytt til stadbunden næring gjeld same reglane som for LNF-spreidd utbygging pkt 1-9.

LNF-spreidd utbygging:

Område SB4 – spreidd næring er avsett til campingdrift innanfor Landbruk+.

I LNF-område der spreidd bustadbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b) gjeld:

1) Innanfor områda SB1, 2 og 3 kan det i kvart område delast frå/oppførast inntil 4 bustadar utan plankrav i planperioden.

2) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor kjerneområde landbruk, kan berre utførast dersom det er avklara i høve jordlova.

3) Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arrondering av dyrkajord.

4) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.

5) Lokalisering nær, eller samlokalisering med eksisterande busetting vert tilrådd.

6) Ved avkjøring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkjørsler nyttast. Det skal ligge føre løype til avkjørsle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkjørsleløype frå kommunal vegmynde.
For kjøring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

7) Frådelling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentlig veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegvar. Alle avstandar målt frå midtline veg.

8) I LNF-område der spreidd utbygging vert tillate gjeld byggeforbod inntil 20 meter frå strandlinja langs sjø og vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

9) Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegvar/stiar/skiløyper på 20 m.

10) I alle byggesaker der ein bygger på ubebygd eller gjer terrenginngrep i ubebygd grunn skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

11) Frådelling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.

12) Ved frådelling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

Mindre tiltak på eller til eksisterande bustadar eller fritidsbustadar vert ikkje rekna som vesentleg utviding i LNF-området. Døme på dette er mindre tilbygg og påbygg. Alminneleg frittliggende garasje, uthus og liknande mindre tiltak reknast heller ikkje som vesentleg utviding. Det er ein føresetnad at det ligg føre eit alminneleg behov for tiltaket.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

H190 Omsynssone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sona skal omsyn til mineralressursar vurderast særskildt ved eventuelle byggetiltak. Ressursar i grunn skal så langt råd ivaretakast for mogleg framtidig utnytting.

H210/220 Aktsemdssone støy (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert. I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspålyttinge tiltak innanfor støyvarselsone H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

H310_100/1000/5000 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
Inndeling jamfør byggteknisk forskrift kap.7 § 7-3:
Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

H310_100
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/100, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_5000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_2 Aktsemdssone for områdeskred (§ 11-8 pkt. a)
Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Ved regulering og/eller byggetiltak må det dokumenterast trygg byggegrunn.

H310_3 Aktsemdssone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdssona kan ikkje byggetiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_4 Aktsemdssone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdssona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)
Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)
200 års flaumsone med 20% klimapåslag. Tiltak i strid med kartlagt flaumsone (tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3) kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_2 Aktsemdssone flaum (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdssona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H320_3 Faresone stormflo
Viser 1000 års sone, tryggleiksklasse 3. Sona er beregna og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2090. Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for stormflo, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H370 Faresone høgspektanlegg
Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotlesla.
Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygningar og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggjende tiltak for å redusere påverking av magnetfelt.

H390 Aktsemdssone storulukke
Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentlig ettersyn i reguleringsaker, og før rammeløype kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllest.
Ved endring eller utviding av eksisterande verksemd skal omfang av aktsemdssona vurderast på nytt.

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftsinntresser

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

H570 Kulturmiljø
Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.

H590 Råstoffressursar
Omsynssone H590 omfattar område med mogleg drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som hindrar framtidig råstoffutvinning.

H730 Automatisk freda kulturminne

Omfattar automatisk freda kulturminne med sikringssoner. Det er ikkje høve til å sette i gong gravning eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og verneområde rundt eller framkalle fare for at det kan skje.

For Sykkylven mellomalder kyrkjestad gjeld spesielt:

«Sykkylven mellomalderse kyrkjestad er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn. Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar skal belastastiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.»

H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)

Sone kring høgsentlinjer. Det er byggeforbod innanfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)

Om ikkje anna er bestemt gjeld ny kommunedelplan føre eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar vedtatt etter kommunedelplanen vil gjelde føre denne.

