# Tilstandsrapport

Enebolig
Jarnesvegen 121, 6222 IKORNNES
SYKKYLVEN kommune
gnr. 43, bnr. 59

## Markedsverdi

**5 500 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 285 m²**



**Befaringsdato:** 12.12.2024 **Rapportdato:** 14.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1547 **Referansenummer:** QB1343

**Autorisert foretak:** Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø **Vår ref:**

møretakst

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 tyngre 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med utleieleilighet oppført i 2009. Boligen er bygget i isoelementer med betong som yttervegger, disse er utforet og kledde med bordkledning utvendig. Innvendig innforet og kledde. Det er foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved boligen i senere år, Kjøkkenet er utvidet og det er lagt en del nye gulv og foretatt maling av vegger etc.

En vil trekke frem at badene/ våtrommene i boligen er bygget med en løsning med tapeter og malte flater på vegger og i våtsoner og at det er montert trelistre mellom gulvfliser og vegger. Dette er ikke etter kravene for våtrom. Det skal ikke benyttes slik løsninger i våtsoner og spiker vil punktere eventuelle membraner. Det er montert dusjkabinett på alle bad i boligen. Badene kan ikke benyttes uten kabinett.

En viser til beskrivelse av de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon om de enkelte bygningsdeler.

**Enebolig - Byggeår: 2009**

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.
Det er observert renner og beslag av metall.
Renner og beslag er fra byggeår.
Veggene er oppført i isolasjons system i ESP el.
Disse er fylte med betong innvendig i elementene. Synlige fasader/ vegger er med liggende bordkledning. I innhuken ved inngangen er det foretatt forblending med skifer fasadestein.
Det er W-takstoler med sperrer av tre.
Undertaket er av trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt.
Balkongdører som tredør med glassfelt.
Inngangsdøren til vaskerommet er en hvit dør med glassfelt.
Inngangsdøren til leiligheten som hvit dør med glassfelt.
Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med dekket av fliser. balkongen har overgang til terrasse med impregnerte. Det er satt opp rekkverk i pulver lakkert aluminium med glass.
På bakkeplan foran boligen er det bygget store terrasser i flere nivå. Det er trapper og overganger mellom veranda/terrasse oppe og ned til terrenget/terrassen nede.
Terrasse med tilkom fra hovedplanet er det montert Jacuzzi det er uteplass med levegg markise og terrassere. Terrasser og uteplasser er oppgradert og utvidet i 2023/ 2024.

Det er bygget en utvendig trapp i trekonstruksjon ned langs boligen mot syd for adkomst til leilighetene i underetasjen.
Trapp i flere nivåer på vei mellom veranda i første etasje og til ute området i underetasje.

Gå til side

INNVENDIG

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
det er vegger med malte panelplater i hovedetasjen. Det er spotter i himling på stue og kjøkkendel.
Det er foretatt oppgraderinger med en del nye overflater i senere tid. Det er gjort en påstøp med fliser i gang og på kjøkkenet.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Gulv varmen er ikke lagt på støpe gulv varmen er via vannbåren varme forsynt via luft til vann varmepumpe.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisløsning i hovedetasjen. Det er en metallplate på gulvet foran peisen på den siden døren er.
I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater og med panelte himlinger.
Det er innvendig furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i  furu.
Innvendige dører er hvite formpressede dører fra byggeår.

Gå til side

VÅTROM

Bad/ wc i hovedetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med tapet/ malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc.

Vaskerom fra i hovedetasjen er byggeår med fliser på gulvet og malte tapeter på veggene. Det er montert trelister i overgang mellom gulv og vegg. Vaskerommet er utstyrt med innredning med nedfelt utvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Det er egen utgang fra vaskerommet.

Bad/ wc i underetasjen som er i hoveddelen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc.

Bad/ wc/ vaskerom i utleieleiligheten med fliser på gulvet og med malte tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er montert bankeplate og det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Gå til side

KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i utleiedelen med hvite fronter, laminat benkeplate. Overskapene er foret til taket. Det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene. Innredning med utslagsvask, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra byggeår som er betydelig utvidet og ombygd i senere tid. Innredningen er av typen drømmekjøkken og er ned overskap som er fôret til tak. Benkeplate i laminat og det er fliser/skifer mellom benkeplaten og overskap. Kjøkken innredningen er utstyrt med utsparing for dobbel amerikansk kjøleskap, integrert kaffemaskin, integrert komfyr det er nedfelt keramisk platetopp i benkeplaten. Det er en integrert oppvaskmaskin og det er integrert vinskap i innredning. Barløsning mot stuedelen med spiseplasser.

Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i underetasjen i hoveddelen er av plast (rør i rør) fra byggeår i boden/ teknisk rom  i underetasjen . Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Inntaket og stoppekran er ved gulvet i dette rommet.
Innvendige vannledninger i leiligheten er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Innvendige vannledninger i hoveddelens hovedetasje er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
avrenningen fra skapet er ført inn til badet.
Skapet er plassert på i boden.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen.
Røropplegget er fra byggeår.
Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.  Motor for ventilasjon er plassert på kryploftet.

Det er montert luft til vann varmepumpe i boligen, denne er til forsyning av vannbåren gulv varme i boligen.

Det er varmtvannstank som er tilkoblet sentralanlegg for varmt vann.
Varmtvannstanken til leiligheten er plassert på badet i leiligheten, tanken er på ca. 115 liter og er fra byggeår.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det er installert vannbåren varme i boligen. Dette er som gulvvarme med varmerør. Systemet for vannbåren varme med varmepumpe som luft til vann varmepumpe. Varmepumpen er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Undertegnede har ikke faglig kompetanse for denne type anlegg. For vurdering av selve anlegget må det innhentes fagperson på dette.

Det er viktig at slike anlegg har faste intervallmessie servicer iht leverandørens anvisning, for at de skal fungere som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap for utleieleiligheten.

Det er i 2013 foretatt noe oppgraderinger ved anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på dette: Festa ei laus kontakt, bytta en kabel på varmepumpe, satt opp ett nytt stikk til sentralstøvsuger.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

# Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen.
Boligen har grunnmur i isolerte elementer som er fylte med betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig er det utlektet og kledde vegger på de deler som er synlig. Innvendig er vegger innforet og kledde.
Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein i bakkant av eiendommen.
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmurer i naturstein. Det er bygget stor uteplass med fliser og terrassebord på dekket på vestsiden av boligen, det er her montert Jacuzzi. Det er bygget levegger mot vest i trekonstruksjon. På fremsiden av boligen er det bygget store terrasser. Denne er bygget i flere nivåer, skråning med beplantning foran denne.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 332 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 285 m² |
| Totalpris | 5 500 000 |

## Arealer

Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

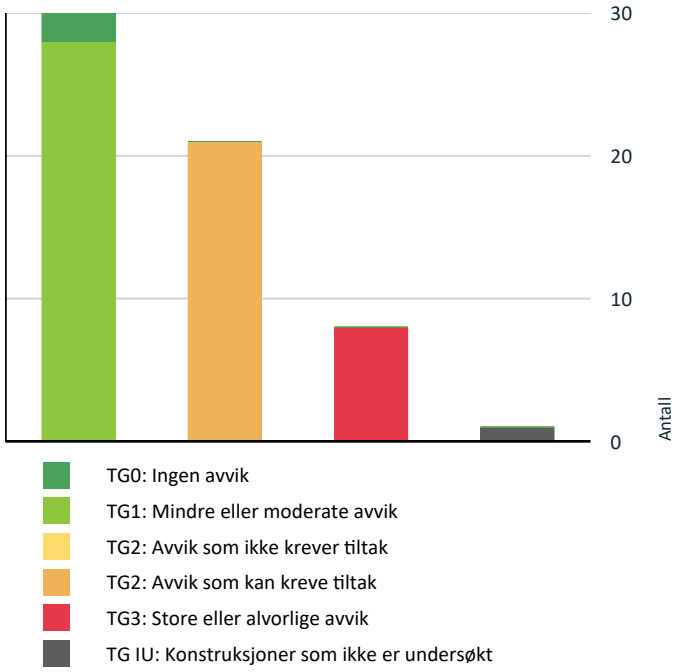
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

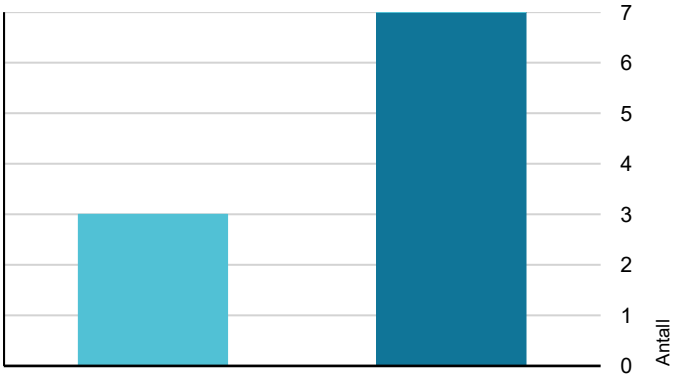
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger leiligheten.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Ambita.no

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og via stige på takfot.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket var under befaringen dekket med ett tynt islag.

### TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

### TG 2 Veggkonstruksjon

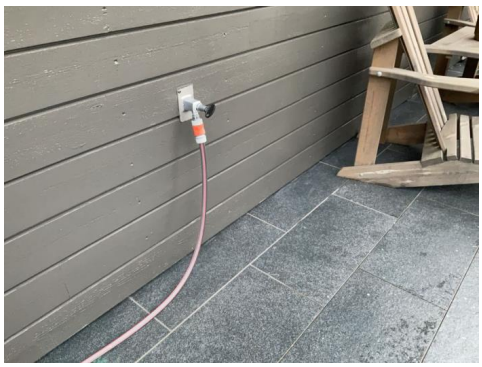
Veggene er oppført i isolasjons system i ESP el. Disse er fylte med betong innvendig i elementene. Synlige fasader/ vegger er med liggende bordkledning.
I innhuken ved inngangen er det foretatt forblending med skifer fasadestein.

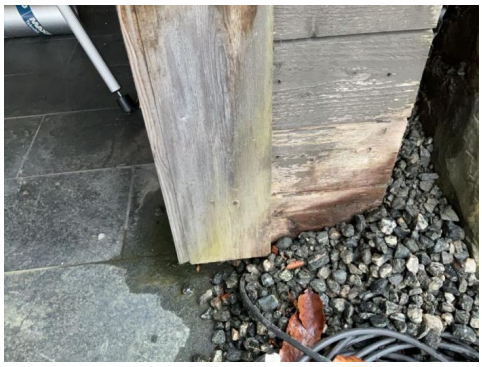
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes stedvis at det er noe kort avstand mellom terreng og bordkledning.
Det er på ved boden på fremsiden av boligen noe kledning som går helt ned i singel. Det er skade på kledning her.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales justering av nederste bordet for å oppnå større avstand mellom terreng og kledning.
Utbedring og utskiftning av skadet bord på fremsiden og justering av single/ terreng.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er av trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er svært begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Det ligger noe gulv i midten på kryploftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble registret at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Isolasjonen ligger noe ujevnt stedvis.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryploftet,

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags  isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er registrert litt treghet i enkelte vinduer, som på vaskerom. Det er påregnelig med justeringer og normalt vedlikehold.

## TG 1 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til vaskerommet er en hvit dør med glassfelt.
Inngangsdøren til leiligehten som hvit dør med glassfelt.

Det er registrert tregheter i vaskeroms døren. Det er defekt vrider på døren på soverommet. Utbedringer med retting og noe vedlikehold er påregnelig. Vaskeromsdøren må justeres.





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med dekket av fliser.  balkongen har overgang til terrasse med impregnerte. Det er satt opp rekkverk i pulver lakkert aluminium med glass.
På bakkeplan foran boligen er det bygget store terrasser i flere nivå. Det er trapper og overganger mellom veranda/terrasse oppe og ned til terrenget/terrassen nede.
Terrasse med tilkom fra hovedplanet er det montert Jacuzzi det er uteplass med levegg markise og terrassere.

Terrasser og uteplasser er oppgradert og utvidet i 2023/ 2024.





## TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget en utvendig trapp i trekonstruksjon ned langs boligen mot syd for adkomst til leilighetene i underetasjen.
Trapp i flere nivåer på vei mellom veranda i første etasje og til ute området i underetasje.
Det er plattinger med flis på dekket mot nord i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper/ rekkverk på trappen ned til leiligheten i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk/ håndløpert på trappen ned til leiligheten.

**Kostnadsestimat:  Under 10 000**

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
det er vegger med malte panelplater i hovedetasjen. Det er spotter i himling på stue og kjøkken del.

Det er foretatt oppgraderinger med en del nye overflater i senere tid. Det er gjort en påstøp med fliser i gang og på kjøkkenet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag og betongdekke jmf. tegninger. Gulv varmen er ikke lagt på støpe gulv varmen er via vannbåren varme forsynt via luft til vann varmepumpe.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av planhet i hovedetasjen målt hellinger på ca. 28 mm. Dette fra kjøkkenet og mot stue delen midt på boligen.
Det er stedvis registrert knirk i gulvflater.

**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.

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 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 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisløsning i hovedetasjen. Det er en metallplate på gulvet foran peisen på den siden døren er.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater og med panelte himlinger.

Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i i bod.
Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.



## TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i furu.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige badedør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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



# VÅTROM

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggår med fliser på gulvet og malte tapeter på veggene. Det er montert trelister i overgang mellom gulv og vegg. Vaskerommet er utstyrt med innredning med nedfelt utvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Det er egen utgang fra vaskerommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Gulvet har en løsning med tapet på vegger og trelister i overgangen mellom gulv og vegg, rommet
er med dette ikke bygget etter krav for våtrom på utførelses tidspunktet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater/ tapet. Taket har malt mdf panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene har malte trelister i overgangen mellom gulv og vegger. Det er registrert noe avflassing av maling på listene. Løsningen med trelister er ikke iht krav for våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger ved vegger og overgangen.
Det er svært viktig med forsiktig bruk av vann.





## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall til sluket iht krav. Fallet er varierende.

Det er terskel for overgang til gangen. I gangen er det fliser på gulvet. Det er 10 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulvlist av tre/stueveggen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens ved lav høyde på terskel er at det ved oppfløming av vann, at dette videre kan trekker ut i gang er følgende skade på stuevegg og videre.
Oppgradering er påregnelig.





1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgraderinger med fornyinger av tette sjikt må påregnes.

Det er en nødvendig løsning for videre bruk av rommet at det er dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med tørketrommel. Det er vaskeromsinnredning med underskap med benkeplate og med nedfelt skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk.
Motorenheten er plassert på loftet.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor rissiko.
Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad/ wc til hoveddelen i underetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater/ tapet. Taket har malt mdf panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, det er ukjent om det er varme i gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er en nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppfløming og videre risiko for skader/ følgeskader.



UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgraderinger med fornyinger av tette sjikt må påregnes.

Det er en nødvendig løsning for videre bruk av rommet at det er dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og med vegghengt wc.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Flusher/ nedskyllingen på toalettet fungerte ikke under befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

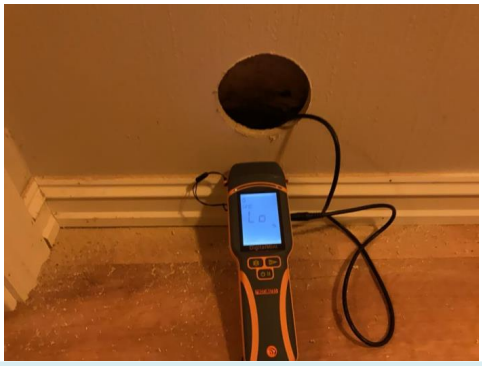
**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

## Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med tapeter/ malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Gulvet har en løsning med tapet på vegger og trelister i overgangen mellom gulv og vegg, rommet
er med dette ikke bygget etter krav for våtrom på utførelses tidspunktet.

1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger er med våtroms tapet. Det er hvite mdf paneler i himlinger på rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er en nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet og det er gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er varierende fallforhold, det er stedvis målt motfall til sluken. Det er målt flatt gulv mellom topp terskel og topp sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må behandles.

Det er en god/ nædvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Konsekvens for motfall er at vann kan renne ut i naborom og påføre følgeskader.
Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppfløming og videre risiko for skader/ følgeskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgraderinger med fornyinger av tette sjikt må påregnes.

Det er en nødvendig løsning for videre bruk av rommet at det er dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Vedlikehold og fornyinger må påregnes.





1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk.
Motorenheten er plassert på kryploftet.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Bad/ wc/ vaskerom i utleieleiligheten med fliser på gulvet og med malte tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er montert bankeplate og det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Gulvet har en løsning med tapet på vegger og trelister i overgangen mellom gulv og vegg, rommet
er med dette ikke bygget etter krav for våtrom på utførelses tidspunktet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater/ tapet. Taket har malt mdf panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger.

Det er en nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, det er varme i gulvet på rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er varierende fallforhold, det er stedvis målt tilnærmet flatt gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er en nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

# Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er brukt lister av tre i overganger mellom gulv og vegger, det er avflassing av maling. Listene er spikret og dette punkterer eventuell membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgraderinger med fornyinger av tette sjikt må påregnes.

Det er en nødvendig løsning for videre bruk av rommet at det er dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Viften var ikke tilkoblet under befaringen.
Det er svert viktig med god ventilering av rom som dette.
Det vises til avflassing av maling på dør som følge av høyt luftfuktighet i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ventilering må foretas, setets i drift.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra byggeår som er betydelig utvidet og ombygd i senere tid. Innredningen er av typen drømmekjøkken og er ned overskap som er fôret til tak. Benkeplate i laminat og det er fliser/skifer mellom benkeplaten og overskap. Kjøkken innredningen er utstyrt med utsparing for dobbel amerikansk kjøleskap, integrert kaffemaskin, integrert komfyr det er nedfelt keramisk platetopp i benkeplaten. Det er montert Quookerii underskapet. Det er en integrert oppvaskmaskin og det er integrert vinskap i innredning. Barløsning mot stuedelen med spiseplasser.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Overskapene er foret til taket. Det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene. Innredning med utslagsvask, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert skade/ slitasje på benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og med fornying av benkeplaten.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger leiligheten.**

Innvendige vannledninger i leiligheten er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

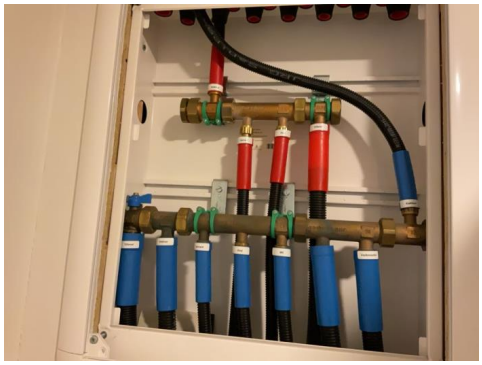
Det mangler sprut deksel/ beskyttelse inne i selve skapet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må monteres plastplate/ sprutdeksel inne i saket. Dette er kurant og ettermontere, en trenger ikke rørlegger for å gjøre dette.
Konsekvensen ved at det ikke er deksel, er at en kan ved lekkasje få skade i vegg.

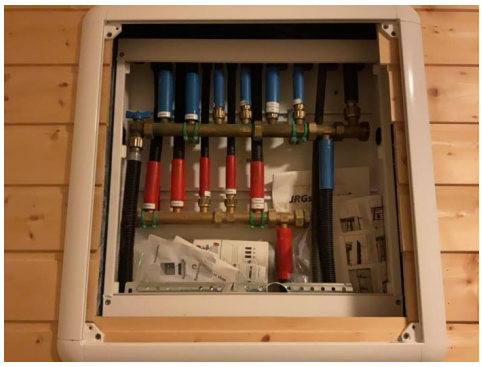
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

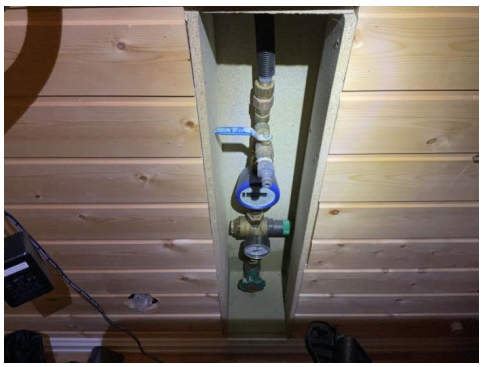
# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger kjeller i hoveddelen er av plast (rør i rør) fra byggeår i boden/ teknisk rom  i underetasjen . Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Inntaket og stoppekran er ved gulvet i dette rommet.
Det er vannutkaster med hageslange ved inngangen.





## TG 1 Vannledninger hovedetasje

Innvendige vannledninger i hoveddelens hovedetasje er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
avrenningen fra skapet er ført inn til badet. Skapet er plassert på i boden.



## TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

## TG 2 Ventilasjon

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

Motor for ventilasjon er plassert på kryploftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler kappe utvendig på ventilasjons avkastet i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må montres kappe på avkastet i underetasjen.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til vann varmepumpe i boligen, denne er til forsyning av vannbåren gulv varme i boligen.

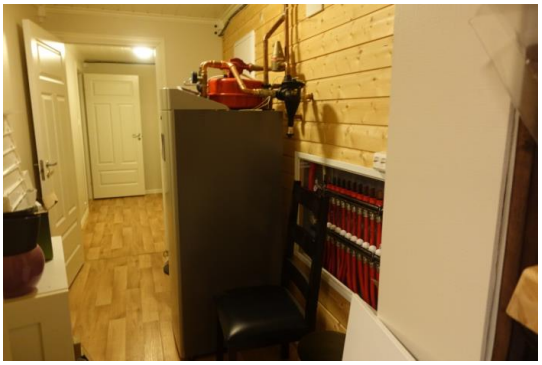
Undertegnede har ikke fagmessig kjennskap til denne type varmepumper, og det anbefales at det innhentes vurdering av fagkyndig person.





## TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank som er tilkoblet sentralanlegg for varmt vann.



## TG 1 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken til leiligheten er plassert på badet i leiligheten, tanken er på ca. 115 liter og er fra byggeår.




## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.



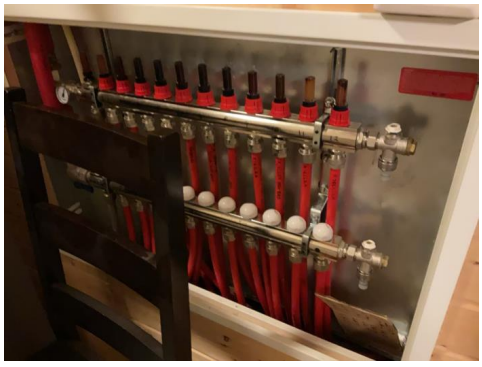
## TG 1 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

Det er installert vannbåren varme i boligen. Dette er som gulvvarme med varmerør. Systemet for vannbåren varme med varmepumpe som luft til vann varmepumpe. Varmepumpen er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Undertegnede har ikke faglig kompetanse for denne type anlegg. For vurdering av selve anlegget må det innhentes fagperson på dette.

Det er viktig at slike anlegg har faste intervallmessie servicer iht leverandørens anvisning, for at de skal fungere som tiltenkt.





## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap for utleieleiligheten.

Det er i 2013 foretatt noe oppgraderinger ved anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på dette: Festa ei laus kontakt, bytta en kabel på varmepumpe, satt opp ett nytt stikk til sentralstøvsuger.

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.
   **2009**

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?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er i 2013 foretatt noe oppgraderinger ved anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på dette: Festa ei laus kontakt, bytta en kabel på varmepumpe, satt opp ett nytt stikk til sentralstøvsuger.**

   **Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.**

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?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**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?
    **Nei**

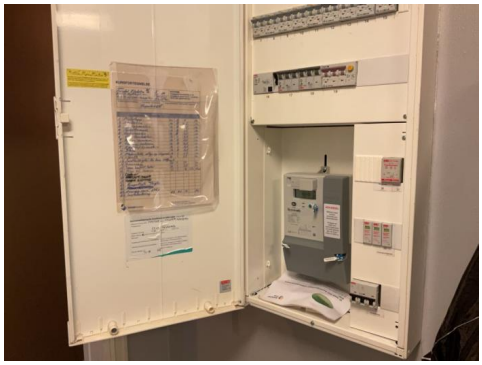
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

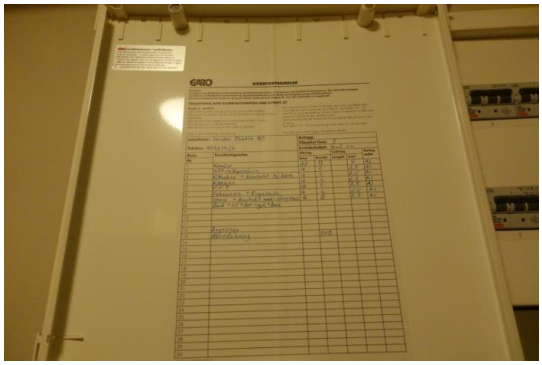
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

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

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i isolerte elementer som er fylte med betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendig er det utlektet og kledde vegger på de deler som er synlig.
Innvendig er vegger innforet og kledde.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein i bakkant av eiendommen.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmurer.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmurer i naturstein. Det er bygget stor uteplass med fliser og terrassebord på dekket på vestsiden av boligen, det er her montert Jacuzzi. Det er bygget levegger mot vest i trekonstruksjon. På fremsiden av boligen er det bygget store terrasser. Denne er bygget i flere nivåer, skråning med beplantning foran denne.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
2009

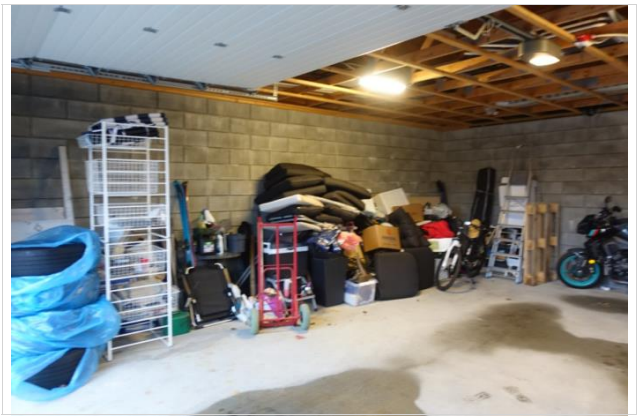
**Kommentar**
Ambita.no

**Standard**
Normal.

**Vedlikehold**
Normalt.

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i betongmurstein. Utvendig er store deler av veggene skjult av terreng. Mot nord er vegger kledde med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med betongtakstein og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport med motor åpner og det er dør inn til garasjen. Det er opplegg med strøm i garasjen. Det er opplegg for el-bil lader i garasjen.

Det er registrert skade på takrenne med hjørne.
Videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger er påregnelig.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

285 m²/285 m²

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, 3 Garderobe, 2 Bad, Vaskerom, 2 Trapperom, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Vindfang, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 47 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 9 000 000

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** | **5 500 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **5 500 000** |

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Geila 13 ,6222 IKORNNES<br>206 m² | 1977 | 5 sov | 29-05-2017 | 3 300 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **17 476** |
| 2 | Helleskjerva 106 ,6222 IKORNNES<br>187 m² | 2001 | 5 sov | 15-05-2024 | 3 500 000 | **3 175 000** | | 3 175 000 | **16 979** |
| 3 | Jarnesvegen 13 ,6222 IKORNNES<br>145 m² | 1999 | 4 sov | 19-09-2016 | 2 650 000 | **3 550 000** | | 3 550 000 | **24 483** |
| 4 | Jarnesvegen 1 ,6222 IKORNNES<br>199 m² | 1991 | 5 sov | 01-06-2022 | 4 400 000 | **5 500 000** | | 5 500 000 | **27 638** |

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 8 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **7 100 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 80 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **420 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **7 520 000** |

## 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. | | 1 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **1 500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **9 000 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

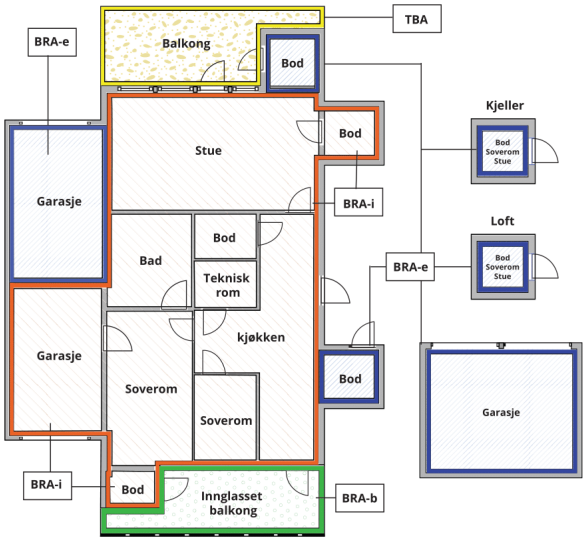
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 148 | | | 148 | 131 |
| Underetasje | 137 | | | 137 | 248 |
| **SUM** | **285** | | | | **379** |
| **SUM BRA** | **285** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré , Gang , Garderobe , Bad , Vaskerom , Trapperom , Bod , Garderobe 2, Stue , Kjøkken | | |
| Underetasje | Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bad , Bod , Bod 2, Trapperom , Soverom 3, Soverom 4, Garderobe | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er målt etasjehøyde på 2,35 m i underetasjen.

