

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Blindheimsvegen 23, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 18,18, bnr. 27,95, snr. 0,0

## Markedsverdi

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m<sup>2</sup> BRA-i: 242 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 14127-1396

Referansenummer: OX1721

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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

# Norsk takst

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



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

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

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

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 aktørene på Nord-vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer.



Rapportansvarlig

*Steinar Åkre*

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! 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

En bolig fra 1944 bygget over 3 etasjer - opprinnelig en generasjonsbolig med bolig i både 1 etasje og loftsetasje. Der kan se ut som der har vært en boenhet også i underetasjen, men areal her er egnet best til bodarealer.

Tilbygget inngangsparti med bad sannsynlig 1960 tallet/tidlig 1970-tallet.

Et renoveringsobjekt med veldig stort oppgraderingsbehov. Det gjøres oppmerksom på vesentlige taklekkasjer og store skader i takkonstruksjon og takteking.

## Enebolig - Byggeår: 1944

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er betongtakstein med bølgeeternitt over tilbygget inngangsparti - taket er besiktiget fra bakkenivå. På vestsiden er det bratt og takteking synlig på avstand.

Metall takrenner og taknedløp av eldre dato

Yttervegger i eldste del er tømmerkonstruksjon del mot sør med utvendig liggende bordkledning

Vegger del mot sør og tilbygget inngangsparti er reisverk/bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning er liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre. Luke med nedtrekkbar stige fra gang. Golv i midtsone - besiktiget krypluft langs midtsone hvor der er golv. Det er lagt ut plast på deler av golvet i mitre del av huset. Tatt mange bilder

Vinduer er eldre vinduer med med 2 lags isolerglass og koblete vinduer. Vinduer fra byggeår med enkelt glass i kjeller.

Vindu kjøkken loft med malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt typisk dør fra 1970-tallet er innadslående dør med redusert tettefunksjon.

Balkongdør i tre loftsetasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon - det er tapet og limt fast et laken og avsperrert balkong. Ikke tilkomst og dermed ikke vurdert

Balkong 2 etasje over boligrom er avsperrert og dør avstengt - balkong ikke besiktiget, men opplysninger fra eier om at den har skader og derfor avsperrert.

Det er støpt trapp til hovedinngang med rekkverk i ytre vange foran inngangsparti mot bærende søyle - tak over inngang

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er generelt eldre overflater med unntak av loftsetasje som er oppusset. Det er følgende overflater innvendig i boligen:

I 2. etasje er det laminat i gang, stue, og ene soverom ellers gulvbelegg og malte tregolv. Vegger er beiset trepanel i kjøkken, hvite plater i stuer ellers hvitmalt på innvendige tak.

I 1. etasje er det eldre laminat, parkett, teppe og golvbelegg på golvene, vegger er i hovedsak eldre tapet og det er malte himlinger unntatt kjøkken med hvitmalt himlingsplater på innvendige tak.

I kjeller er det eldre golvbelegg. Ubehandlet betong i bodrom og vaskekjeller i bakkant. Det er oppforede malte tregolv i fremre del. Vegger er synlige murvegger i bakre del og ellers malt trepanel/tapet på vegger. Innvendige tak er mest malte.

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Se pkt for rom under terreng for oppforede tregolv i kjeller.

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

Boligen har 2 mursteinspiper og flere vedovner. Ene pipe ikke i bruk ble opplyst på befaring i 2023. Det foreligger informasjon fra feiervesen at der var pålegg fra 2011 som ikke er kjent utbedret. Det ble opplyst på befaring 25.09.2023 at vedovner i stue 1 etasje og 2 etasje var i bruk.

Gulvet er av betong med oppforede tregolv for rom i deler av kjeller bl. annet fremkant av huset.

Yttervegger er synlig betong/mur unntatt innredde rom i fremre del av kjeller. Det er utforet vegg mot mur på innredde rom i frmerre del av huset. Det er delvis oppfylte masser mot nord og sør. Hulltaking er foretatt i utforingsvegg mot mur i stue sørvest.

Boligen har stedbygget tretrapp med tette stusstrinn til loftsetasje med vegg på begge sider. Håndløper ene siden. Returgender begge sider i loftsetasje med høyde 73 cm

Innvendig har boligen malte dører - noen med pålimte dekorlister. Malte fyllingsdører i kjeller.

Stedbygde skap fra byggeår med malte/lakkerte skapdører og hvite garderobeskap i ene soverom i 1 etasje.

Skyvedører i garderobe i stue kjeller er registrert løs.

Garderober er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje av eldre dato ( vurdert tidlig 1970-tallet) med perginolgolv og tapet på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, wc og hvit innredning og noen overskap. Veggventil + luftevindu. Badet framstår veldig slitt med skader og har opplagt behov for totalrenovering. Vindu i våtsone. Knust glass i dusjkabinett veldig slitt innredning. Det er fuktskader i himling over dusjkabinett sannsynlig lekkasje fra toalett loft.

Vaskekjeller typisk i gamle boliger med støpte golver på golv og malte murvegger. Ikke fuktsikre overflater eller overgang golv/vegg. Rommet utstyrt med plast skyllekar. Eldre varmtvannstank plassert her. Gamle røropplegg

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1 etasje med malte fyllingsdører og laminat benkeplater. Opplyst vært en lekkasje i kjøkkenbenk - forsikrings sak. Opplyst skiftet rør opplegg i benk samt skiftet benkeplate og oppvaskbeslag.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning loftsetasje med hvite profilerte fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøll/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc i rom ikke målbart areal. Eldre wc suser må skiftes - avdekket lekkasje fra toalett til himling bad på befaringen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber sannsynlig noe eldre vannrør. Opplyst dårlig vanntrykk i hovedkjøkken

Det er avløpsrør av plast og støpejern - støpejernsrør fra byggeår Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom og ellers lufting via åpningsvinduer som var normalt på byggetidspunktet.

Det er installert varmepumpe luft til luft vurdert av nyere dato.

Opplyst fungerer.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca 200 liter - av noe eldre dato.  
El anlegg i hovedsak av eldre dato. Automatsikringer i hovedskap og ny måler i 2017. Dokumentasjon foreligger ikke.  
Sikringer i kjeller fra byggeår - montert på vegg ikke i skap.  
Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato, så anbefales det uansett en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.  
El-tilsynsrapport fra 2022 med utbedringer av pålegg foreligger, men anlegget er av eldre dato og bør ha en utvidet kontroll av hele anlegget. Det er vurdert sannsynlig at el.anlegget må fornyes, men at elektriker kontaktes for en vurdering av kostnad.  
Brannslukningsapparat i huset er av eldre dato - vurdert bør fornyes eldre enn 10 år. Røykvarsler i himling i alle 3 etasjer bør fornyes..

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra byggeår ca 1944. Dvs. ingen drenerør rundt grunnmur.  
Betong grunnmur utvendig pusset og malt over planert utenivå - innvendig malt/pusset i rom i bakkant av boligen  
Støpt platting/mur foran trapp med mur og trekkverk mellom nivåer. Rekkverk ca 87 cm som er under dagens krav.  
Boligen ligger i skrånende terreng mot veg på østsiden av boligen, men planert omtrent flatt ca 3 meter ut fra vegg der veg på østsiden til uthus i enden av tomten  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er sannsynlig fra byggeår 1944 og tilknyttet offentlig avløp iht. opplysninger Sykkylven Kommune.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type fra 1944 og tilknyttet offentlig avløp iht. opplysninger Sykkylven Kommune.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er registrert som enebolig. Boligen er en typisk generasjonsbolig fra byggetidspunktet med boenhet i loftsetasje i tillegg til 1 etasje.

## Garasje

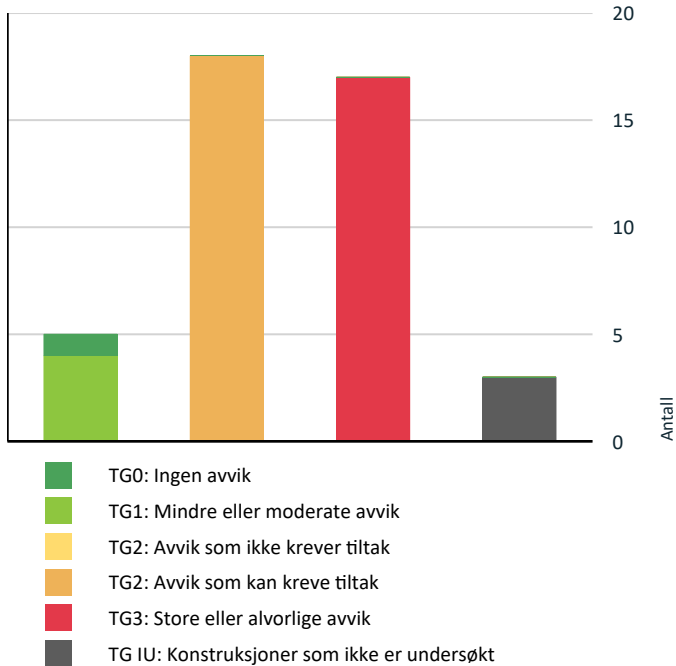
- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