8. DISPENSASJONAR

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

Eventuelle dispensasjonssøknadar i område utanfor område kartlagt for skredfare, jfr. NVE-rapport 34/2015 – Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune, krev eiga skredfarevurdering.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

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

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde. Der det er motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplanen, skal kommunedelplanen gjelde.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Hensynssonenavn
15281966001	Reguleringsplan for Haugneset, Sjukeheimsområdet	28.04.1966	H910_1
15281969001	Reguleringsplan for Knutgarden Ikornes	04.11.1969	H910_2
15281972001	Reguleringsplan for VIK	24.11.1972	H910_3
15281973001	Reguleringsplan Grebstadlia 1	08.10.1973	H910_4
15281973002	Reguleringsplan for Sætre/Hellen	08.11.1973	H910_5
15281973003	Reguleringsplan for Aure Sentrum (Hovedplan)	19.12.1973	H910_6
15281974001	Reguleringsplan for Aursnesområdet (Hovudplan)	19.03.1974	H910_7
15281975003	Reguleringsplan for Aursnes Nedre	13.11.1975	H910_8
15281976003	Reguleringsplan for Grebstadlia II	17.09.1976	H910_9
15281977001	Reguleringsplan for Vikedalen 1	23.05.1977	H910_10
15281977004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 (15281977001)	07.11.1977	H910_11
15281978001	Reguleringsendring for Aursnesområdet	04.04.1978	H910_12
15281978002	Reguleringsendring for Aursnes Øvre	19.04.1978	H910_13
15281978003	Reguleringsendring for Sætre/Hellen	26.06.1978	H910_14
15281979001	Reguleringsplan for Ullavika - Fauske I	04.05.1979	H910_15
15281979002	Reguleringsplan Ullavik/Fauske II	07.05.1979	H910_16
15281979003	Reguleringsendring for Knutgarden, Ikornes	11.05.1979	H910_17
15281980001	Reguleringsplan for ny RV 60, parsell Aure Bru-Tynes	09.12.1980	H910_18
15281980002	Reguleringsendring for Vikedalen 1	23.12.1980	H910_19
15281981001	Reguleringsplan for Pilkvilla	03.09.1981	H910_20
15281981003	Reguleringsendring for Vikedalen II	18.11.81 og 26.01.84	H910_21
15281982001	Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tjernes	07.01.1982	H910_22
15281982005	Reguleringsplan for Aursnes Nord	28.10.1982	H910_23
15281983001	Reguleringsplan for Helleskjerva	14.02.1983	H910_24
15281983002	Reguleringsendring for Grebstadlia II	10.06.1983	H910_25
15281984003	Reguleringsplan for Haugneset	25.04.1984	H910_26
15281984004	Reguleringsendring for Aursnes Vest	26.09.1984	H910_27
15281985001	Reguleringsplan for Aursnes Vest Biloppstillingsplassar M.V.	16.09.1985	H910_28
15281985002	Reguleringsendring for Grebstadlia I (Utviding av planområdet)	04.11.1985	H910_29
15281986001	Reguleringsplan for Haugsetvegen, Del I og II	14.01.1986	H910_30
15281986002	Reguleringsplan for Aure Nord	20.05.1986	H910_31
15281986003	Reguleringsplan for Aure Aust	14.07.1986	H910_32
15281987006	Reguleringsplan for Vikedalen II, felt B1 og B2	06.07.1987	H910_33
15281988001	Reguleringsendring for Ullavik-Fauske II, Hjellegjerde	13.04.1988	H910_34
15281989003	Reguleringsplan for Grebstadvegen Del I og Del II	28.03.1989	H910_35
15281989004	Reguleringsplan for deler av Myhrebruket (Eldrebustader)	02.05.1989	H910_36
15281989005	Reguleringsendring for en del av 17/6 VIK (til industriområdet)	30.05.1989	H910_37
15281989006	Reguleringsendring for Grebstadlia II	05.06.1989	H910_38
15281989008	Reguleringsplan for gangveg Grebstaddalen, Del 1 og 2	19.07.1989	H910_39
15281989010	Reguleringsplan for Sykkylvsbrua (VIK del)	06.11.1989	H910_40