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 47 | | 47 | |
| **SUM** | | **47** | | | |
| **SUM BRA** | **47** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

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

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 238 | 47 |
| **Garasje** | 0 | 47 |

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.12.2024 | Halvard Godø | Takstingeniør |
| | Mona Sander | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1528 SYKKYLVEN | 43 | 59 | | 0 | 1042.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Jarnesvegen 121

**Hjemmelshaver**
Sander Mona

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligfelt på Jarnes, Ikornes i Sykkylven kommune. Eiendommen er beliggende med flott utsikt. Det er kort vei til barnehage, barneskole og butikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk: Sætre og Jarnes vassverk, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommunens arealdel.

### Om tomten

Tomten er stor og ligger i nordvestvendt helling. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplass. Det er forstøtningsmurer i naturstein. Det er bygget stor uteplass med fliser og terrassebord på dekket på vestsiden av boligen, det er her montert Jacuzzi. Det er bygget levegger mot vest i trekonstruksjon. På fremsiden av boligen er det bygget store terrasser. Denne er bygget i flere nivåer, skråning med beplantning foran denne.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 29.11.2024 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Mellombels bruksløyve. | 16.11.2009 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 13.01.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Infoland.no | 13.01.2025 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Tegninger | 15.09.2209 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 13.01.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

# 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.

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

• Normal slitasjegrad: Forventet 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/QB1343

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling Storfjord AS | Oppdragsnr. | 21240233 |
| Adresse | Jarnesvegen 121 | | |
| Postnr. | 6222 | Sted | IKORNNES |
| Er det dødsbo? | ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | ☒ Nei ☐ Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2012 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 12 år |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | ☐ Nei ☒ Ja | | |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Tryg | Polise/avtalenr | 6317177 |
| Selger 1 Fornavn | Mona | Etternavn | Sander |

## 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 soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

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 Kommentar

**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 Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

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

Firmanavn: EL24

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Spotter i tak, sikringsskap i garasje, ekstra punkter på kjøkkenet, spotter ute garasje, lys på loftet, kabel til Jazuzzi

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja 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, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

**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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja

**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 Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 tilfredsstiller 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 |

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

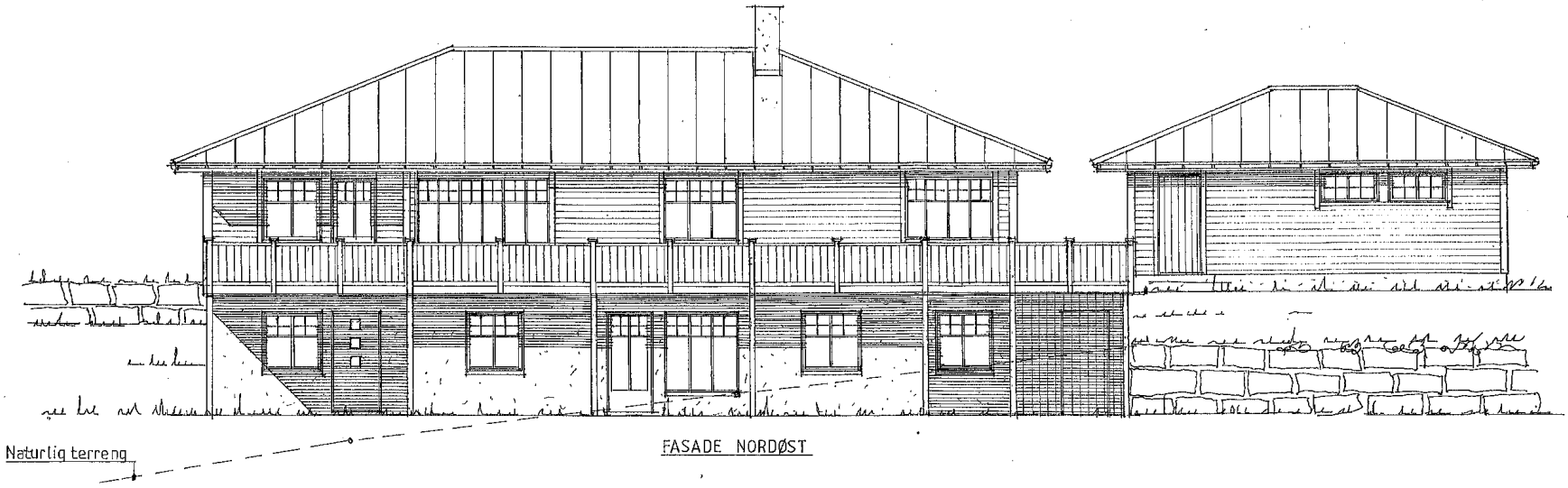
| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |

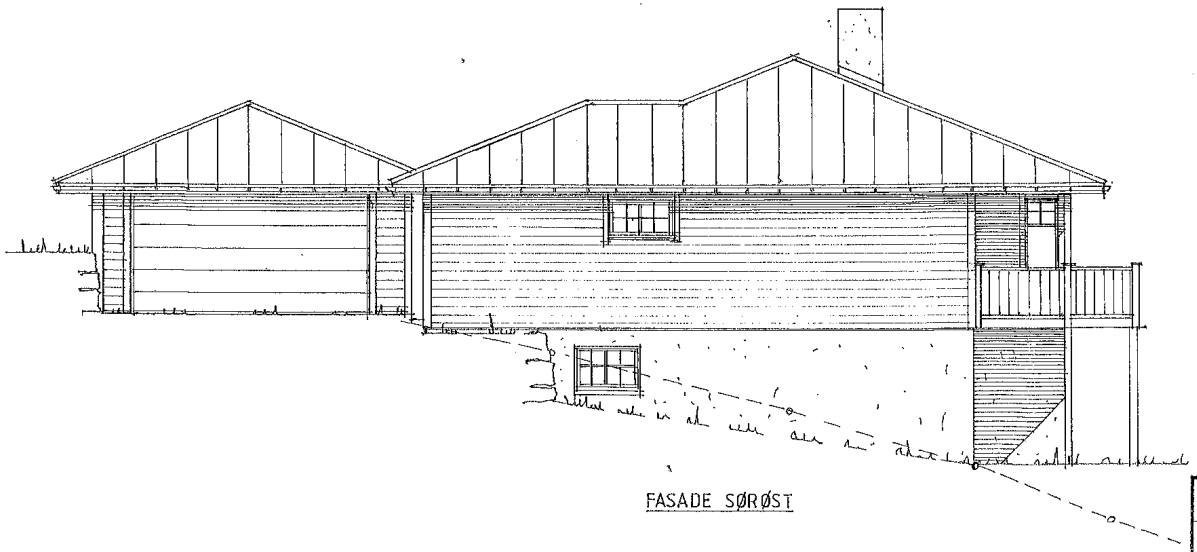
| | |
|---|---|
| ☒ | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |

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

Opprettet: 29/11/2024 16:42:20 (EES-versjon: 2)

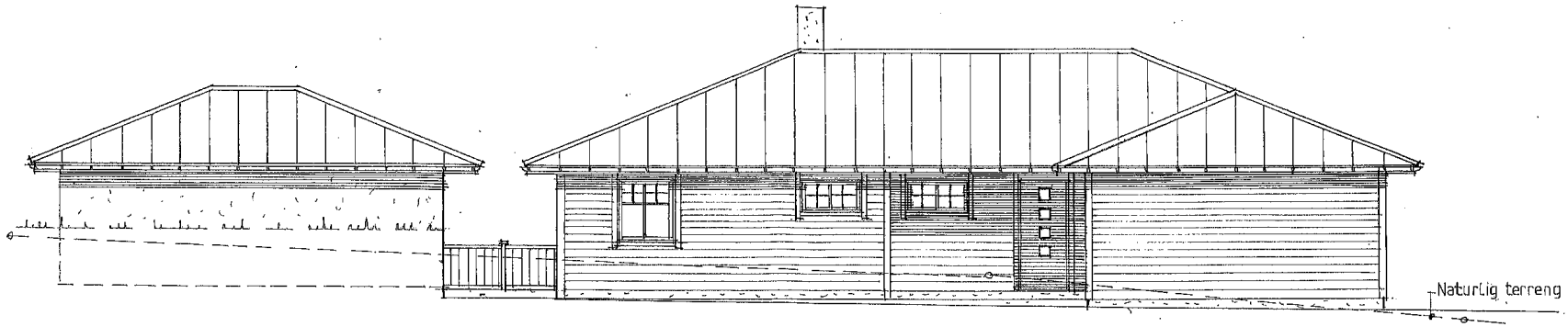



FASADE NORDØST

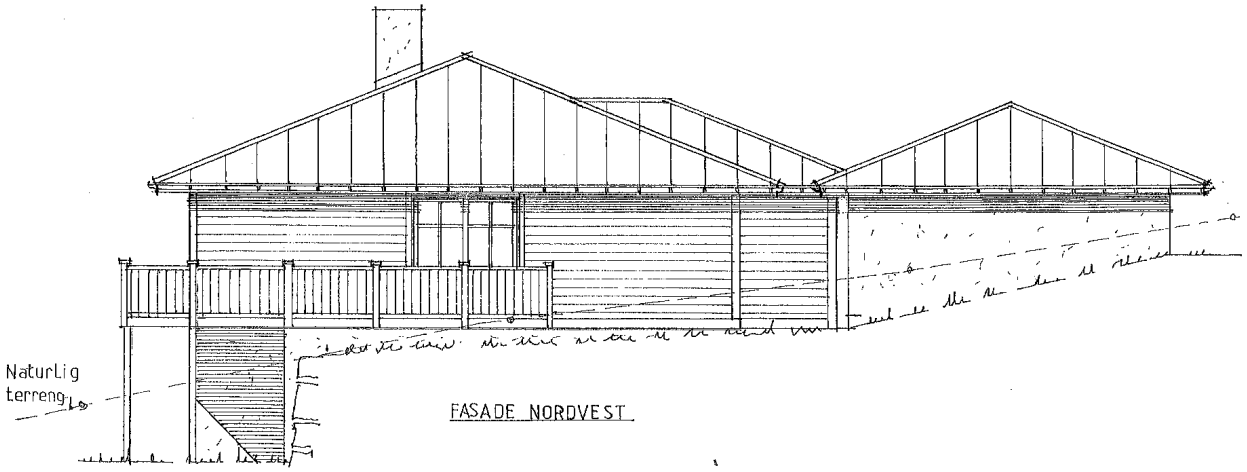


FASADE SØRØST

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 15. 09. 2007 | Konstr./Tegnet JB | Godkjent | Målestokk 1:100 | Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven |
| Rev. dato: 15. 09. 2009 | | | | |
| ENEBOLIG FOR: BJØRN IDAR LYNGVÆR JARNES 6222 IKORNNES | | | Erstatning for: | Erstattet av: |
| | | | FASADER | |
| Henvisning: | Beregning: | | Sak nr. 013-07 | Tegn. nr. 01 |




FASADE SØRVEST




FASADE NORDVEST

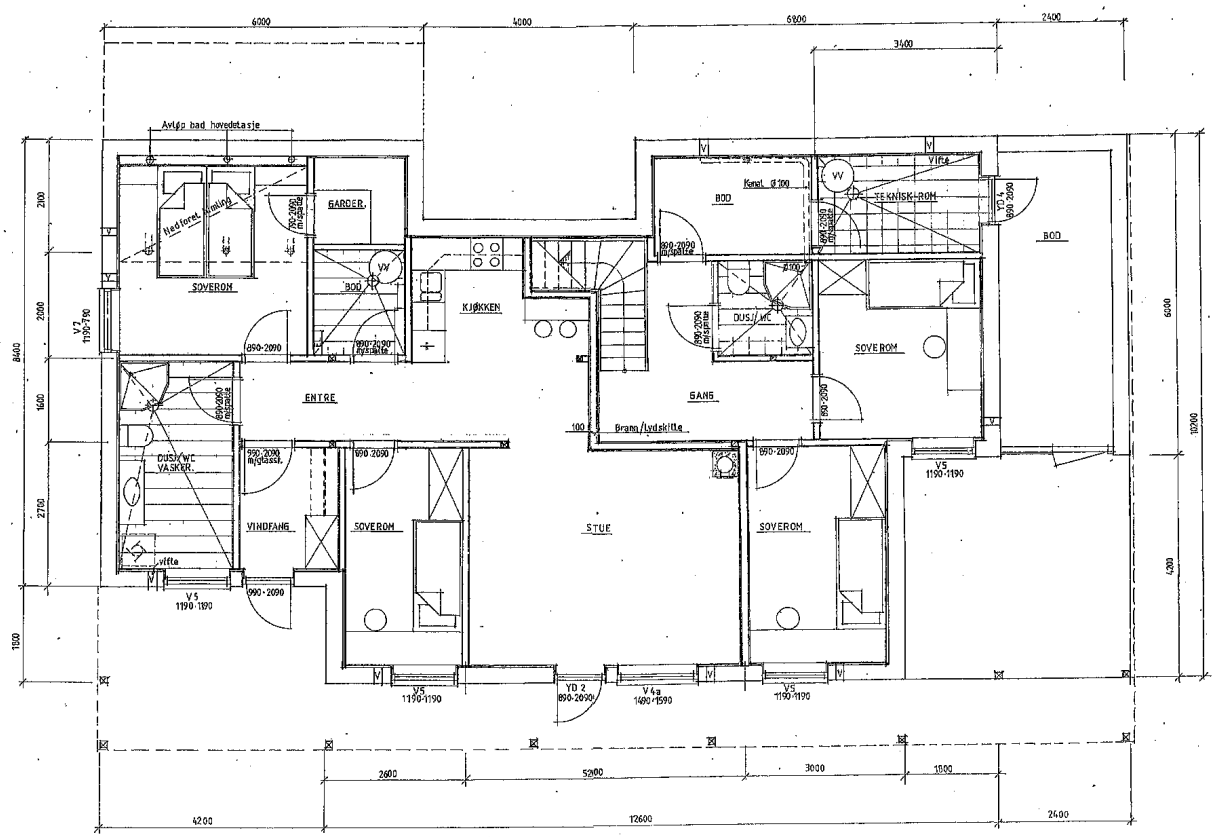
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 15. 09. 2007 | Konstr./Tegnet JB | Godkjent | Målestokk 1:100 | Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven |
| Rev. dato: 15. 09. 2009 | | | | |

**ENEBOLIG FOR:**
**BJØRN IDAR LYNGVÆR JARNES**
**6222 IKORNNES**

Erstatning for: | Erstattet av:

FASADER

Henvisning: | Beregning: | Sak nr. 013-07 | Tegn. nr. 02




PLAN UNDERETASJE: UTLEIGELEILIGHET: BRA = 75,15 m2
HOVEDLEILIGHET: BRA = 47,65 m2

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 15.09.2007 | Konstr./Tegnet JB | Godkjent | Målestokk 1:100 | Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven |
| Rev. dato: 15.09.2009 | | | | |

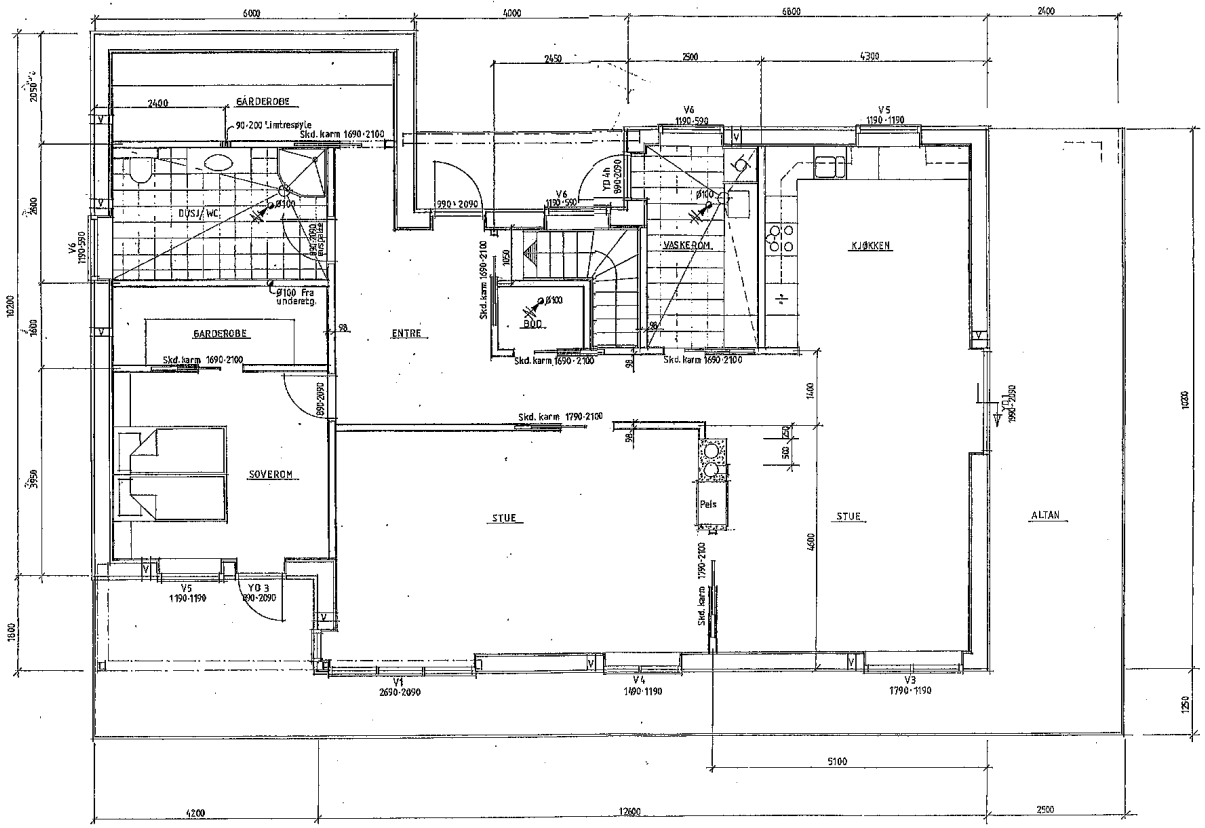
**ENEBOLIG FOR:**
**BJØRN IDAR LYNGVÆR**
**JARNES**
**6222 IKORNNES**

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN UNDERETASJE

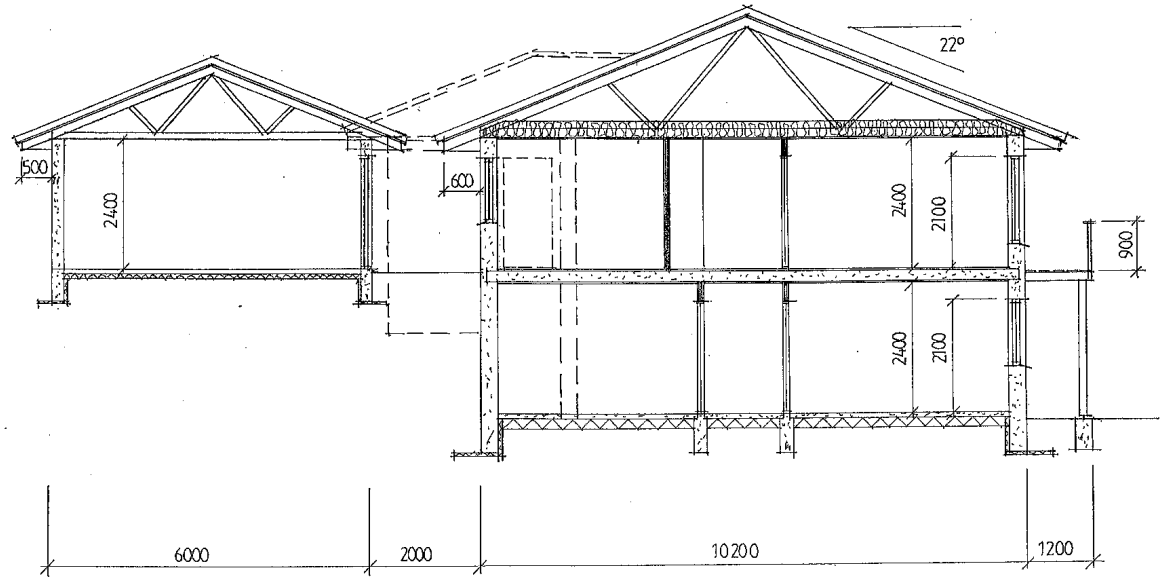
Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 013-07 | Tegn. nr. 03




PLAN HOVEDETASJE BRA = 146,40 m2

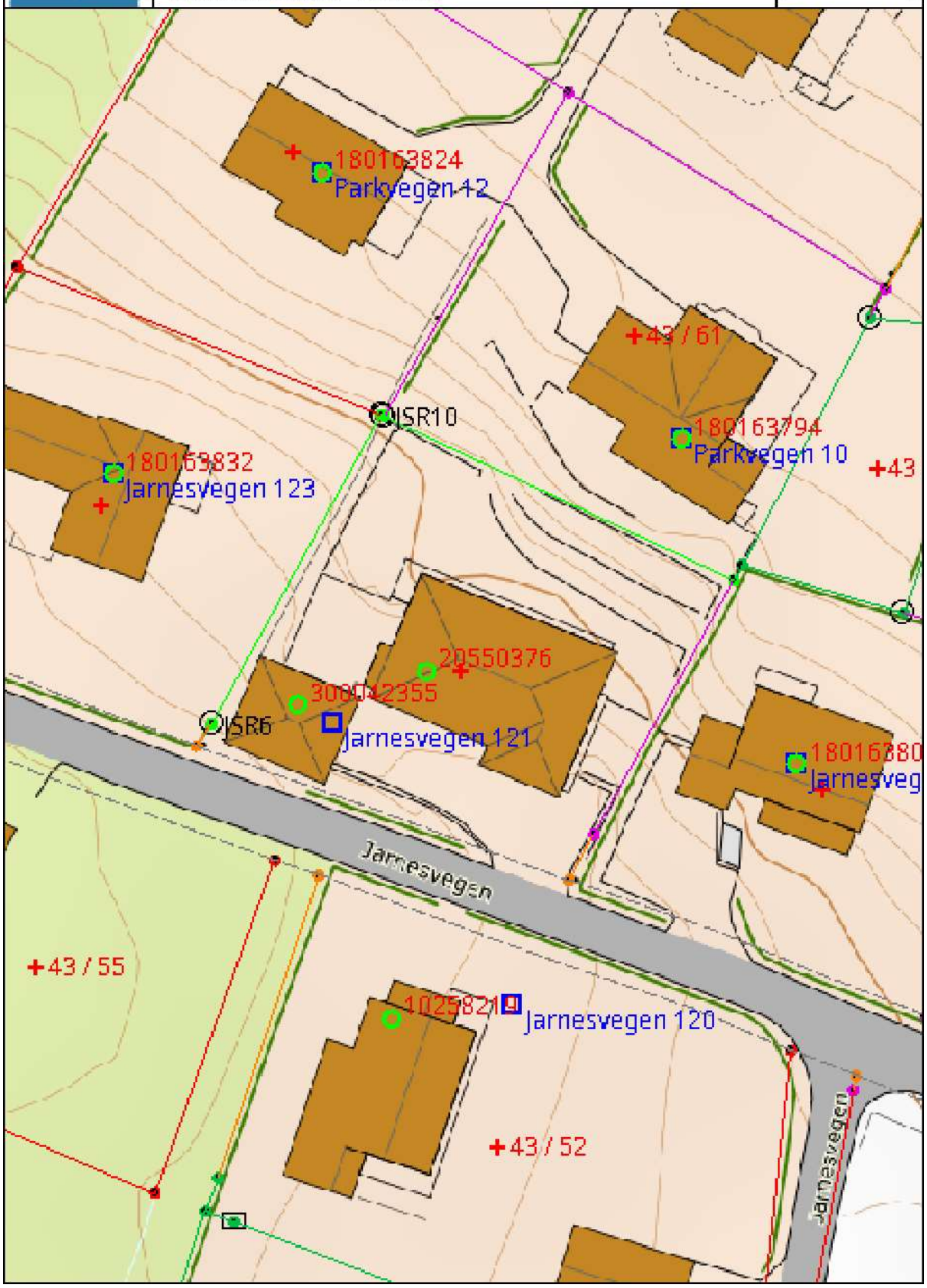
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 15.09.2007 | Konstr./Tegnet JB | Godkjent | Målestokk 1:100 | Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven |
| Rev. dato: 15.09.2009 | | | | |
| ENEBOLIG FOR: BJØRN IDAR LYNGVÆR JARNES 6222 IKORNNES | | | | Erstatning for: / Erstattet av: |
| | | | | PLAN HOVEDETASJE |
| Henvisning: | Beregning: | | | Sak nr. 013-07 / Tegn. nr. 04 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 15. 09. 2007 | Konstr./Tegnet JB | Godkjent | Målestokk 1:100 | Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven |
| Rev. dato: 15. 09. 2009 | | | | |
| ENEBOLIG FOR: BJØRN IDAR LYNGVÆR JARNES 6222 IKORNNES | | | | Erstatning for: / Erstattet av: |
| | | | | SNITT |
| Henvisning: | Beregning: | | | Sak nr. 013-07 / Tegn. nr. 05 |

# Kartutskrift

Målestokk 1:500



# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer: 43
Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.11.2024 kl. 08:54
Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | UTSIKTEN |
| Etableringsdato: | 27.11.1967 |
| Skyld: | 0,02 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Jordskifte krevd

| Dato | Referanse | Matrikkelenheter |
|---|---|---|
| 11.12.2020 | 20-162812RFA-JORS SKOGLY | 1528 - 43/1, 1528 - 43/32, 1528 - 43/54, 1528 - 43/57, 1528 - 43/59, 1528 - 43/60 og 1528 - 43/61 |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 43 / 59 | 1 042,8 m2 | Ukjent grenseforløp |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 050966 | SANDER MONA | H0101 | JARNESVEGEN 121<br>6222 IKORNNES | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6920103 | 372829 | | 1 042,8 m2 | Hjelpelinje vegkant |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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

**Status**

**Tinglysing**
**Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Føring av jordskiftesak | 12.06.2023 | | | ronnknut | 15.05.2024 |
| Jordskifte | 20/43389<br><br>20-162812RFA-JORS SKOGLY | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/1 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/32 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/54 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/57 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/59 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/60 | 0 |
| Del av jordskiftesak | 1528 - 43/61 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | 27.11.1967 | | | | |
| Skylddeling | | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1528 - 43/5 | 0 |
| Mottaker | 1528 - 43/59 | 0 |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 12.06.2023 | | | ronnknut | 15.05.2024 |
| Tilkobling jordskiftesak | 20/4338<br><br>20-162812RFA | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1528 - 43/5 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/8 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/59 | 0 |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 12.06.2023 | | | ronnknut | 15.05.2024 |
| Tilkobling jordskiftesak | 20/4338 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 1528 - 43/5 | 0 | |
| | 20-162812RFA | Berørt | 1528 - 43/59 | 0 | |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 12.06.2023 | | | ronnknut | 15.05.2024 |
| Tilkobling jordskiftesak | 20/4338 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 1528 - 43/5 | 0 | |
| | 20-162812RFA-JMOR/JORS | Berørt | 1528 - 43/54 | 0 | |
| | | Berørt | 1528 - 43/59 | 0 | |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 12.06.2023 | | | ronnknut | 15.05.2024 |
| Tilkobling jordskiftesak | 20/4338 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 1528 - 43/54 | 0 | |
| | 20-162812RFA-JMOR/JORS | Berørt | 1528 - 43/59 | 0 | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom | 20.12.2012 | | | sindre-brunvold | 20.12.2012 |
| Annen forretningstype | 12/1366 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Mottaker | 1528 - 43/164 | 4 822,7 |
| Berørt | 1528 - Mnr mangler | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/1 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/4 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/7 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/8 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/10 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/30 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/52 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/54 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/55 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/59 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/74 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/85 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/88 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/89 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/107 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/127 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/151 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/156 | 0 |
| Berørt | 1528 - 43/158 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord<br>Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Nei |
| Vegadresse | Jarnesvegen | 2008 | 121 | | Grunnkrets | 0103 | Ytre Ikornnes | |
| | | | | | Stemmekrets: | 2 | Sørestranda | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Kirkesokn: | 08041002 | Ikornnes | |
| | | | | 6920099 | Postnr.område: | 6222 | IKORNNES | |
| | | | | 372818 | Tettsted: | 6131 | Ikornnes | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 20 550 376 | Bebygd areal: | 191,5 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 269,3 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | 20.05.2008 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk | Igangsettingstillatelse: | 20.05.2008 |
| | Nord: 6920103 Øst: 372826 | Bruksareal totalt: | 269,3 | | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | 16.11.2009 |
| Bygningstype: | Enebolig | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | 21.02.2013 |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | Har heis: | Nei | | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | Alternativt areal: | 207,9 | | | | |
| 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 | 146,4 | 0 | 146,4 | 0 | 0 | 0 | 146,4 | 0 |
| U01 | 1 | 122,9 | 0 | 122,9 | 0 | 0 | 0 | 61,5 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2008 Jarnesvegen 121 | H0101 | Bolig | 194,1 | 5 | Kjøkken | 2 | 2 | 43/59 |
| 2008 Jarnesvegen 121 | U0101 | Bolig | 75,2 | 3 | Kjøkken | 1 | 0 | 43/59 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | LYNGVÆR BJØRN IDAR | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 300 042 355 | Bebygd areal: | 46,8 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 41,4 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 20.05.2008 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 20.05.2008 |
| | Nord: 6920100 Øst: 372815 | Bruksareal totalt: | 41,4 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | 16.11.2009 |
| Bygningstype: | Garasjeuthus anneks til bolig | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | 21.02.2013 |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | Alternativt areal: | 41,4 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