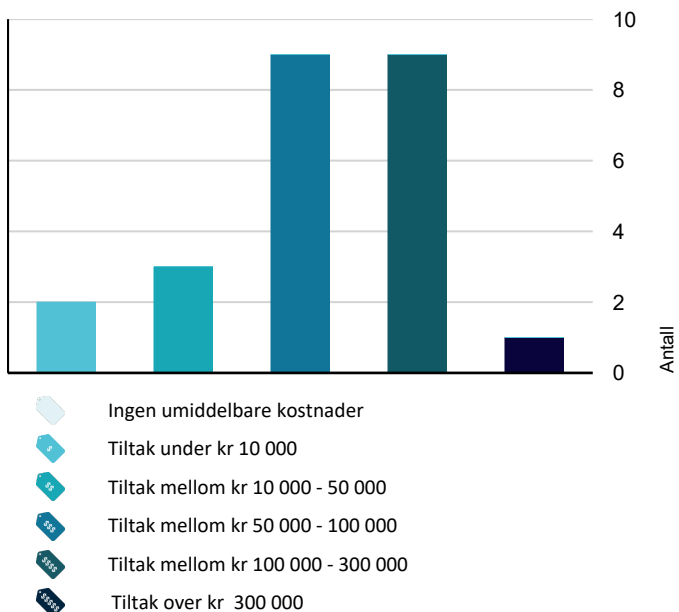
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Forutsetninger at bygningsmessige utførte tiltak på eiendommen er byggemeldt. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befæringsdatoen, men kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Eier av eiendommen er arvinger som har ikke bodd i boligen på flere 10-år og eierinformasjon om boligen er svært begrenset. Boligen er pr 03.02.2025 ubebodd.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Bodrom nordvest [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp til kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkongdør loftsetasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Yttervegger del mot sør og tilbygget vindfang og karnapp stue [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1944

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra framlagt verditakst fra 2007

**Anvendelse**  
Bolig med utleiedel/generasjonsbolig

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Jfr. rapportens sammendrag

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Inngangsparti antatt ca 1970
---------	------------------------------

## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er betongtakstein med bølgeeternitt over tilbygget inngangsparti - taket er besiktiget fra bakkenivå. På vestsiden er det bratt og takteking synlig på avstand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking er veldig mosegrodd på østsiden kan se ut som den har store synlige skader- deformasjoner i takkonstruksjonen - utettheter og lekkasjer med fritt vann på kryploft.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking må skiftes omgående - synlig fritt vann på utlagt plast på kryploft. Stor risiko for mer følgeskader innvendig - se takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bølgeeternitt over tilbygget inngangsparti



Mosegrodd takteking



Veldig mosegrodd og deformasjoner i takkonstruksjonen

### TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner og taknedløp av eldre dato

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sprukne taknedløp og gamle slitte takrenner. Beslag under vinduer skiftes samtidig med vinduer. Bør etablere pipebeslag overgang pipe/tak og pipeovertrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og taknedløp må skiftes samtidig med ny takteking og taknedløpene må føres i tette rør bort fra grunnmur for å unngå fuktbelastning på grunnmur med konsekvens økte fuktskader i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprukket taknedløp sørvest



Begge taknedløp avsluttet over bakkenivå på østsiden

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i eldste del er tømmerkonstruksjon del mot sør med utvendig liggende bordkledning

### Vurdering av avvik:

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

Ingen lufting under bordkledning. Påregnelig med stedvise skader i underliggende konstruksjoner - omfang usikkert og må undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

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

Kledning på hele huset bør skiftes da samtidig etablere tilfredsstillende lufting samtidig utbedre avdekte skjulte skader under bordkledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Yttervegger del mot sør og tilbygget vindfang og karnapp stue

Vegger del mot sør og tilbygget inngangsparti er reisverk/bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning er liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Ingen museband.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledning på hele huset bør skiftes da samtidig etablere tilfredsstillende lufting - kostnader tatt med under hovedpunkt yttervegger ( kostnader medtatt hovedpunkt veggkonstruksjon)



Råteskader sørvest



Ingen lufting - eldre kledning

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre. Luke med nedtrekkbar stige fra gang. Golv i midtsone - besiktiget kryploft langs midtsone hvor der er golv. Det er lagt ut plast på deler av golvet i mitre del av huset. Tatt mange bilder

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Der ligger fritt vann på utlagt plastfolie på mitre del av huset. Takkonstruksjonen har store skader på mitre del på takoppløft over kjøkken. Der er deformasjon i taket. Der er ellers store mottskader - synlige vesentlige mottskader med godt synlig mottmel på golvet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Deler/hele takkonstruksjonen har så mye skader og den bør vurderes skiftet evt. - deformasjon og påviste råteskader gjør at bærende trekonstruksjon har vesentlig redusert funksjon. Det er vurdert fare for bæreevne ved snøbelastning med risiko for økte følgeskader innvendig.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Hull i undertak ved pipe - ser dagslys.



Målt 100 % fukt i treverk med store råteskader



Omfattede råteskader i takkonstruksjonen



Fritt vann på utlagt plastfolie på golvet

## ! TG 3 Vinduer

Vinduer er eldre vinduer med med 2 lags isolerglass og koblede vinduer. Vinduer fra byggeår med enkelt glass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mange vinduer lar seg ikke åpne og må skiftes. Flere vinduer med punktet glass.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Mange vinduer lar seg ikke åpne - gjelder også rømningsvinduer loft. Alle vinduer unntatt vindu kjøkken loft bør skiftes

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vindu 1 etasje

## ! TG 1 Vindu kjøkken loft

Vindu kjøkken loft med malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt typisk dør fra 1970-tallet er innadslående dør med redusert tettefunksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør fungerer men bør vurderes skiftet.

## ! TG 3 Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre med glass.

## Vurdering av avvik:

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

Kjellerdør har råteskader i dørterskel

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader dørterskel - utett under dør

## ! TG IU Balkongdør loftsetasje

Balkongdør i tre loftsetasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon - det er tapet og limt fast et laken og avsperrert balkong. Ikke tilkomst og dermed ikke vurdert



Tildekt/avsperrert balkongdør og vindu

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2 etasje over boligrom er avsperrert og dør avstengt - balkong ikke besiktiget, men opplysninger fra eier om at den har skader og derfor avsperrert.

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ikke besiktiget pga manglende adkomst Balkong over boligrom er risikokonstruksjon med fare for bygningskader

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak nødvendig for kontroll og ytterligere undersøkelser. At den er avstengt tolkes det hen at her er skader og den er usikker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde tatt oppunder tildekning med laken

## ! TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt trapp til hovedinngang med rekkverk i ytre vange foran inngangsparti mot bærende søyle - tak over inngang

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk i trapp ytre vange

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Standarden gir automatisk TG 3 ved manglende rekkverk trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk på siden

# Tilstandsrapport



Rekkverk for lavt med for store åpninger



For store åpninger i rekkverk



Rekkverk for lavt

## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendige overflater er generelt eldre overflater med unntak av loftsetasje som er oppusset. Det er følgende overflater innvendig i boligen:

I 2. etasje er det laminat i gang, stue, og ene soverom ellers gulvbelegg og malte tregolv. Vegger er beiset trepanel i kjøkken, hvite plater i stuer ellers hvitmalt på innvendige tak.

I 1. etasje er det eldre laminat, parkett, teppe og gulvbelegg på golvene, vegger er i hovedsak eldre tapet og det er malte himlinger unntatt kjøkken med hvitmalt himlingsplater på innvendige tak.

I kjeller er det eldre gulvbelegg. Ubehandlet betong i bodrom og vaskekjeller i bakkant. Det er oppforede malte tregolv i fremre del. Vegger er synlige murvegger i bakre del og ellers malt trepanel/tapet på vegger. Innvendige tak er mest malte.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

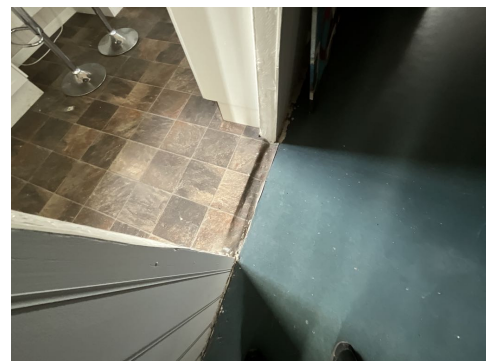
Dette gjelder rom i fremre del av underetasje med råteskader i oppforet tregolv. Overflater spesielt 1 etg og kjeller er av eldre dato og har generelt oppgraderingsbehov. Stor slitasje på parkettgolv i stue 1 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

I kostnadsoppsett gjelder dette overflater med skader

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Mørke merker i trepanel himling kjøkken loft er sannsynlig etter fukt - målt tørt å befaringdagen.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Se pkt for rom under terreng for oppforede tregolv i kjeller.

