





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Storgata 35, 6230 SYKKYLVEN  
 SYKKYLVEN kommune  
 # gnr. 14, bnr. 246

**Markedsverdi**

**1 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 18978-1527

Referansenummer: TD7701

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og med loft. Boligen har hatt en større vannskade, forårsaket av rørbrudd på loftet en periode boligen ikke var bebodd. Dette har medført en større følgeskade og forsikrings sak. Forsikringsselskapet har med avtalepartene revet ut kjeller og 1. etasje, samt noen gulv på loftet. Boligen betraktes som et prosjekt, som i sin helhet står foran gjenoppbygging innvendig. Loftet må også inngå i denne renoveringen. Bunnledninger må fornyes i forbindelse med renoveringen. Det er foretatt oppgraderinger med nye utvendige ledninger for overvann, kloakk og vannledning frem til boligen.

Det er påregnelig med utskiftninger av vinduer i forbindelse med renoveringen av boligen.

Det er registrerte neo råtstkader på enkelte bord som vindskier etc. Det er registrert lekkasje ved pipen.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten og til selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Det er ukjent alder på taktekket.

Det er observert renner og beslag av metall.

Renner og beslag er med forskjellig alder.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak.

Undertak av porøsplater/ trefiberplater.

Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Noen vinduer fra 1988, men med skader. Det er skiftet ett vindu på 1990 tallet.

Boligen har teak hovedytterdør i hovedetasjen, men inngang på boligens bakside. I underetasjen er det en malt dør med glassfelt, denne er skiftet i senere år. Balkongdør fra byggeår med glassfelt. Det er utkraget balkong med plate av betong med malt overflate og med rekkverk i smijern.

Utvendig trapper av mur/ betong fra platte på baksiden av boligen og ned langs gavlvegger.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

I underetasjen og i hovedetasjen er alt av overflater fjernet i forbindelse med skadesaneringen.

På loftet er det meste av overflater fjernet. Det er noen rom som har gulvbelegg. Vegger med malte flater og tapeter. Himlinger med malte flater.

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er fliser på gulvet under peisovnene.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår.

Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Det er finerdører på loftet, ellers er innerdørene i boligen fjernet.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Badet er utrevet i forbindelse med skade.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen er fjernet i forbindelse med saneringen av boligen.

Enkel innredning som plassbygget og moduler med malte fronter, laminat benkeplate.

Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. I hovedetasjen og loftet er vannrør fjernet.

Det var ikke koblet vann på boligen i forbindelse med befaringen.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår på observerte steder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er i stor grad utrevet.

Det må etableres nytt el- opplegg i boligen i forbindelse med gjenoppbyggingen.

Det må monteres nye røykvarslere og brannslukkere i forbindelse med gjenoppbyggingen av boligen.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

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

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er observert at grunnmuren er etterisolert, pusset og malt i senere tid. Innvendig er det fri mur og mur med pussede flater innvendig. Fundamenter betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Det er foretatt oppgradering med fornying av utvendige vann og avløpsledninger i 2020. Disse er ført opp til boligens grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål plassert i kjeller. Trykktank er plassert i gangen i hovedetasjen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

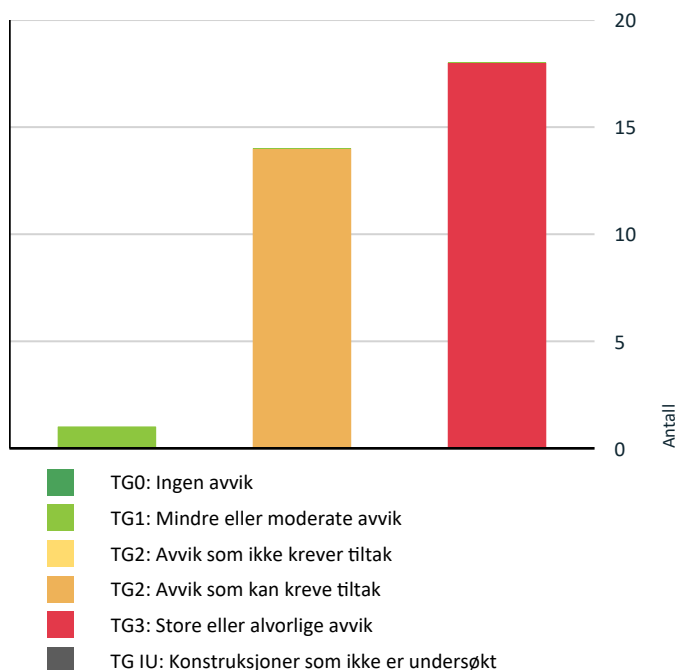
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



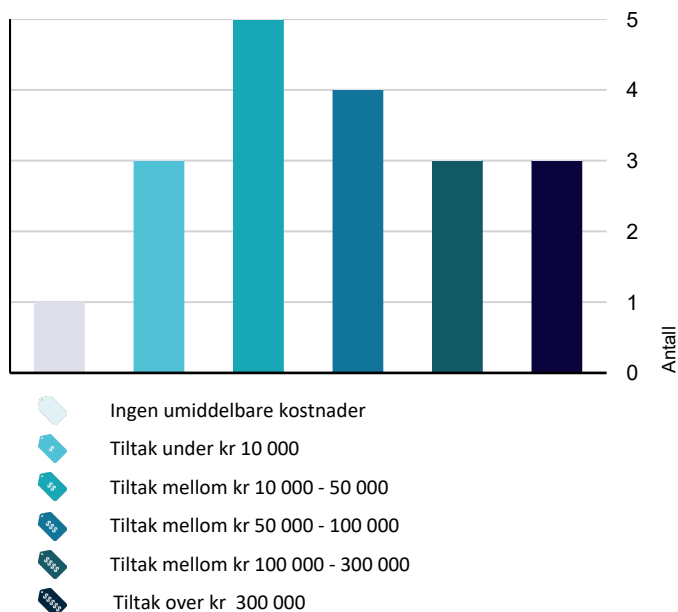
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke innhentet kommunale opplysninger som meglerpakke el. Opplysninger om ferdigattest og tegninger er ikke innhentet.

Det er ikke innhentet grunnbok.

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

Takstmann har ikke undersøkt om bruken av eiendommen er omsøkt eller godkjent som omsøkt. Defineringen av rom er iht. til bruken av rommene under besiktigelsen selv om dette kan avvike fra lovlighet og offentlig godkjenning av rommene.

Egenerklæring må utfylles av eier og gjennomgås før salg av boligen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vindskier/ loddbord.	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [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 > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**

1966

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Boligen er utrevet innvendig etter en skade med rørbrudd på loftet.

**Vedlikehold**

Boligen betraktes som et prosjekt for gjenoppbygging/renoveringsobjekt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein. Det er ukjent alder på taktekket, men det er trolig fra 1980/ 90 tallet. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert overflateslitasje på takstein ved at sement i overflaten smuldrer. Det er observert mose på taktekker.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Vedlikehold med mosefjerning er påregnelig. Det er viktig at overganger mellom taksteiner er fri for mose, røtter på most kan lede vann inn i ellet til undertaket.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ved innvendig kontroll rundt pipen registrert/ målt forhøyde fuktverdier i himling, noe som tyder på utettheter ved pipebeslag eller pipekledning.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er påregnelig med utbedringer og reparasjon ved pipekledning/ beslag.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av porøsplater/trefiberplater. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjon er dyttet helt under asfaltplatene, det er ikke registrert lufting mellom undertaket og isolasjon

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



## ! TG 3 Vindskier/ loddbord.

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er vindskier og loddbord av rektangulær kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råtskade på vindskier, spesielt er dette observert på østsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning og fornying av vindskier/ loddbord med råtskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Vinduer



# Tilstandsrapport

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

Noen vinduer fra 1988, men med skader.  
Det er skiftet ett vindu på 1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.  
Det vil være hensiktsmessig med utskiftninger av vinduer i forbindelse med renoveringen av bygget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### ! TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør i hovedetasjen, men inngang på boligens bakside. I underetasjen er det en malt dør med glassfelt, denne er skiftet i senere år. Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

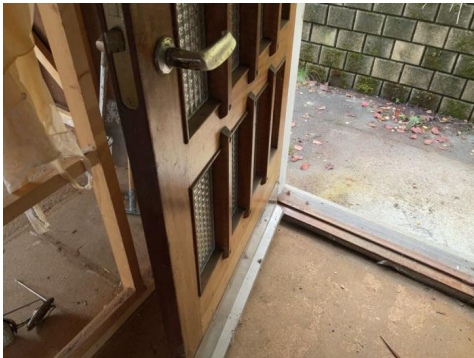
#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ dørblad som medfører vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong med plate av betong med malt overflate og med rekkverk i smijern.  
Adkomst fra opprinnelig stuerom.

### Vurdering av avvik:

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

Noe overflateslitasje på verandaplaten,

### Konsekvens/tiltak

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



## Utvendige trapper

Utvendig trapper av mur/ betong fra platte på baksiden av boligen og ned langs gavlvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

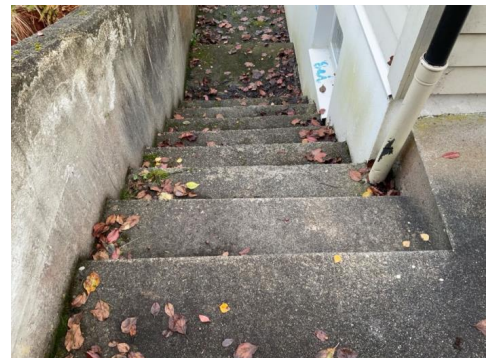
Det mangler håndløper etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av håndløper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

I underetasjen og i hovedetasjen er alt av overflater fjernet i forbindelse med skadesaneringen.

På loftet er det meste av overflater fjernet. Det er noen rom som har gulvbelegg. Vegger med malte flater og tapeter. Himlinger med malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Alle overflater må fornyes.

Det er registrert forhøyet fukt og sprekker i overflate på himlinger på loftet og disse må fornyes.

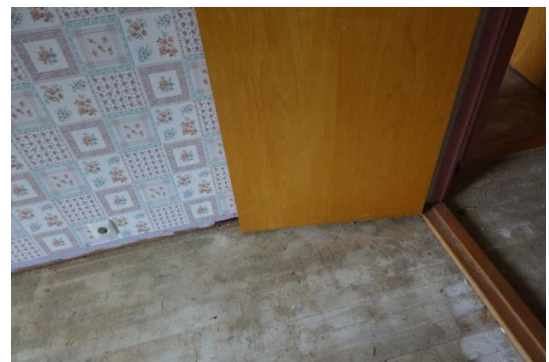
Det er rester av jutfiber/ lim på gulv. Alt dette må fjernes. Erfaringer med lim og jute fra 1960 tallet er at det kan være benyttet asbest i disse og arbeid med dette er regulert i egen forskrift. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En må påregne fjerning av undergulv, sponplate etc.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ved kontrollmåling av planhet målte noe hellinger. Det er i stuen i hovedetasjen målt hellinger på ca 15 mm.

I gangen på loftet er det målt hellinger på ca 20 mm.

Det anmerkes noe høydeforskjell mellom enkelte gulv i kjelleren.

#### 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.

Det vil være hensiktsmessig med retting av gulv og himlinger i forbindelse med renoveringen av boligen.

# Tilstandsrapport



## ! 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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er fliser på gulvet under peisovnene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det viser til nevnte forhold med inntrekk av fukt i området ved pipegjennomføringen på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og vedlikehold ved pipe og ildsted i forbindelse med renovering av boligen.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Områder med saltutslag er mest fremtredende i hjørner med taknedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

En anbefalt løsning vil være og lede bort takvann for å se om det er endringer ved at mure tørker ut.

Det er saltutslag på kjellervegger. Det er viktig at disse murene er med fri mur og med luftig konstruksjon.

Konsekvens med innlektning og kledning av slike vegger vil kunne være skade med råte i innfordre vegger.





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

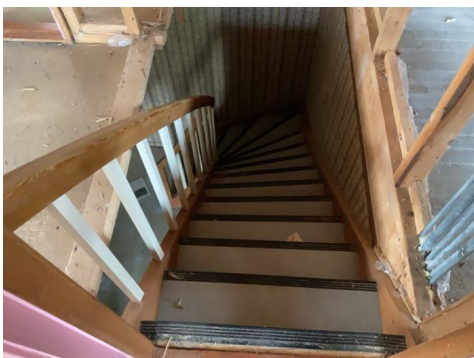
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er påregnelig med modernisering og oppgradering av trapper i forbindelse med renovering av rommet.



## ! TG 3 Innvendige dører

Det er finerdører på loftet, ellers er innerdørene i boligen fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dører i underetasjen og i hovedetasjen. Disse ble fjernet i forbindelse med saneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres nye dører i forbindelse med renoveringen/gjenoppbyggingen av boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Badet er utrevet i forbindelse med skade.

### Vurdering av avvik:

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

Det må bygges bad i forbindelse med igjennombyggingen av boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Badet er utrevet.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Badet er utrevet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet må gjenoppbygges Det settes ikke kostnadsestimat, dette er tatt inn under rommet generelt. .

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fjernet i forbindelse med saneringen av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fjernet i forbindelse med saneringen av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ny kjøkkeninnredning i hovedetasjen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

Kjøkkenventilator er fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator er fjernet i forbindelse med saneringen av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ny kjøkkenventilator i forbindelse med renoveringen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## LOFT > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Enkel innredning som plassbygget og moduler med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Rørøpplaget er fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen bør fjernes. En bør i forbindelse med gjenoppbyggingen av boligen vurdere om det er hensiktsmessig med kjøkken på loftet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## LOFT > KJØKKEN

## Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke ventilator på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om en monterer nytt kjøkken på loftet, må det settes inn ventilator.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. I hovedetasjen og loftet er vannrør fjernet. Det var ikke vann på boligen i forbindelse med befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt utdriving va vesentlige deler av røropplegget i boligen.