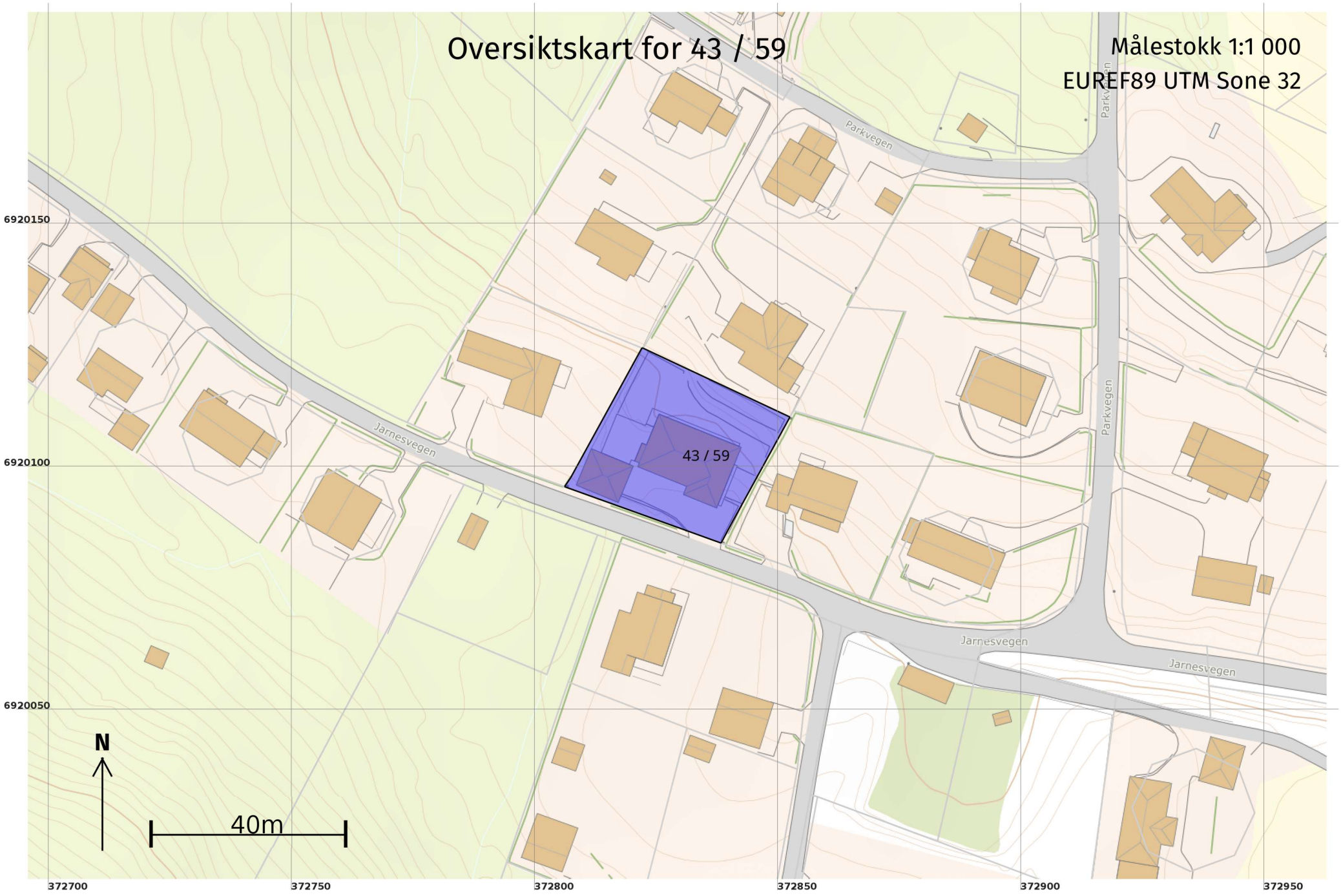
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 41,4 | 0 | 41,4 | 0 | 0 | 0 | 41,4 | 0 |

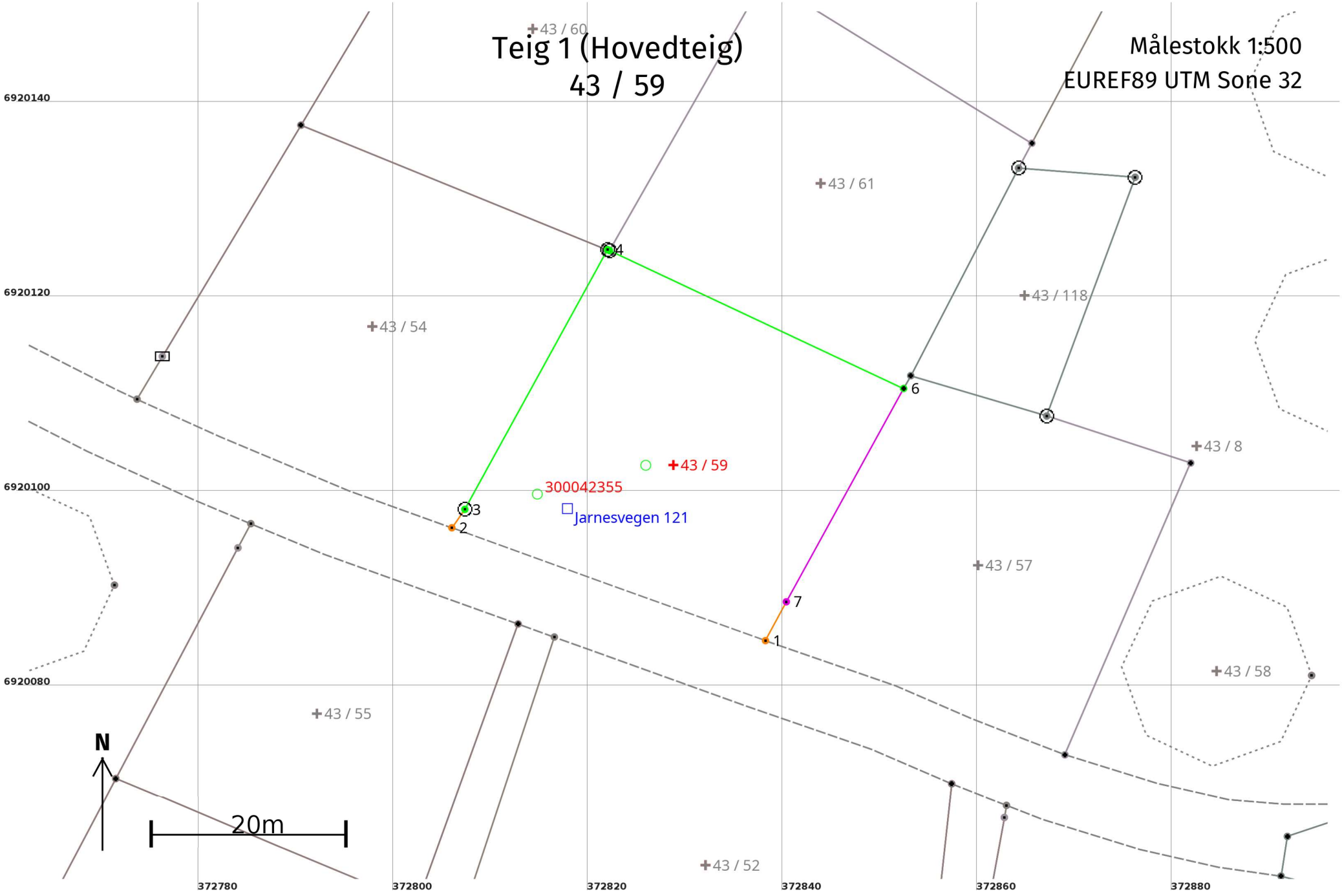
## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2008 Jarnesvegen 121 | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 43/59 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | LYNGVÆR BJØRN IDAR | | |


Oversiktskart for 43 / 59
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Parkvegen
Jarnesvegen
43 / 59
6920150
6920100
6920050
372700
372750
372800
372850
372900
372950
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
43 / 59
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
43 / 60
43 / 61
43 / 54
43 / 118
43 / 8
43 / 59
300042355
Jarnesvegen 121
43 / 57
43 / 58
43 / 55
43 / 52
6920140
6920120
6920100
6920080
372780
372800
372820
372840
372860
372880
1
2
3
4
6
7
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 042,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6920103 **Øst:** 372829

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6920085,01 | 372838,27 | | Geometrisk hjelpepunkt | 63 Genererte data: Fra annen geometri | 500 | |
| | | | 34,22 | Hjelpelinje vegkant | | 500 | |
| 2 | 6920096,60 | 372806,07 | | Geometrisk hjelpepunkt | 63 Genererte data: Fra annen geometri | 500 | |
| | | | 2,31 | | | | |
| 3 | 6920098,49 | 372807,40 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 3 | |
| | | | 30,44 | | | | |
| 4 | 6920125,17 | 372822,05 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | |
| | | | 0,23 | | | | |
| 5 | 6920125,07 | 372822,26 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | |
| | | | 33,35 | | | | |
| 6 | 6920110,91 | 372852,45 | | Umerket | 77 Fastsatt punkt | 0 | |
| | | | 25,00 | | | | |
| 7 | 6920089,00 | 372840,41 | | Ukjent | 51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | |
| | | | 4,53 | | | | |

# Sykkylven kommune

# FERDIGATTEST

Dato: 21.02.2013
Arkivref: 2008/41-3011/2013
GBNR: 43/59

Saksbeh.: Kristian Trandal

**Vedtaksnummer: DT 67/13**

## SAKSOPPLYSNINGAR

Dette er ein ferdigattest for bustad og garasje på gnr/bne 43/59.
Løyve til tiltaket vart gitt den 20.05.2008 ved del. sak 95/08.

| | |
|---|---|
| Byggestad | Jarnes |
| Tiltakshavar | Bjørn Idar Lyngvær |
| Ansvarleg søkjar | Bonesmo Bygg Consult |

Med heimel i plan- og bygningslova (av 1985) § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding med kontrollerklæringar.

Kontrollansvarleg for utføring har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av bygningen må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 93. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggesak


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Postadresse: | Rådhuset, 6230 Sykkylven | Telefon: | 70 24 65 00 | Bankgiro: | 4045.07.01442 |
| Besøksadresse: | Rådhuset, Kyrkjevegen | Telefaks: | 70 24 65 01 | Bankgiro skatt: | 7855.05.15287 |
| E-postadresse: | postmottak@sykkylven.kommune.no | | | Org.nr.: | NO 964980 365 MVA |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/106417/58
Uthentet 2024-11-29 11:22


6417 67

Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Tilvisingar:

J.nr.
Kart
Tekst

# Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1])

Den 6. juli 19 67 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Jarnes gr.nr. 43 br.nr. 5

med skyld mark 0,~~36~~ 40 i Sykkylven herad

Forretninga er kravd av Harald Ville

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2])

Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med Lars Lade og Harald Sandal til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skjønsmenn, og begge har gjeve lovnad som skjønsmenn[3])

Desse møtte: [4]) Harald Ville.

Av partane:

Av grannane: For parsellen Nytun møtte Astor Arne Nytun, for g/b-43/3½ Peder Olav Jarnes, for parsellen Skogly møtte Haron Lillebø og for g/b-43/5½ møtte Anton Andal. Andre interessarte var der ikkje.

Om den/dei fråskilde luten/lutane kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug 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.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/106417/58
Uthentet 2024-11-29 11:22


1.[1]) Areal: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal 1,0 dekar. I alt 1,0 dekar.

2. Grenser: [2]) Parsellen grensar i nordvest mot g/b - 43/34 i ei lengd av 34,00m, i nordaust mot parsellen Nytun, som vert utskilt frå hovudbruket i dag, i ei lengd av 34,53m, i söraust mot g/b - 43/34 i ei lengd av 0,57m og mot parsellen Skogly i ei lengd av 29,13m, i sör-vest mot kommunevegen i ei lengd av 34,43m. Innegjerding av parsellen er hovudbruket uvedkomande. Parsellen har ikkje rettar utanom eigne grenser.

Harald Villa Signe Villa

Den utskilde luten skal nyttast til[3]) Byggetomt

Skylda på de 1 fråskilde lut en vart sett til 2 öre

Skylda til hovudbruket vert då 38 öre. Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/desse(bruksnamnet[4]). Utsikten

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

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn 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.

Bernt Tandstad

Lars Lade Harald Vandal

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

---

1) Oppgåve 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 tvist 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, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.
3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, 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 ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

# Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 43 br.nr. 5

MYRENE i SYKKYLVEN

namnet på eigedomen




AREAL = 1092,8 M²

**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

.....
fylkeslandbrukssjef

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1168180/200
Uthentet 2024-11-29 11:22


# MØRE OG ROMSDAL JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 826726792

## Tinglysingsutdrag

| | |
|---|---|
| Sak: | 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY |
| Gnr.: | 43 |
| Kommune: | Sykkylven |
| Saka gjeld: | Grensefastsetjing for grunneigedom |

Slutta ved jordskifteretten: 12.06.2023

*Dette er eit tinglysingsutdrag som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 6-31.*

Doknr: 1168180 Tinglyst: 20.10.2023
STATENS KARTVERK

## RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

**Dato:** 11.05.2023

**Sted:** Kulturhuset i Sykkylven

**Sak:** 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY

**Kravet gjelder:** Grensefastsetting for grunneiendom

**Rettsmekler:** Tomas Berntsen

**Teknisk utreder:** Mari Oline Aasebø

**Protokollfører:** Tomas Berntsen

**Saken er krevd av:** Geir Terje Andal og Anne Brit Nytun

| Parter | Prosessfullmektiger | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|---|
| Magni Irene Jarnes Høye | | Sykkylven (1528) | 43 | 1 |
| Anne Marte Håhjem Årdal | | Sykkylven (1528) | 43 | 32 |
| Geir Terje Andal | | Sykkylven (1528) | 43 | 54 |
| Edel Margrethe Jarnes Lillebø | | Sykkylven (1528) | 43 | 57 |
| Mona Sander | Advokat Håkon Sætre Rasmussen | Sykkylven (1528) | 43 | 59 |
| Sigrunn Hofseth | | Sykkylven (1528) | 43 | 60 |
| Anne Brit Nytun | | Sykkylven (1528) | 43 | 61 |

**Til stede**
Magni Irene Jarnes Høye, Anne Marte Håhjem Årdal med sin far Rune Årdal, Geir Terje Andal, Mona Sander, advokat Håkon Sætre Rasmussen, Anne Brit Nytun, Tor Eivind Hofseth med fullmakt fra Sigrunn Hofseth og Maron Arne Lillebø med fullmakt fra Edel Margrethe Jarnes Lillebø.

