





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Løvollvegen 33, 6230 SYKKYLVEN  
 SYKKYLVEN kommune  
 # gnr. 71, bnr. 7

## Markedsverdi

**850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 18978-1522

Referansenummer: YG8701

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1970 oppført på ringmur med krypkjeller. Hytten har en etasje i tillegg til hems. Hytten er oppført i alminnelig konstruksjon og materialer for byggeår.

Det er foretatt en rekke oppgraderinger av overflater i hytten i senere år. Det er foretatt oppgradering med nye automatsikringer.

Det vises til de utfyllende beskrivelse under de enkelte bygningsdeler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Selve renner og nedløp er trolig skiftet i forbindelse med omtekkingen av taket.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

Hytten har i hovedsak stilvinduer som trevinduer med koblet glass. Sprosser og kittet glass.

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass som stort stuevindu og vindu på hems. Disse er skiftet: henholdsvis 2014 og 2022.

Hytten har malt tredør som inngangsdør.

Det er bygget en stor terrasse i 2013, denne er på ca 29 m<sup>2</sup>. Terrassen er bygget på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er rekkverk i rekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte trepaneler. Innvendige tak har malt trepanel.

Overflater i hytten er malte i senere år.

Det er belegget på gulvet på toalettrommet.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Pipe fra byggeår og er som lettklinker eller mursteinspipe. Pipen er pusset og malt over tak.

Feieluken er i krypkjeller.

Det er i stuen oppmuret peisløsning med skifer.

Det er montert en vedovn på kjøkkenet.

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har adkomst via luke i gulvet på kjøkkenet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er oppgradert i senere tid med ådringsteknikk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med hvite fronter, heltre benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er utslagsvask med avløp til terreng.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/ Cinderellado. Rommet er med furugulv og med malt panel på veggene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plastrør fra utslagsvask.

Hytta har naturlig ventilasjon i form av vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg. Det er lagt inn fiber i hytta.

Det elektriske anlegget i hytta er med enkelt opplegg, det er foretatt oppgraderinger og det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig steinsatt rundt ringmuren på hytta.

Grunnmur/ ringmur av spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av ringmuren som er synlig.

Hytten er beliggende på tomt som lett hellende mot nordvest.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m <sup>2</sup>
Totalpris	850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

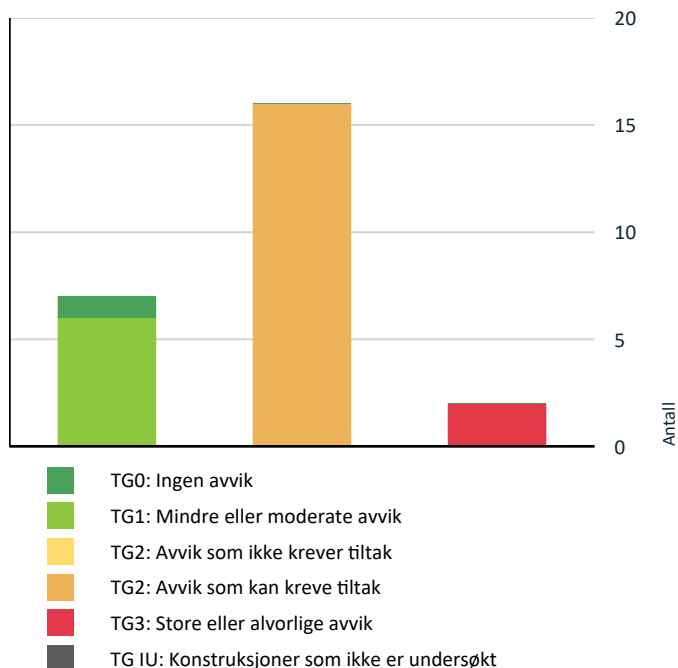
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

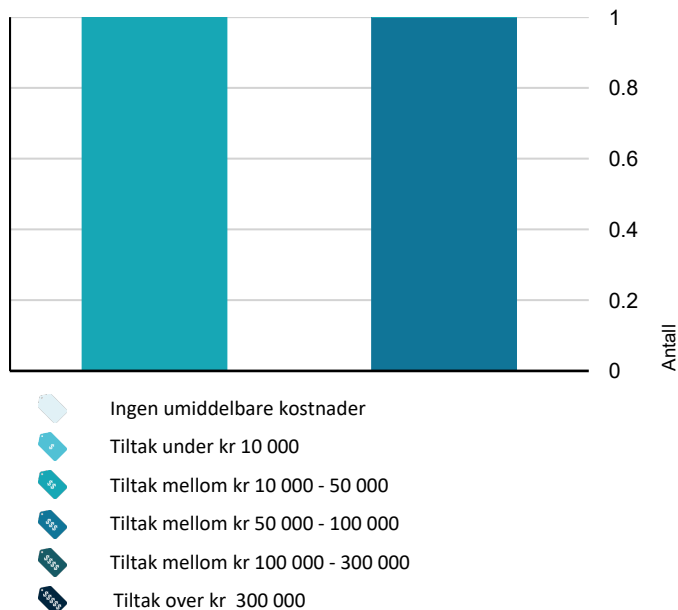
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer. [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon. [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk. [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Anvendelse**  
Hytte

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Det er på denne hytten ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er med et tekket som ikke er anbefalt og gå direkte på og kan være svært glatt. I tillegg er høyde til terreng større enn forsvarlig uten ekstra sikring.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

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



### Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Selve renner og nedløp er trolig skiftet i forbindelse med omtekkingen av taket.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Det er registrert frostspreng på taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Vindskier.

Det er vindskier og loddbord av rektangulær kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råtskade på en del av vindskiene på hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/ fornying av vindskiene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje. Det er registrert en del oppsprekking av bordkledning i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*



# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det meste av takkonstruksjonen er skjult av innvendig underkledd himlinger og er av denne grunn ikke mulig å få kontrollert på annen måte enn ved visuell observasjon av flater innvendig.

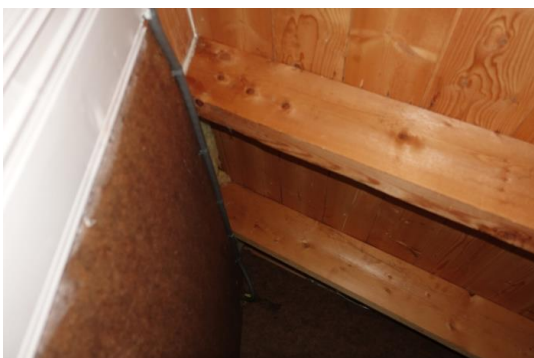
Noe av konstruksjonen er besiktiget ved blindloft/ raft ved inngangen.

Det er observert forekomst med muselort ved blindloft på utsiden av hytten, dette ved adkomst over inngangspartiet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å få kontrollert tilstanden på skjult konstruksjon.  
Ytterligere undersøkelser og tiltak for musesikring.



## TG2 Vinduer

Hytten har i hovedsak stilvinduer som trevinduer med koblet glass.  
Sprosser og kittet glass.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.



## TG1 Stuevindu/ hemsvidue

Det er vinduer med malte trekarmene og med 2-lags glass som stort stuevindu og vindu på hemsene. Disse er skiftet: henholdsvis 2014 og 2022.