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv i soverom ved trapp og 15 mm i både stue og soverom mot sør i 2. etg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv i spisestue og 26 mm i stue 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller og 22 i gang over en lengde på ca 2 m.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Standarden gir automatisk TG 3 når det er høydeforskjeller på over 20 mm over en lengde på 2 m og høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det er et gammelt hus og det er normalt med høydeforskjeller som man har i denne boligen pga andre krav enn idag. Det er sjelden man gjør tiltak for å rette opp slike forhold som skjevheter i så gamle boliger og vurdert lite rasjonelt økonomisk tiltak - skjevheter golv er en del av sjarmen med gamle hus. Evt. kan selvsagt golvene avrettes før det legges nye golv. ( Stipulert kostnad avretning golv med høydeavvik i 1 og 1 etg og loftsetasje over 20 mm. )

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Synlig noe lite muselort i etasjeskille ved trapp til kjeller.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper og flere vedovner. Ene pipe ikke i bruk ble opplyst på befaring i 2024. Det foreligger informasjon fra feiervesen at der var pålegg fra 2011 som ikke er kjent utbedret. Det ble opplyst på befaring 25.09.2023 at vedovner i stue 1 etasje og 2 etasje var i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

I rapport fra feiervesen i meglerpakken så oppfattes dette som et fyringsforbud.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Opplyst avvik i rapport fra 2011 fra feiervesen er ikke kjent utbedret og pipe ikke feie i 2020 pga ikke tilkomst dvs pipe ikke feiet på mange år. Pipe/vedovner må ikke brukes før pipe er kontrollert/feiet/oppgradert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



To piper med murstein upusset uten pipetopp/pipeovertrekk

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong med oppforede tregolv for rom i deler av kjeller bl. annet fremkant av huset.

Yttervegger er synlig betong/mur unntatt innredde rom i fremre del av kjeller. Det er utforet vegg mot mur på innredde rom i frmere del av huset. Det er delvis oppfylte masser mot nord og sør. Hulltaking er foretatt i utforingsvegg mot mur i stue sørvest.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregolv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergolv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er synlig fukt innside mur i bodrom i bakkant av huset.

Store råteskader i oppforet tregolv i bod mot nordvest der det er så store skader at der er hull i golv. Målt fukt i golv i stue som indikerer råteskader også i stuegolv.

Ved hulltaking viser at utforingsvegg mot mur er uisolert. Der er råteskader i vegg. Målt forhøyede fuktverdier også i stuegolv sørvest.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Fjerne alle oppforede tregolv, utforingsvegger mot mur og ellers råteskadet trekledning i kjeller. Gjøres oppmerksom på at tiltak med utvendig fuktsikring av grunnmur/oppgradering av drenering er nødvendige tiltak før man gjør noe bygningsmessige tiltak innvendig. Må uttørkes og etablere ventiler/ventilasjon av etasjen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Trepanel med 100 % utslag på fukt



Fukt synlig innvendig mur i bakkant



Råteskader i utforingsvegg mot mur i stue vest



Forhøyet fuktverdi tregolv i stue underetasje og store synlige råteskader i golv i bodrom mot nordvest.

## ! TG 3 Bodrom nordvest

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppforet tregolv i bodrom nordvest

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Råteskader i oppforet tregolv

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Alle tregolv i kjeller har større og mindre skader og må fjernes. Se pkt rom under terreng.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i oppforet tregolv - trækker gjennom golv.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har stedbygget tretrapp med tette stusstrinn til loftsetasje med vegg på begge sider. Håndløper ene siden. Returgender begge sider i loftsetasje med høyde 73 cm

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Løst rekkverk loft

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Feste løstrekkverk loft

## ! TG 3 Innvendig trapp til kjeller

Enkel bratt kjellertrapp fra byggetidspunktet uten rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp ikke egnet mellom to boligetasjer

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bør vurdere å bytte trapp

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører - noen med pålimte dekorlister. Malte fyllingsdører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre og en del slitte dører. Flere trege.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle innerdører står foran utskiftning.

## TG 1U Andre innvendige forhold

Stedbygde skap fra byggeår med malte/lakkerte skapdører og hvite garderobeskap i ene soverom i 1 etasje.

Skyvedører i garderobe i stue kjeller er registrert løs.

Garderobeskap er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad i 1 etasje av eldre dato (vurdert tidlig 1970-tallet) med pergulinogolv og tapet på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, wc og hvit innredning og noen overskap. Veggventil + luftevindu.

Badet framstår veldig slitt med skader og har opplagt behov for totalrenovering. Vindu i våtsone. Knust glass i dusjkabinett veldig slitt innredning. Det er fuktskader i himling over dusjkabinett sannsynlig lekkasje fra toalett loft.

### Vurdering av avvik:

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

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

Det er fuktskade i himling sannsynlig fra lekkasje toalett i loftsetasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Inkluderes skifting av himling og utbedring skade

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fastskrudd deksel dusjkabinett - ikke sjekket sluk

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dør ved siden av dør i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsone i dusjkabinett pga våtsone grenser mot yttervegg. Dette er et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav om hulltaking i bad.



Ingen fukt målt i vegg

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskekjeller typisk i gamle boliger med støpte gulver på golv og malte murvegger. Ikke fuktsikre overflater eller overgang golv/vegg. Rommet utstyrt med plast skyllekar. Eldre varmtvannstank plassert her. Gamle røropplegg

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

I kostnader regnet våtromsbelegg på golv og maling av veggoverflater med egnet maling i våtsone. Full renovering av vaskerom har kostnader over kr. 100.000.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskekjeller med skyllekar og opplegg for vaskemaskin



Støpejernsluk

**KJELLER > VASKEROM**

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

**1. ETASJE > KJØKKEN**

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsdører og laminat benkeplater. Opplyst vært en lekkasje i kjøkkenbenk - forsikringssak. Opplyst skiftet rør opplegg i benk samt skiftet benkeplate og oppvaskbeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Skade skuffeseksjon - ene skuffen må skiftes/reparerer. Montere sokkel under benkeskap. Skader sokkel høyskap.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Skifte skuffer og montere sokler - ellers er innredningen vurdert å fungere.



Sokkel mangler



Skade i sokkel under høyskap



Reparere skuffe - lime fast front

**1. ETASJE > KJØKKEN**

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**LOFTSETASJE > KJØKKEN**

## TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning loftsetasje med hvite profilerte fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig korrosjonsskade kobberør i skap/mulig liten lekkasje.

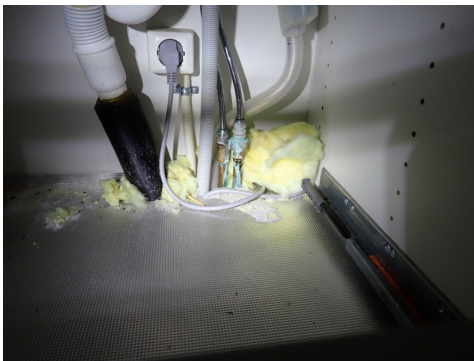
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse om der er skader i benkeskap etter synlig korrosjonsskade kobberør i skap/mulig liten lekkasje  
Kommenteres lite fagmessig skjøt benkeplate ved oppvaskbenk



Dårlig finisih - lite fagmessig skjøt benkeplate



Korrosjonsskade kobberør - i oppvaskskap

LOFTSETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc i rom ikke målbart areal. Eldre wc suser må skiftes - avdekket lekkasje fra toalett til himling bad på befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er avdekket fuktskade i himling i bad som er under wc. Ved fuksøk golv vvc er det forhøyede fuktverdier som tyder på lekkasje. Eldre wc suser etter nedtapping- sprekk i lokk sisterne - ingen ventilasjon - ikke ståhøyde foran wc pga skråtak. Ingen ventiler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere ventilasjon/ventil og skifte wc samt utbedre skade i golv og undergolv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskade i golv



Sprekker i lokk sisterne toalett

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber sannsynlig noe eldre vannrør. Opplyst dårlig vanntrykk i hovedkjøkken

## Vurdering av avvik:

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

Korrosjonskader vannrør i underretg. dårlig vanntrykk i kjøkken og røranlegget i huset er såpass gammelt og slitt at det står foran utskiftning. Opplyst dårlig vanntrykk.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget må vesentlig oppgraderes. ( I kostnadsoppsettet er medtatt nytt røranlegg som er over kr. 100.000 )

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Korrosjonskader kobberør

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern - støpejernsrør fra byggeår

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I kostnadsoppsett er medtatt oppgradering av deler av avløpsrørene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i oppholdsrom og ellers lufting via åpningsvinduer som var normalt på byggetidspunktet.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft vurdert av nyere dato. Opplyst fungerer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er rustskader på oppheng utedel. Usikker alder, men utifra rustskader så er den over 10 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Viktig med jevnlig service på varmepumper for at funksjon ikke blir redusert. Service bør gjennomføres.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter - av noe eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er rustskader i toppen av tanken - ingen info om at tanken ikke fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Sannsynlig at varmtvannstank må skiftes på kort sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rustskader i toppen

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg i hovedsak av eldre dato. Automatsikringer i hovedskap og ny måler i 2017. Dokumentasjon foreligger ikke.

Sikringer i kjeller fra byggeår - montert på vegg ikke i skap.