...

Det ble oppnådd enighet mellom partene. Partene ønsket å befeste enigheten i et rettsforlik.

...

## JORDSKIFTEAVGJERD; AVGRENSING, GRENSESKILDRING, SAKSKOSTNADAR OG AVSLUTNING AV SAKA

**Dato:** 12.06.2023

**Stad:** Møre og Romsdal jordskifterett sine lokale i Ørsta

**Sak:** 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY

**Saka gjeld:** Grensefastsetjing for grunneigedom

**Rettsleiar:** jordskiftedommar Bjørn Inge Taklo

| Partar | Prosessfullmektigar | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|---|
| Magni Irene Jarnes Høye | | Sykkylven (1528) | 43 | 1 |
| Anne Marte Håhjem Årdal | | Sykkylven (1528) | 43 | 32 |
| Geir Terje Andal | | Sykkylven (1528) | 43 | 54 |
| Edel Margrethe Jarnes Lillebø | | Sykkylven (1528) | 43 | 57 |
| Mona Sander | Advokat Håkon Sætre Rasmussen | Sykkylven (1528) | 43 | 59 |
| Sigrunn Hofseth | | Sykkylven (1528) | 43 | 60 |
| Anne Brit Nytun | | Sykkylven (1528) | 43 | 61 |

## 1 Jordskifteavgjerda gjeld

Jordskifteavgjerda gjeld avgrensing av saka, skildring av grensene som er avklart i rettsforlika og sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd bokstavane a, c og g.

## 2 Heimel

Jordskifteavgjerdene vert gjort med heimel i jordskiftelova §§ 4-2, 6-9, 6-29, 7-1, 7-5 og 7-6.

## 3 Om sakshandsaminga

Saka er løyst ved rettsforlik gått inn 11.05.2023. Rettsforlika løyser heile saka og jordskiftekostnadane skal delast i samsvar med punkt 6 i rettsforliket. Rettsforlika, som avklarar saka, datert 11. mai 2023, er slik;

# RETTSFORLIK

**Sak 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY**
**Møre og Romsdal jordskifterett**

| Partar | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|
| Magni Irene Jarnes Høye | Sykkylven (1528) | 43 | 1 |
| Anne Marte Håhjem Årdal | Sykkylven (1528) | 43 | 32 |
| Geir Terje Andal | Sykkylven (1528) | 43 | 54 |
| Edel Margrethe Jarnes Lillebø | Sykkylven (1528) | 43 | 57 |
| Mona Sander | Sykkylven (1528) | 43 | 59 |
| Sigrunn Hofseth | Sykkylven (1528) | 43 | 60 |
| Anne Brit Nytun | Sykkylven (1528) | 43 | 61 |

Partene er i dag enige om følgende:

1. Det er enighet mellom partene om at grensepunktene

   ....2..... fastsettes som merket med jordmerke

   ....9..... fastsettes som merket med jordmerke

   ..... fastsettes som merket med .....

   ..... fastsettes som merket med .....

   ..... fastsettes som merket med .....

   ..... fastsettes som merket med .....

   ..... fastsettes som merket med .....

   Grensepunktene er inntegnet på signert kartutsnitt datert 11. mai 2023.
   Eiendomsgrensen går i rett linje mellom grensepunktene.

2. Partene er enige om at gnr/bnr 43/1 ikke skal betale sakskostnader i saken.

Rettsforliket er endelig og har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

**Sykkylven, 11.05.2023**

.....
Magni Irene Jarnes Høye
eier av gnr./bnr. 43/1

.....
**Anne Marte Håhjem Årdal**
**eier av gnr./bnr. 43/32**

.....
**Geir Terje Andal**
**eier av gnr./bnr. 43/54**

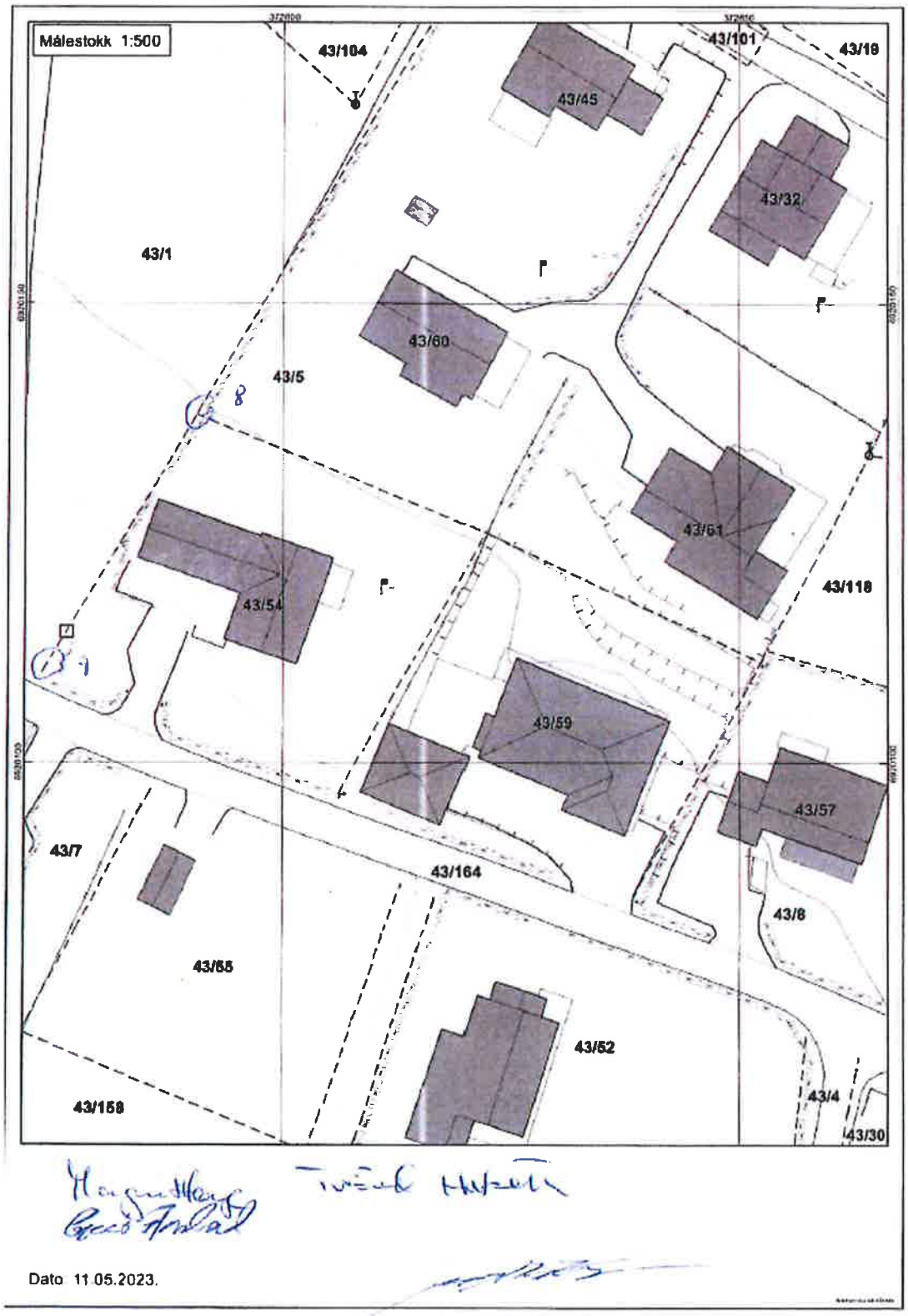
.....
**Edel Margrethe Jarnes Lillebø**
**eier av gnr./bnr. 43/57**

.....
**Mona Sander**
**eier av gnr./bnr. 43/59**

.....
Sigrunn **Hofseth**
**eier av gnr./bnr. 43/60**

.....
**Anne Brit Nytun**
**eier av gnr./bnr. 43/61**

.....
**Tomas** Berntsen
rettsmekler


Målestokk 1:500
43/104
43/101
43/19
43/45
43/32
43/1
43/60
43/5
43/61
43/118
43/54
43/59
43/57
43/7
43/164
43/8
43/55
43/52
43/158
43/4
43/30
Dato 11.05.2023.

# RETTSFORLIK

**Sak 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY**
**Møre og Romsdal jordskifterett**

| Partar | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|
| Anne Marte Håhjem Årdal | Sykkylven (1528) | 43 | 32 |
| Geir Terje Andal | Sykkylven (1528) | 43 | 54 |
| Edel Margrethe James Lillebø | Sykkylven (1528) | 43 | 57 |
| Mona Sander | Sykkylven (1528) | 43 | 59 |
| Sigrunn Hofseth | Sykkylven (1528) | 43 | 60 |
| Anne Brit Nytun | Sykkylven (1528) | 43 | 61 |

Partene er i dag enige om følgende:

1. Eiendomsgrensen mellom eiendommene plasseres i henhold til omforente grensepunkt på grensebefaring jf vedlagte signerte kartutsnitt datert 11. mai 2023. Eiendomsgrensen går i rett linje mellom grensepunktene.
2. Gnr. 43 bnr. 54 aksepterer dagens tiltak i eiendomsgrensen mot bnr. 59, dog slik at eier av gnr. 43 bnr. 54 fjerner nettinggjerde senest innen 1. august 2023.
3. Gnr. 43 bnr. 54 har rett til å stelle og bruke areal inntil betongmuren på gnr. 43 bnr. 59, så lenge muren står.
4. Gnr. 43 bnr. 59 har rett til adkomst over gnr. 43 bnr. 54 for etablering og nødvendig vedlikehold av levegg stående oppå betongmur.
5. Gnr. 43 bnr. 61 har rett til å stelle til areal inn mot natursteinmur på bnr. 59, så lenge muren står.
6. Partene bærer egne kostnader til juridisk bistand. Sakskostnadene for jordskifteretten fordeles likt mellom bnr. 54 og bnr. 61 med en halvpart på hver.

Rettsforliket er endelig og har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

Sykkylven, 11.05.2023

Anne Marte Håhjem Årdal
eier av gnr./bnr. 43/32

Anne Brit Nytun
eier av gnr./bnr. 43/61

Geir Terje Andal
eier av gnr./bnr. 43/54

Edel Margrethe James Lillebø
eier av gnr./bnr. 43/57

Mona Sander
eier av gnr./bnr. 43/59

Sigrunn Hofseth
eier av gnr./bnr. 43/60

Tomas Berntsen
rettsmekler

Side 1 av 1


43/101
43/45
43/32
43/60
43/5
43/61
43/54
43/59
43/57
43/4
43/30
Anne Marie Ideal
Anne-Brit Nytun
Geir Arnstad
Mona Sander

## 6 Grenser

Grensemerka er boltar/røyr av aluminium med hovud, merka med «JORDSKIFTEDOMSTOLEN» eller «JORDSKIFTERETTEN».

Grensepunkta er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Merka grensepunkt er i samsvar med standard for «stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser». Oppgjevne koordinatar (x, y) er i meter. Koordinatane har ei nøyaktigheit tilsvarande områdetype 1, det vil seie forventa presisjon betre enn 0,1 meter.

Dei oppgjevne avstandane er horisontalmål. Retningane er i høve til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gjev nord = $0^g$, aust = $100^g$, sør = $200^g$ og vest = $300^g$. Om ikkje anna er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunkta.

Berre dei grensene som er skildra i denne grenseskildringa blir fastsette med rettsleg bindande verknad i denne saka. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er teke ut frå matrikkelkartet, og er ikkje behandla av jordskifteretten.

*Venstre* og *høgre* i grenseskildringa nedanfor, er i forhold til retninga grensa har frå startpunkt til endepunkt.

Grensene går fram på grensekart 20-162812RFA-JMOR/JORS, i målestokk 1:500, datert 12.06.2023.

**Grense 1**

Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 1

Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 54

Grensa tek til i grense mot offentleg veg, og går med retning 33,06 gon til:

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920110,33 | 372774,66 |
| | | 33,06 | 31,86 | | |
| 8 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920137,99 | 372790,47 |

**Grense 2**

Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 60

Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 54

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920137,99 | 372790,47 |
| | | 124,55 | 34,09 | | |
| 7 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,17 | 372822,05 |

**Grense 3**
Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 54
Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 59

Grensa tek til i grense mot offentleg veg, og går med retning 31,97 gon til:

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920098,49 | 372807,40 |
| | | 31,97 | 30,44 | | |
| 7 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,17 | 372822,05 |

**Grense 4**
Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 60
Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 59

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,17 | 372822,05 |
| | | 127,33 | 0,23 | | |
| 10 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,07 | 372822,26 |

**Grense 5**
Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 60
Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 61

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,07 | 372822,26 |
| | | 32,60 | 19,79 | | |
| 11 | Off. godkj. grensemerke i stein | | | 6920142,32 | 372831,96 |

Grensa går vidare i same retning til grense mot naboeigedom.

**Grense 6**
Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 61
Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 59

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920125,07 | 372822,26 |
| | | 127,92 | 33,34 | | |
| 14 | Umerka grensepunkt | | | 6920110,91 | 372852,45 |

(Punktnr. 14 vart eit umerka grensepunkt på grunn av kabel i jorda. Posisjon frå matrikkelkart.)

**Grense 7**

Eigedom til venstre: Gnr. 43 bnr. 61

Eigedom til høgre: Gnr. 43 bnr. 32

Grensa tek til i grense mot naboeigedom, og går med retning 335,36 gon til:

| Punktnr | Skildring | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920136,88 | 372864,48 |
| | | 335,36 | 28,21 | | |
| 13 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6920151,75 | 372840,52 |

Grensa går vidare i same retning til grense mot naboeigedom.

## 7 Sakskostnader til jordskifteretten

...

## Tinglysing og matrikkelføring

...

## Rettsmiddel og forkynning

...

## Slutning

1. Saka vert avgrensa i samsvar med rettsforlika over. Sakleg for å klarlegge grense for grunneigedom, jf. § 4-2 bokstav a) i jordskiftelova. Geografisk i samsvar med kart over.
2. Grensene vert skildra slik det går fram av pkt. 6 ovanfor.
3. Sakskostnadene vert fastsette og fordelte slik det går fram av pkt. 7 ovanfor.

Sak 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY er med dette avslutta.