Årstall: 2014

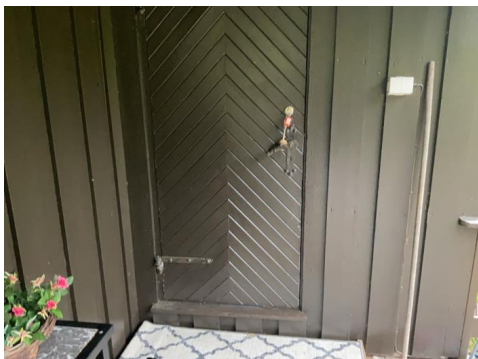
Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG1 Dører

Hytten har malt tredør som inngangsdør.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse i 2013, denne er på ca 29 m<sup>2</sup>. Terrassen er bygget på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er rekkverk i rekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte trepaneler. Innvendige tak har malt trepanel. Overflater i hytten er malte i senere år. Det er belegg på gulvet på toalettrommet.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ved kontrollmåling av planhet målt helling på ca. 17 mm gjennom stuegulvet.

### Konsekvens/tiltak

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

For bygg med krypkjeller kan en vurdere retting av gulv med helling fra krypkjeller, dette med jekking retting og ny fundamentering. En vil videre kunne oppnå bedre stivhet i bjelkelaget med slike metoder.

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår og er som lettklinker eller mursteinspipe. Pipen er pusset og malt over tak. Feieluken er i krypkjeller. Det er i stuen oppmuret peisløsning med skifer. Det er montert en vedovn på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Det er registrert avskalling av puss/ maling på pipevenger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det er påregnelig med en del oppgraderinger og vedlikehold ved pipens overflater over tak.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren har adkomst via luke i gulvet på kjøkkenet. Det er lagt plastfolie på grunnen i krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Kryp kjelleren har kondensutfordringer.

Det er registrert råtskade på innforet plate og noe treverk mot grunnen i krypkjelleren.

Det er videre registrert noe forhøyet fukt i bjelkelag.

Det mangler utvendige ventilkapper i ringmur.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Oppgraderinger med utbedringer anbefales/ må påregnes.

Det bør foretas tiltak med bedring av ventileringen i krypkjelleren.

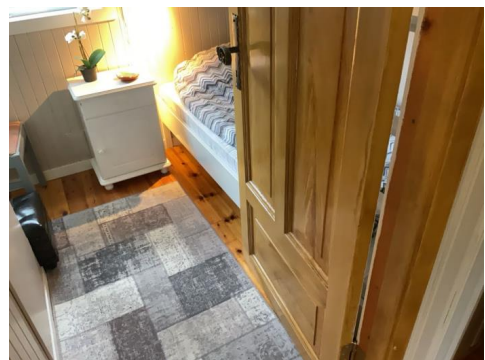
Det er under kostnadsestimatet lagt til grunn partiell utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er oppgradert i senere tid med ådringsteknikk.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.

Det er utslagsvask med avløp til terreng.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

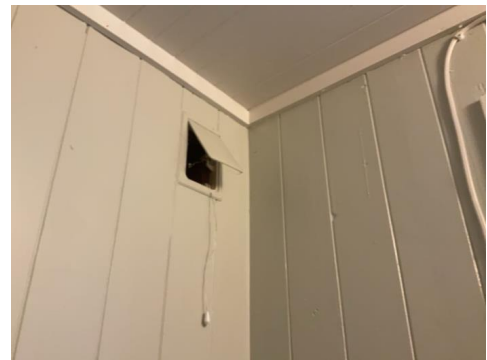
Toalettrom/ Cinderellado. Rommet er med furugulv og med malt panel på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plastrør fra utslagsvask.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### ! TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon i form av vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.



# Tilstandsrapport

## ! 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.*

Det elektriske anlegget i hytta er med enkelt opplegg, det er foretatt oppgraderinger og det er sikringssskap med automatsikringer. Det er lagt inn fiber i hytta.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970 Fornyet med automatsikringer i 2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Fornyet med automatsikringer i 2020. Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget. De er mulig at dokumentasjon er lastet til boligmappa.no**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Straumnett har gjennomført kontroll. Det er den 22.01.2022 sendt godkjenning, og denne forstås slik at avvik er lukket.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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.



## ! TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig steinsatt rundt ringmuren på hytta.

#### Vurdering av avvik:

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

Denne hytta står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Eventuelle fukttilsig vil trekke inn i krypkjelleren.

Det vises til noe høyt fuktinnhold i krypkjeller. Dette trenger ikke ha med drenering og gjøre. Dette kan skyldes kapillært opptrekk fra grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ ringmur av spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av ringmuren som er synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Det mangler utvendige ventilkapper i ringmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt videre vedlikehold.

Montere ventilkapper og tilse tilstrekkelig netting/ mussikring.



### TG 2 Terrengforhold

Hytten er beliggende på tomt som lett hellende mot nordvest.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot grunnmur eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Bodbygg/ uthus.

**Byggeår**

2021

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Standard**

Normal enkel standard for denne type bygg.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Beskrivelse**

Det er oppført et enkelt uthus/ redskapsbod i 2021. Bygget er oppført i trekonstruksjon med stående trepanel. Det er vinduer som er gjenbrukte og det er labankdør av tre. Takkonstruksjon med sperrer av tre og med tekke av papp. Det er registrert noe misfarging på undertak på takfot. Det bær vurderes bedre ventilering av uthuset. Videre normalt vedlikehold vil være påregnelig/ tilstrekkelig.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Kryperom, Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Hems/ soveplass.

*Andre bygg:* Bod  
*Bruksareal andre bygg:* 12 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 850 000

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 1 500 000

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

850 000

### Konklusjon markedsverdi

850 000

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Løvullvegen 33, mot Søvikdalen, et rolig og naturskjønt område cirka 9 km fra Aure sentrum. Eiendommen har uskjennert beliggenhet.

Basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon. Det bemerkes at det er få sammenlignbare eiendommer omsatt i nærområdet.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Dalevegen 631 ,6230 SYKKYLVEN 52 m <sup>2</sup> 1930 2 sov	10-06-2024	1 990 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>40 385</b>
2 Løvullvegen 33 ,6230 SYKKYLVEN 47 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	15-05-2019	690 000	<b>660 000</b>		660 000	<b>14 043</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### Bod

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

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 200 000**

## 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.	300 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</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

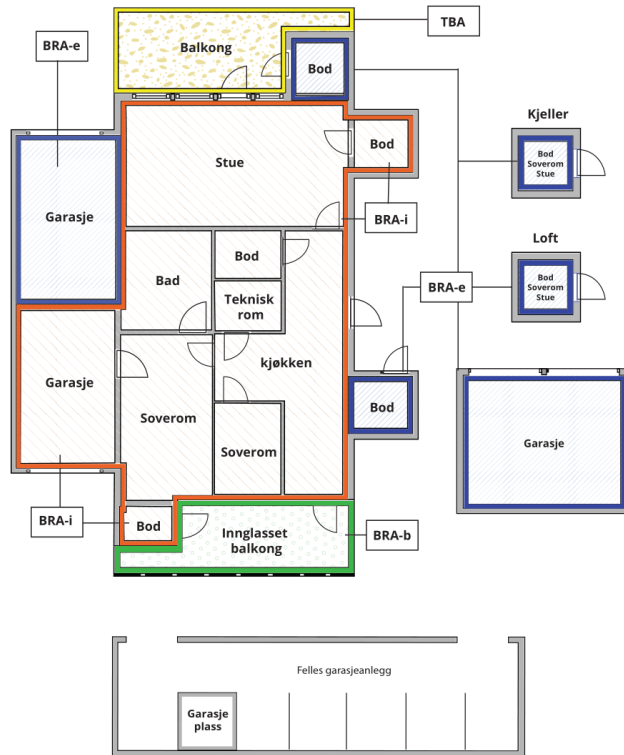
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Fritidsbolig

### 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)				
Krypkjeller							
Etasje	47			47	29		47
Hems						7	7
<b>SUM</b>	<b>47</b>				<b>29</b>	<b>7</b>	<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Hems	Hems/ soveplass.		