15281990001	Reguleringsplan for Nedre Ikornes, Gbr. 41/2	07.05.1990	H910_41
15281991002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Jacobs garden	04.11.1991	H910_42
15281991003	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Eliasne plassen	04.11.1991	H910_43
15281991004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 - Hetlandhus	17.12.1991	H910_44
15281992001	Reguleringsplan for Masiplassen	04.05.1992	H910_45
15281993001	Bebyggelsesplan Karl Fredrik Vik	04.11.1993	H910_115
15281993002	Utbyggningsplan Krikane	04.11.1993	H910_46
15281993003	Utbyggningsplan Ullavik/Fauske I "Elis garden", B4	04.11.1993	H910_47
15281994002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I-II, Låna 3/1 og Botolfplassen 3/4, Indre Fauske	09.06.1994	H910_48
15281994005	Reguleringsendring for Haugbukta	07.11.1994	H910_49
15281995002	Reguleringsendring for Aure Sentrum (Ny Kyrkjegard)	06.02.1995	H910_50
15281995003	Reguleringsplan for Knutbakkane	06.03.1995	H910_51
15281995004	Bygnadsplan for Myretun II (Eldrebustader I)	08.06.1995	H910_52
15281995008	Bygnadsplan for Myretun III (Eldrebustader II)	28.09.1995	H910_53
15281995009	Reguleringsplan for Brauta James	20.11.1995	H910_54
15281996003	Reguleringsplan/ending Kapteins garden (Nillebruket)	01.07.1996	H910_55
15281996004	Reguleringsplan for Storhagen, del av Gbr. 7/14	07.10.1996	H910_56
15281997001	Bygnadsplan for Storhagen	28.01.1997	H910_57
15281997003	Reguleringsplan for Gjerdefabrikken	26.05.1997	H910_58
15281997004	Reguleringsendring for Ullavik - Fauske I, Jørgengarden	26.05.1997	H910_59
15281998001	Reguleringsplan for Lillehaugen	02.03.1998	H910_60
15281998002	Bygnadsplan for Lillehaugen	20.04.1998	H910_61
15281998005	Reg. Plan BK1-Klokkehaug/Vik	25.05.1998	H910_62
15281998006	Bygnadsplan for Klokkehaug/Vik BK1	25.05.1998	H910_63
15281998007	Bygnadsplan for Kapteins garden (Nillebruket)	22.06.1998	H910_64
15281998010	Bygnadsplan for Myreryggen	12.10.1998	H910_65
15281999001	Reguleringsplan for Nedre Ikornes	08.02.1999	H910_66
15281999002	Reguleringsplan for Grebstad I/Myra	08.02.1999	H910_67
15281999005	Reguleringsplan for Helleneset på Ikornes	11.10.1999	H910_68
15281999007	Bygnadsplan Klokkehaug - Vik BK2	24.11.1999	H910_69
15282000001	Reguleringsendring for Nedre Ikornes	07.02.2000	H910_70
15282000004	Reguleringsplan for Klokkehaug - Vik	13.03.2000	H910_71
15282000005	Utbyggningsplan for Reg. Endring for Aure Aust B4	12.04.2000	H910_72
15282000007	Bygnadsplan for Ullavik/Fauske, Solberg 7/39, Bakketun 7/101	04.09.2000	H910_73
15282000008	Reguleringsendring for Haugneset	04.09.2000	H910_74
15282000009	Reg. Plan/ending sileanlegg VIK	04.09.2000	H910_75
15282001003	Reguleringsplan/Bygnadsplan for Olav Hole, Tynes 19/91	05.02.2001	H910_76
15282001005	Reguleringsplan for Industriområde Ytre James	05.02.2001	H910_77
15282001007	Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra - B4,B5,B6,B7 og del av B1 og B2	29.08.2001	H910_78
15282001010	Reguleringsplan for 43/8 Legane, James	17.12.2001	H910_79
15282001011	Reguleringsplan Vikøyra Industriområde	17.12.2001	H910_80
15282001012	Reguleringsplan for Øvstetegane, Gbr. 14/584	17.12.2001	H910_81
15282002002	Reguleringsendring for Jamesodden	29.04.2002	H910_82
15282002003	Reguleringsplan for Blindheimstjøra II, NAUST	03.07.2002	H910_83
15282002004	Reguleringsendring for Sætre/Hellen, Byggefelt	09.09.2002	H910_84
15282002006	Reguleringsplan for Aurelia 2	21.10.2002	H910_85