12.06.2023

Bjørn Inge Taklo

Rett utdrag

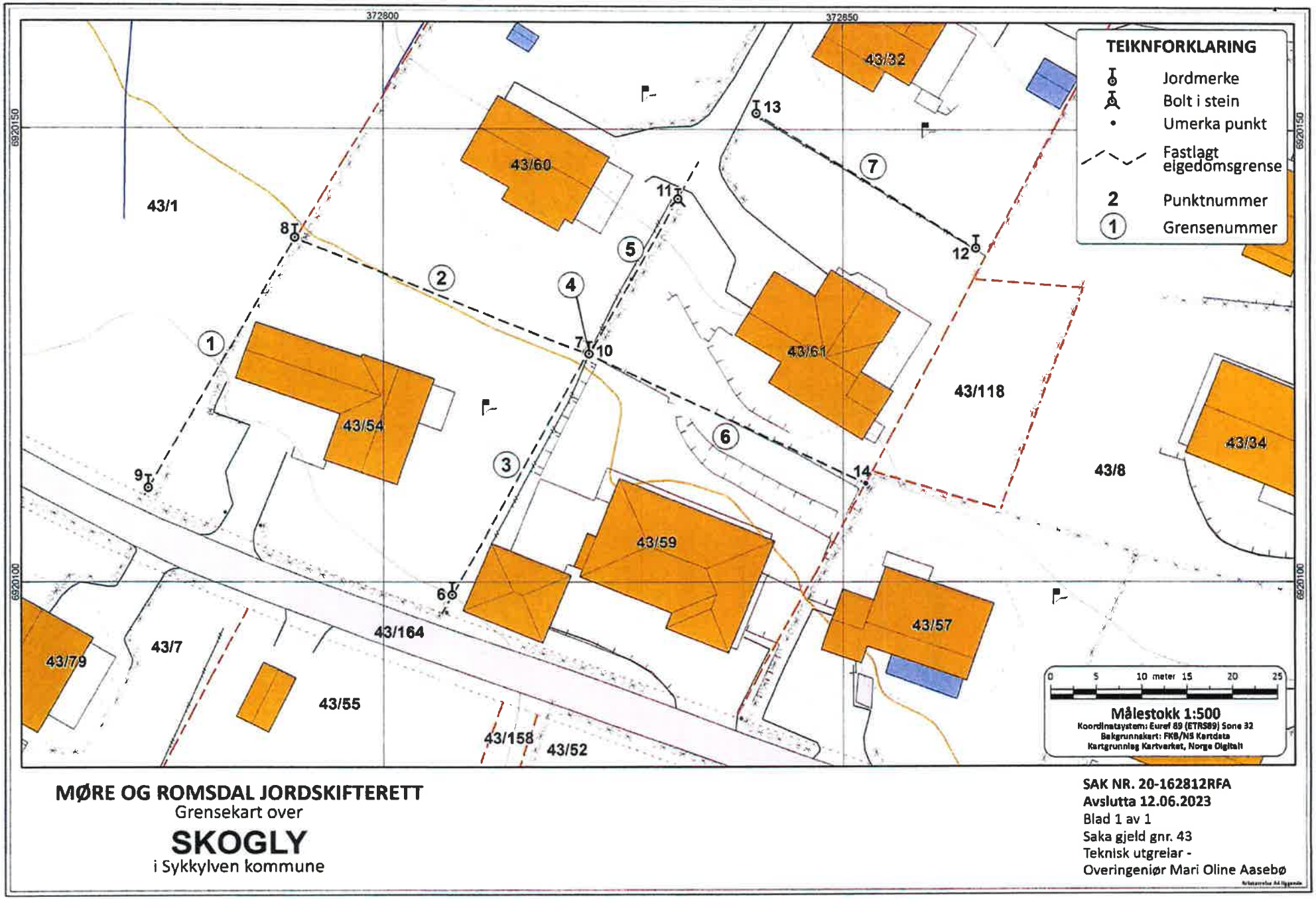
for Siri-Ann Myklebust

MØRE OG ROMSDAL JORDSKIFTERETT

Saka skal tinglysast på følgjande eigedomar:

| Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Sykkylven (1528) | 43 | 1 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 32 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 54 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 57 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 59 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 60 |
| Sykkylven (1528) | 43 | 61 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1168180/200
Uthentet 2024-11-29 11:22




**MØRE OG ROMSDAL JORDSKIFTERETT**
Grensekart over
# SKOGLY
i Sykkylven kommune

**SAK NR. 20-162812RFA**
**Avslutta 12.06.2023**
Blad 1 av 1
Saka gjeld gnr. 43
Teknisk utgreiar -
Overingeniør Mari Oline Aasebø

# MØRE OG ROMSDAL JORDSKIFTERETT

**Dok 107**

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 20-162812RFA-JMOR/JORS
Dato: 18.10.2023

## Tinglysing - 20-162812RFA-JMOR/JORS SKOGLY

Vi sender med dette tinglysingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 6-31. Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| Sykkylven (1528) | 43 | 1 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 32 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 54 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 57 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 59 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 60 | | |
| Sykkylven (1528) | 43 | 61 | | |

Tinglysinga gjeld rettsfastsettende sak.

Tinglysinga er friteken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

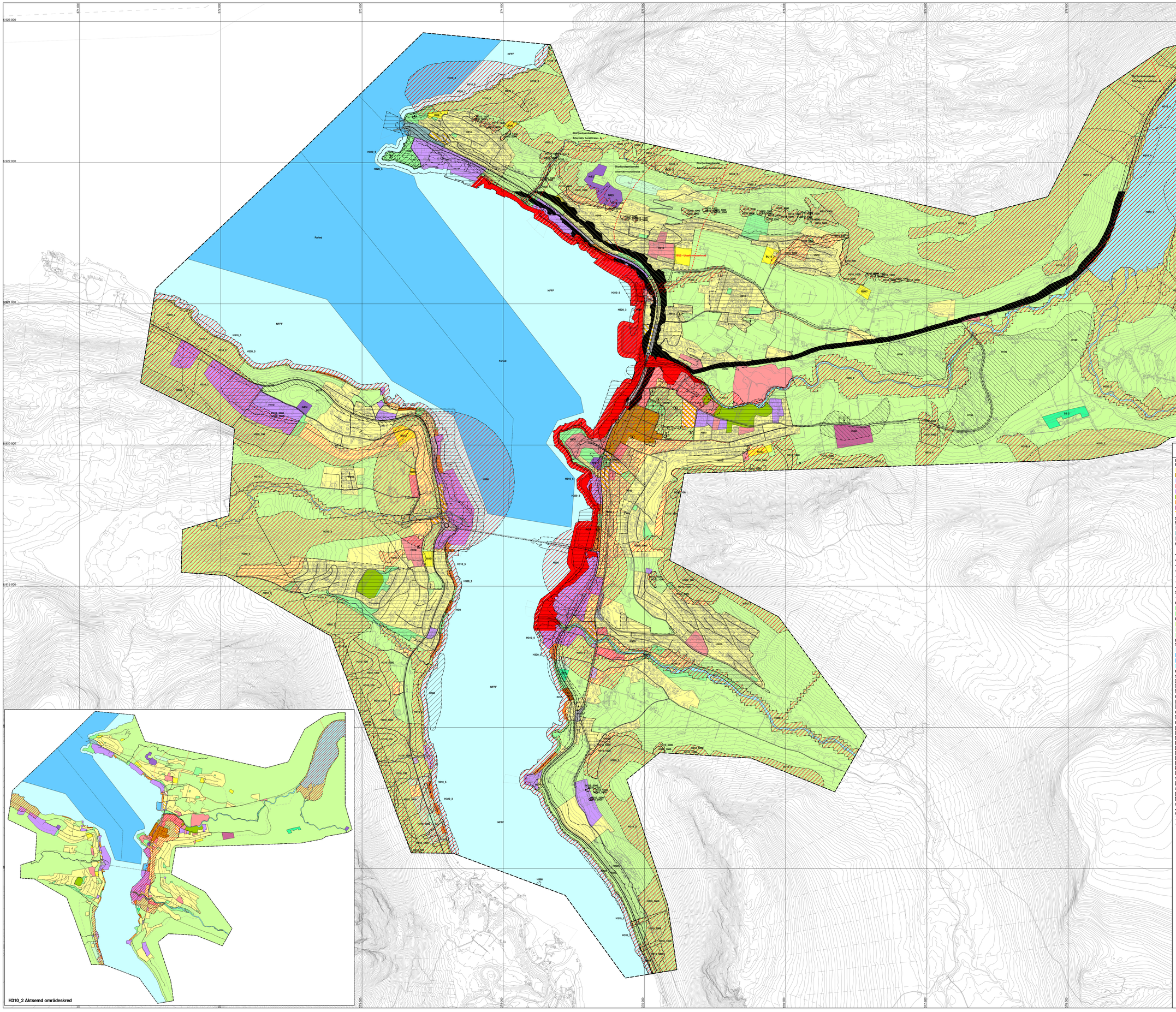
Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 826726792
Møre og Romsdal jordskifterett
Postboks 102, 6151 Ørsta

Vi ber om at grunnbokutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert.

Med helsing
Møre og Romsdal jordskifterett

Inger Aa
saksbehandler







# TEGNFORKLARING

## PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

**Nåverande**

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

- Bustader
- Sentrumsformål
- Forretningar
- Offentlig eller privat tenesteyting
- Næringsvirksbygningar
- Idrettsanlegg
- Andre typar bygningar og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bygge og anleggsformål

**Framtidig**

- Bustader
- Næringsvirksbygningar
- Andre typar bygningar og anlegg
- Kombinert bygge og anleggsformål

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

- Veg
- Hamn
- Parkering

**SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ**

- Hovedveg - På bakken
- Hovedveg - Bro
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Hovedveg - Tunnel
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken

**SAMFERDSELLINJER UTAN VERTIKALNIVÅ**

- Skipsled

**GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

- Friområde
- Park

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**

- LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag
- LNFR for spreidde bustader
- LNFR for spreidde næringsbygningar
- LNFR for spreidde bustader
- LNFR for spreidde næringsbygningar

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)**

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Farleier
- Småbåthamn
- Friluftsområde

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN**

- H530 - Omsyn friluftsliv
- H560 - Omsyn naturmiljø
- H570 - Omsyn kulturmiljø

**BANDLEGGINGSONER**

- H730 - Bandlegging etter lov om kulturminner (R)
- H740 - Bandlegging etter andre lover (Energilova)

**DETALJERINGSONER**

- H810 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**FARESONER**

- H310_1 Faresone ras og skredfare sannsyn 1-100, 1-1000, 1-5000
- H310_2 Aktsemdsone for områdeskred
- H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang
- H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred
- H310_5 Flombølgeoppskyllingssone
- H320_1 Faresone flaum
- H320_2 Aktsemdsone flaum
- H320_3 Faresone stormflo
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 Aktsemdsone storulukke

**SIKRINGSSONER**

- H190 - Mineralressursar

**STØYSONER**

- H210 - Raud sone iht T-1442
- H220 - Gul sone iht T-1442

**LINJESYMBOLER**

- Plangrense
- KpBestemmelseOmråde
- Strandlinje sjø - Marin grense
- Grense for arealformål

**Målestokk 1:8000**

0 100 200 300 400 500 Meter

| | | |
|---|---|---|
| Kartuttrekk: 10.06.2016 | Koordinatsystem: Euref89 - UTM 32 | Ekvidistanse: 5 meter |
| Kilde for basiskart: NGO | Høgdereferanse: NN2000 | Målestokk: 1:8.000 |
| | | Arkstørrelse: Utvida A0 (900*1245) |

Sykkylven kommune

# Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes 2019 – 2029

| Sakshandsaming i følgje Plan- og bygningsloven - Pbl.2008 | Dato | Saksnummer | Signatur |
|---|---|---|---|
| Kunngjering av oppstart av planarbeid | 06.09.2017 | 65/17 | NH |
| 1. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker | 10.09.2018 | 41/18 | NH |
| 1. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet | 10.09-29.10.2018 | | |
| 2. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker | 04.03.2019 | 16/19 | NH |
| 2. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet | 10.04-12.06.2019 | | |
| 3. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker | 10.12.2019 | 72/19 | NH |
| | | | |
| Vedtak i kommunestyret: | 16.12.2019 | 103/19 | NH |

| | |
|---|---|
| Tiltakshavar: **Sykkylven kommune** | Arkivsakid - PlanId: **2017/600 - 15282017004** |
| Planen er utarbeidd av: **Sykkylven kommune, teknisk eining** | Plankartdato: **16.12.2019** |

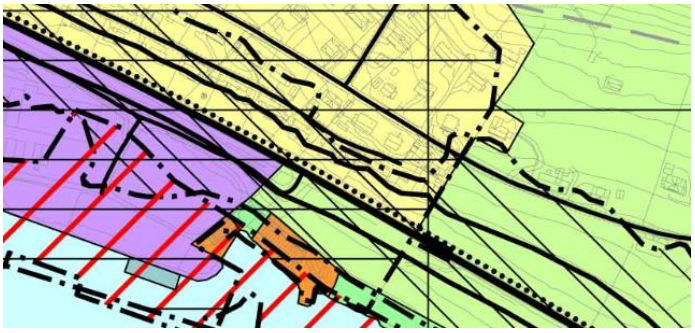
SYKKYLVEN KOMMUNE

# KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNNES 2019-2029

PID15282017004

**Vedtak 16.12.2019**

# Føresegner



**1. GENERELT ..... 3**

**2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) ..... 3**

2.1. Fellesføresegner ..... 3

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) ..... 3
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3) ..... 4
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5) ..... 4
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4) ..... 5
2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2) ..... 5
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5) ..... 5
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5) ..... 6

2.2. Bustadområde ..... 7

2.3. Sentrumsføremål ..... 7

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9) ..... 8

2.5. Område for råstoffutvinning ..... 9

2.6. Næringsområde ..... 9

2.7. Kombinert bebyggelse ..... 9

**3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2) ..... 9**

**4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3) ..... 9**

**5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) ..... 10**

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

**7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) ..... 11**

**8. DISPENSASJONAR ..... 13**

**9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE ..... 13**

# 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 frådeling 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 fritidsbygnad, dersom tiltaket er mindre enn 50 m2.
4) Fasadeendring. Gjeld ikkje fasadeendring som gir eit anna uttrykk enn det som er vanleg i området.
5) Tiltak i eksisterande byggverk som ikkje medfører endring i brukseiningar eller som gir vesentleg endring av eksisterande bruk.
6) Mindre tiltak utandørs.
7) Mindre 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 flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk 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 leggast 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 leggast 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 flodbølgje.
For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 4.7 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved flodbølgje.

Av beredskapsomsyn skal nye vegar ha maksimum stigning 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m kan stiginga 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 leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming
Prinsippa om universell utforming skal leggast 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 utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

.