### Kommentar

Det er målt ca 1,60 meter på det høyeste på hemsen.

### 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:* Det er i soverommene målt etasjehøyde på ca. 2,10 meter.

## Bod

### 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		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

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

### 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:*

### 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)
<b>Fritidsbolig</b>	47	0
<b>Bod</b>	0	12

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Kari Johanne Øvrelid Hanssen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	71	7		0	481.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løvollvegen 33

### Hjemmelshaver

Amundsen Frode, Hanssen Kari Johanne Øvrelid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Løvollvegen 33, mot Søvikdalen, et rolig og naturskjønt område cirka 9 km fra Aure sentrum. Nærområdet har store skogareal med flotte turmuligheter, og det er kort vei til Andestadvatnet. Tomten har ellers gode solforhold. Hytten ligger i naturskjønne omgivelser ved Andestadvatnet i Sykkylven kommune. Fra eiendommen er det cirka 9 km til nærmeste dagligvarebutikk i Sykkylven. Til skianlegget på Fjellsætra er det cirka 20 minutter med bil.

### Adkomstvei

Det er privat vei og gangvei ned til selve hytten. Fra parkeringsplassen og bort til hytta er det cirka 100 meter å gå.

### Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann i hytten.

### Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp fra hytten.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet med plen, det er noe beplantning. Det er bygget stor terrasse. Det er kort vei med gangsti ned til Andestadvatnet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst erklæring 17.04.1970 med dagboknr 101464-1 - Bestemmelse om gjerde.

Tinglyst erklæring 17.04.1970 med dagboknr 101464-2 - Best. om vann / kloakkledn.

Parsellen har rett til gangveg langs elva sørover mot tunvegen. Parsellen har rett til å hente vatn på hovedbruket og har rett til å legge vannledning over hovedbruket. Parsellen har rett til å legge kloakkledning over hovedbruket. Parsellen har gjerdeplikta.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2019



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring må utarbeides og gjennomgås før salg av eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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 funksjonssprøving 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 ulik definisjon 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG8701>

## 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.	21240191
Adresse	Løvollvegen 33		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Frode Amundsen var medeier 50 %
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Frank Amundsen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Det er en hytte <input type="checkbox"/> 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?	Klp	Polise/avtalenr	5719216
Selger 1 Fornavn	Kari Johanne Øvrelid	Etternavn	Hanssen

## 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:

**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 Det er ikke innlagt vann

**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 Eldre fuktskade på delevegger i krypkjeller

**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

**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   
I takoverbygg på veranda er det observert muselort. Har monter musebørste på vegger bak bordkledning. Har aldri sett muselort inne i hytta den tid vi har brukt den.

**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, sentralfyr, 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, sentralfyr, 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 Takst tatt idag i forbindelse med salget

**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 Skjøtte om at det er lov å legge inn vann og kloakk via nabo. Samt bruk av sti gangvei langs elva

## 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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>

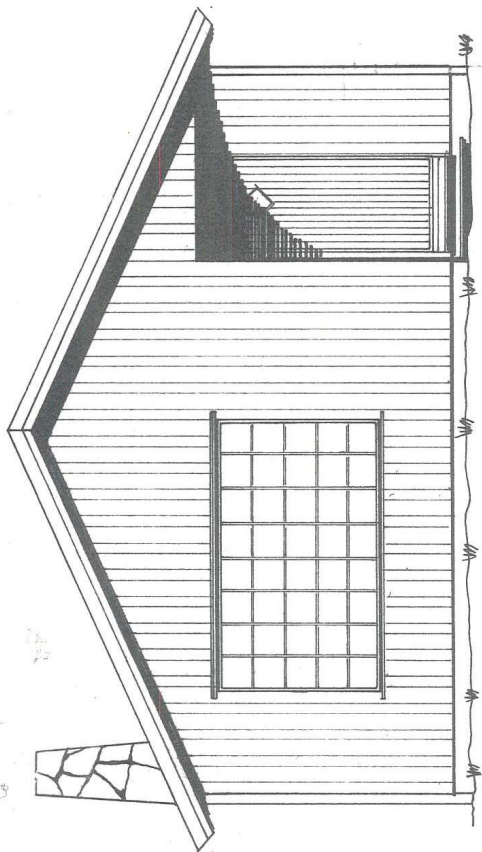
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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

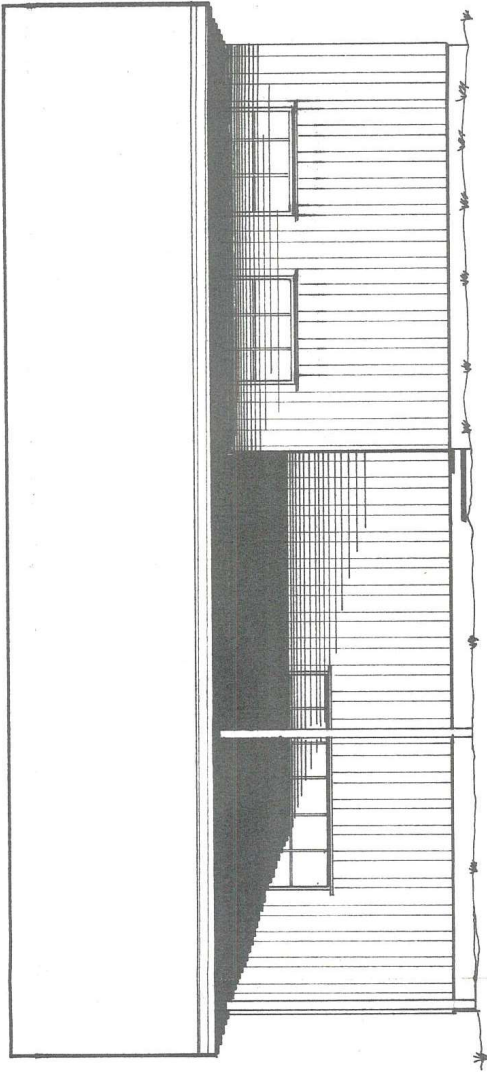
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

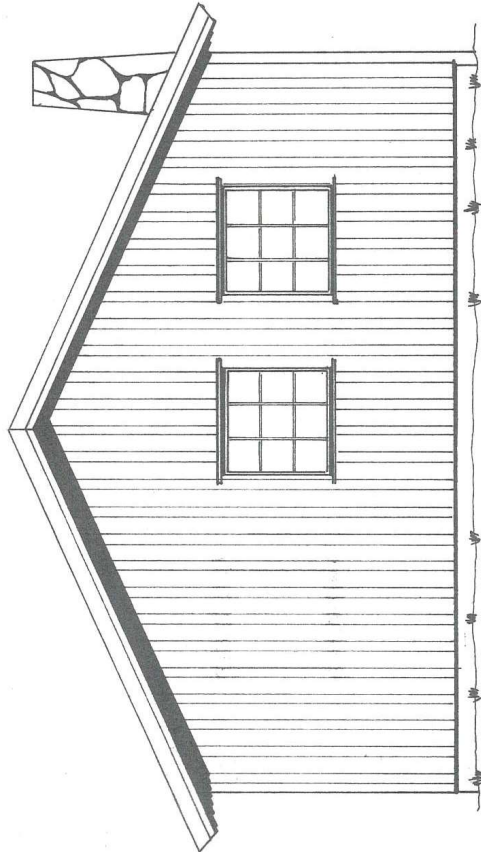
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