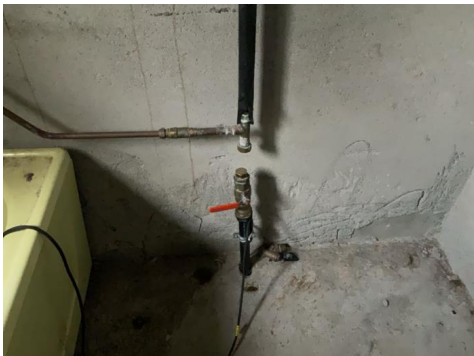
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Resterende deler av røropplegget må fjernes.

Alt av vannrør må fornyes i forbindelse med renoveringen av boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår på observerte steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

En del av røropplegget er fjernet i forbindelse med sanering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Resterende røropplegg i boligen må fjernes og det må legges nytt røropplegg i boligen i forbindelse med renovering/ gjenoppbygging. Dette gjelder også for bunnledninger.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Siden boligen er ribbet, bør en i forbindelse med renoveringen vurdere ventilasjonsløsning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken var ikke tilkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ny tank i forbindelse med renoveringen av boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 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.*

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er i stor grad utrevet.

Det må etableres nytt el-opplegg i boligen i forbindelse med gjenoppbyggingen.

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.  
**1966**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
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?  
**Ja Det må etableres nytt el-opplegg i boligen i forbindelse med gjenoppbyggingen.**

## Generell kommentar

Ny installasjon må foretas.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Det må monteres nye røykvarslere og brannslukkere i forbindelse med gjenoppbyggingen av boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**



# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det vises til saltinnslagene i grunnmuren i bakkant.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er observert at grunnmuren er etterisolert, pusset og malt i senere tid. Innvendig er det fri mur og mur med pussede flater innvendig. Fundamenter betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

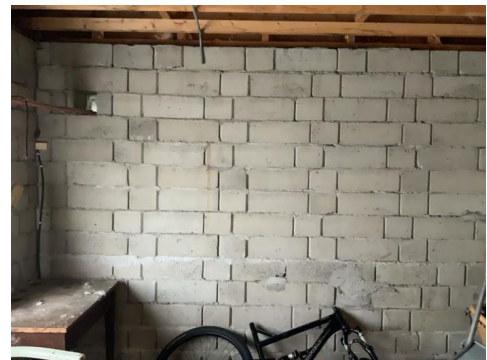
Det er tagget på grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

Maling av grunnmur er påregnelig.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er foretatt oppgradering med fornying av utvendige vann og avløpsledninger i 2020. Disse er ført opp til boligens grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2020



## TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål plassert i kjeller. Trykktank er plassert i gangen i hovedetasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Oljetanker er ikke i bruk

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oljetanker må fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**219 m<sup>2</sup>/219 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Hall m/trapp, 3 Gang, 5 Soverom, 3 Bod, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bad, 2 Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 600 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 2 500 000**

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**

**1 600 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 600 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen er et prosjekt. Boligen står foran en total gjenoppbygging innvendig.

Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 550 000**

## 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.	950 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 950 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</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

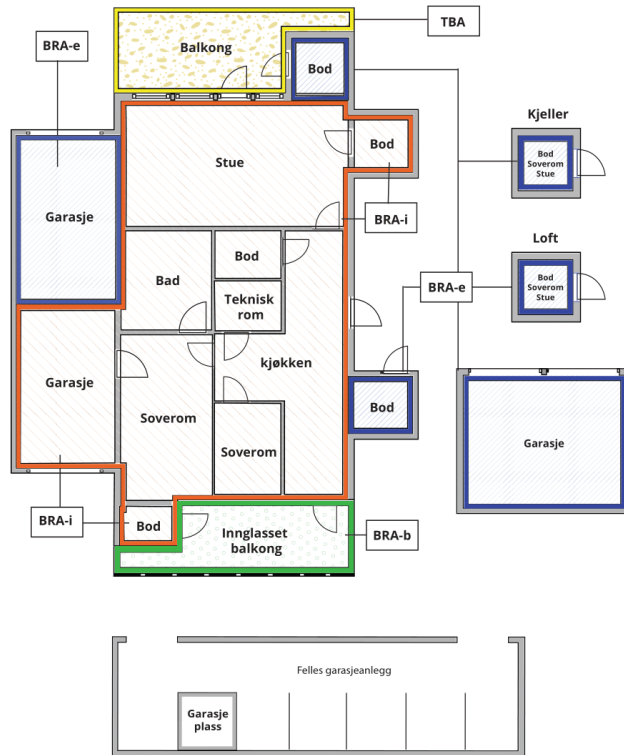
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	82			82			82
1. Etasje	87			87	10		87
Loft	50			50		11	61
<b>SUM</b>	<b>219</b>				<b>10</b>	<b>11</b>	<b>230</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré , Hall m/trapp , Gang , Soverom , Bod , Bod 2 , Bod 3		
1. Etasje	Gang , Stue , Soverom , Soverom 2 , Kjøkken , Bad		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2 , Stue , Kjøkken , Kott , Kott 2		

### Kommentar

Ang. rominnhold baserer dette seg på rom før utrivning/ sanering og tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*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)
Enebolig	50	169

#### Kommentar

Enebolig

Det legges ikke inn p- roms arealer for kjeller og 1. etasjen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Syver Aure Torvik	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	246		0	704.7 m <sup>2</sup>	Sykkylven kommune	Eiet

### Adresse

Storgata 35

### Hjemmelshaver

Torvik Syver Aure

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Storgata like øst for Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og flermannsboliger i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med meget gode utsiktsforhold. Det er kort veg til alle sentrumsfasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er hellende mot nordvest. Det er gruset adkomstvei opp til boligen. Tomten er opparbeidet med plen, det er skråning mot veien som er beplantet med prydbusker etc. Ellers er det plener, forstøtningsmurer og beplantet med trær. Tomten er beliggende med flott utsikt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Må utfylles og gjennomgås før salg av boligen.	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt i boligen. Ikke stemplet av kommunen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.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 tilleggssundersøkelser 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/TD7701>

## 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.	21250003
Adresse	Storgata 35		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Syver Aure	Polise/avtalensr	
		Etternavn	Torvik

## 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 Vannlekkasje fra 3.etage gjennom hele huset.

#### 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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

#### 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 Takstmann kommenterte fall på utvendig betongtrapp.

#### 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, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. 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:

**12. 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 13.**

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:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**13. 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

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. 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

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja  Vet ikke

**16.1 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

**17. 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

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja  Vet ikke

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 27. 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

### 28. 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

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

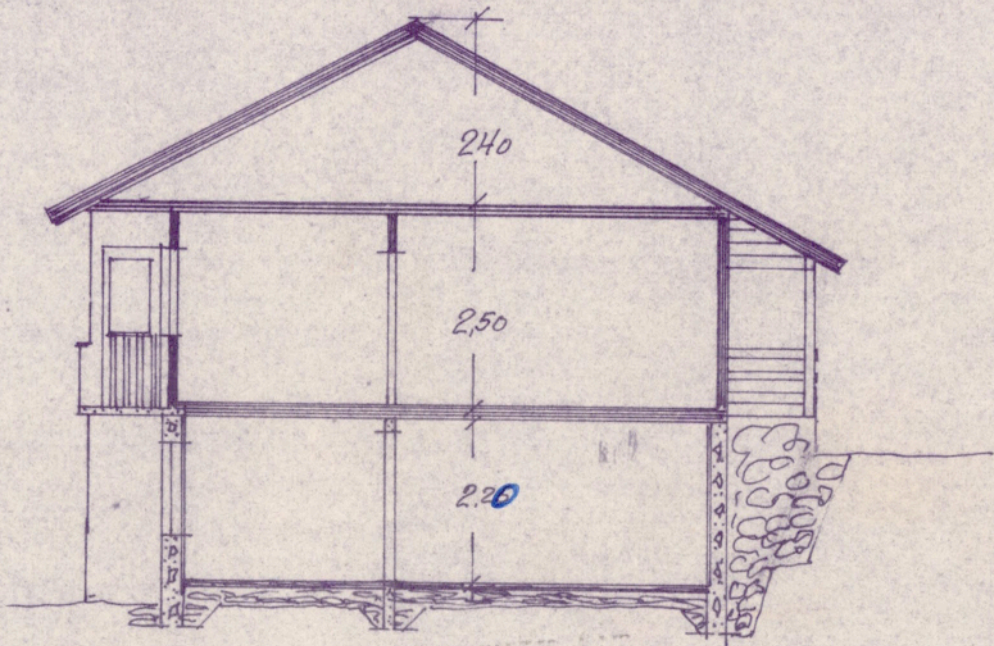
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

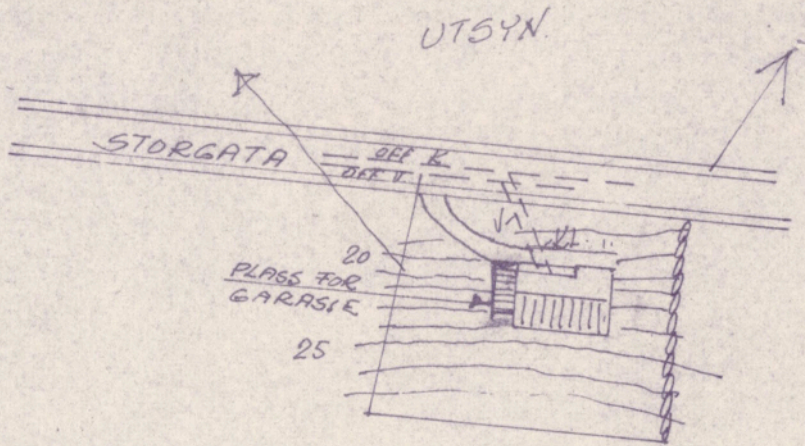




SNITT  
1:100

Framlagt 17/12-66  
Godkjent m.b. 125/66  
~~Ikke godkjent~~

*Jared Lund*  
Sykkylven byggeråd

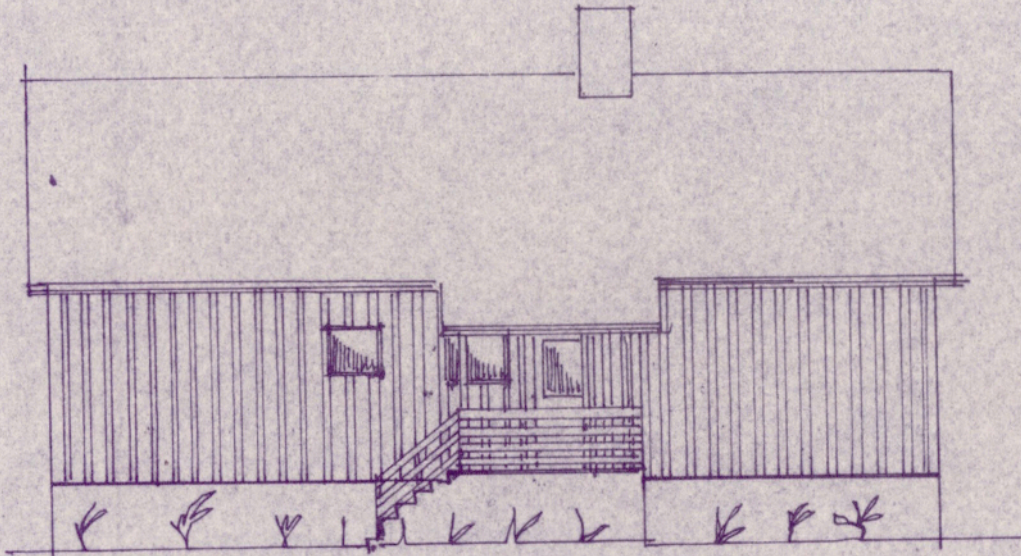


SITUASJONSPLAN  
M 1:1000

ENEBOLOG KARE HAUSVIK, SYKKYLVEN

SNITT, SITUASJONSPLAN 1:100 1:1000 Aug. 66 J.L.