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato, så anbefales det uansett en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. El-tilsynsrapport fra 2022 med utbedringer av pålegg foreligger, men anlegget er av eldre dato og bør ha en utvidet kontroll av hele anlegget. Det er vurdert sannsynlig at el.anlegget må fornyes, men at elektriker kontaktes for en vurdering av kostnad.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Automatsikringer i sikringskap 1 etg.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

11. 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 Eldre anlegg som opplagt har behov for en gjennomgang av el.installatør/fagmann**

## Generell kommentar

I forhold til alder anlegg så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget. ( Kostnadsestimatet i dette tilfellet gjelder oppgradering av hele el.anlegget pga alder og at det er sannsynlig at el.anlegget må fornyes ) . El.installatør bør kontaktes for en vurdering kostnad om omfang som bør oppgraderes/fornyes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sikringer kjeller fra byggeår

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i huset er av eldre dato - vurdert bør fornyes eldre enn 10 år. Røykvarsler i himling i alle 3 etasjer bør fornyes..

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering

# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra byggeår ca 1944. Dvs ingen drenerør rundt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur utvendig pusset og malt over planert utenivå - innvendig malt/pusset i rom i bakkant av boligen

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Innvendig synlig fukt - avskalling maling

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Oppgradere utvendig fuksikring når ny drenering etableres.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt plating/mur foran trapp med mur og trekkverk mellom nivåer. Rekkverk ca 87 cm som er under dagens krav.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng mot veg på østsiden av boligen, men planert omtrent flatt ca 3 meter ut fra vegg der veg på østsiden til uthus i enden av tomten

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Bør foretas tiltak for å lede overflatevann fra østsiden bort fra grunnmur for å unngå at fuktbelastning fra overflatevann på grunnmur.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er sannsynlig fra byggeår 1944 og tilknyttet offentlig avløp iht. opplysninger Sykkylven Kommune. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra 1944 og tilknyttet offentlig avløp iht. opplysninger Sykkylven Kommune.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Alder tilsier at det er påregnelig med oppgraderinger

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1980

### Kommentar

Ukjent eksakt byggeår - vedtak godkjent garasje fra 1979

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Forenklet beskrivelse garasje:

Støpte fundamenter ikke støpt plate på grunn.

Yttervegger er bindingsverk uisolert med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjon er stedbygde takstoler med stålplater taktekking

Malt vippeport

Lufteluker på sidene

Ikke lys/strøm.

Garasjen har oppgraderingsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Uthus



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Forenklet beskrivelse uthus - bestående av et to rom - liten vedbod i bakkant

Støpte fundamenter ikke støpt plate på grunn.

Betong grunnmur mot øst og delvis sør

Yttervegger ellers er trekonstruksjon med stående spaltepanel

Takkonstruksjon er trekonstruksjon med tresperrer og takåser med bølgeeternitt takteking.

Det er trappestige til loft - golv på loft.

Sidehengslet port i front - dør på vestsiden til begge bodrom.

Ikke lys/strøm.

Uthuset er fullagret og framstår generelt med stort vedlikeholdsetterslep.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m<sup>2</sup>/242 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Gang, 2 Kjøkken, Toalettrom, 3 Stuer, 5 Soverom, Entré, Bad, Spisestue, Vaskerom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje, Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

### Markedsvurdering

En stor bolig/generasjonsbolig beliggende i etablert boligområde nært Sykkylven Sentrum.

Boligeiendom i et etablert boligområde på utsiktstomt.

Boligen er veldig slitt og er et renoveringsobjekt med store oppgraderingsbehov.

På eiendommen en eldre garasje og uthus

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal er noe usikkert - to gnr/bnr - eiendomsmegler har innhentet to skyldskifte som tilsammen gir et tomteareal på 1540 m2 som er lagt til grunn.

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer, men er vurdert i forhold til de som er listet opp under. Markedsverdien er utifra de omsatte eiendommene opplistet under. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker samtidig som det er et renoveringsobjekt med veldig stort oppgraderingsbehov.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tynesvegen 127 ,6230 SYKKYLVEN 159 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	06-06-2024	2 550 000	<b>2 225 000</b>		2 225 000	<b>13 994</b>
2 Blindheimsvegen 36 ,6230 SYKKYLVEN 129 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	09-12-2024	2 250 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>10 369</b>
3 Fauskelia 9 ,6230 SYKKYLVEN 163 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	05-12-2024	1 800 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>10 123</b>
4 Blindheimsvegen 38 ,6230 SYKKYLVEN 176 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	22-09-2021	1 750 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>9 659</b>
5 Sørestrandvegen 592 ,6222 IKORNNES 165 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	17-04-2024	1 850 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>9 091</b>
6 Blindheimsvegen 3 ,6230 SYKKYLVEN 205 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	21-02-2023	2 150 000	<b>1 675 000</b>		1 675 000	<b>8 171</b>
7 Tynesvegen 13 ,6230 SYKKYLVEN 179 m <sup>2</sup> 1960 5 sov	18-08-2020	1 550 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>7 263</b>
8 Sørestrandvegen 635 ,6222 IKORNNES 248 m <sup>2</sup> 1938 4 sov	24-03-2024	1 500 000	<b>1 250 000</b>		1 250 000	<b>3 425</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt stipulert	Kr.	24 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 660 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	72			72		6	78
1. etasje	90			90			90
Kjeller	80			80			80
<b>SUM</b>	<b>242</b>					<b>6</b>	<b>248</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>242</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2		
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Soverom 2, Gang		
Kjeller	Vaskerom, Gang, Soverom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

### Kommentar

Areal wc loft ikke målbart BRA-areal

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Boligen er registrert som enebolig. Boligen er en typisk generasjonsbolig fra byggetidspunktet med boenhet i loftsetasje i tillegg til 1 etasje.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utleiedelen har felles inngangsparti med hoveddelen og det er ikke noe brannskille mellom boenhetene - dette blir vurdert som en generasjonsbolig/bolig med utleiedel.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						20	20
Etasje		24		24			24
<b>SUM</b>		<b>24</b>				<b>20</b>	<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Bod		

## Kommentar

Ikke målbart BRA-areal loft

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	212	30
Garasje	0	17
Uthus	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
25.9.2023	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Mildrid Susanne Sandvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	18	27		0	1100 m <sup>2</sup>	Opplysninger i mottatt skyldskifte	Eiet

### Adresse

Blindheimsvegen 23 , 6230 Sykkylven

### Hjemmelshaver

Sandvik Olav Martin sine arvinger

### Kommentar

Opplysninger i mottatt skyldskifte

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	18	95		0	440 m <sup>2</sup>	Opplysninger i mottatt skyldskifte	Eiet

### Adresse

Blindheimsvegen 23, 6230 Sykkylven

### Hjemmelshaver

Sandvik Malmfrid Johanne sine arvinger

### Kommentar

Opplysninger i mottatt skyldskifte

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant etablert bebyggelse i Blindheimsvegen 23 like sør for sentrumsområdet i Sykkylven. eiendommen ligger i skrånende terreng med utsikt mot vest. Kort avstand til skole og barnehage. Gangavstand til sentrumsområde med ungdomsskole og videregående skole.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

### Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger jfr info Sykkylven Kommune.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Bratt tomt med adkomst fra nord med veg inn på nordsiden av huset fram til uthuset. Inngangsparti mot nordøst med liten støpt trapp. Oppsatt lav natursteinsmur mot bratt tomt i bakkant mot øst. Planert tilnærmet flatt/noe hellende mot huset mellom skråning og bolig. Uthuset oppsatt med betongmur mot tilstøtende terreng mot sørøst. Murkant med trapp til hage på nordsiden hvor der er utgangsdør fra kjeller. Tomten er skrånende/bratt på vestsiden . Garasje oppført i tomtegrense vest med flat innkjørsel fra nord felles med nabo. Ikke vedlikeholdt hage/uteareal.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.09.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.09.2023		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	25.09.2023		Gjennomgått		Nei
Skyldskifte		ikke datert	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunale opplysninger	02.05.2024		Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 er 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 snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OX1721>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240145	
Adresse	Blindheimsvegen 23			
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN	
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Malmfrid Sandvik	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Olav Martin Sandvik	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1966	Hvor lenge har du bodd i boligen?	ca 10 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	81388608	
Selger 1 Fornavn	Jan Morten	Etternavn	Sandvik	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Påstøp gulv med støpebelegg mm, ca 1980.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Vannledning til hovedkjøkken er delvis gjengrodd, dårlig trykk

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Viser til tilstandsrapport for eiendommen

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Viser til tilstandsrapport for eiendommen

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **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  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

#### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 06/05/2024 11:45:16 (EES-versjon: 2)