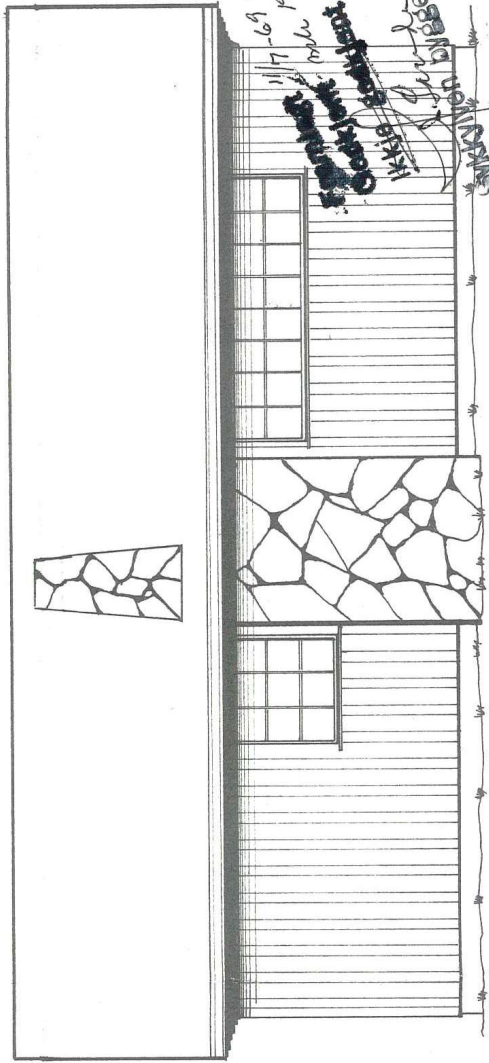
VEST



SYD



ØST



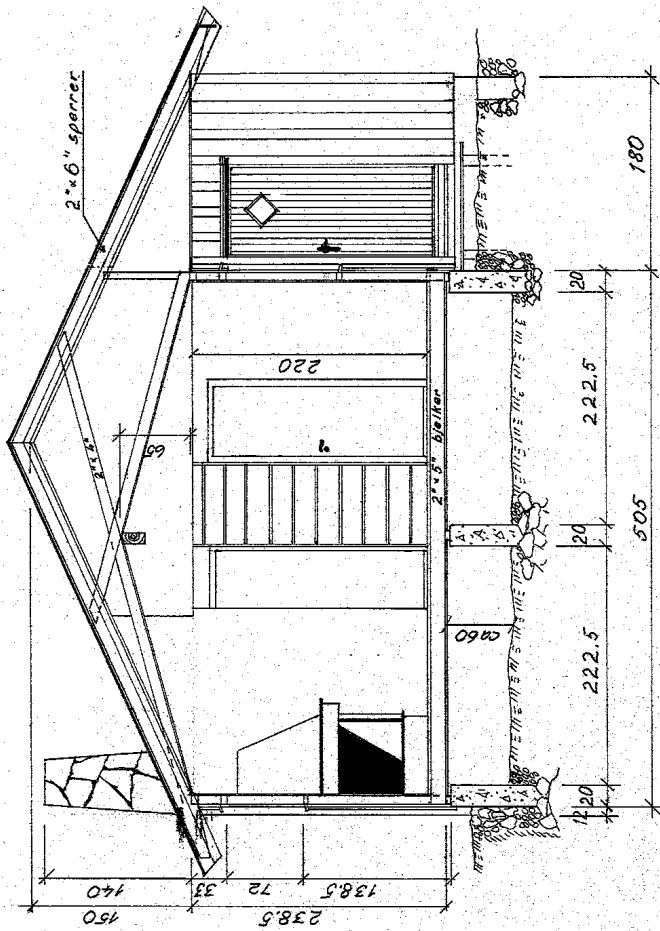
NORD

11-17-69  
 195/69  
 SVEIN SÆTHER  
 IKKE BEKREDET  
 IKKE BEKREDET  
 SVEIN SÆTHER

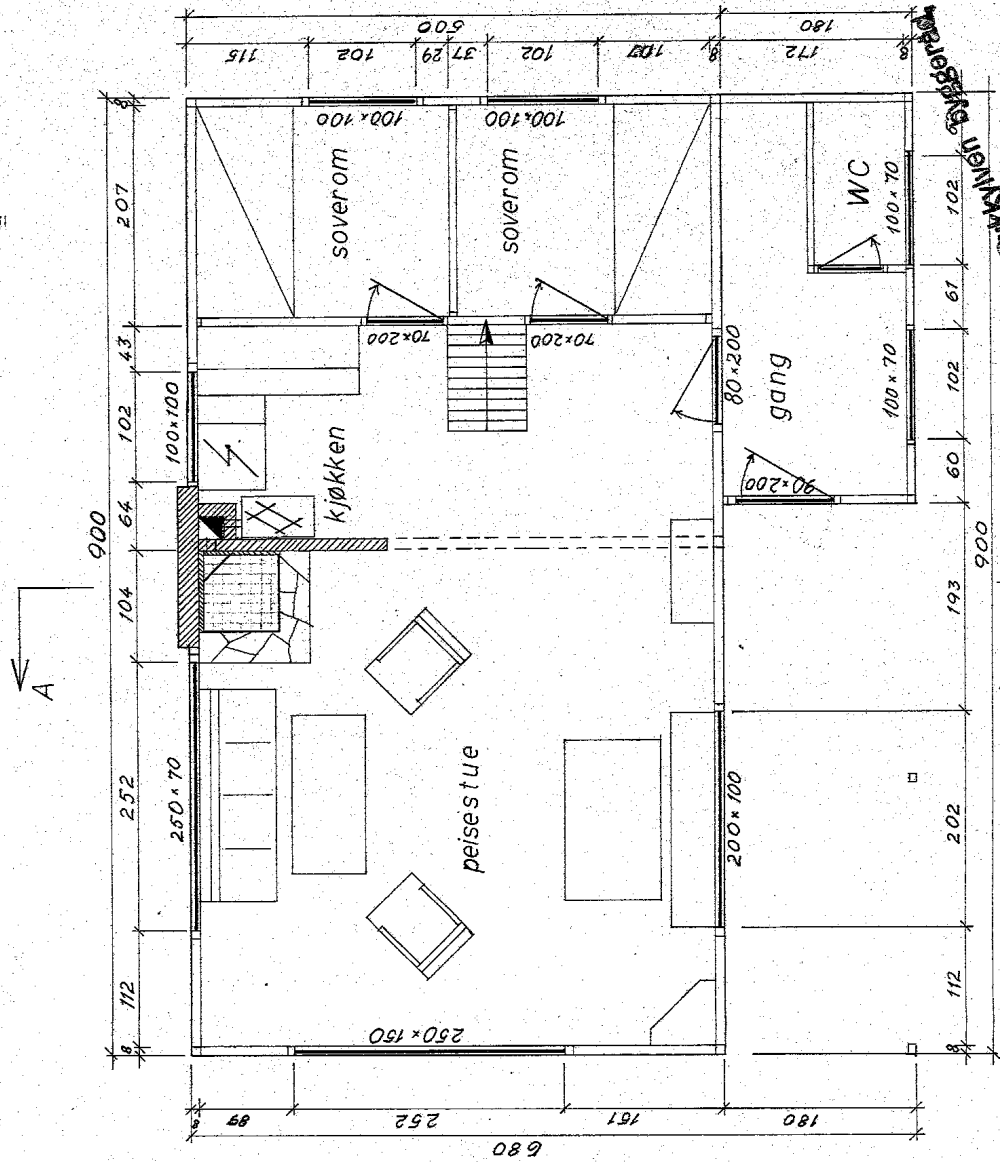
HYTTEBYGG FOR SVEIN SÆTHER, LANGEVÅG  
 FASADER M = 1:50