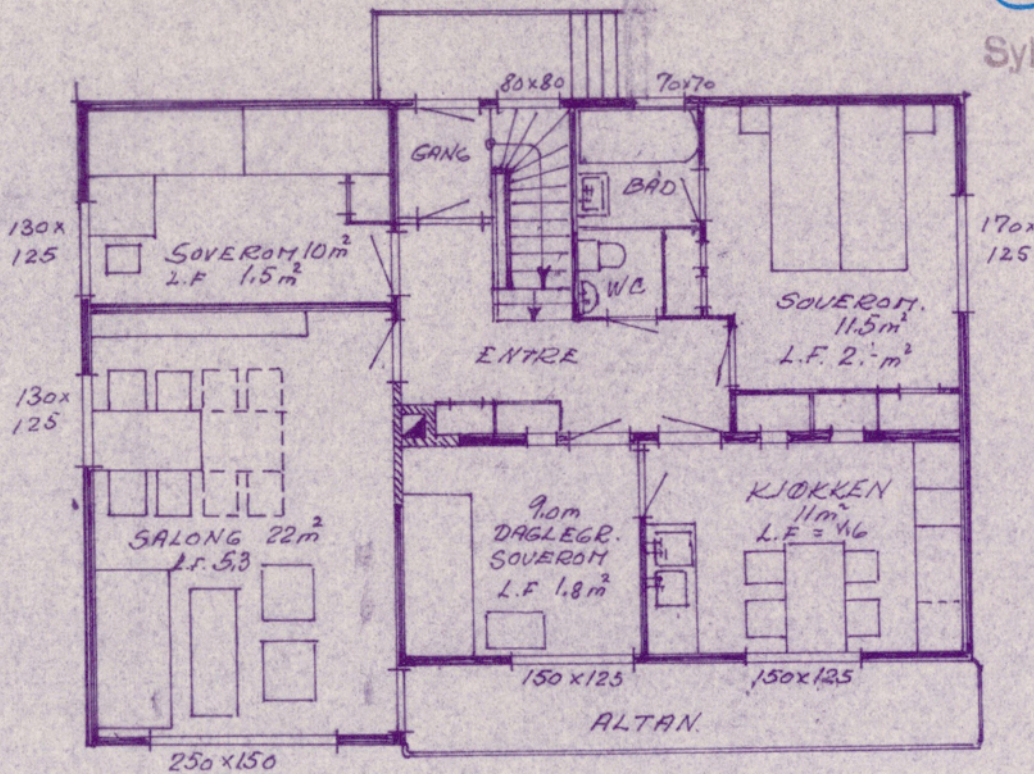




SYD

Framlagt 12/12-66  
 Godkjent mai 125/66  
 Ikke godkjent

*J. Laurdal*  
 Sykkylven byggeråd

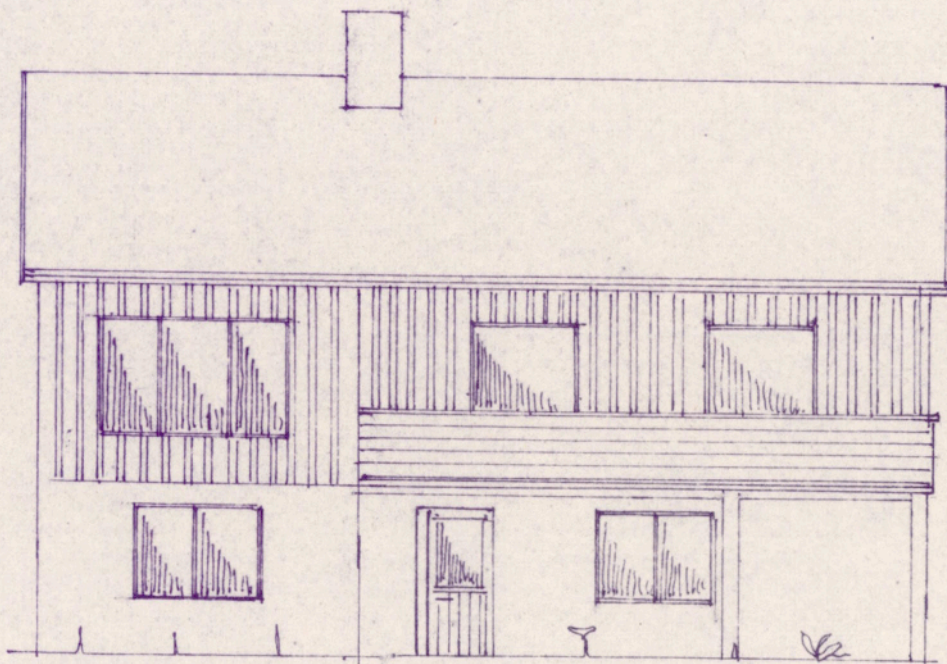


I. ETASJE

ENEBOLOG KÅRE HAUSVIK, SYKKYLVEN.

PLAN I. ETG, FASADE SYD M:100 Aug-66 Jd





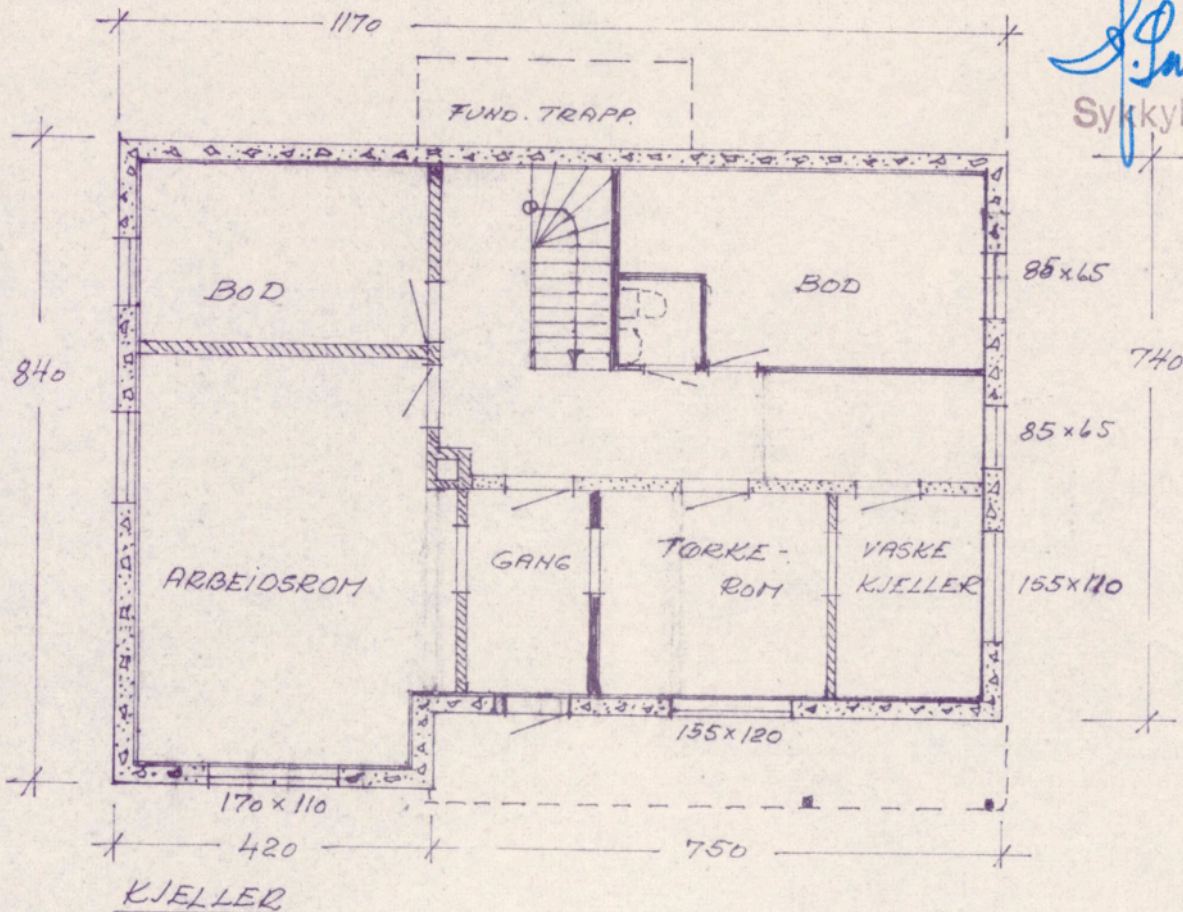
NORD

Framlagt 17/12-66

Godkjent

~~Ikke godkjent~~

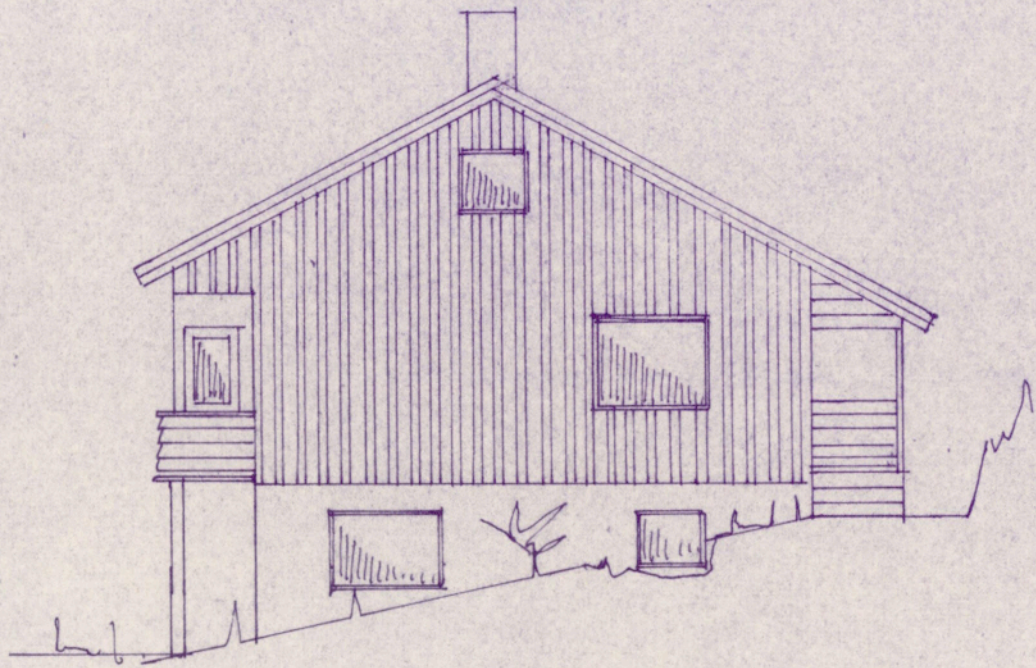
*J. Paulsen*  
Sykkylven byggerå



KJELLER

ENEBOLIG KÅRE HAUSVIK, SYKKYLVEN.  
PLAN KJELLER, FASADE NORD 1:100 AUG-66 J.P.