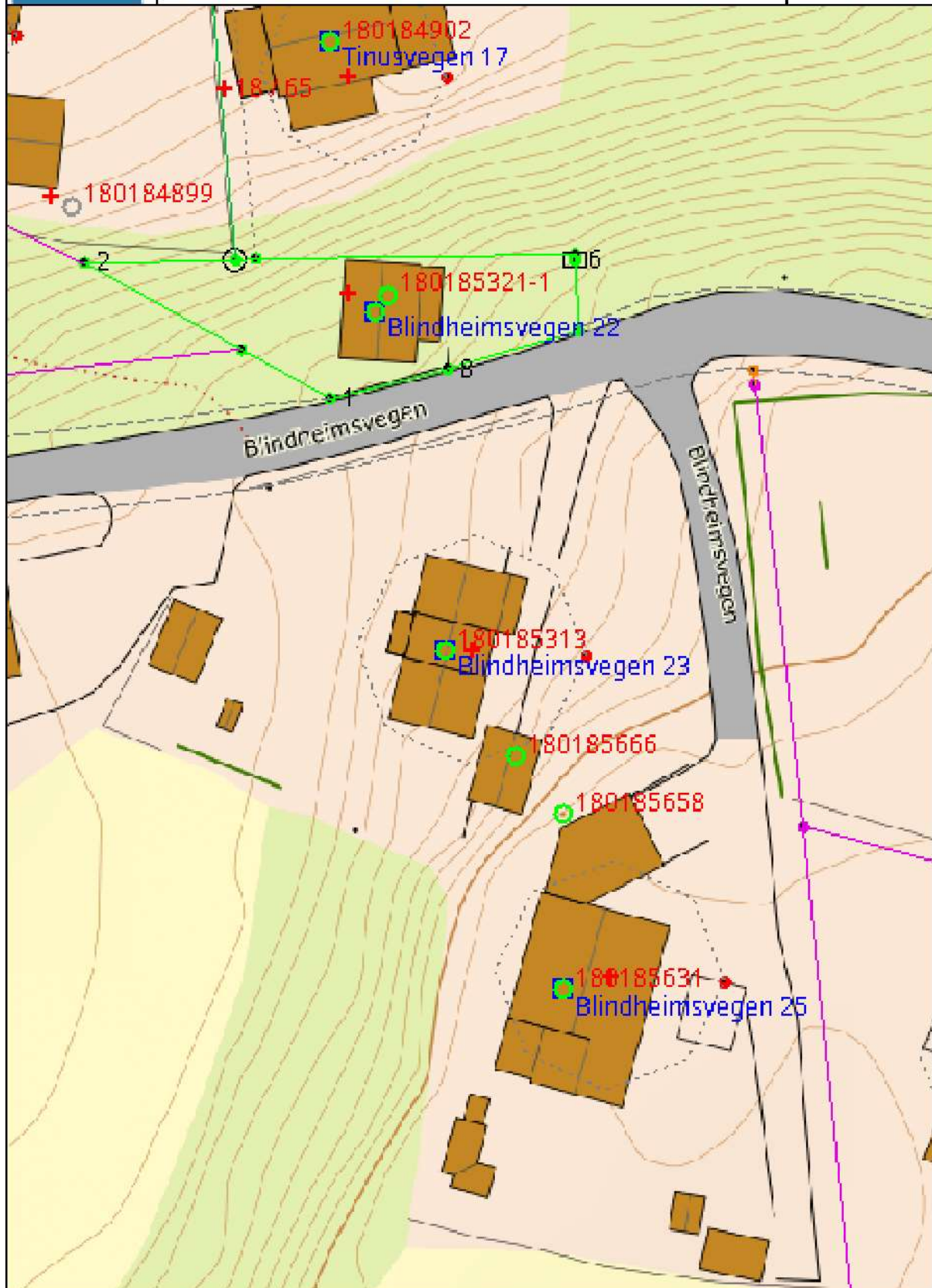


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 18

Bruksnummer: 27

Utskriftsdato / klokkeslett: 02.05.2024 kl. 08:47

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BJERKLI  
Etableringsdato: 29.05.1941  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 18 / 27 269,9 m2 Ukjent grenseforløp  
Historisk oppgitt areal for 18 / 27 0 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	270322	SANDVIK OLAV MARTIN			1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918411	374864		269,9 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato  
Forretningstype Kommunal saksreferanse  
Årsak til feilretting Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Skylddeling 29.05.1941

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 18/4	0
	Mottaker	1528 - 18/27	0



## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Blindheimsvegen	Kildekode 1068	Koord.syst. Nord 23	Grunnkrets 0206 Tynes Stemmekrets: 1 AURE Kirkesokn: 08041001 Sykkylven Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN Tettsted: 6133 Sykkylven	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 6918411	Øst 374862		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	180 185 313	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6918411 Øst: 374862	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1068 Blindheimsvegen 23	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	18/27

**Byggningsnr:** 180 185 666

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6918402 Øst: 374868

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis: Nei

0

0

0

Datoer

Rammeinstallatelse:

Igangsettningstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

## Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

0

Bruksareal

0

Ant. rom

0

Bad

0

WC

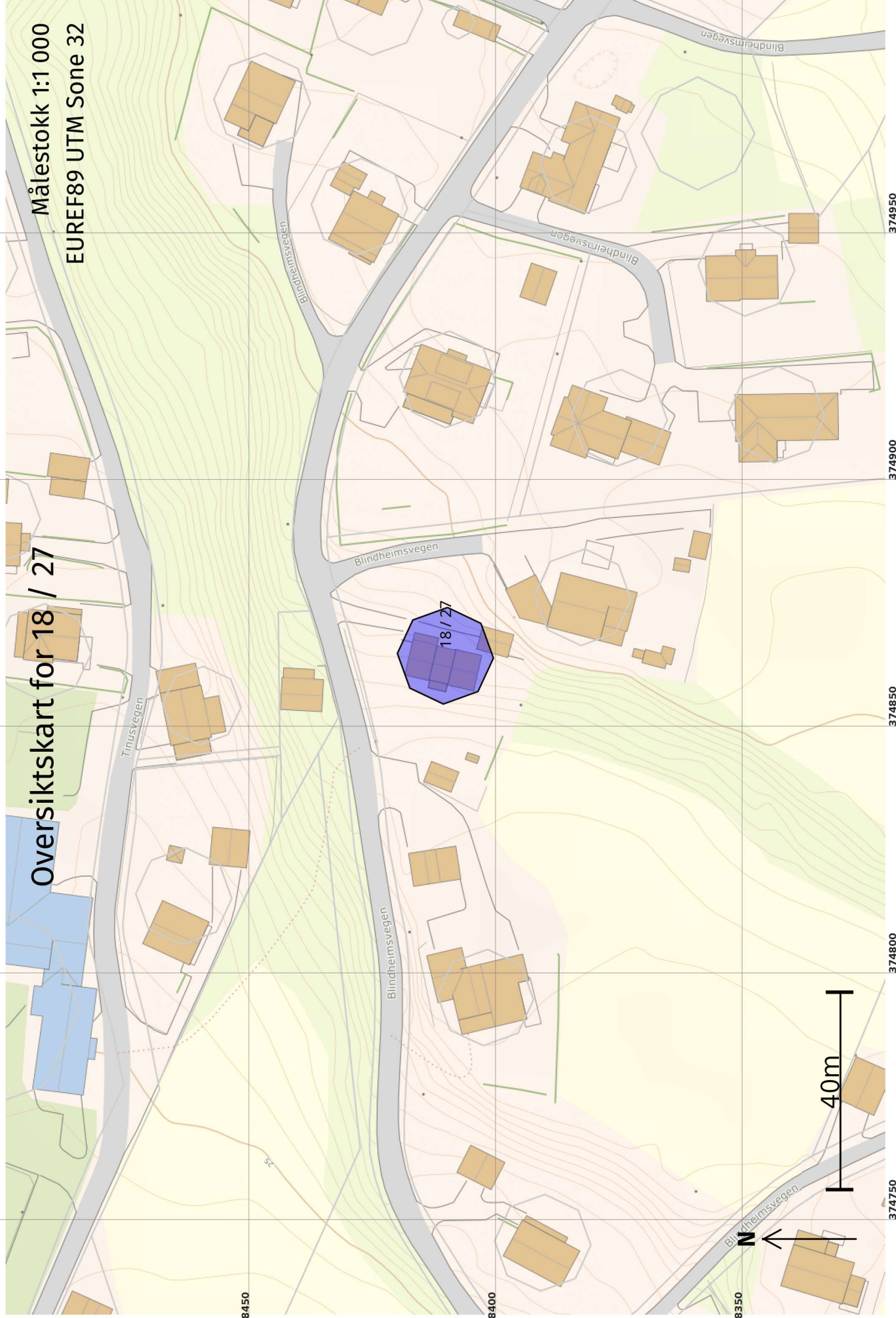
0

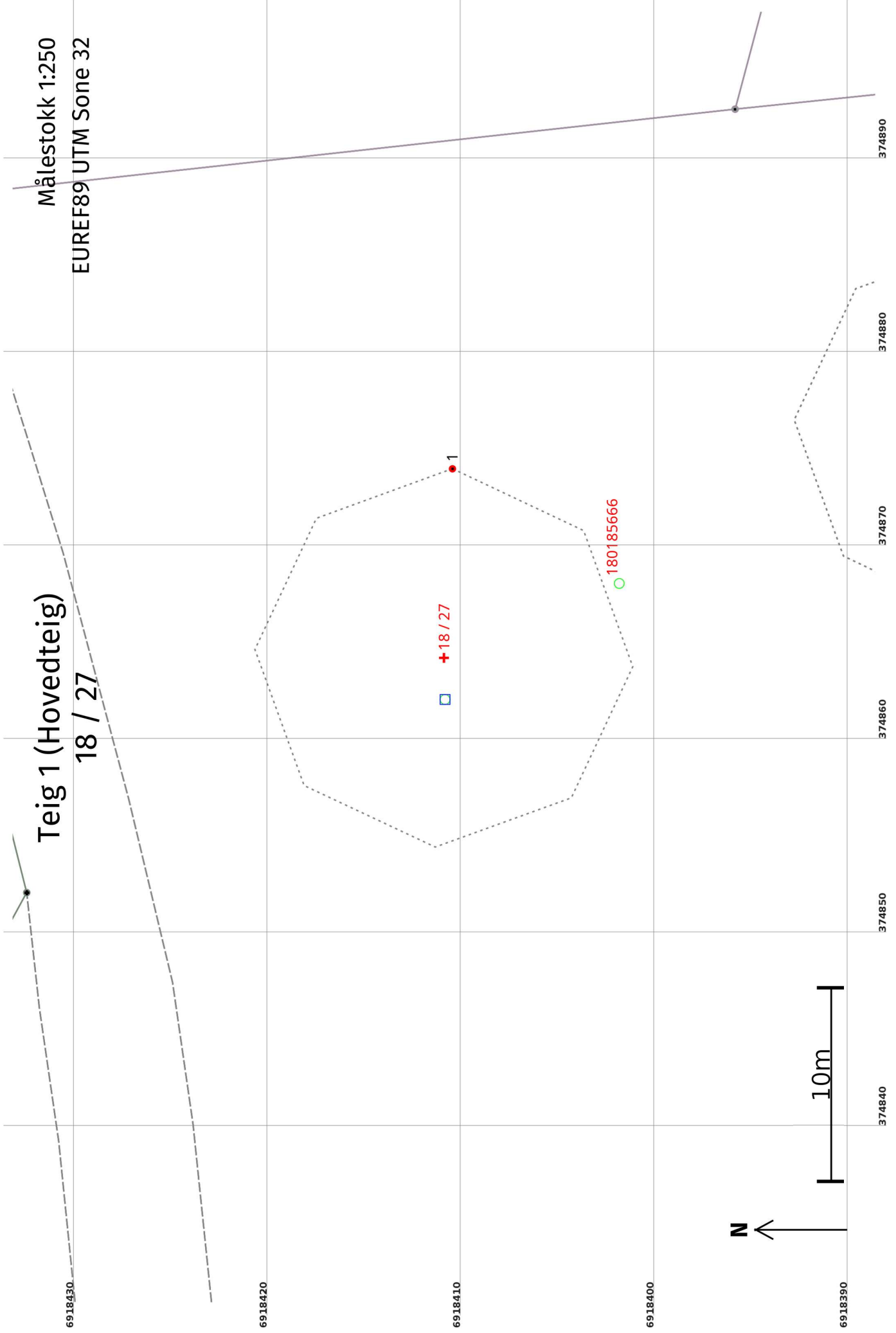
Matrikkelenhet

18/27

# Oversiktskart for 18 / 27

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

**Areal:** 269,9

Arealmerknad: Fiktive grenser

**Representasjonspunkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6918411

**Øst:** 374864

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sykkylven	Bygningsrådet	Komm.ing.kontor.	20/2-79

Sak nr.

**52/79** Olav J. Sandvik - 6230 - Sykkylven.

Byggemelding for garasje på g.nr. 18, b.nr. 27 ved Blindheimsvegen og 12,5 m fra midten av denne. Garasjen er planlagt ført opptil byte med Bernt Ludviksen og Bjørn Drabløs. Det føreligg skriftlig erklæring på at dei ikkje har merknad til at Sandvik får bygge intil deira byte, og slik at han delvis får nytte samme avkjørsle som vist på situasjonsplan. Garasjer er planlagt med mønetak og er oppgitt til 27 m<sup>2</sup>.

**VEDTAK:**

Byggemeldinga og tegningane blir godkjende. Ottar Selsbakk må foreta plasseringa av garasjen

Sign.

Konrad Klokk

Utskrift sendt til

Olav J. Sandvik

## Skyldskifte.

År 1941 den 21. mai heldt underskrivne menn, som er upnemnde av lensmannen, skyldskifte yver garden Blindheim

som Peter Ludvigsen

no eig og hev g.nr. 18 br.nr. 4 av skyld mark 2,93 i Sykkylven tinglag, meddi eigaren hev selt ein part av garden til Th. Myckland.

Mennsupnemningi fylgjer. Av mennene hev alle tri

gjeve fyreskriven lovnad som skynsmenn.

Desse møtte: 1) Peter Ludvigsen og Th. Myckland.

Av grannane var eigaren av grnr. 18 brnr. 6 og H. Schmidt varsla, men møtte ikkje. Før Schmidt, som var burte på reise, vart huslyden varsla. Mennene valde til formann Ole P. M. Blindheim.

For den part av garden som er fraskild vart sette desse

grensone: 2)

Met nord grensar parcellen til setervegen på Blindheim, som der gjeng langs grensa av brnr. 6. Met aust grensar parcellen til brnr. 6 og met sud og vest til hevudbruket. Parcellen ligg soleis i nordaustre hyrna av hevudbruket eller i Brautene, som det kallast.

Langs austgrensa er der fråteken grunn til bruksveg før hevudbruket frå setervegen til marka si sunnanfer par-

1) Dersom nokon part eller granne som hev interesse i skyldskiftet ikkje møter, må det verta sagt frå i tenesta um det er prova at dei er varsla, eller forsovidt vedkjem grannane, um det er funne uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

2) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granneeigedom må ein ikkje skriva noko um, dersom eigarane av desse ikkje er tilstades og samtykkjer i det som vert skrivne. Skal mennene etter påkrav av partane ogso skifta i marki i samband med skyldskiftet (§ 7 i lovi), må det i grenseutgreidingi ogso takast med det turvande um det. —

cellen. Denne veggrunn er 10 meter breid i nordenden og 4 meter i sudenden. I nordenden måtte det takast se breidt før skuld den sterke halling i marka. Denne vegen kan og nyttast av parcellen.

Bytelina mot nord er 34,60 meter, mot aust 32 meter, mot sud 53,50 meter og mot vest 22 meter.

Den samla vidd på parcellen er rekna til 1100 rutemeter, Då er alle mål tekne etter marka, slik ho hallar mot vest.

Bytelinene er rette og der er sett tydelege bytesteinar for alle. Parcellen har gjerdeplikt åleine i alle byteliner.

I retning aust-vest ever parcellen gjeng ei opa vatsveite, der fabrikeigar H. Schmidt av og til leidar vatn frå Vikelva til sandtaket sitt på Blindheim. Denne rett før Schmidt skal vera ukrenkt ever parcellen <sup>som</sup>selangt kontrakta hans gjev løyve til det.

Me er samde om skyldskiftet.

Peter Ludviksen

Th. Myckland



1. Er den eigedom, som vert bytt, jordbruk med skog? **Ja.**
2. Fær kvart av bruki etter skiftet den skog dei treng til husbruk og gardstarvende? **Nei**
3. Er den eigedom, som vert bytt, jordbruk med fjellvidder, herunder medrekna fjellvatn, elvar og bekkjer? **Ja.**
4. Fær kvart av bruki etter skiftet den turvande fjellvidd? **Nei.**

Dersom det vert svara ja på 1ste spørsmålet, og nei på 2dre spørsmålet, eller dersom det vert svara ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lytt ein ogso svara på nedannemnde spørsmål 5-7:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? **Nei.**
6. Eller finn skyldskiftemennene at det er godtgjort at den parten som vert fråskild eigedomen vil verta nytta til oppdyrking, byggetuft, veg, industribygg eller anna liknande fyremål?  
**Til byggetuft.**
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i «Lov om odels» og åsætesretten av 26. juni 1821?»  
**Nei**

Me vitnar:

- a) At det ved skiftet ikkje er skipa ny sameign. ~~Men, me hev likevel samtykt i at utmarki~~

~~kan nyttast ihop va~~

~~med me ikkje hev kunna der venta at skifta meir enn som gjort er~~

- b) At kvart bruk hev fenge eit so høvelegt skap for freding og bruk som dei etter tilhøvi kan få.

Skyldi for de n fråskilde part vart set til mark 0,01

Hovudbruket hev att ei skyld av mark 2,93 som før.

De n fråskilde part er gjeve bruksnamnet.<sup>2)</sup> **Bjerkli.**

~~Kostnaderna ved skyldskiftet og tinglysingi av det~~

- 1) Det som ikkje høver stryk ein.
- 2) Som bruksnamn må ein ikkje i noko høve velja eit namn som alt er i bruk som slektsnamn og, som ikkje høyrer til dei meir ålgjengne (samfør lov av 9. febr. 1923 nr. 2 § 21. Sjå ogso Justitsdepartementet sitt skriv av 20. juni 1923 <sup>111</sup>).
- 3) Dersom det ikkje vert opplyst eller det ikkje av nokon av partane vert gjeve fråsegn um at avtale er gjord um kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal mennene gjera vedtak um korleis kostnadene skal bytast millom partane.

Partane vart gjorde kjende med, at dei kan innanka skyldskiftet til yverskyn, med omsyn til storleiken av skyldi og skiftet i marki<sup>1)</sup> og at påkrav um dette må vera gjort til sorenskrivaren innan 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me hev gjort arbeidet vårt etter beste skyn og yvertyding i samsvar med den lovnad me hev gjort eller bode oss til å gjera.

Me hev gjort vedtak um at Ole P. M. Blindheim skal syta for å senda (levera) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Ole P. M. Blindheim Karl F. O. Blindheim

Lars L. Høle

Godteke til tinglysing ..... 19

Tinglyst ved .....

De fråskilde part hev fenge g.nr. br.nr.

For tinglysingi kr. ....

1) Det som ikkje høver, stryk ein.

Avskrift av dagbok nr. 1502 19 41.  
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Stempelmerker kr. 15.-

Skjøte.

Underskrevne Peter Ludviksen skjøter og overdrager herved parcellen Bjerkli grnr. 18 brnr. 27 i Sykkylven til hr. Thorleif Myckland.

Parcellen, som er utskilt fra mitt gårdsbruk Blindheim grnr. 18 brnr. 4 i Sykkylven ved skylddelingsferretning av 21. mai 1941, overdrages med de herligheter og rettigheter samt påhvilende forpliktelser, som den ved skylddelingen er tillagt.

Kjøpesummen kr. 1500.- femten hundrede kroner er betalt.

Sykkylven den 10. september 1941,

*Peter Ludviksen*

Som Peter Ludviksens hustru samtykker jeg i overdragelsen.

*Tordis Ludviksen*

Det bevitnes, at Peter Ludviksen og hustru Tordis Ludviksen egenhendig har underskrevet dette skjøte under vårt påsyn og at de begge er over 21 år.

*Og P. M. Blindheim Elias Blindheim*

1970  
480  
2810-

Avskrift av dagbok nr. 4390 1963  
Søndre til Olav J. Sandorh  
Søndre

Nr. 860 a. Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete  
PS Iggrer hos  
SEM & STENESSEN 7, OSLO  
5-46.

Til innhøfting i panteboki.

29. JUNI 1963

MØRE OG ROMSDAL  
LANDBRUKSSELSKAP  
00803 1963

# Skyldskifte.

Lix dag den 13<sup>de</sup> mars 1948 heldt me underskrivne, som lensmannen  
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Blindheim  
g.nr. 18 b.nr. 4 med skyld mark 292 i Sykklepløen  
herad. Skyldskifte er kravt av Peter Ludviksen  
Lenshol fabrikken Polst  
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.

Mennsoppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær  
som<sup>2)</sup>

Ved tenesta møte<sup>3)</sup> Peter Ludviksen og Oskar Nybø  
og Th Myckland.

Mennene valde til formann Lars Hole

De fråskilde lut av garden hev desse  
grensone : <sup>4)</sup>

Parsellen ligg i nordaustre hjørne  
av hovedbruket eller i Braubane  
som det kallast  
Mot nord er bytelina 53 meter og  
grenser mot b.nr. 27. Mot aust 23 meter  
og grenser mot hovedbruket, og til  
sydvest 36.25 meter og grenser til

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslovi).
- 2) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under et utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- 3) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

hoved bruket. Parsellen er ein tre-  
kant, med en flate av ca. 440 meter<sup>2</sup>  
Alle mål er tekne etter marka.  
Bytelinore er rette og det er sett  
bytesteinar i kvar hjorne  
Parsellen har gjerdet rundt  
Skykket

Me er samde som skyldskifte

Peter Ludviksen 1/2 Lureholffabrikken Skif-  
Pehr Skjef

1971/12  
Sak nr.

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Møre og Romsdal  
fylkeslandbruksstyre

Korset 4/7 1969

Olav Skjef

- 1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *nei*
- 2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til husberging og gards-tarv? *nei*
- 3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? *nei*
- 4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? *nei*

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåli som no kjem:

- 5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet?
- 6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre diilke føremål?
- 7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar :

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt høpehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at.....

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til. Skyldi på de e fråskilde lut vart sett til *0,01 mark*

Attverande skyld på hovudbølet er *2,92 mark. Som før.*  
De fråskilde lut fekk bruksnamnet<sup>2)</sup> *Bjerkli 2*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:<sup>3)</sup> *Kjøperen*

1) Det som ikkje høver, stryk ein.  
 2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 1/2 1925 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 korleis partane skal byta kostnaden seg-imellom.

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn. men at ankeutsegn 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 overtiding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at Lars L Hole  
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

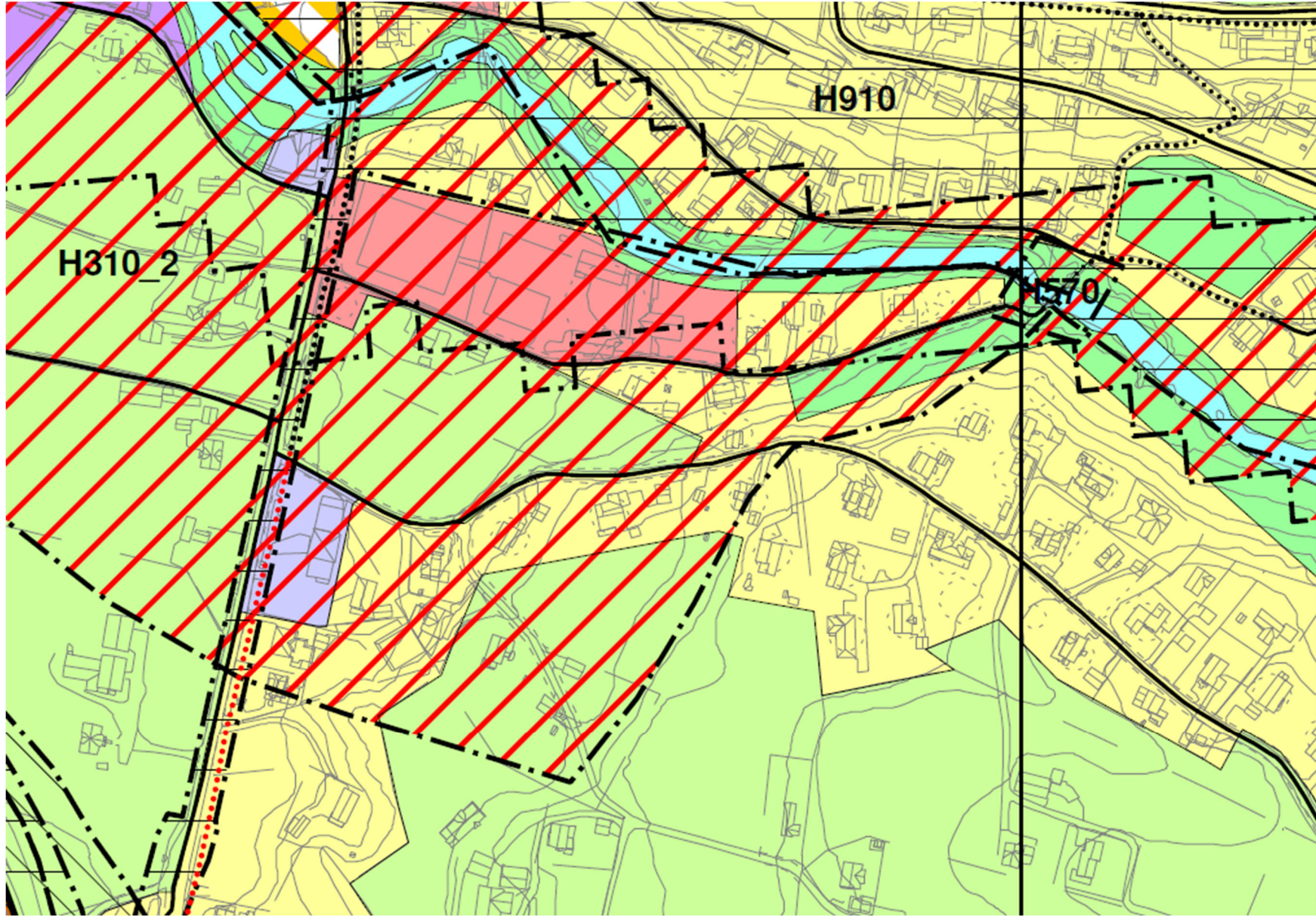
Lars L Hole Karl Blundheim  
Hj. Blundheim O.N.

Godteke til tinglysing 13/4 19 48

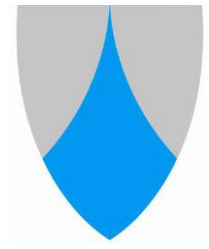
Tinglyst på .....

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

For tinglysingi ka .....