Mauseidvåg 9-11-68  
 Jørgen Sæther





SNITT A-A



HYTTEBYGG FOR SVEIN SÆTHER  
LANGEVÅG

PLAN OG SNITT M=1:50

Mauseidvåg 9-11-68 *Arne Sæther*



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

71

Bruksnummer:

7

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.08.2024 kl. 13:49

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: ORELUND  
Etableringsdato: 17.04.1970  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 71 / 7 481,4 m2 Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver	Død	260559	AMUNDSEN FRODE				1 / 2
Hjemmelshaver		180266	HANSEN KARI J ØVRELID		Stadsneshaugane 19 6030 LANGEVÅG		1 / 2

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6923162	381588		481,4 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 17.04.1970

Skylddeling Rolle Matrikkelenhet Arealendring  
Avgiver 1528 - 71/6 0  
Mottaker 1528 - 71/7 0

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**  
**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Forretning over eksisterende matrikkelenhet 17.04.1970 1528crd 07.09.2009

Feilretting  
Feilføring

Rolle  
Berørt  
Berørt  
Berørt

Matrikkelenhet  
1528 - Mnr vann mangler  
1528 - 71/6  
1528 - 71/7

Arealendring  
0  
0  
0

## Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Løvollvegen	6006	33	EUREF89 UTM Sone 32	381587	Grunnkrets: 0207 Søvikdal Stemmekrets: 1 AURE Kirkesokn: 08041001 Sykkylven Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN Tettsted:	Nei

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 180 203 664  
**Løpenr:**  
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6923161 Øst: 381587

Bygningsendringskode:  
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol  
Næringsgruppe:  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Energikilder:  
Oppvarming:

Bebyggingsareal: 0 Ant. boliger: 0  
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0  
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
Bruksareal totalt: 0 Avløp:  
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
Bruttoareal annet: 0  
Bruttoareal totalt: 0  
Alternativt areal: 0  
Alternativt areal 2: 0

Datoer  
Rammestillingstillatelse:  
Igangsettningstillatelse:  
Tatt i bruk:  
Midlertidig brukstillatelse:  
Ferdiggattest:

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6006 Løvollvegen 33		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	71/7





# Teig 1 (Hovedteig)

71 / 7

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

6923180

6923170

6923160

6923150

6923140

381560

381570

381580

381590

381600

381610

3

2

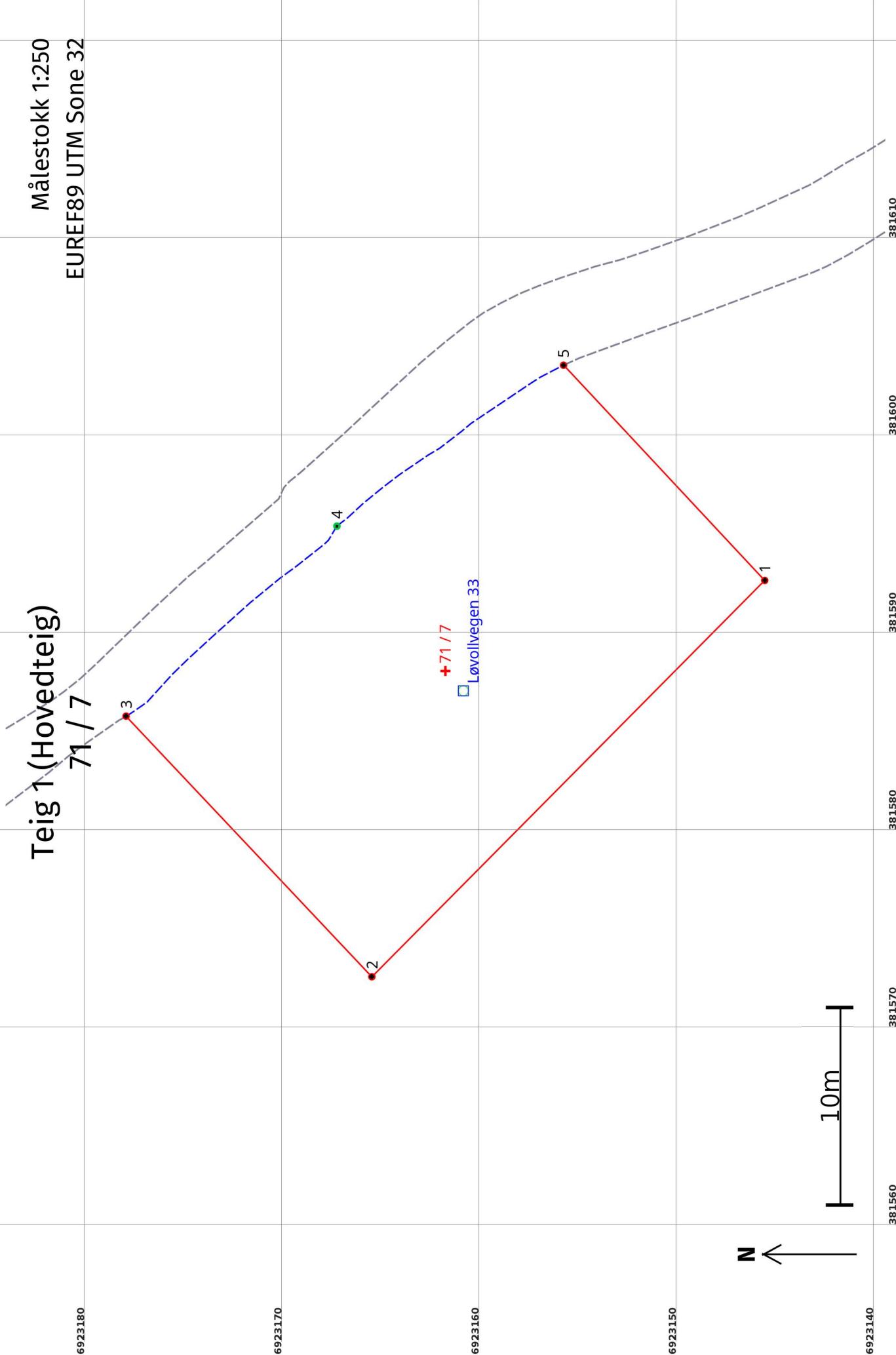
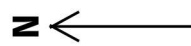
4

5

1

+71 / 7

Løvollvegen 33



## Areal og koordinater

Areal: 481,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6923162 Øst: 381588