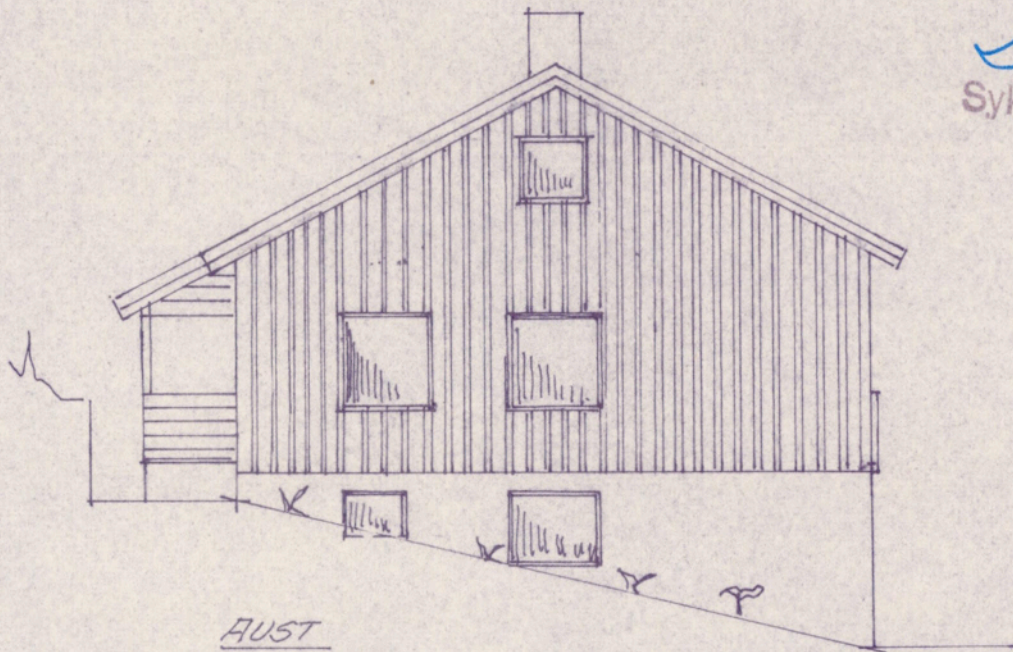




VEST

Framlagt 17/12-66  
 Godkjent med 125/66  
 Ikke godkjent

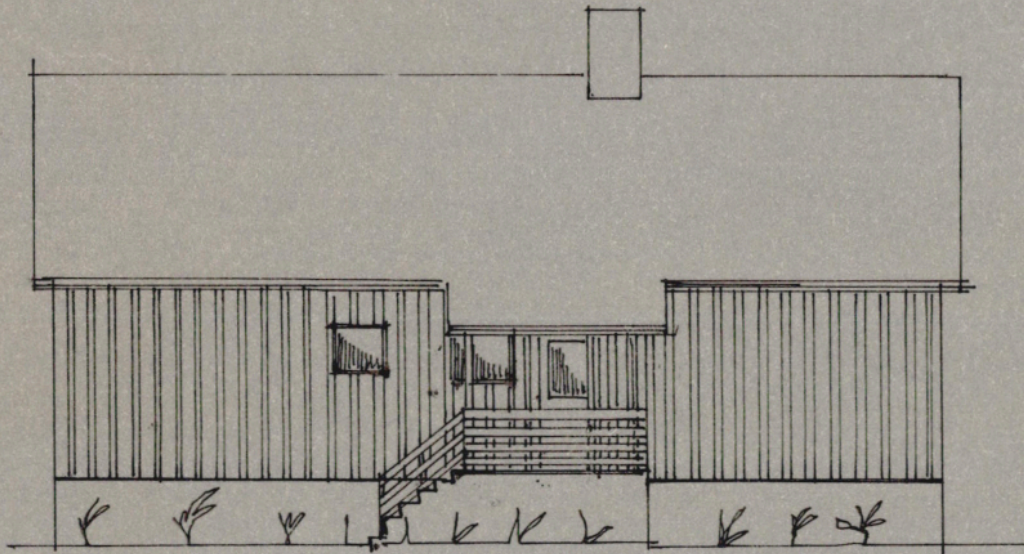
J. Jantun  
 Sykkylven byggeråd



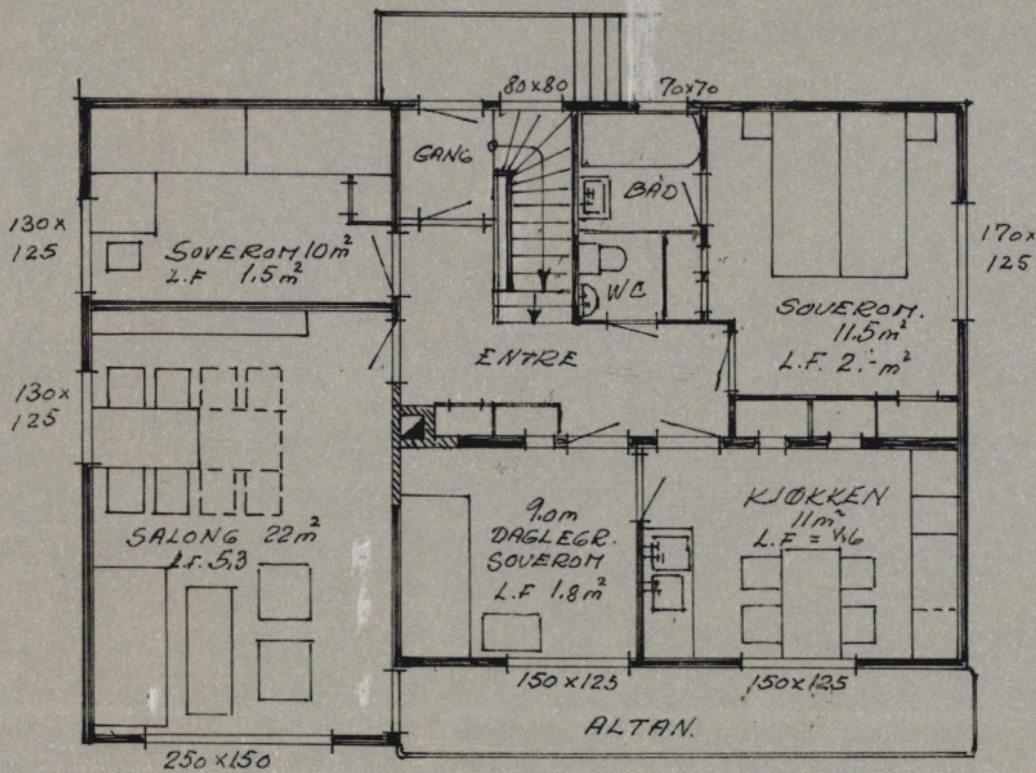
AUST

ENEBOLOG KÅRE HAUSVIK, SYKKYLVEN		
RUSTEFASADE, VESTEFASADE	M 1:100	Aug-66 J.J.





SYD

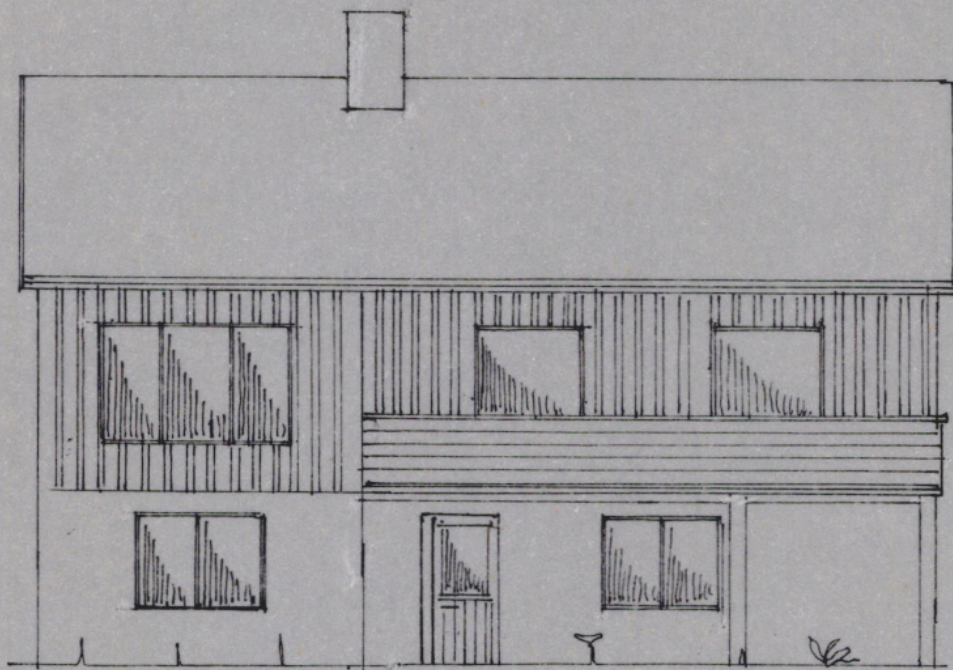


1. ETASJE

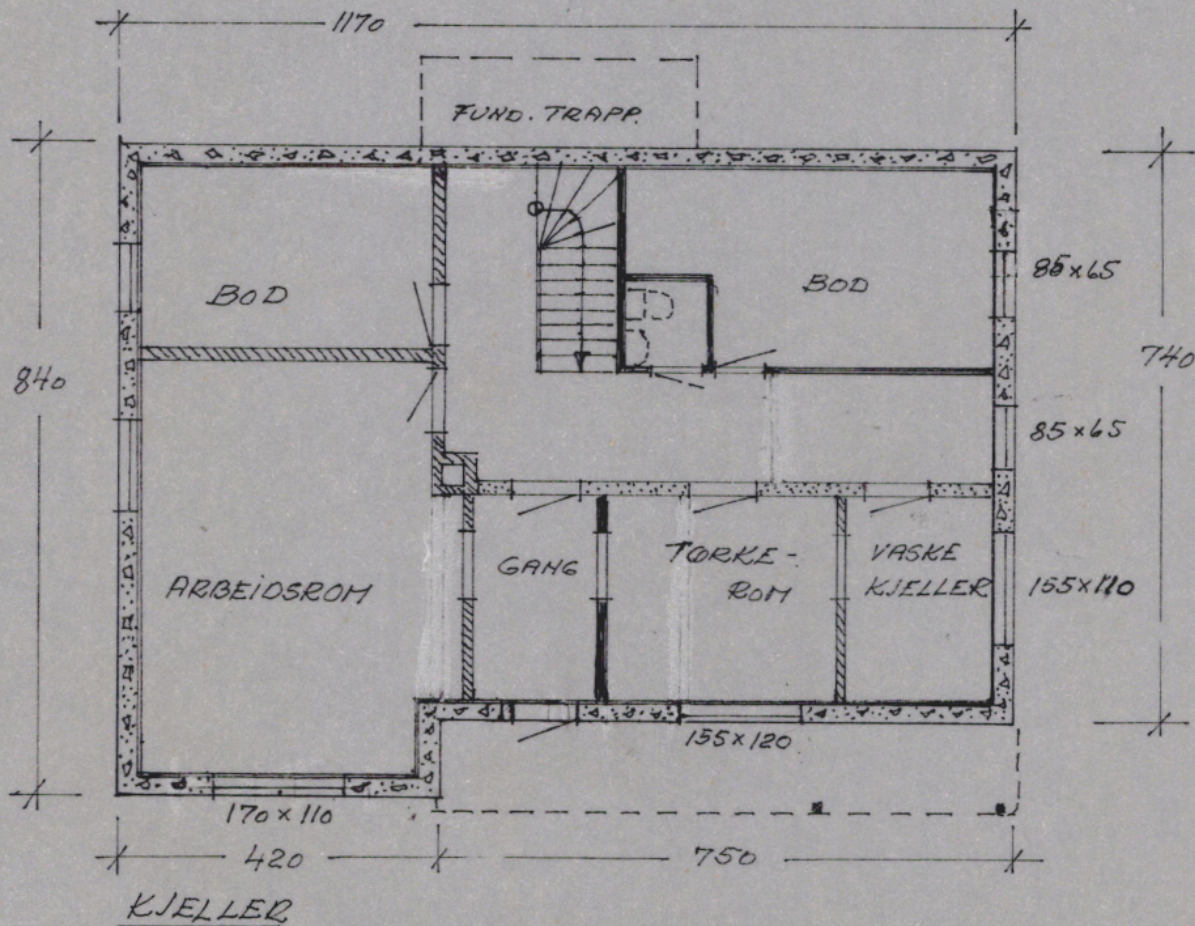
ENEBOLIG KARE HAUSVIK, SYKKYLVEN.

PLAN 1. ETG, FASADE SYD  $\frac{M}{1:100}$  Avg. 16. 9. 9.



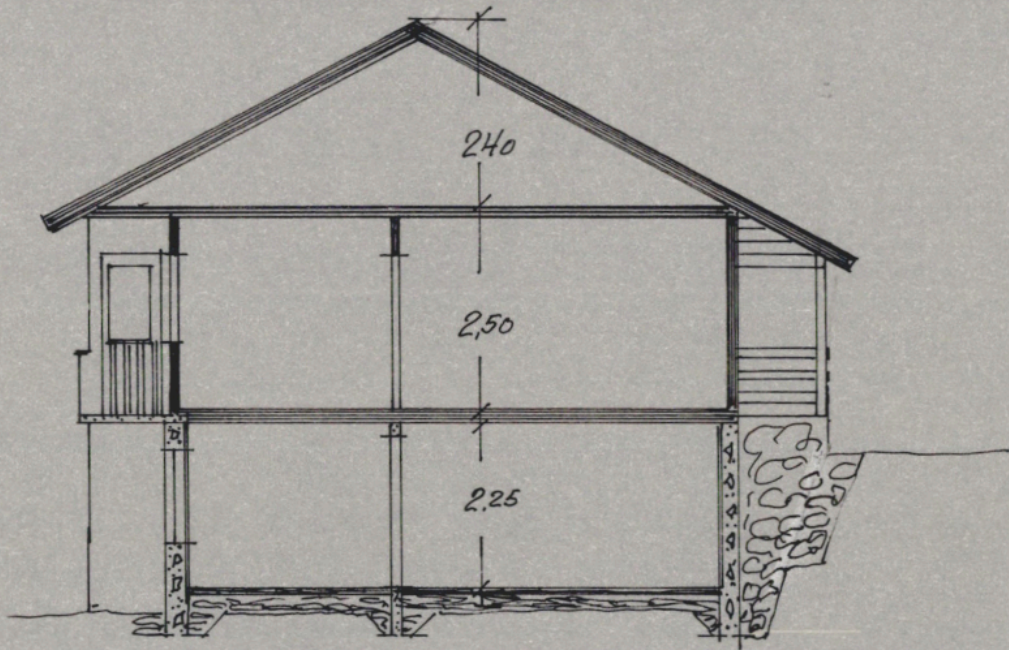


NORD

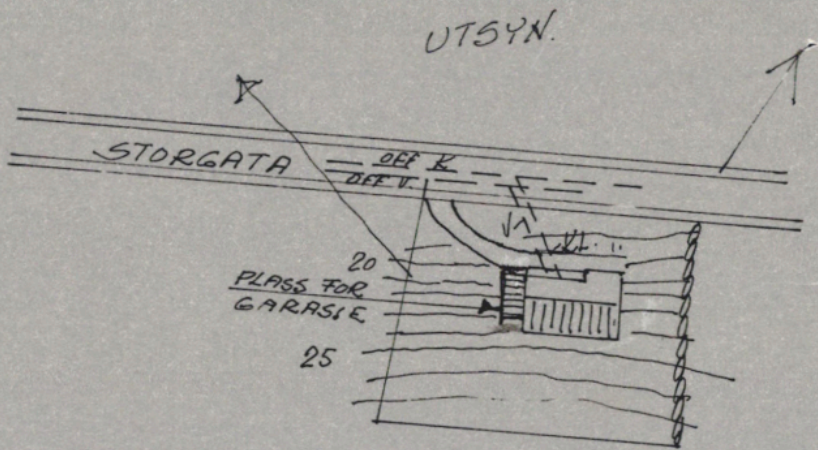


ENEBOLIG KÅRE HAUSVIK, SYKKYLVEN.  
 PLAN KJELLER, FASADE NORD 1:100 AUG-60/J.S.