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

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

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

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

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av 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 friluftsinteresser.
Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Ved fastsetting av bredda på kantsona skal Sykkylven kommune sin rettleiar «Kantsoner langs vassdrag – eit viktig miljøtiltak» leggast til grunn.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.
Det skal leggast 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 tilknyting 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 bueining settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.
Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

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

Parkering
Det er stilt følgjande krav til parkering:

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

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

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

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

## 2.2. Bustadområde

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

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

## 2.3. Sentrumsføremål

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

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

## 2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for manntalsførte fiskarar med registrert 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 innan10 år fell arealet tilbake til friområde.

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

Rikspolitiske bestemmelse for kjøpesenter opphøyrte 1.juli 2018. Omsynet bestemmelsen ivaretok er nå dekka 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 leggast, 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 tilknyting 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 frådeling til slike formål.
Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting 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) Frådeling 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) Frådeling 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 avkøyrsler nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

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

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

**H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI)** (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona 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 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.

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

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

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

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

**H370 Faresone høgspentanlegg**
Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla.
Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

**H390 Aktsemdsone storulukke**
Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentleg ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllast.
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 friluftsinteresser

**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 høgspentlinjer. 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 | Regulerignsplan 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 |

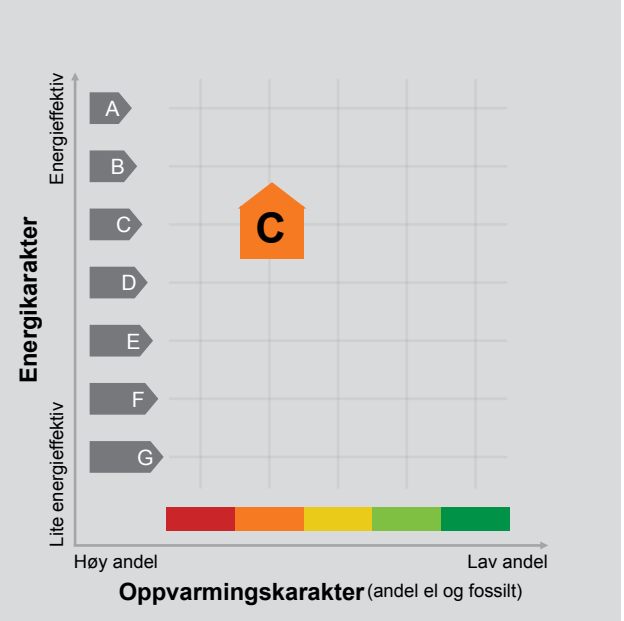
| | | | |
|---|---|---|---|
| 15281978002 | Reguleringsendring for Aursnes Øvre | 19.04.1978 | H910_13 |
| 15281978003 | Reguleringsendring for Sætre/Hellen | 26.06.1978 | H910_14 |
| 15281979001 | Reguleringsplan for Ullavika - Fauske I | 04.05.1979 | H910_15 |
| 15281979002 | Reguleringsplan Ullavik/Fauske 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 | Utbyggningsplan Krikane | 04.11.1993 | H910_46 |
| 15281993003 | Utbyggningsplan 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/endring 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 | Utbyggningsplan for Reg.Endring for Aure Aust B4 | 12.04.2000 | H910_72 |
| 15282000007 | Bygnadsplan for Ullavik/Fauske; Solberg 7/39, Bakketun 7/101 | 04.09.2000 | H910_73 |
| 15282000008 | Reguleringsendring for Haugneset | 04.09.2000 | H910_74 |
| 15282000009 | Reg.Plan/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 pg 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 Blindheimsfjøra II, NAUST | 03.07.2002 | H910_83 |
| 15282002004 | Reguleringsendring for Sætre/Hellen, Byggefelt | 09.09.2002 | H910_84 |
| 15282002006 | Reguleringsplan for Aurelia 2 | 21.10.2002 | H910_85 |
| 15282003002 | Regulerings RV60 Aure Sentrum | 28.04.2003 | H910_86 |
| 15282003003 | Reguleringsendring for Aure Aust/Krikane II | 30.06.2003 | H910_87 |
| 15282003004 | Reguleringsplan for Bøen | 08.09.2003 | H910_88 |
| 15282004001 | Reguleringsplan for Tynesvegen, parsell 1 | 09.02.2004 | H910_89 |
| 15282004004 | Reguleringsplan for Ullavik, IDEBYGG | 23.09.2004 | H910_90 |
| 15282005002 | Reguleringsendring for Aure Aust, Gbr. 14/11 | 26.05.2005 | H910_91 |
| 15282005003 | Bygnadsplan for Grebstadlia, mellom 1 og 2, Gbr. 7/248 | 01.09.2005 | H910_92 |
| 15282006001 | Reguleringsplan for Gangveg Stave-Jarnes (reguleringsendring for Nedre Ikornnes) | 26.06.2006 | H910_93 |
| 15282006002 | Bebyggelsesplan for område B2 (Reg.Plan Grebstad I/Myra | 01.11.2006 | H910_94 |
| 15282006003 | Reguleringsendring for Aure Aust, Barnehage tomte, Krikane II | 27.03.2006 | H910_95 |
| 15282007002 | Reguleringsplan for Skjerva, del av gnr. 14 bnr.2 | 29.10.2007 | H910_96 |
| 15282008001 | Reguleringsendring for Aursnesområdet, Ørsnes Ferjekai | 22.09.2008 | H910_97 |
| 15282008003 | Reguleringsendring for Aure Aust, Haugsetvegen | 11.02.2008 | H910_98 |
| 15282008004 | Reguleringsplan for Sørestranda skule | 30.06.2008 | H910_99 |
| 15282010003 | Reguleringsendring for del av "Jacobsgarden", gbr. 14/13 | 28.06.2010 | H910_100 |
| 15282010004 | Reguleringsplan for Ørsneset, Industriområde del av Gnr. 2/2,3,9,33 | 13.12.2010 | H910_101 |
| 15282010007 | Detaljregulering for Jarnes Aust (industriområdet) | 19.09.2018 | H910_102 |
| 15282011001 | Reguleringsplan for Grebstadlia, del av gnr. 7 bnr. 9 | 11.04.2011 | H910_103 |

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jarnesvegen 121 |
| Postnummer | 6222 |
| Sted | IKORNNES |
| Kommunenavn | Sykkylven |
| Gårdsnummer | 43 |
| Bruksnummer | 59 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 20550376 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-79683 |
| Dato | 13.02.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 30 138 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 30 138 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2009 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 285 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

# Jarnesvegen 121

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Øvre Jarnes vest<br>Linje 260 | 1 min<br>0.1 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 14 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Sørestranda skule (1-7 kl.)<br>86 elever, 6 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.3 km |
| Sykkylven vidaregåande skule<br>250 elever, 17 klasser | 7 min<br>4.4 km |
| Vestborg vidaregåande skule<br>120 elever, 4 klasser | 32 min<br>33.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

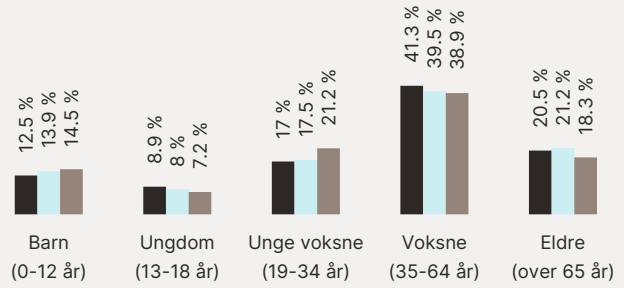
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ytre og indre Ikornes | 917 | 414 |
| Sykkylven kommune | 7 558 | 3 720 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Ikornnes Fus barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1 km |
| Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)<br>34 barn | 5 min<br>3.5 km |
| Blakstad naturbarnehage (1-5 år)<br>25 barn | 6 min<br>4.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ikornnes<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.4 km |
| Rema 1000 Sykkylven | 5 min |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

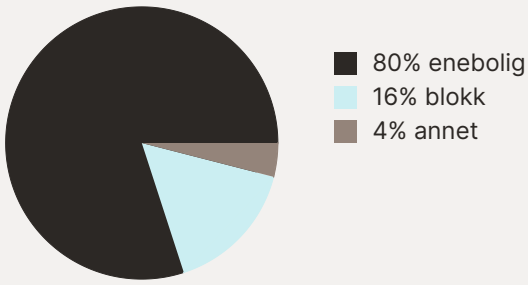
### Støynivået
Lite støynivå 97/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Ikornnes stadion<br>Fotball, friidrett | 5 min<br>2.4 km |
| Vik skule<br>Aktivitetshall | 6 min<br>3.6 km |
| Family Sports Club Sykkylven | 5 min |

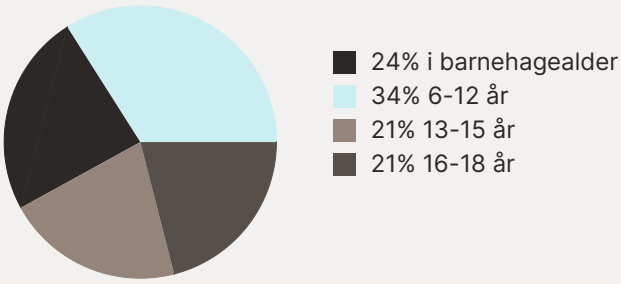
## Boligmasse



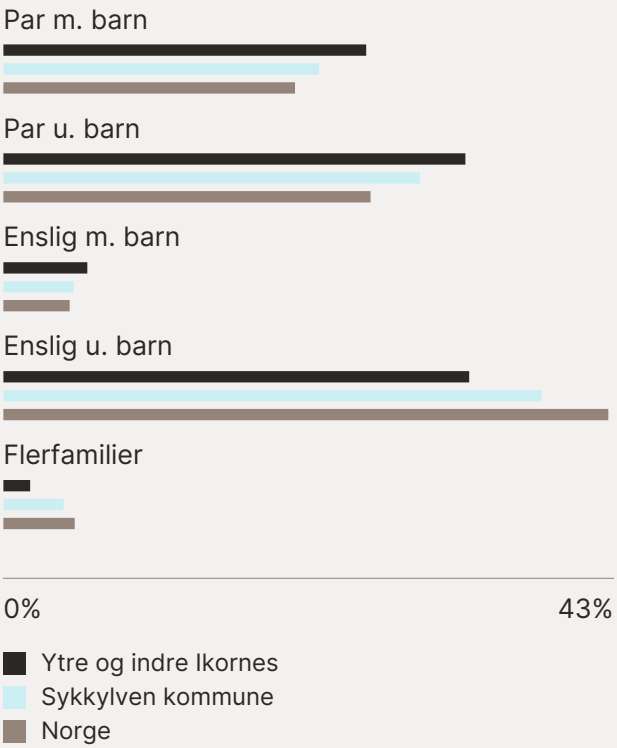

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| AMFI Moa | 50 min |
| Vitusapotek Sykkylven | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

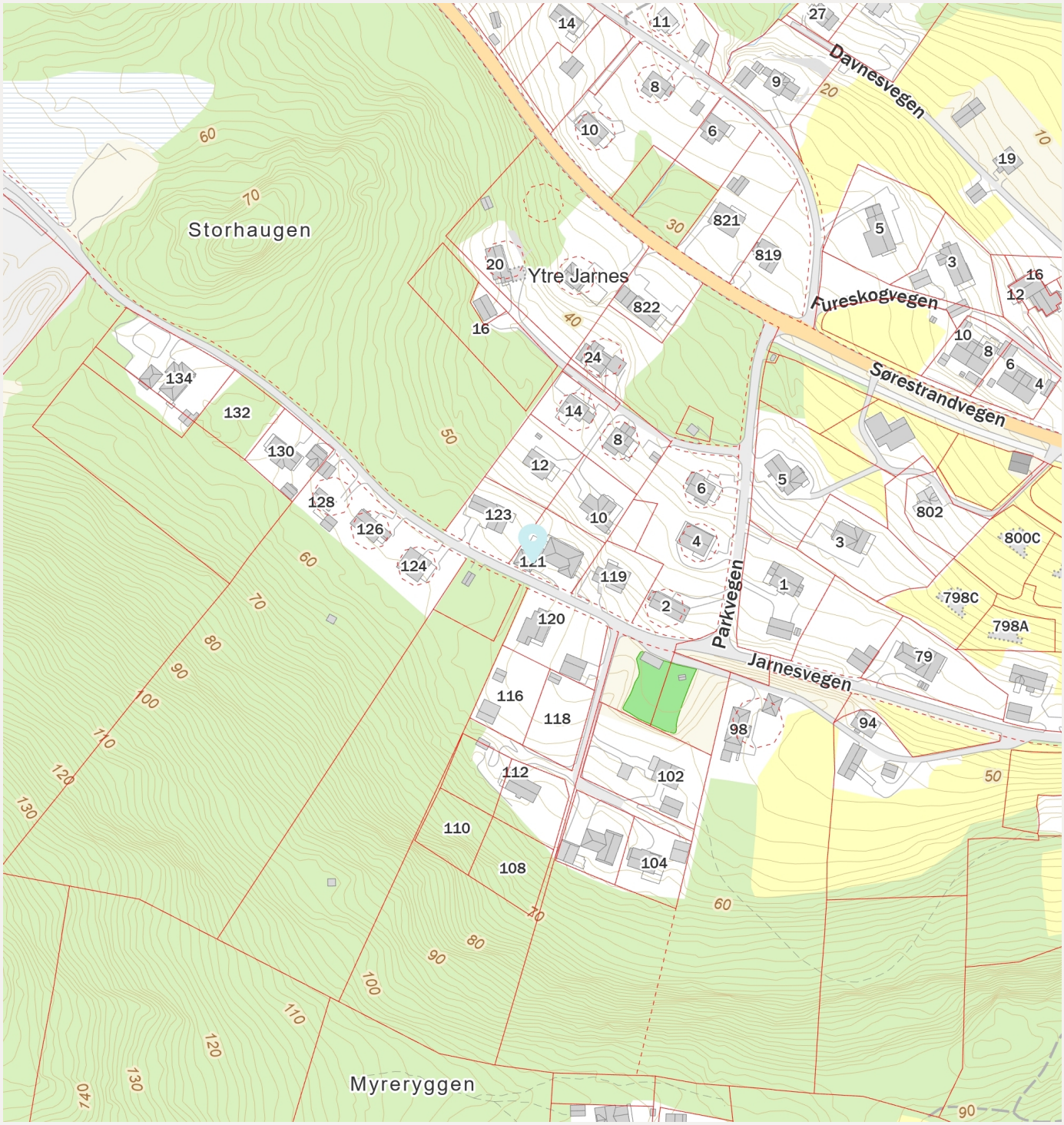



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






FINN

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