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6923145,74	381592,59		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
2	6923165,64	381572,53	28,26	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
3	6923178,09	381585,72	18,14	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
4	6923167,41	381595,34	14,44	Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	30	
5	6923155,93	381603,48	14,11	Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	

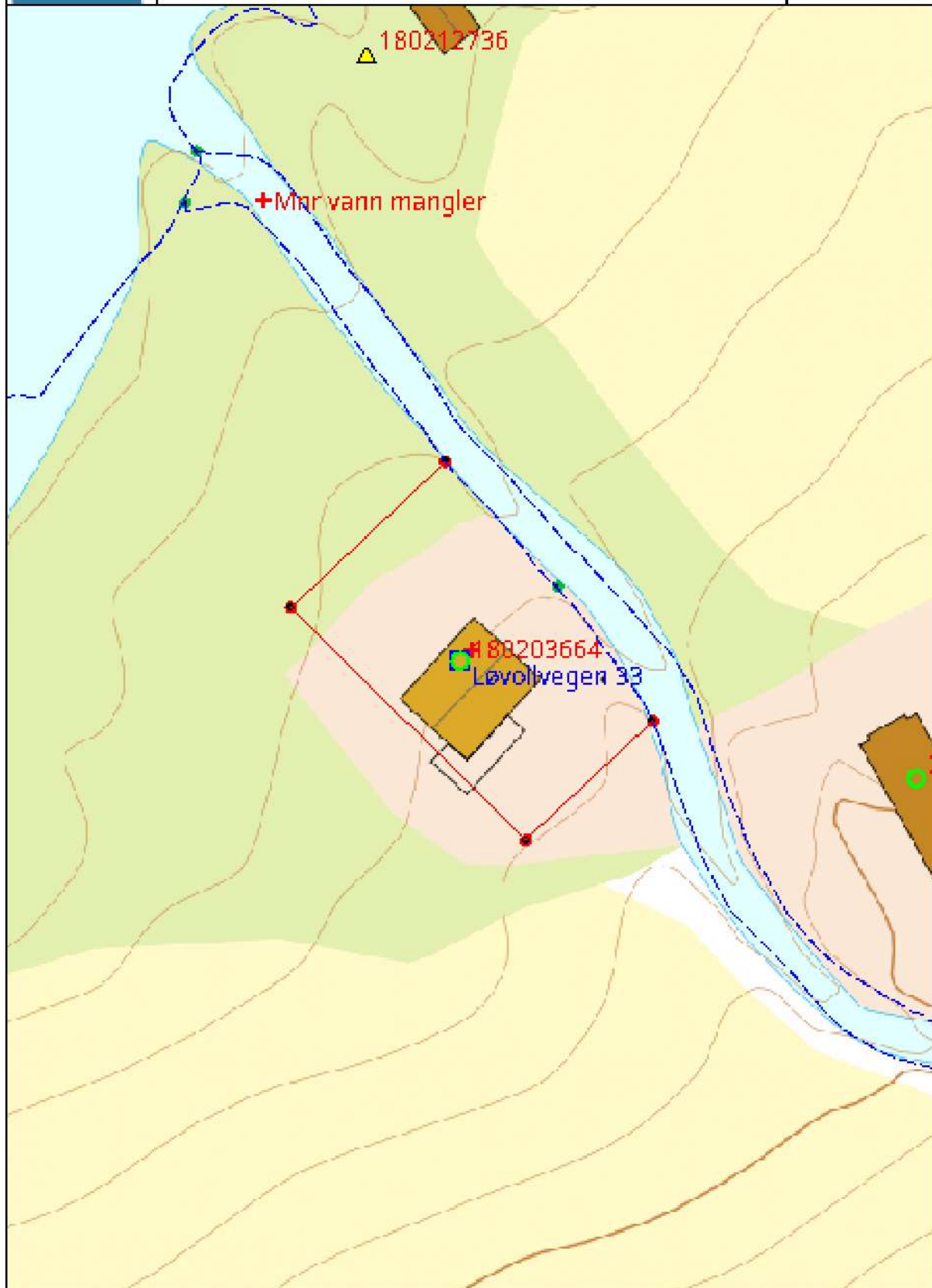


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



## MÅLEBREV

Attestert av dagbok nr. 1464/70  
Nordre Sunnhjøre Sorenskrivarembete

År 19 **69** den **10. sept.** vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

**Levold, gr.nr.71, br.nr.6 i Sykkylven.**

Forretningen er rekvirert av **Per Levold**  
som er heimelshavar/~~med fullmakt frå heimelshavaren\*~~

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

**Sigurd Aure**

Alle var loveleg varsla den  
Ved forretningen møtte:

**Per Levold**

## Grenseliner:

Parsellen grensar **til alle sider mot hovudbruket.**

**I nord i lengda 20,0 m, i aust i lengdene 14,9 m, 8,0 m og 9,6 m,  
i sør 15,0 m og i vest 28,0 m.**

**I aust fylgjerv grensa elvebaren.**

Parsellen omfatar **584 m<sup>2</sup>**

## Skylddeling

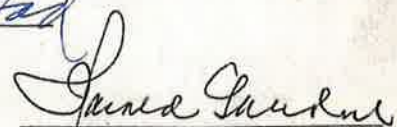
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: **Byttetomt**

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: **1 ore**

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den **10/9** 19**69**

  
Bernt Tandstad  
Sigurd Aure  
Harald Sandal

Nr. 2254 a L Energi, Sem & Steensen I Oslo 10-66

*Per Karsten Levold*

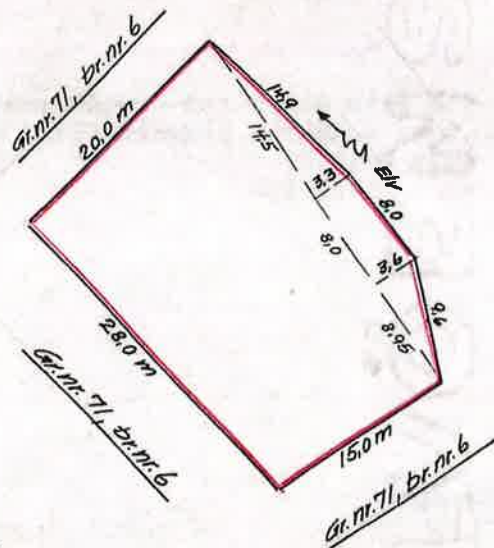
Stryk det som ikkje høver



(Kopi av målebrev-kart)



"ORELUND" br.nr. 7.