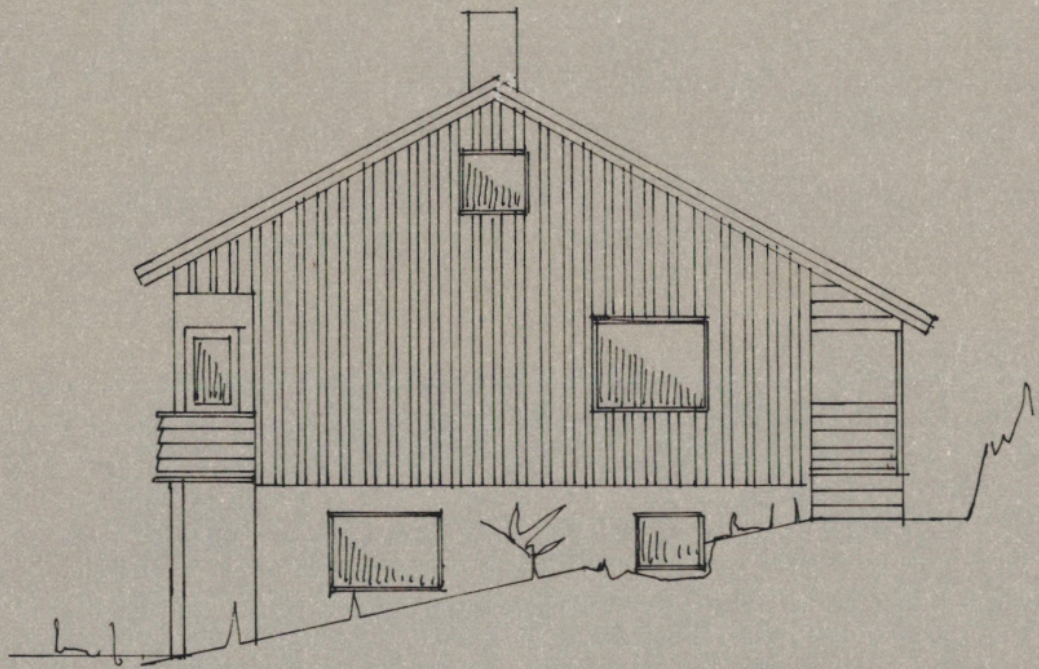


SNITT  
1:100

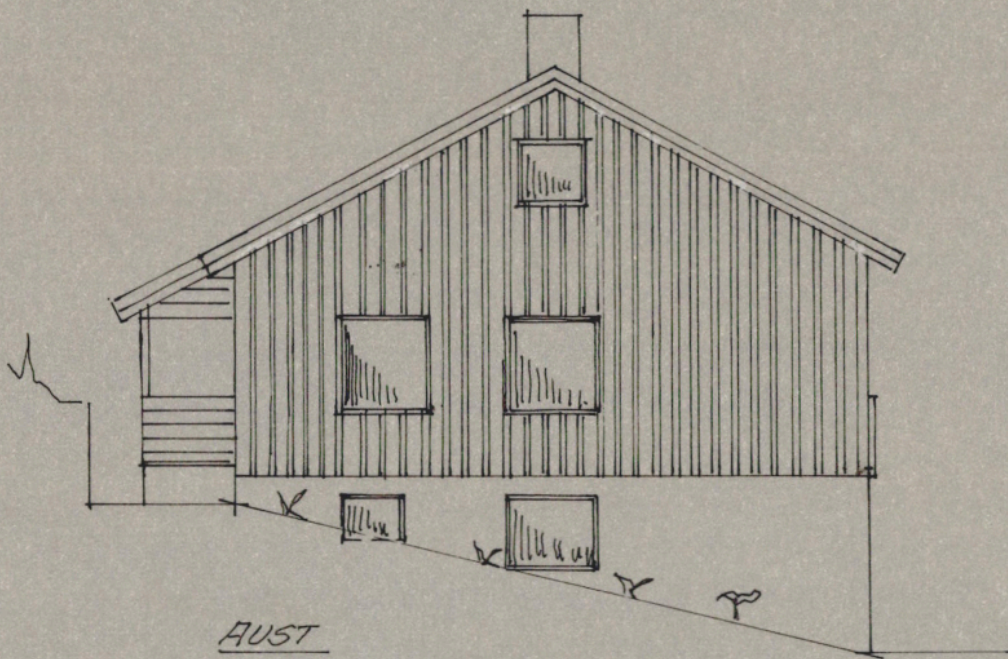


SITUASJONSPLAN  
M 1:1000





VEST



AUST

ENEBOLOG KÅRE HAUSVIK, SYKKYLVEN		
RUSTFASADE, VESTFASADE	M 1:100	Aug-66 J.S.





Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.01.2025 kl. 11:19

Gårdsnummer:

14

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Bruksnummer:

246

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BAKKELUND  
Etableringsdato: 06.09.1965  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 14 / 246 180 m2 Ukjent grenseforløp  
Historisk oppgitt areal for 14 / 246 0 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100795	TORVIK SYVER AURE		Storhagen 7 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6920016	375295		180 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Annen referanse		

Skylddeling 06.09.1965

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 14/7	0
	Mottaker	1528 - 14/246	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresstilleggsnavn Storgata	Kildekode 1024	Koord.syst. Nord 35	Grunnkrets 0204 Aure Stemmekrets: 1 AURE Kirkesokn: 08041001 Sykkylven Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN Tettsted: 6133 Sykkylven	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 6920017	Øst 375296		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	180 173 277	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilfatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6920017 Øst: 375296	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

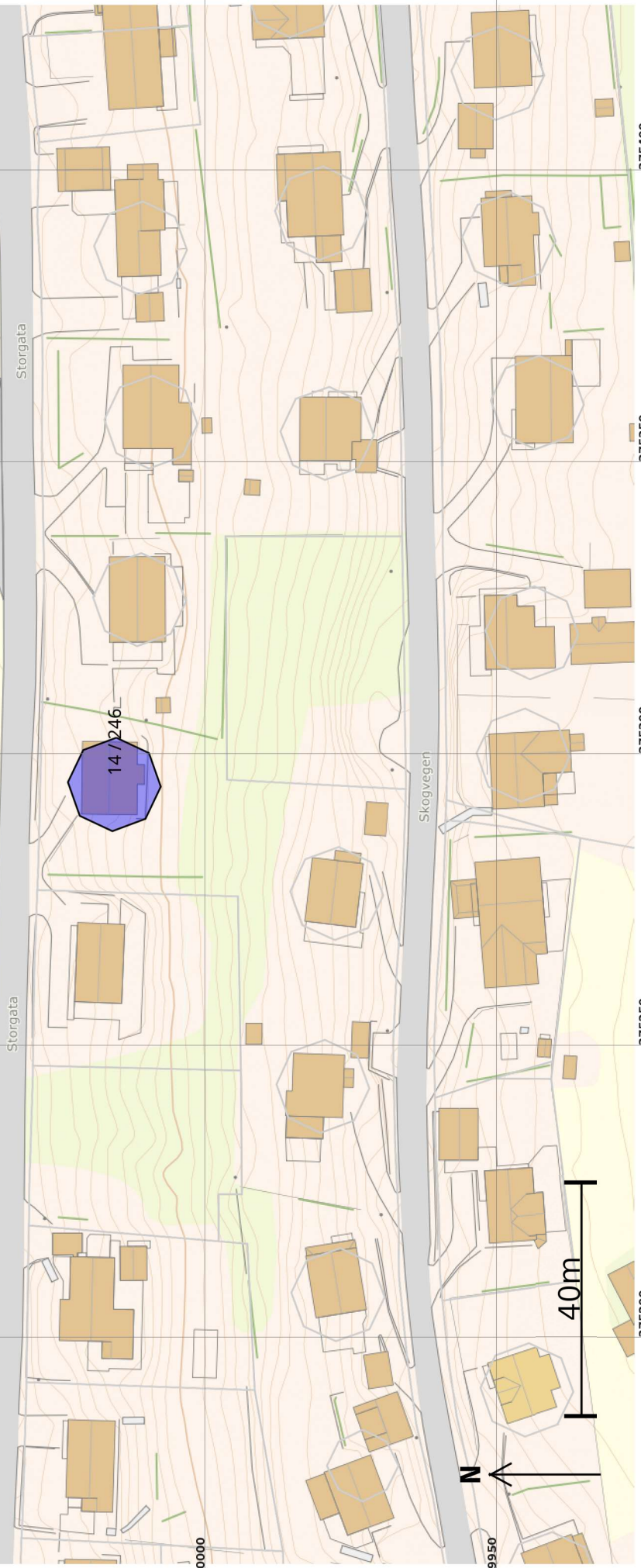
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1024 Storgata 35	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	14/246
1024 Storgata 35	U0101	Bolig	0	0	0	0	0	14/246

6920100

# Oversiktskart for 14 / 246

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

6920050



6920000

6919950

375200

375250

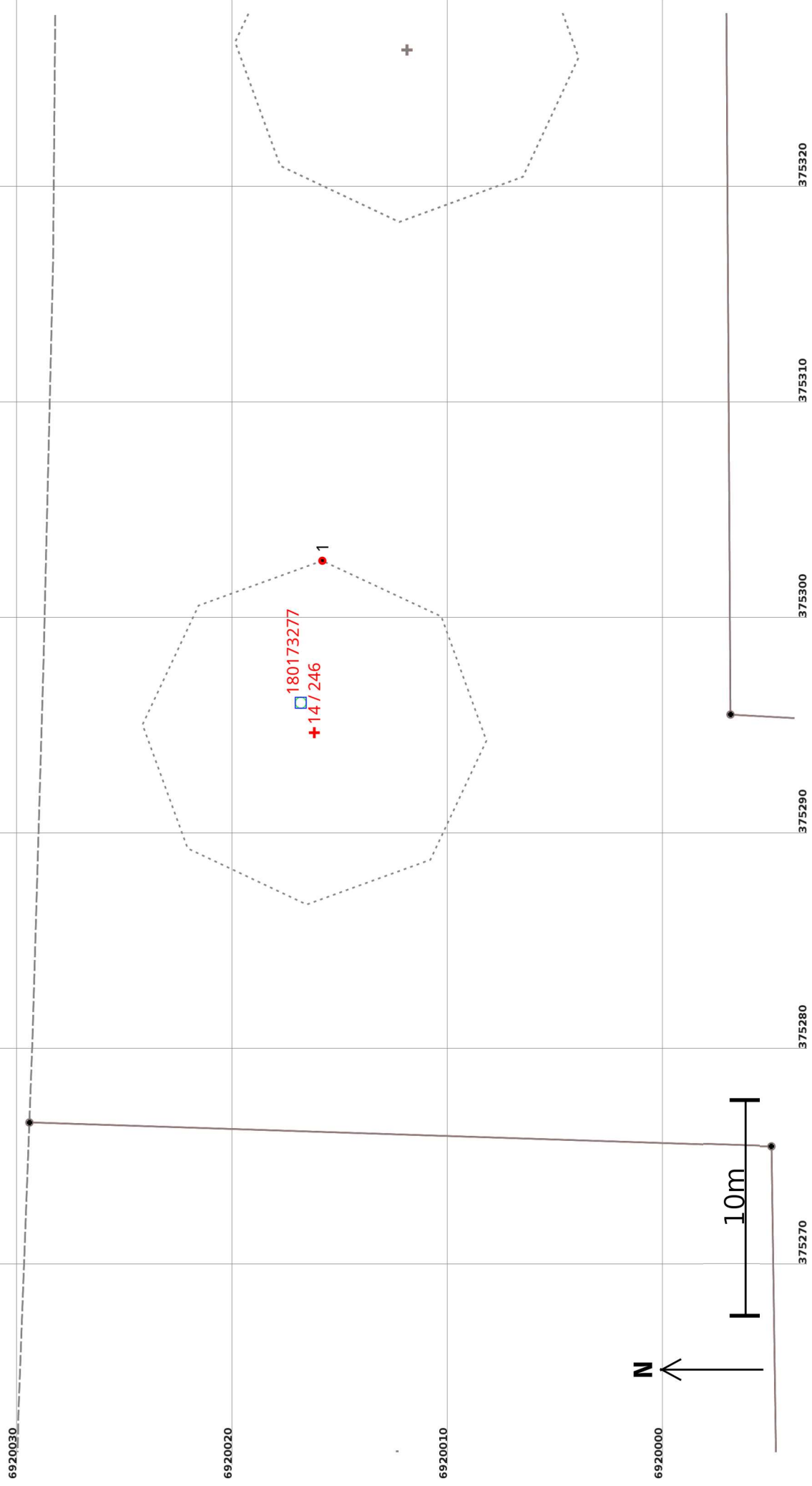
375300

375350

375400

# Teig 1 (Hovedteig) 14 / 246

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

**Areal:** 180

Arealmerknad: Fiktive grenser

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6920016

**Øst:** 375295

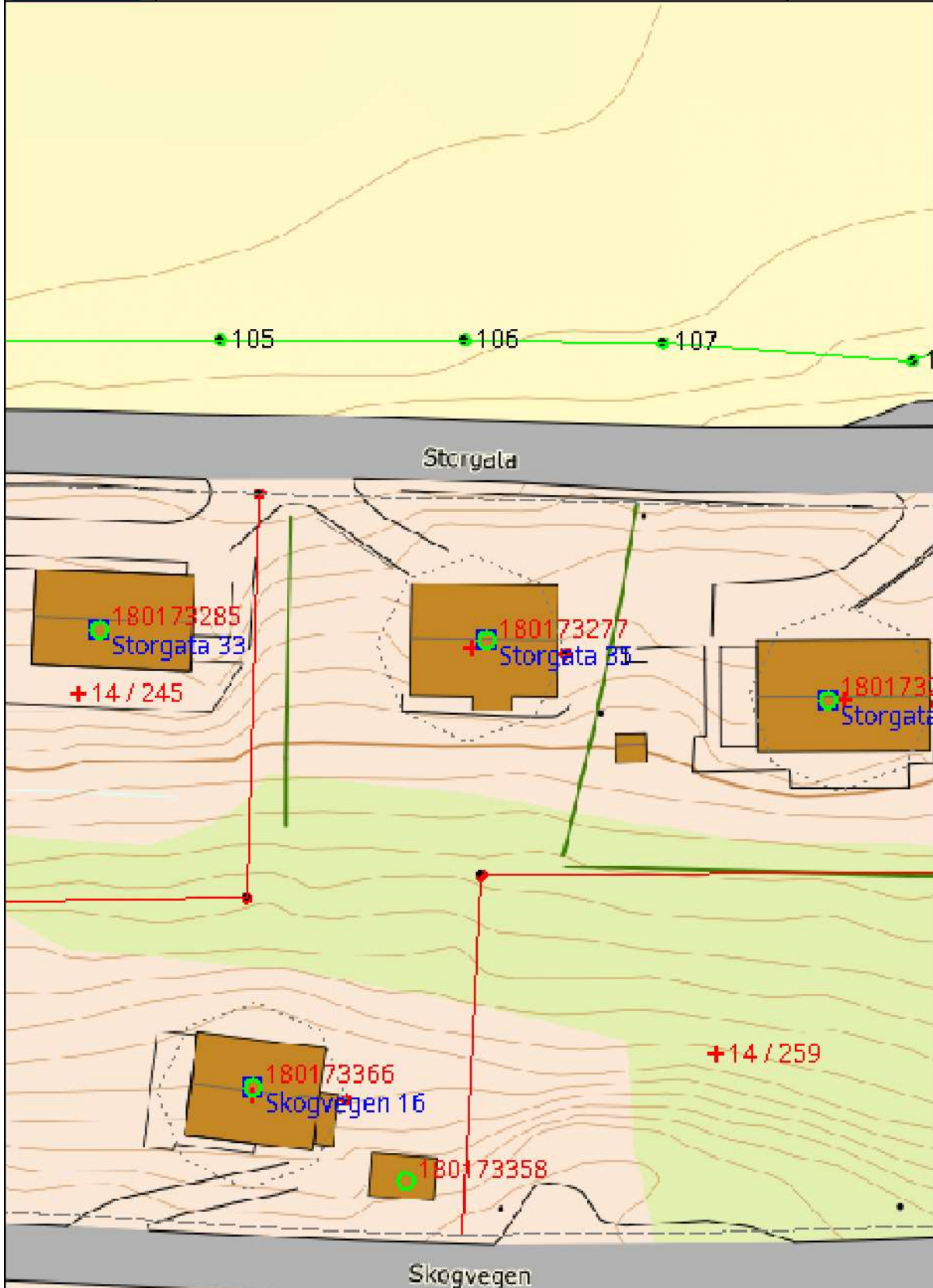


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



Avskrift av dagbok nr. 4215 19 65  
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Utarbeidt av  
Finansdepartementet.