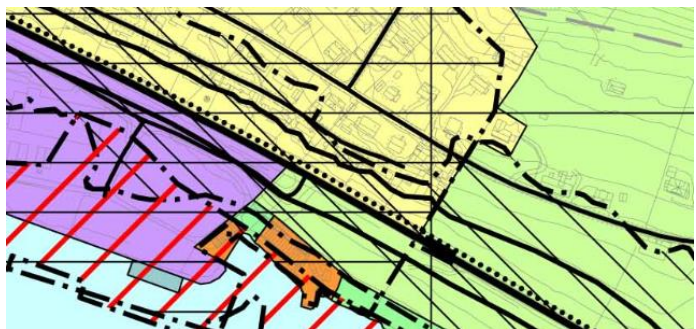




SYKKYLVEN KOMMUNE  
KOMMUNEDELPLAN FOR  
SENTRUM - IKORNNES  
2019-2029

PID15282017004  
Vedtatt 16.12.2019

## Føresegner



<b>1. GENERELT .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2).....</b>	<b>9</b>
<b>4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3) .....</b>	<b>9</b>
<b>5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) .....</b>	<b>10</b>
<b>6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6).....</b>	<b>11</b>
<b>7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) .....</b>	<b>11</b>
<b>8. DISPENSASJONAR .....</b>	<b>13</b>
<b>9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE .....</b>	<b>13</b>

## 1. GENERELT

**Kommunedelplan for sentrum - Ikornnes er juridisk bindande, og skal leggest 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 frådelling 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 m<sup>2</sup>.
- 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 frådelingar, 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 stetter vilkåra i ny byggtknisk 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 leggest 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 leggest 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 stigning 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 leggest vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

#### Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggest 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 ivaretatt.

#### 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 verksemder, 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 utbyggingsavtalar 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 omsynssone 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 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.

Byggegrensa langs vassdrag skal ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftsiinteresser.

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 være utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.  
Det skal leggjast 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 støtte 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 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Uteoppfallsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteoppfallsareal 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 støtte 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Maks. 50 bueningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast 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 leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m<sup>2</sup> 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 tilhøyrer 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 m<sup>2</sup>

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m<sup>2</sup>

2 plassar pr bustad over 120 m<sup>2</sup>

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> bruksareal

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m<sup>2</sup> 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 einebustad 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 m<sup>2</sup> 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 avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turveggar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, plating 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 avkøyrsløysing 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 innreist 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. turveggar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m<sup>2</sup> BRA og med mønehøgde inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av BRA.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> godkjennast utan reguleringsplan.

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



## 2.5. **Område for råstoffutvinning**

### Råstoffutvinning

Før 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 innan 10 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 opphørte 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, forretning og kontorlokale i kombinasjon, eller berre eitt av formåla.

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

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggest, 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 gangvegar 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)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål.

Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring. 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 avkøyning direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsløype nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsløype frå Statens vegvesen.  
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløype frå kommunal vegmynde.  
For køyning 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 offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. 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 turveggar/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 frittliggande 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 søknadspliktige 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\_1 Faresone ras- og skredfare** (§ 11-8 pkt. a)

Inndeling jamfør byggteknisk forskrift kap.7 § 7-3:

#### H310\_1\_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\_1\_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\_1\_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.

Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

### **H310\_2 Aktsemdsone for område-skred** (§ 11-8 pkt. a)

Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Ved regulering og/eller byggetiltak må det dokumenterast trygg byggegrunn.

### **H310\_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI)** (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsone 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 Aktsemdsone jord- og flaumskred** (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsone 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 Aktsemdsone flaum** (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona 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 høgspentanlegg**

Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla. Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

**H390 Aktsemdsone storulukke**

Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentleg ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve 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 aktsemdsona vurderast på nytt.

**H530 Friluftsliv** (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftssinteresser

**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 tillast tiltak som hindrar framtidig råstoffutvinning.

**H730 Automatisk freda kulturminne**

Omfattar automatisk freda kulturminne med sikringssoner. Det er ikkje høve til å sette i gong graving 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 mellomalderske 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. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastastiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.»*

#### **H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)**

Sone kring høgspenlinjer. Det er byggeforbod innenfor 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 ulempene, 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 liggje 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 Ikornnes	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, Ikornnes	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 Pilkvitla	03.09.1981	H910_20
15281981003	Reguleringsendring for Vikedalen II	18.11.81 og 26.01.84	H910_21
15281982001	Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tjønes	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 Ikornnes, Gbr. 41/2	07.05.1990	H910_41
15281991002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Jacobsgarden	04.11.1991	H910_42
15281991003	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Eliasaneplassen	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	Utbyggingsplan Krikane	04.11.1993	H910_46
15281993003	Utbyggingsplan Ullavik/Fauske I "Elisgarden", 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 Jarnes	20.11.1995	H910_54
15281996003	Reguleringsplan/ending Kapteinsgarden (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

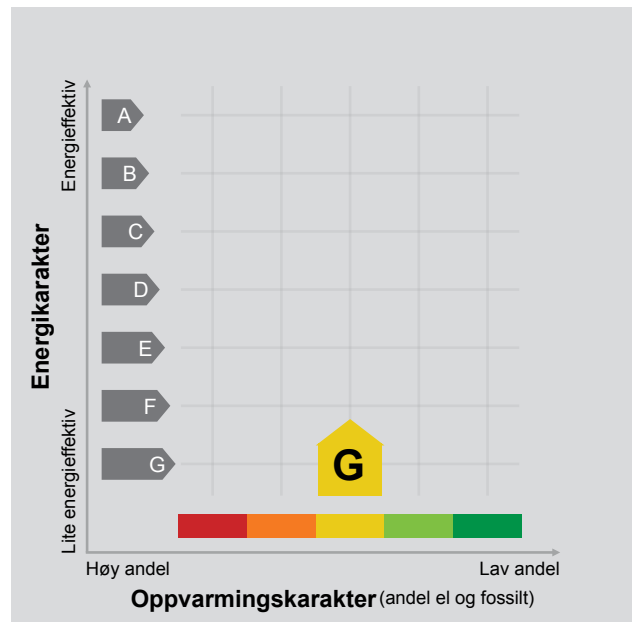
15281997003	Reguleringsplan for Gjerdefabrikken	26.05.1997	H910_58
15281997004	Reguleringsendring for Ullavik - Fauske I, Jørgengarden	26.05.1997	H910_59
15281998001	Reguleringsplan for Lillehaugen	02.03.1998	H910_60
15281998002	Bygnadsplan for Lillehaugen	20.04.1998	H910_61
15281998005	Reg.Plan BK1-Klokkehaug/Vik	25.05.1998	H910_62
15281998006	Bygnadsplan for Klokkehaug/Vik BK1	25.05.1998	H910_63
15281998007	Bygnadsplan for Kapteinsgarden (Nillebruket)	22.06.1998	H910_64
15281998010	Bygnadsplan for Myreryggen	12.10.1998	H910_65
15281999001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes	08.02.1999	H910_66
15281999002	Reguleringsplan for Grebstad I/Myra	08.02.1999	H910_67
15281999005	Reguleringsplan for Helleneset på Ikornnes	11.10.1999	H910_68
15281999007	Bygnadsplan Klokkehaug - Vik BK2	24.11.1999	H910_69
15282000001	Reguleringsendring for Nedre Ikornnes	07.02.2000	H910_70
15282000004	Reguleringsplan for Klokkehaug - Vik	13.03.2000	H910_71
15282000005	Utbyggingsplan 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/endring 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 Jarnes	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, Jarnes	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 Jarnesodden	29.04.2002	H910_82
15282002003	Reguleringsplan for Blindheimsfjæra 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-Jarnes (reguleringsendring for Nedre Ikornnes)	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 tomte, 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 "Jacobsgarden", 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 Jarnes 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



# ENERGIATTEST

Adresse	Blindheimsvegen 23
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180185313
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23033
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1944
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	240
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Blindheimsvegen 23

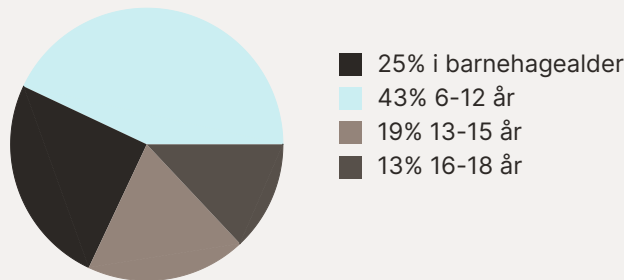
## Offentlig transport

🚶 Vik syd	5 min 🚶
Linje 110, 250, 260	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 14 min 🚶

## Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
86 elever, 6 klasser	2.6 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	6 min 🚶
405 elever, 21 klasser	3.4 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 🚶
321 elever, 24 klasser	2.6 km
Sykkylven vidaregåande skule	5 min 🚶
250 elever, 17 klasser	2.7 km

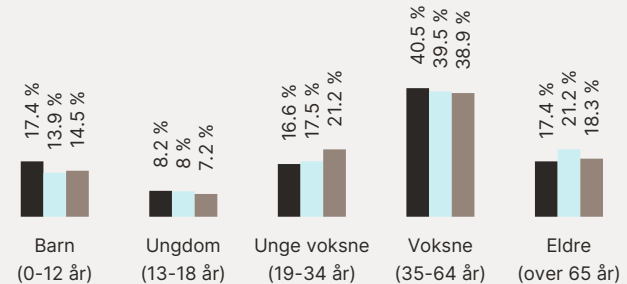
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tynes	357	163
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
53 barn	1.5 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	25 min 🚶
34 barn	1.9 km
Ikornnes Fus barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
65 barn	2.8 km

## Dagligvare

Kiwi Sykkylven	4 min 🚶
Eurospar Sykkylven	4 min 🚶
PostNord	2.2 km

## Sport

🏃 Vik skule	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏃 Sykkylven storhall	6 min 🚶
Aktivitetshall	2.9 km
🏃 Family Sports Club Sykkylven	12 min 🚶