Areal = 584 m<sup>2</sup>

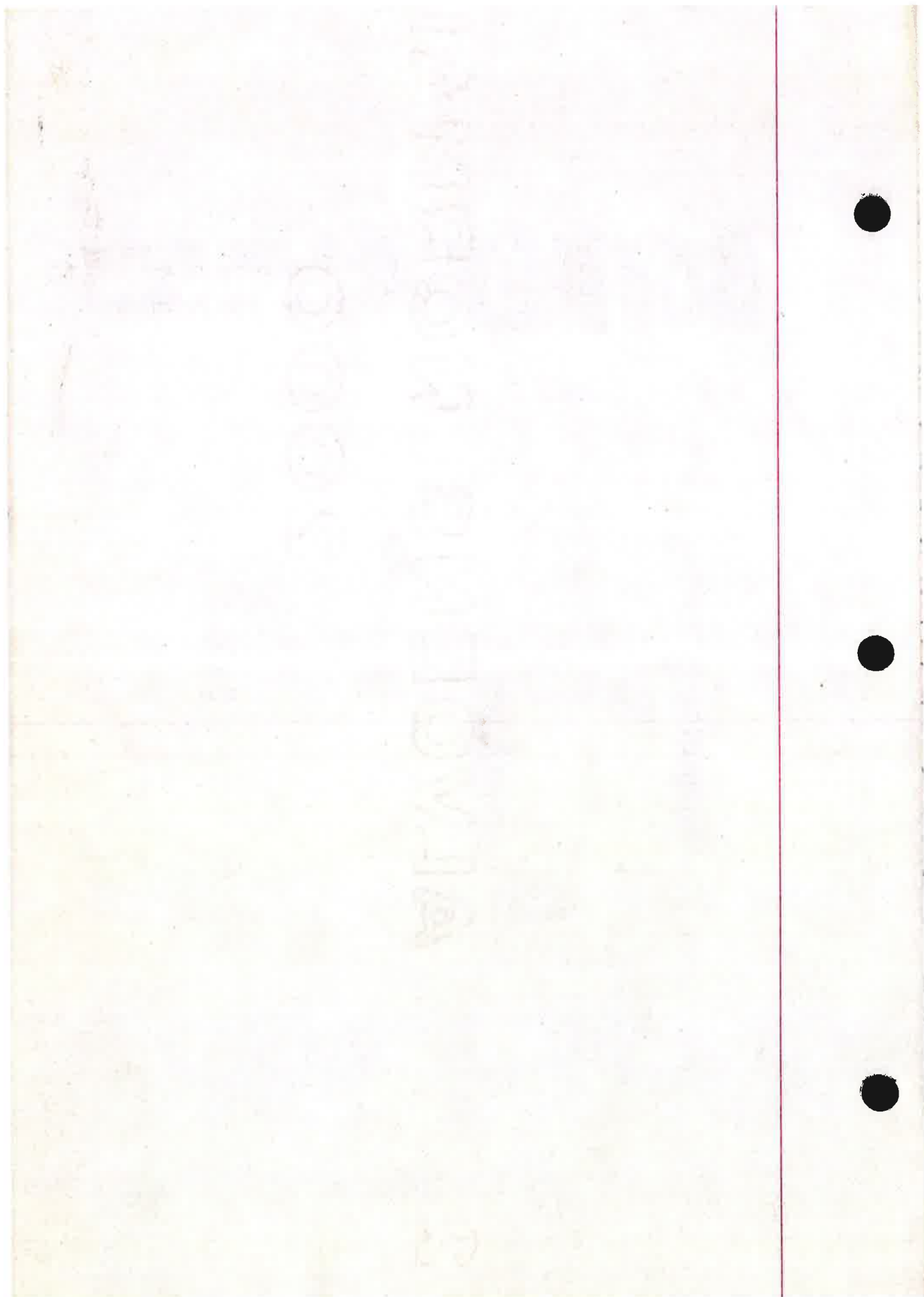
M = 1:500

Arkt. Lyngst  
Sigmund Aure  
Bjørn Paulsen

## Påskrifter:

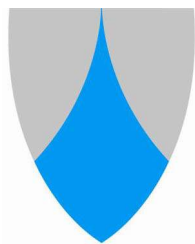
Parsellen har rett til gangveg langs elva sørover mot tunvegen.  
Parsellen har rett til å henta vatn på hovudbruket og har rett til  
å legga vassledning over hovudbruket.  
Parsellen har rett til å legga kloakkledning over hovudbruket.  
Parsellen har gjerdeplikta.

*J. J.*









SYKKYLVEN KOMMUNE  
KOMMUNEPLAN AREALDELEN 2013-2025

**Føresegner og retningslinjer**

Vedtak Sykkylven kommunestyre 27.05.2013

PlanID 15282013002

<b>1. GENERELT .....</b>	<b>2</b>
<b>2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) .....</b>	<b>2</b>
2.1. Fellesføresegner .....	2
2.2. Bustadområde .....	4
2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9).....	6
2.4. Område for råstoffutvinning .....	7
2.5. Næringsområde .....	7
<b>3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2).....</b>	<b>7</b>
<b>4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) .....</b>	<b>8</b>
<b>5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6).....</b>	<b>9</b>
5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF).....	9
5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A) .....	9
5.3. Område for spreidd naustbygging (SN) .....	9
<b>6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8) .....</b>	<b>10</b>
<b>7. DISPENSASJONAR .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar .....</b>	<b>12</b>



## 1. GENERELT

**Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.**

**Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.**

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08, kap. 11 - Kommuneplan, tilhøyrande juridisk bindande plankart datert 01.12.2010.

Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet. Føresegnene er utheva med ramme og har grå bakgrunn.

Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men 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 fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta 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 formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

#### 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 flodbølgje 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.

ROS-analyse for Sykkylven kommune skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analyser er eigrovt registrering av risiko og sårbarheit i kommunen, og krev nærmare undersøkingar ved relevant fare. Evt. endringar i risikobiletet grunna ny kunnskap vil framgå av revidert ROS-analyse.

I område for fritidsbustad som grensar til sjø ( FB2 Klokk og FB3 Gjevenes), er det i føresegnene pkt. 2.3, fastsett minste kotehøgde for oppføring av bygg i tryggleiksklasse 2.

For naust (bygg i tryggleiksklasse 1) er det sett eit generelt krav om minste kotehøgde 2 moh (pkt. 2.3), av omsyn til risiko ved stormflo.

Byggegrense mot sjø, jfr. sikkerhetsrisiko

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

### 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. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

#### 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.

#### Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

### 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.

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

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

### 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, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidda på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

**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 leggst til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

**2.2. Bustadområde****2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)**

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.

Ved utrekning av utnyttta 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.

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

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av min. 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

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

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

Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

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 og noko fast dekke.

### *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.

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

### Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per buening, 2 pl. per 100 m<sup>2</sup> bruksareal for forretning/kontor.



## 2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

### Hytter

Utbygging i nye hytteområder krev utarbeiding av reguleringsplan. Utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Utbygging må også syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde, eller ved grunneigaravtale dersom plassering er utanfor planområdet.

Ved detaljregulering skal det leggjast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

For hytteområder skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB2 Klock kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3.

### 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.

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 leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggt teknisk forskrift § 7-3.

### Naust

Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turveggar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Naust kan byggast med inntil 40 m<sup>2</sup> grunnflate og med mønehøgde inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflata..

Naust skal plasserast min. på kote 2 grunna tryggleik mot stormflo.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup> godkjennast utan reguleringsplan.

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



## **2.4. 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)

## **2.5. Næringsområde**

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

Innanfor N1 kan eit mindre areal tillatast brukt til detaljhandel.

## **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 arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

#### 4. 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.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommuneplanen gir høve til frådelling av til saman inntil 45 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

SB1	Hundeidvik	5
SB3	Erstad	3 tomter
SB8	Søvikdal	4
SB9	Ramstaddal	5
SB10	Riksheim	3
SB11	Gjeveneset	4
SB12	Utgård	3
SB13	Grønhaugen	3
SB14	Våtmyr	3
SB15	Brunstad	3 Kan først takast i bruk når SB16 er oppfylt.
SB16	Kolda	3
SB17	Øyane	3
SB18	Hole	3

Innanfor SB9 Ramstaddal vert det i tillegg opna for inntil 7 fritidsbygg på same vilkår som for bustad.

For SB15 og SB16 vert det sett rekkefølgekrav, slik at SB15 Brunstad først kan takast i bruk når SB 16 Kolda er fylt opp.

For SB18 Hole er det føresettt at tilkomst til ny busetting skal skje frå kommuneveg.

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følge til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.
- 2) 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.
- 3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.
- 4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliseras utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.
- 5) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrslar nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsløyve frå Statens vegvesen.  
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløyve frå kommunal vegmynde.  
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

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

7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag. Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turveggar/stiar/skiløyper på 20 m.

9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

10) Frådeling 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.

11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jfr. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

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

### **5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)**

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

I NFFF-område som grensar inn til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

### **5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A)**

Innanfor området er akvakultur hovud-arealbruk. Bruk av arealet skal vere etter dei til ei kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonsvilkåra.

Akvakultur kan ikkje tillast i konflikt med ferdsel i bileia i Storfjorden.

Arealet omfattar eksisterande konsesjon for akvakulturanlegg på Rønaset.

### **5.3. Område for spreidd naustbygging (SN)**

Innanfor områda kan spreidd naustbygging oppførast etter slik fordeling:

SN1 – 3 naust

SN2 – 2 naust

SN3 – 2 naust

SN4 – 3 naust

Reglane i § 2.3 Fritidsbygg gjeld også for områda for spreidd naustbygging.

## 6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8)

### **Nedslagsfelt for drikkevatt** (§ 11-8 pkt. a)

I nedslagsfelt for drikkevatt vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

### **Sikring av mineralressursar** (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.

### **Faresone for ras- og skredfare** (§ 11-8 pkt. a)

I samband med byggetiltak innanfor nemnde omsynssone skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Evt. avbøtande titlak skal gå fram av risikovurderinga.

### **Strandsone med særleg hensyn til friluftsliv** (§11-8 pkt. c)

Omfattar attraktive strandsone for friluftsliv, båtliv og kulturlandskap. Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og på sjø.

### **Område med særleg hensyn til naturverdiar** (§11-8 pkt. c)

Våtmarkspområde kring Tuvatnet. Tilrettelegging for friluftsliv skal gjerast på ein skånsom måte som ikkje reduserer naturkvalitetane i området.

### **Verneområder** (§ 11-8 pkt. d)

Område verna etter naturvernlova:

Rømerhornheiane naturreservat – verna i 1996

Storeide naturreservat – verna i 1996

Gjevenesstranda naturreservat – verna i 2003

### **Reguleringsmagasin** (§ 11-8 pkt. d)

Årsetvatnet og Storevatnet er reguleringsmagasin bandlagt etter vassressurslova, og avmerka som omsynssone i plankartet. Nysætervatnet blir handtert i eigen reguleringsplan for Nysætervatnet og områda ikring.

### **Stølsområde med krav om felles planlegging** (§ 11-8 pkt. e)

For å ta vare på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområda før nye byggetiltak kan settast i verk.

Krav om felles plan for stølsområda er sett for å sikre ei heilskapleg utvikling av stølane.

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

Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg 1.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist i plankartet som omsynssone.

## **7. 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..

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

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



## 8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar

REGULERINGSPLANAR SOM GJELD FØRE KOMMUNEPLANEN:

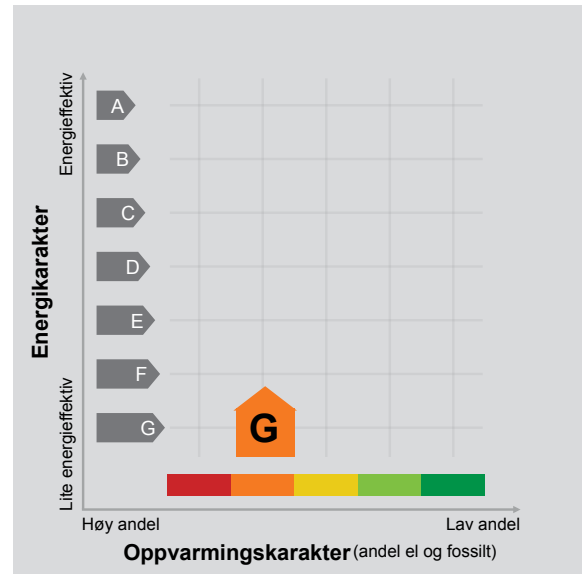
PlanID	PLAN	STADFESTA
1987005	Søvik øvre	13.09.84
1976002	Klokkstranda	07.09.76
1999004	Øggardsvika	31.05.99
2005001	Langeneset, hytteplan	26.05.05
1995006	Massetak Riksheim, Erstad	26.06.95
1997006	Massetak/steinbrot, Erstad	26.05.97
1982003	Tregardane	19.07.82
1995005	Tregardane, reg.endring	26.06.95
1976004	Hjortdal	15.10.76
2002009	Skytebane Myrdalen/Klipe	16.12.02
1996002	Naustplan Erstad	25.03.96
1997002	Naustplan Riksheim	08.04.97
1984002	Tuskogen	29.02.84
2003001	Golfbane Kolda	17.03.03
2002007	Blakstad	21.10.02
1989007	Tuskogen (tillegg)	23.06.89
2000002	Gang- og sykkelveg Tusvik	07.02.00
2001006	Bustadområde Svartebekk	23.04.01
1987001	Kursethagen, reg.endring	03.03.87
1987002	Kursethagen, reg.endring	01.06.87
1988003	Masseuttak (Jenny Nilsen)	03.10.88
2002005	Masseuttak Huna	09.09.02
1990002	Formfin	02.07.90
1994001	Gang- og sykkelveg, Hundeidvik	21.03.94
1998003	Bygn.plan Ole Myrseth (utviding av 1987001)	25.05.1998
1998008	Bygn.plan Kåre Ødegård	14.09.98
2002001	Myren/Stormyra	18.03.02

REGULERINGSPLANAR SOM VERT OPPHEVA

Riksheim I	15.01.82
------------	----------

# ENERGIATTEST

Adresse	Løvollvegen 33
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180203664
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113553
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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


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

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peis med full maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**

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

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Annet småhus
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	47
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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](tel:24240895).







# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 11: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **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 dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 20: 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.

# Løvollvegen 33

## Avstand til sjø

2.6 km



## Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 19 min 🚗

🚗 Løvoll 9 min 🚶  
Linje 252 0.7 km

## Avstand til byer

Ålesund 1 t 6 min 🚗

Ulsteinvik 1 t 57 min 🚗

Kristiansund 3 t 27 min 🚗

Trondheim 5 t 56 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven 11 min 🚗

🚗 Brunstad Kraft AS 28 min 🚗

## Vintersport

Alpin

- Sunnmørsalpane skiarena
- Kjøretid: 23 min
- Skitrek i anlegget: 5



## Aktiviteter

Ikorntes Friluftsbad 15 min 🚗

Velleseetherhytta 16.9 km

Patchellhytta 23.3 km

Baronen bowling 54 min 🚗

Moa Svømmehall 55 min 🚗

Ålesund Rideklubb 59 min 🚗

## Sport

🏀 Ramstaddal skule 7 min 🚗  
Ballspill 5.9 km

🏀 Aure skule 10 min 🚗  
Aktivitetshall 8.3 km

🏹 Family Sports Club Sykkylven 14 min 🚗

## Dagligvare

Coop Extra Sykkylven 12 min 🚗  
Post i butikk 9.3 km

Eurospar Sykkylven 12 min 🚗  
PostNord 9.4 km

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Moa 54 min 🚗