J.nr. ....  
Kart .....  
Tekst .....

## Kart- og oppmølings- og skyldskifteforretning.<sup>1)</sup>

Den 15. juli 1965 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmølingsforretning og skyldskifteforretning over garden Aure gr.nr. 14 br.nr. 7 med skyld mark 3,04 i Sykkylven herad Forretninga er kravd av Jens L. Aure

..... som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.<sup>2)</sup>.....

Forretninga vart styrd av oppmølingsjefen med Olav L. Brunstad og Harald Sandal til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skynsmenn, og begge har gjeve lovnad som skynsmenn<sup>3)</sup>

Desse møtte:<sup>4)</sup>.....

Av partane: Jens L. Aure, Kåre Hausvik

Av grannane: Erling Aure, Martin J. Ramstad, Nils Roald var varsla men møtte ikkje. Andre interesserte var der ikkje.

Om den/det fraskilde luten/lutene ~~kan~~ <sup>XXXX</sup> kan det gjevast desse opplysningane:

- 1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmølingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
- 2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
- 3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19 (underskrift). Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
- 4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.



1.) AREAL: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grenser: 2) Parsellen grensar i nord, etter midtlinja i gate nr. XIX, til hovedbruket i ei lengd av 30,00m. Mot aust til hovedbruket i ei lengd av 3,80m og mot g.nr.14 br.nr.11 i 36,50m. Mot sør grensar parsellen til g.nr.14 br.nr.15 i ei lengd av 6,25m og mot g.nr.14 br.nr.193 i 17,45m, mot vest til parsellen "Bakkebö", som i dag er utskilt frå hovedbruket, i ei lengd av 37,30m. Inngjerding av parsellen er hovedbruket uvedkomande. Parsellen har ikkje rettar utanom eigne grenser.

*Jens B. h. Kinn*  
*Stella Hauvoik*

Den utskilde luten skal nyttast til 3) byggetomt.....  
Skylda på de n.....fråskilde luten vart sett til 1 öre

Skylda til hovudbruket vert då 3,03 Det arealet som er att av hovudbølet, utgjær:  
Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar,  
anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/De fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet 4). Bakkelund

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskyn, og at krav om overskyn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skyn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at Bernt Tandstad..... skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt.

Harald Sandal

*Bernt Tandstad*  
Bernt Tandstad

*Olav L. Brunstad*  
Olav L. Brunstad

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmølingsprotokollen.

*Harald Sandal*  
Harald Sandal

O.W.

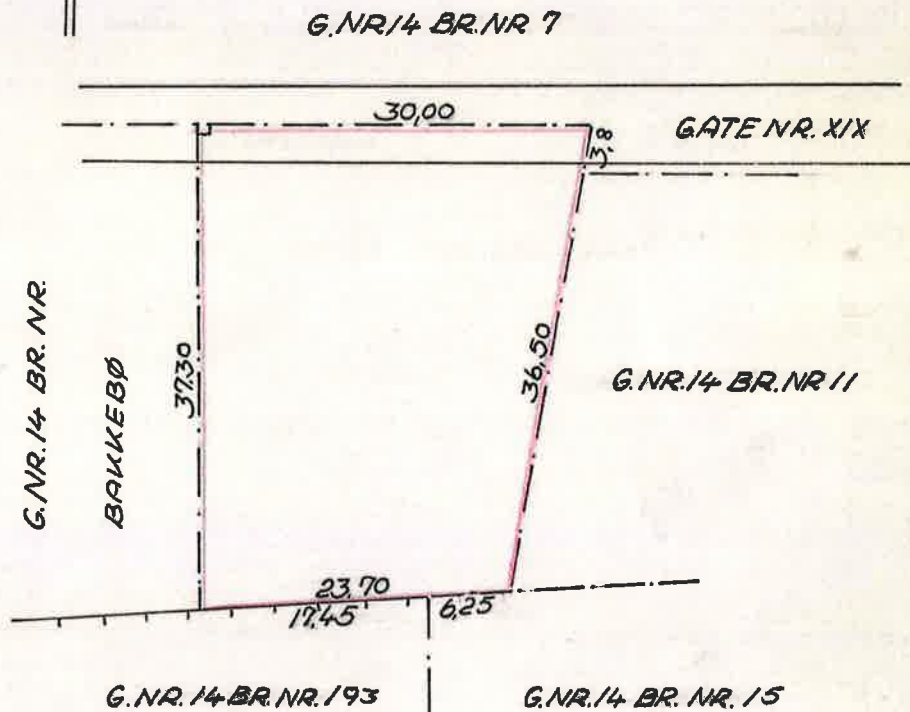
- 1) Oppgáve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast, for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
- 2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvilst om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, sela ordskurd om kvar grensa skal gå.
- 3) Nemning: byggetomt, veg, industriltak, dyrking eller anna som høver.
- 4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er alment nytta (jfr. lov frå 0/2 1923, nr. 2 § 21).

### Kart

over parsell nr. .... av gr.nr. 14 br.nr. 7  
..... BAKKELUND i SYKKYLVEN  
.....  
namnet på eiendomen



M = 1:500



*Egnerhusstad  
Janne Lande  
Hav. G. Brønnestad.*

AREAL = 978,6 m<sup>2</sup>



Er delinga godkjend av bygningsrådet?

Går til.....jordstyre 1)

Fråsegn frå jordstyret:

.....  
.....  
.....

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

.....  
formann

.....  
sekretær

Går til.....landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....  
.....  
.....  
.....

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

.....  
formann

.....  
fylkeslandbruksjef

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått gr.nr.....br.nr.....

1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

OPPLYSNING OM ELDSTAD GBNR. 14/296 I SYKKYLVEN KOMMUNE

Leca elementpipe med lysmål Ø-200 mm. Sist feia den 23.08.2016. Ligg inne ein merknad på sotluka som er for nært brennbart materiale.

Huset står ikkje i gebyrlista for feiing og tilsyn. Huset har stått tomt nokre år.

Mvh

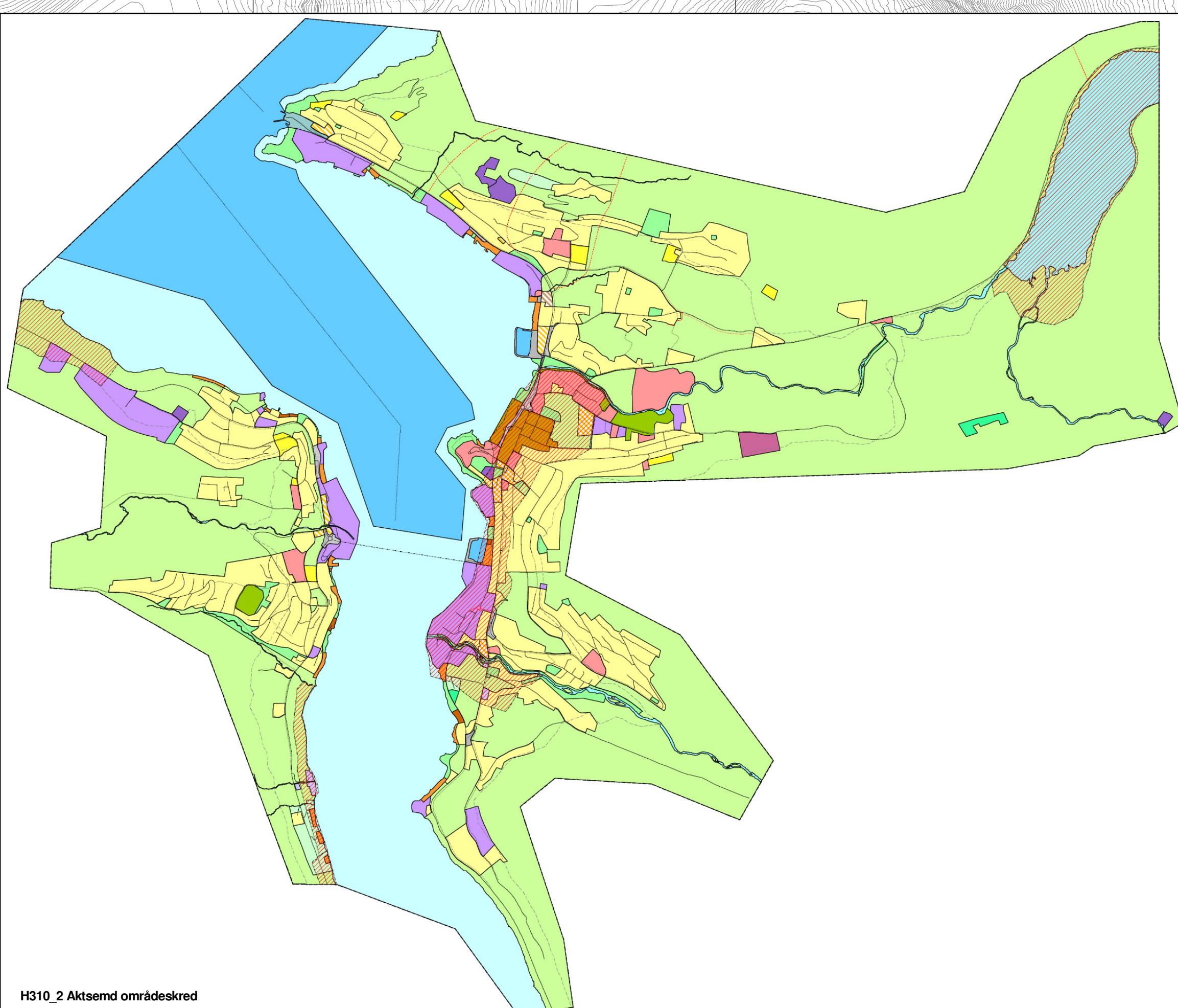
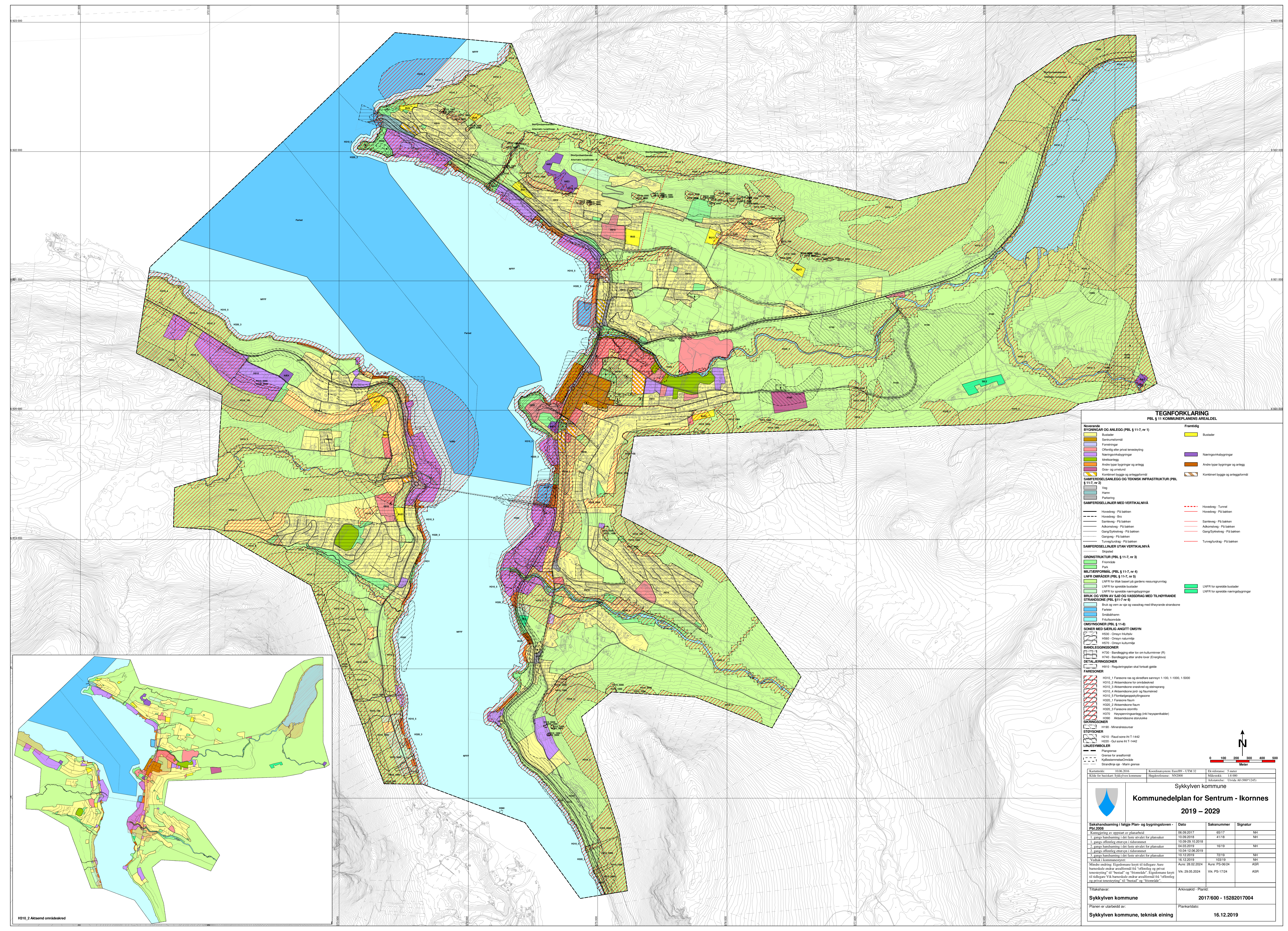
Kjetil Arne Hanssen

**Branninspektør Tekniske tenester**

**Tlf sentralbord: 70 24 65 00 Mobil. 977 15 121**

[kjetil.hanssen@sykkylven.kommune.no](mailto:kjetil.hanssen@sykkylven.kommune.no)





### TEGNFORKLARING

#### PBL § 11 KOMMUNPLANENS AREALDEL

**NOVERENDRE BYGGINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**

- Bustader
- Seremonirom
- Fornminner
- Offentlig eller privat leiestyng
- Næringsvirksomheter
- Leirebarn
- Andre typer bygninger og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bygge og anleggformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)**

- Veg
- Havn
- Panering

**SAMFERDSELINJER MED VERTIKALNVA**

- Hovedveg - På bakken
- Hovedveg - Bru
- Santveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turnveg - På bakken

**SAMFERDSELINJER UTAN VERTIKALNVA**

- Hovedveg - Tunnel
- Hovedveg - På bakken
- Santveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turnveg - På bakken

**GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

- Frønsida
- Park

**MULTIFUNKJONÅL (PBL § 11-7, nr 4)**

- LNFR for likt basert på gardens ressursgrunnlag
- LNFR for spredte bustader
- LNFR for spredte næringsbygninger
- LNFR for spredte bustader
- LNFR for spredte næringsbygninger

**BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONER (PBL § 11-7 nr 6)**

- Ikke og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Fartser
- Småbåtstam
- Friluftsplass

**OMSYNSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN**

- H510: Omrym turist
- H540: Omrym naturravn
- H570: Omrym kulturmiljø

**GANGLEGGINGSONER**

- H730: Sandhogging etter lov om kulturminner (L)
  - H740: Sandhogging etter andre lover (Energi/lov)
- H910: Reguleringsplan skal fortsette gjelde

**FARESONER**

- H110\_1: Farezone ris og skredfare snarvein 1-100, 1-1000, 1-5000
- H110\_2: Altsensone for områdeskred
- H110\_3: Altsensone snarvein og steinsprang
- H110\_4: Altsensone jord- og flomfare
- H110\_5: Flombeløpingsfare
- H200\_1: Farezone ram
- H200\_2: Altsensone ram
- H200\_3: Farezone stormflod
- H210: Høyopplagingslegg (inkl heyspentakler)
- H300: Altsensone avfall

**SIKRINGSONER**

- H100: Mineralressurser

**STØYSONER**

- H210: Flud sone H1 T-1442
- H220: Kul sone H1 T-1442

**LANDSYMBOLE**

- Plogrensse
- Grensse for arealformål
- Agrararealformål
- Standings sjø - Marin grense

**FARESONER**

- H110\_1: Farezone ris og skredfare snarvein 1-100, 1-1000, 1-5000
- H110\_2: Altsensone for områdeskred
- H110\_3: Altsensone snarvein og steinsprang
- H110\_4: Altsensone jord- og flomfare
- H110\_5: Flombeløpingsfare
- H200\_1: Farezone ram
- H200\_2: Altsensone ram
- H200\_3: Farezone stormflod
- H210: Høyopplagingslegg (inkl heyspentakler)
- H300: Altsensone avfall

**STØYSONER**

- H210: Flud sone H1 T-1442
- H220: Kul sone H1 T-1442

**LANDSYMBOLE**

- Plogrensse
- Grensse for arealformål
- Agrararealformål
- Standings sjø - Marin grense

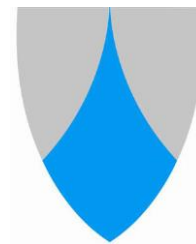
0 100 200 300 400 500  
Meter

N

Kommunikk: 03/09/2016	Koordinatsystem: EuroREP - UTM 32	Ekvidians: 5 meter	
Kode for kommun: 5433 (Frem kommun)	Mapprosjekt: N2000	Målestokk: 1:8 000	
Sykkylven kommune			
<b>Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes</b>			
<b>2019 – 2029</b>			
<b>Saksbehandlingshistorikk</b>	<b>Dato</b>	<b>Saksnummer</b>	<b>Signatur</b>
Kommunestyre utvalg	08.09.2017	65/17	NH
1. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	10.09.2018	41/18	NH
1. gangs offentlig ettersyn i ideressnet	10.09.2018	16/19	NH
2. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	04.03.2019	16/19	NH
2. gangs offentlig ettersyn i ideressnet	10.04.12.06.2019	72/19	NH
3. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	16.12.2019	103/19	NH
Ytelse i kommunestyret	16.12.2019	103/19	NH
Milde endring: Eigeidomsrett kjøpt til tidligere Auro banehall og endring arealformål til "offentlig og privat rekreasjon" og "beholdt" og "fornminner". Eigeidomsrett kjøpt til tidligere Vik banehall og endring arealformål til "offentlig og privat rekreasjon" og "beholdt" og "fornminner".	Auro: 28.02.2024 Vik: 29.05.2024	Auro: PS-06/24 Vik: PS-17/24	ASR ASR
Tilleggsnoter:	Arkivsakid - Planid:		
Sykkylven kommune	2017/600 - 15282017004		
Planen er utarbeidd av:	Plankartdato:		
Sykkylven kommune, teknisk eining	16.12.2019		

HB10\_2 Aktsend områdeskred

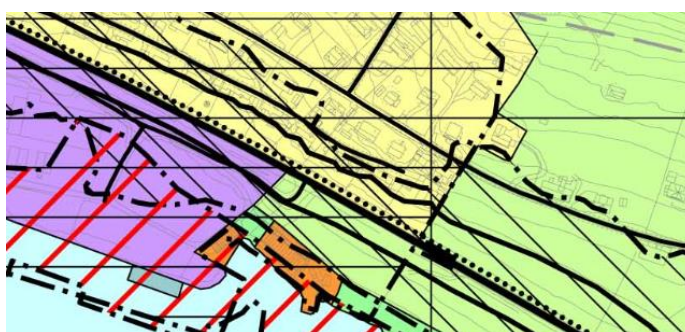




SYKKYLVEN KOMMUNE  
KOMMUNEDELPLAN FOR  
SENTRUM - IKORNNES  
2019-2029

PID15282017004  
Vedtak 16.12.2019

## Føresegner



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



## 1. GENERELT

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

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

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

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

## 2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

### 2.1. Fellesføresegner

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

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

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

Følgjande tiltak krev likevel ikkje reguleringsplan:

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

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

### 2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

#### Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggtknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggest til grunn for vurdering av risiko.

NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.

ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggest til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

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

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

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

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

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

#### Estetikk

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

#### Universell utforming

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

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

#### Energi

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

#### Støy

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

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

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

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

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

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

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

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

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

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

Byggegrense langs vassdrag:

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

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynssone H320\_1 og H320\_2):

Innanfor 20 meter frå kvar side av elv og bekker, målt frå toppen av elv-/bekkekant, kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

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

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

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

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

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

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

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

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

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

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

Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

**Nærleikeplass**

Alle bueningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m<sup>2</sup>. Maks. 20 bueningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.

**Kvartalsleikeplass**

Alle bueningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m<sup>2</sup>. Maks. 50 bueningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

**Fellesleikeplassar**

Ved ein samla utbygging over 150 bueningar skal det i tillegg etablerast eller leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m<sup>2</sup> skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som buening tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar.

### Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:

1 plass pr bustad opp til 80 m<sup>2</sup>

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

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

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr buening.

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

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m<sup>2</sup> bruksareal.

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

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

## **2.2. Bustadområde**

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

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

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

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

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

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

## **2.3. Sentrumsføremål**

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

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



## **2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)**

### Rorbu

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

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m<sup>2</sup> BRA per etasje i to etasjar.

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

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

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

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

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

### Naust

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

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

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

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m<sup>2</sup> BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

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

I område for naustbygging kan enkeltnaust med BRA inntil 50 m<sup>2</sup> godkjennast utan reguleringsplan.

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

## 2.5. Område for råstoffutvinning

### Råstoffutvinning

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

## 2.6. Næringsområde

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

NÆ1 – Området skal nyttast til reiseliv/hotell. Utbygging skal spesielt ivareta og bygge opp under offentleg parkområde på Klokkehaugen og utvikling av møbelpark i området.  
Dersom planar for utbygging ikkje er realisert innan 10 år fell arealet tilbake til friområde.

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

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

## 2.7. Kombinert bebyggelse

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

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

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

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

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

## 4. **GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)**

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

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

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

Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring. For utbygging knytt til stadbunden næring gjeld same reglane som for LNF-spreidd utbygging pkt 1-9.

### **LNF-spreidd utbygging:**

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

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

- 1) Innanfor områda SB1, 2 og 3 kan det i kvart område delast frå/oppførast inntil 4 bustadar utan plankrav i planperioden.
- 2) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor kjerneområde landbruk, kan berre utførast dersom det er avklara i høve jordlova.
- 3) Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arrondering av dyrkajord.
- 4) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.
- 5) Lokalisering nær, eller samlokalisering med eksisterande busetting vert tilrådd.
- 6) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsløype nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsløype frå Statens vegvesen.  
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløype frå kommunal vegmynde.  
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.
- 7) Frådelling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. Alle avstandar målt frå midtline veg.
- 8) I LNF-område der spreidd utbygging vert tillate gjeld byggeforbod inntil 20 meter frå strandlinja langs sjø og vassdrag.  
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- 9) Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 10) I alle byggesaker der ein bygger på ubebygd eller gjer terrenginngrep i ubebygd grunn skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.
- 11) Frådelling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.
- 12) Ved frådelling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

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



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

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

## 7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

### **H190 Omsynssone for mineralressursar** (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor sona skal omsyn til mineralressursar vurderast særskildt ved eventuelle byggetiltak. Ressursar i grunn skal så langt råd ivaretakast for mogleg framtidig utnytting.

### **H210/220 Aktsemdssone støy** (§ 11-8 pkt. a)

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

### **H310\_1 Faresone ras- og skredfare** (§ 11-8 pkt. a)

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

#### H310\_1\_100

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

#### H310\_1\_1000

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

#### H310\_1\_5000

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

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

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

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

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

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsone kan ikkje byggetiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

### **H310\_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred** (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsone kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

**H310\_5 Flodbølgeoppskyllingsone** (§ 11-8 pkt. a)

Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

**H320\_1 Faresone flaum** (§ 11-8 pkt. a)

200 års flaumsone med 20% klimapåslag. Tiltak i strid med kartlagt flaumsone (tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3) kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

**H320\_2 Aktsemdsone flaum** (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

**H320\_3 Faresone stormflo**

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

**H370 Faresone høgspentanlegg**

Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla.

Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

**H390 Aktsemdsone storulukke**

Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentleg ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllest.

Ved endring eller utviding av eksisterande verksemd skal omfang av aktsemdsona vurderast på nytt.

**H530 Friluftsliv** (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftssinteresser

**H560 Naturmiljø** (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

**H570 Kulturmiljø**

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

**H590 Råstoffressursar**

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

**H730 Automatisk freda kulturminne**

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

For Sykkylven mellomalder kyrkjestad gjeld spesielt:

*«Sykkylven mellomalderske kyrkjestad er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn. Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette*

*kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastastiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.»*

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

Sone kring høgspenlinjer. Det er byggeforbod innenfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

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

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

## **8. DISPENSASJONAR**

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

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

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

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

## **9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE**

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

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Hensynssonenavn
15281966001	Reguleringsplan for Haugneset, Sjukeheimsområdet	28.04.1966	H910_1
15281969001	Reguleringsplan for Knutgarden Ikornnes	04.11.1969	H910_2
15281972001	Reguleringsplan for VIK	24.11.1972	H910_3
15281973001	Reguleringsplan Grebstadlia 1	08.10.1973	H910_4
15281973002	Reguleringsplan for Sætre/Hellen	08.11.1973	H910_5
15281973003	Reguleringsplan for Aure Sentrum (Hovedplan)	19.12.1973	H910_6
15281974001	Reguleringsplan for Aursnesområdet (Hovudplan)	19.03.1974	H910_7
15281975003	Reguleringsplan for Aursnes Nedre	13.11.1975	H910_8
15281976003	Reguleringsplan for Grebstadlia II	17.09.1976	H910_9
15281977001	Reguleringsplan for Vikedalen 1	23.05.1977	H910_10
15281977004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 (15281977001)	07.11.1977	H910_11
15281978001	Reguleringsendring for Aursnesområdet	04.04.1978	H910_12



15281978002	Reguleringsendring for Aursnes Øvre	19.04.1978	H910_13
15281978003	Reguleringsendring for Sætre/Hellen	26.06.1978	H910_14
15281979001	Reguleringsplan for Ullavika - Fauske I	04.05.1979	H910_15
15281979002	Reguleringsplan Ullavik/Fauske II	07.05.1979	H910_16
15281979003	Reguleringsendring for Knutgarden, Ikornnes	11.05.1979	H910_17
15281980001	Reguleringsplan for ny RV 60, parsell Aure Bru-Tynes	09.12.1980	H910_18
15281980002	Reguleringsendring for Vikedalen 1	23.12.1980	H910_19
15281981001	Reguleringsplan for Pilkvitla	03.09.1981	H910_20
15281981003	Reguleringsendring for Vikedalen II	18.11.81 og 26.01.84	H910_21
15281982001	Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tjønes	07.01.1982	H910_22
15281982005	Reguleringsplan for Aursnes Nord	28.10.1982	H910_23
15281983001	Reguleringsplan for Helleskjerva	14.02.1983	H910_24
15281983002	Reguleringsendring for Grebstadlia II	10.06.1983	H910_25
15281984003	Reguleringsplan for Haugneset	25.04.1984	H910_26
15281984004	Reguleringsendring for Aursnes Vest	26.09.1984	H910_27
15281985001	Reguleringsplan for Aursnes Vest Biloppstillingsplassar M.V.	16.09.1985	H910_28
15281985002	Reguleringsendring for Grebstadlia I (Utviding av planområdet)	04.11.1985	H910_29
15281986001	Reguleringsplan for Haugsetvegen, Del I og II	14.01.1986	H910_30
15281986002	Reguleringsplan for Aure Nord	20.05.1986	H910_31
15281986003	Reguleringsplan for Aure Aust	14.07.1986	H910_32
15281987006	Reguleringsplan for Vikedalen II, felt B1 og B2	06.07.1987	H910_33
15281988001	Reguleringsendring for Ullavik-Fauske II, Hjellegjerde	13.04.1988	H910_34
15281989003	Reguleringsplan for Grebstadvegen Del I og Del II	28.03.1989	H910_35
15281989004	Reguleringsplan for deler av Myhrebruket (Eldrebustader)	02.05.1989	H910_36
15281989005	Reguleringsendring for en del av 17/6 VIK (til industriområdet)	30.05.1989	H910_37
15281989006	Reguleringsendring for Grebstadlia II	05.06.1989	H910_38
15281989008	Reguleringsplan for gangveg Grebstaddalen, Del 1 og 2	19.07.1989	H910_39
15281989010	Reguleringsplan for Sykkylvsbrua (Vik del)	06.11.1989	H910_40
15281990001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes, Gbr. 41/2	07.05.1990	H910_41
15281991002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Jacobsgarden	04.11.1991	H910_42
15281991003	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Eliasaneplassen	04.11.1991	H910_43
15281991004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 - Hetlandhus	17.12.1991	H910_44
15281992001	Reguleringsplan for Masiplassen	04.05.1992	H910_45
15281993001	Bebyggelsesplan Karl Fredrik Vik	04.11.1993	H910_115
15281993002	Utbygningsplan Krikane	04.11.1993	H910_46
15281993003	Utbygningsplan Ullavik/Fauske I "Elisgarden", B4	04.11.1993	H910_47
15281994002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I-II, Låna 3/1 og Botolfplassen 3/4, Indre Fauske	09.06.1994	H910_48
15281994005	Reguleringsendring for Haugbukta	07.11.1994	H910_49
15281995002	Reguleringsendring for Aure Sentrum (Ny Kyrkjegard)	06.02.1995	H910_50
15281995003	Reguleringsplan for Knutbakkane	06.03.1995	H910_51
15281995004	Bygnadsplan for Myretun II (Eldrebustader I)	08.06.1995	H910_52
15281995008	Bygnadsplan for Myretun III (Eldrebustader II)	28.09.1995	H910_53
15281995009	Reguleringsplan for Brauta Jarnes	20.11.1995	H910_54
15281996003	Reguleringsplan/ending Kapteinsgarden (Nillebruket)	01.07.1996	H910_55
15281996004	Reguleringsplan for Storhagen, del av Gbr. 7/14	07.10.1996	H910_56
15281997001	Bygnadsplan for Storhagen	28.01.1997	H910_57

15281997003	Reguleringsplan for Gjerdefabrikken	26.05.1997	H910_58
15281997004	Reguleringsendring for Ullavik - Fauske I, Jørgengarden	26.05.1997	H910_59
15281998001	Reguleringsplan for Lillehaugen	02.03.1998	H910_60
15281998002	Bygnadsplan for Lillehaugen	20.04.1998	H910_61
15281998005	Reg.Plan BK1-Klokkehaug/Vik	25.05.1998	H910_62
15281998006	Bygnadsplan for Klokkehaug/Vik BK1	25.05.1998	H910_63
15281998007	Bygnadsplan for Kapteinsgarden (Nillebruket)	22.06.1998	H910_64
15281998010	Bygnadsplan for Myreryggen	12.10.1998	H910_65
15281999001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes	08.02.1999	H910_66
15281999002	Reguleringsplan for Grebstad I/Myra	08.02.1999	H910_67
15281999005	Reguleringsplan for Helleneset på Ikornnes	11.10.1999	H910_68
15281999007	Bygnadsplan Klokkehaug - Vik BK2	24.11.1999	H910_69
15282000001	Reguleringsendring for Nedre Ikornnes	07.02.2000	H910_70
15282000004	Reguleringsplan for Klokkehaug - Vik	13.03.2000	H910_71
15282000005	Utbyggingsplan for Reg.Endring for Aure Aust B4	12.04.2000	H910_72
15282000007	Bygnadsplan for Ullavik/Fauske; Solberg 7/39, Bakketun 7/101	04.09.2000	H910_73
15282000008	Reguleringsendring for Haugneset	04.09.2000	H910_74
15282000009	Reg.Plan/endring sileanlegg VIK	04.09.2000	H910_75
15282001003	Reguleringsplan/Bygnadsplan for Olav Hole, Tynes 19/91	05.02.2001	H910_76
15282001005	Reguleringsplan for Industriområde Ytre Jarnes	05.02.2001	H910_77
15282001007	Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra - B4,B5,B6,B7 og del av B1 og B2	29.08.2001	H910_78
15282001010	Reguleringsplan for 43/8 Legane, Jarnes	17.12.2001	H910_79
15282001011	Reguleringsplan Vikøyra Industriområde	17.12.2001	H910_80
15282001012	Reguleringsplan for Øvstetegane Gbr. 14/584	17.12.2001	H910_81
15282002002	Reguleringsendring for Jarnesodden	29.04.2002	H910_82
15282002003	Reguleringsplan for Blindheimsfjæra II, NAUST	03.07.2002	H910_83
15282002004	Reguleringsendring for Sætre/Hellen, Byggefelt	09.09.2002	H910_84
15282002006	Reguleringsplan for Aurelia 2	21.10.2002	H910_85
15282003002	Regulerings RV60 Aure Sentrum	28.04.2003	H910_86
15282003003	Reguleringsendring for Aure Aust/Krikane II	30.06.2003	H910_87
15282003004	Reguleringsplan for Bøen	08.09.2003	H910_88
15282004001	Reguleringsplan for Tynesvegen, parsell 1	09.02.2004	H910_89
15282004004	Reguleringsplan for Ullavik, IDEBYGG	23.09.2004	H910_90
15282005002	Reguleringsendring for Aure Aust, Gbr. 14/11	26.05.2005	H910_91
15282005003	Bygnadsplan for Grebstadlia, mellom 1 og 2, Gbr. 7/248	01.09.2005	H910_92
15282006001	Reguleringsplan for Gangveg Stave-Jarnes (reguleringsendring for Nedre Ikornnes)	26.06.2006	H910_93
15282006002	Bebyggelsesplan for område B2 (Reg.Plan Grebstad I/Myra)	01.11.2006	H910_94
15282006003	Reguleringsendring for Aure Aust, Barnehage tomte, Krikane II	27.03.2006	H910_95
15282007002	Reguleringsplan for Skjerva, del av gnr. 14 bnr.2	29.10.2007	H910_96
15282008001	Reguleringsendring for Aursnesområdet, Ørsnes Ferjekai	22.09.2008	H910_97
15282008003	Reguleringsendring for Aure Aust, Haugsetvegen	11.02.2008	H910_98
15282008004	Reguleringsplan for Sørestranda skule	30.06.2008	H910_99
15282010003	Reguleringsendring for del av "Jacobsgarden", gbr. 14/13	28.06.2010	H910_100
15282010004	Reguleringsplan for Ørsneset, Industriområde del av Gnr. 2/2,3,9,33	13.12.2010	H910_101
15282010007	Detaljregulering for Jarnes Aust (industriområdet)	19.09.2018	H910_102
15282011001	Reguleringsplan for Grebstadlia, del av gnr. 7 bnr. 9	11.04.2011	H910_103



15282012001	Detaljregulering for Aurelia II, felt B2 og B3	04.02.2013	H910_104
15282012005	Detaljregulering for Vik, gnr./bnr. 17/309	07.04.2014	H910_105
15282013003	Reguleringsplan for Meieridalen	27.05.2013	H910_106
15282013004	Detaljregulering for Nyheim boligfelt, B2 - gnr./bnr. 7/44	16.03.2015	H910_107
15282013005	Reguleringsplan sentrum	20.06.2016	H910_108
15282014001	Detaljregulering for Aure Panorama	22.09.2014	H910_109
15282014003	Detaljregulering for gnr. 14 bnr. 433	09.11.2015	H910_110
15282014005	Detaljreguleringa for Klokkehaug 15/1	12.12.2016	H910_111
15282015002	Detaljregulering for B12 — 18/23	19.09.2016	H910_112
15282015008	Detaljregulering for Vikedalen II	20.06.2016	H910_113
15282016007	Detaljregulering for rundkøyring ved småbåthamna, ved FV73 og FV60	19.03.2018	H910_114

# Storgata 35

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sykkylven	7 min	🚶
Linje 110, 250, 252, 255, 260	0.6 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 12 min	🚗

## Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	16 min	🚶
405 elever, 21 klasser	1.1 km	
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min	🚶
321 elever, 24 klasser	0.6 km	
Sykkylven vidaregåande skule	6 min	🚶
250 elever, 17 klasser	0.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	5 min	🚶
----------------------	-------	---

«Rolig og greit nabolag, men selvsagt med det som medfølger når man bor på "bygda"»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

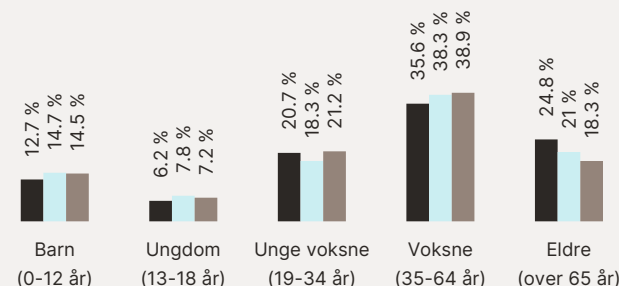


Naboskapet  
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene  
Bra 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aure	1 083	615
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Krikane barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
61 barn	0.4 km	
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	10 min	🚶
34 barn	0.8 km	
Ullavik barnehage (1-5 år)	27 min	🚶
58 barn	1.9 km	


## Dagligvare


Kiwi Sykkylven	4 min	🚶
Coop Extra Sykkylven	5 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	




## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

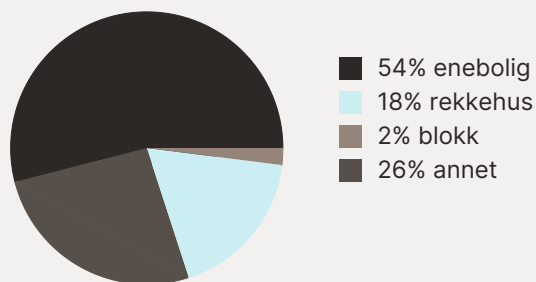
 Trafikk  
Lite trafikk 77/100

 Støynivået  
Lite støynivå 74/100

## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Sykkylven storhall<br>Aktivitetshall | 6 min <br>0.4 km   |
|  Sykkylven stadion<br>Fotball       | 9 min <br>0.7 km |
|  Family Sports Club Sykkylven       | 4 min            |

## Boligmasse







«Sentralt tettsted. Gåavstand til butikker, helse, barnehager, barneskoler, skole, vg.skole. Kort vei til naturopplevelser.»

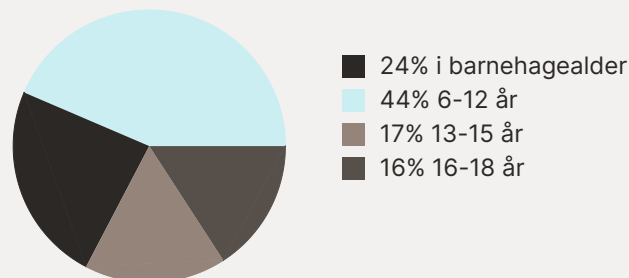
Sitat fra en lokalkjent



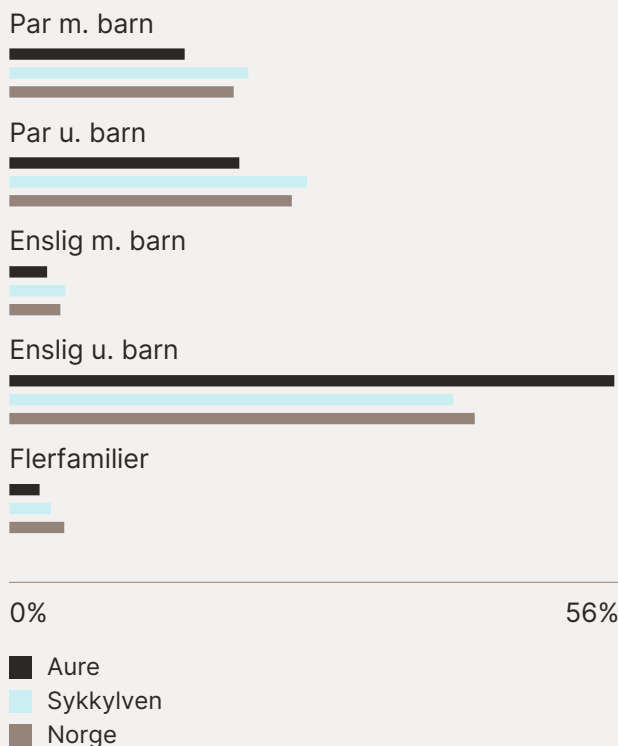
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  AMFI Moa              | 47 min  |
|  Vitusapotek Sykkylven | 4 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