15282003002	Regulerings RV60 Aure Sentrum	28.04.2003	H910_86
15282003003	Reguleringsendring for Aure Aust/Krikane II	30.06.2003	H910_87
15282003004	Reguleringsplan for Bøen	08.09.2003	H910_88
15282004001	Reguleringsplan for Tynesvegen, parsell 1	09.02.2004	H910_89
15282004004	Reguleringsplan for Ullavik, IDEBYGG	23.09.2004	H910_90
15282005002	Reguleringsendring for Aure Aust, Gbr. 14/11	26.05.2005	H910_91
15282005003	Bygnadsplan for Grebstadlia, mellom 1 og 2, Gbr. 7/248	01.09.2005	H910_92
15282006001	Reguleringsplan for Gangveg Stave-James (reguleringsendring for Nedre Ikornes)	26.06.2006	H910_93
15282006002	Bebyggelsesplan for område B2 (Reg. Plan Grebstad I/Myra	01.11.2006	H910_94
15282006003	Reguleringsendring for Aure Aust, Barnehage tomt, Krikane II	27.03.2006	H910_95
15282007002	Reguleringsplan for Skjerva, del av gnr. 14 bnr. 2	29.10.2007	H910_96
15282008001	Reguleringsendring for Aursnesområdet, Ørsnes Ferjekai	22.09.2008	H910_97
15282008003	Reguleringsendring for Aure Aust, Haugsetvegen	11.02.2008	H910_98
15282008004	Reguleringsplan for Sørestranda skule	30.06.2008	H910_99
15282010003	Reguleringsendring for del av "Jacobs garden", gbr. 14/13	28.06.2010	H910_100
15282010004	Reguleringsplan for Ørsneset, Industriområde del av Gnr. 2/2,3,9,33	13.12.2010	H910_101
15282010007	Detaljregulering for James Aust (industriområdet)	19.09.2018	H910_102
15282011001	Reguleringsplan for Grebstadlia, del av gnr. 7 bnr. 9	11.04.2011	H910_103
15282012001	Detaljregulering for Aurelia II, felt B2 og B3	04.02.2013	H910_104
15282012005	Detaljregulering for Vik, gnr./bnr. 17/309	07.04.2014	H910_105
15282013003	Reguleringsplan for Meieridalen	27.05.2013	H910_106
15282013004	Detaljregulering for Nyheim boligfelt, B2 - gnr./bnr. 7/44	16.03.2015	H910_107
15282013005	Reguleringsplan sentrum	20.06.2016	H910_108
15282014001	Detaljregulering for Aure Panorama	22.09.2014	H910_109
15282014003	Detaljregulering for gnr. 14 bnr. 433	09.11.2015	H910_110
15282014005	Detaljreguleringa for Klokkehaug 15/1	12.12.2016	H910_111
15282015002	Detaljregulering for B12 — 18/23	19.09.2016	H910_112
15282015008	Detaljregulering for Vikedalen II	20.06.2016	H910_113
15282016007	Detaljregulering for rundkøyring ved småbåthamna, ved FV73 og FV60	19.03.2018	H910_114



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Norsk takst



Eiendom Norge

- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**
- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
 - Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
 - Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
 - Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig gjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport. Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper. Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
NorskTakst.no
NEF.no
Forbrukerradet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

[illegible]

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. For 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 avgis.
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 frååde 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. Møgløren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Møglør skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er notert.
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 for 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21220078
Adresse: Dalevegen 352, 6230 Sykkylven
Betegnelse: GNR 9, BNR 11 i Sykkylven kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

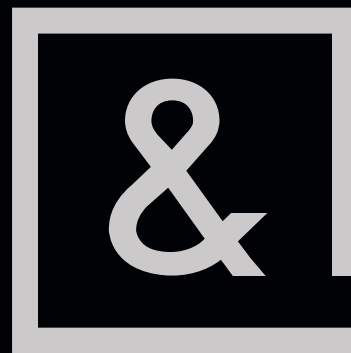
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Aursnes & Partners, Sykkylven Tlf: 461 13 000
Salgsoppgaven er opprettet 26.09.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO