


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 44, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 # gnr. 14, bnr. 284, snr. 7

## Markedsverdi

**2 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 02.02.2025

Oppdragsnr.: 20075-1076

Referansenummer: BP1534

Autorisert foretak: Helsem Byggeneste AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Arne Helsem

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helsem Byggtjeneste as

Helsem Byggtjeneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst-, tilstandsrapporter og byggesakstjenester.

Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

Grunnutdanning innom byggfag:

- Mester brev i mur- og tømrefaget
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
- Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
- Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Praktas erfaring

- Byggeteknisk konsulentvirksomhet
- Konstruksjon og produksjon av takstoler
- Byggevare- og entreprenørvirksomhet
- Nito – takst og Norsk takst



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem

Uavhengig Takstingeniør

pah@helsem.net

907 60 155



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## KORT SAMMENDRAG

1. Ventilasjonsanlegg: Det balanserte ventilasjonsanlegget er originalt fra byggeåret. Eier har koblet til en mekanisk kjøkkenventilator i stedet for den opprinnelige avtrekkshetten. Anlegget har vært ute av drift, men filteret er nå skiftet. Det anbefales at anlegget kontrolleres og innreguleres av fagperson.

2. Utvendig veggkledning: Krever lokal utbedring på enkelte steder.

3. Terrasse og yttervegg: Det er noen uheldige eller manglende beslagsløsninger mellom terrassen og ytterveggen. Nedre del av ytterkledningen er utsatt for fukt, noe som fører til hyppigere vedlikeholdsintervaller for tilstøtende bygningsdeler som kledning, terrassedør og boddør.

4. Vinduskarm: Vedlikehold av utvendige vinduskarm er nødvendig.

5. Markterrasse: Den nye markterrassen har mangler ved rekkverket.

6. Bad og vaskerom: Det er usikkerhet rundt membransjiktet, som er punktert. Membransjiktet ved døren har for liten høydedifferanse til membransjiktet ved sluket. Sluket på badet er vanskelig tilgjengelig for renhold. Dusjkabinett må benyttes inntil membransjikt og fallforhold er i samsvar med dagens krav.

7. Kjøkken: På det nye kjøkkenet mangler det tiltak som dekker åpninger rundt ventilatoren, samt åpne spalter mellom benkeplate og dekorplate. Skadet benkeplate del må skiftes.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolert bindingsverk (15cm) konstruksjon, som utvendig er kledd med liggende luftet kledning.

Vinduene er laget av tre med malt overflate og har tolags isolerglassruter fra byggeåret. Åpningsvinduene er utstyrt med barnesikring. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunnrammen og har en ventil i overkarmen.

Inngangsdøren fra felles trapperom til leiligheten er en sertifisert brannør, klassifisert som B30, med malte overflater. Døren er utstyrt med et sylindrelås med innvendig låseknapp.

Terrassedøren har gjennomgående sprossede glassåpninger med tolags isolerglass. Døren er laget av tre og har en malt overflate.

Den opprinnelige terrassen, fra området ved den utvendige boden og godt forbi terrassedøren, var ved første befaring delvis dekket av snø. Langs ytterveggen kunne man observere at terrassebordene var

avsluttet helt inntil ytterkledningen uten rist eller beslag, noe som kunne ha dempet fuktpåkjenningen på ytterkledningen og lettet vedlikeholdet i området som ble dekket av konstruksjonen.

Denne tilstandsrapporten omhandler kun bygningsdeler om seksjonseieren har vedlikeholds plikt for, eller har en særlig nær tilknytning til denne seksjonen. Å avgrense dette kan by på utfordringer, når det ikke er utarbeidet en tilstandsanalyse, eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget. Eksempel på ett slikt forhold er manglende vedlikehold av altanen til naboseksjonen i etasjen over seksjon 7

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV

-klikk parkett lys treimitasjon i alle oppholdsrom

-flis på gulv i bad

-vinyl beleg i teknisks rom

#### HIMLING

-malte bygningsplater

#### VEGGER

-malte bygningsplater, keramisk flis, ubehandlet betong.

Eier opplyser at det i 2024 ble lagt nytt gulvbelegg av typen klikk parkett i alle oppholdsrom, og vegger og tak har fått ny overflatebehandling.

Gulvet i seksjonen består av en isolert betongkonstruksjon som er lagt på avrettet grunn. Gulvene er dekket med klikkparkett, vinylbelegg og keramiske fliser.

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonspærre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Boligen har en prefabrikkert skorstein av murelementer. Det er ikke noe ildsted i denne seksjonen. Bak sotluken er det innsatt en sotlukestein, noe som reduserer avstandskravet til brennbare overflatematerialer.

Utførte fuktmålinger viser at konstruksjonen ikke er utsatt for unormal fuktighet, fukten i trekonstruksjonen ble målt til 7,8 (vekt%) Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

De innvendige dørene er av typen form pressede lette fyllingsdører med "speil", og malt overflate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad - vaskrom

Veggene er kledd med keramiske fliser, mens det innvendige taket består av bygningsplater med malt overflate.

# Beskrivelse av eiendommen

Hele badegulvet er dekket med keramiske fliser. I retning mot nærmeste dørkarm har gulvet en helning inn mot sluket på 1:52, med en høydeforskjell mellom toppen av sluket og gulvet ved dørterskelen på 20-23 mm. Gulvplanet ved passasjen for vaskemaskinen er omtrent på samme nivå som gulvet ved dørterskelen, noe som gjør dette området tilnærmet flatt. Det samme gjelder området ved servanten. Fra toalettområdet til sluket er det en høydeforskjell på 14 mm, noe som gir et gjennomsnittlig fall på 1:100. Membranen ved døren er ikke avsluttet 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er lagt keramiske fliser på gulvet.

Type membran er ukjent.

Rommet har sluk som er plassert under dusjkabinett.

Sanitærutstyret på badet her ukjent aler, men servantskap med vask, og veggskap ved dusjkabinettet er ifølge eier fra 2024.

I rommet er der følgende sanitærutstyr og innredning

- gulv montert wc
- dusjkabinett med skyvedør
- heldekkende servantplate med en servant
- servantskap med skuffer
- speilseksjon med lys
- ett veggmontert skap på hver side av dusjkabinettet
- termostat styrte varmekabler
- opplegg for vann og avløps for vaskemaskin

Badet er utstyrt med en balansert ventilasjonsløsning fra byggeåret.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Inspeksjons- og målehull for fukt er plassert i skilleveggen mellom

gangen og dusjnisen på badet. Fuktvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble

målt til 8,7

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede

muggsoppen

dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Den nye kjøkkeninnredningen har en U-formet utforming som åpner seg mot stuen. Tilstanden vurderes i henhold til dagens byggetekniske krav i TEK 17. Kjøkkeninnredningen har glatte dør- og skuffefronter i en grå fargetone. De øverste skapene er avsluttet med en avstand til taket og har lyslister under.

Kjøkkenkummen er laget av komposittmateriale og er nedfelt med overlimt fals i den laminerte benkeplaten. Den innebygde oppvaskmaskinen er plassert i benken til venstre for kjøkkenkummen. Veggen mellom benken og overskapene er dekket med en dekorplate. Den keramiske koketoppen er integrert i benkeplaten over stekeovnen. Kjøkkeninnredningen inkluderer også et kjøle-/frysenskap som avslutter innredningen mot stuen.

Over komfyren er det en kjøkkenventilator med egen kanal, som ifølge eierens opplysninger er koblet til det eksisterende ventilasjonsanlegget.

Ved fornying av kjøkkenet er det installert en kjøkkenventilator i stedet for den opprinnelige ventilasjonshetten som var en del av det balanserte ventilasjonssystemet. Kjøkkenventilatoren fungerer, men det er ikke verifisert om denne endringen har noen konsekvenser for det balanserte ventilasjonsanlegget. Se kommentarer under avsnittet ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tappevannsrørene er av plast (rør-i-rør system), og fordelingsskapet er plassert i det tekniske rommet, hvor også stoppekranen for leiligheten er plassert.

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Deler av det innvendige avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

I leiligheten er der ikke egne stakeluker.

For åpning av tette avløp i leiligheten, må en demontere klosettet for å få tilgang til avløpsrør, eller benytte gulvsluket i teknisk rom.

Boligseksjonen har et balansert ventilasjonsanlegg, med aggregatet plassert i teknisk rom. Ventilasjonskanalene ligger åpne før de går videre i innkassede konstruksjoner under etasjeskillet. Fra bad -/vaskerom er det avtrekksventiler, mens tilluftsventiler er plassert i soverom og stue. Avtrekksluften strømmer via spalten mellom terskler og dørblad.

Eieren opplyser at den opprinnelige ventilasjonshetten over komfyren er erstattet med en kjøkkenventilator, som er koblet til kanalsystemet for det balanserte ventilasjonsanlegget, og styringen av anlegget er forandret.

Leiligheten har en luft-til-luft varmepumpe, hvor utedelen er montert på vestveggen, og innedelen er montert på vestveggen i stuen.

I teknisk rom, nær sluket i gulvet, er det plassert en varmtvannstank med et volum på 198 liter.

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i gangen ved inngangen. Ifølge kursfortegnelsen er det trefaset strømtilførsel med automatsikringer. Det skjulte strømfordelingsanlegget har 11 automatsikrede kurser.

Jordfeilbryteren har en egen kurs som reagerer på feil i anlegget. Sikringsskapet inneholder også en AMS-måler som ble installert i 2018.

Leiligheten er en av fire enheter i bygningen. Den ligger på bakkeplan og har en rømningsvei via verandadøren. Inngangsdøren er en B30-brannør som leder til et felles trapperom. Dette trapperommet går opp til andre etasje, hvor det er en utgang til det fri.

Preaksepterte ytelser i henholdt til gjeldende krav i denne forbindelse

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemelding godkjent 27.01.2000

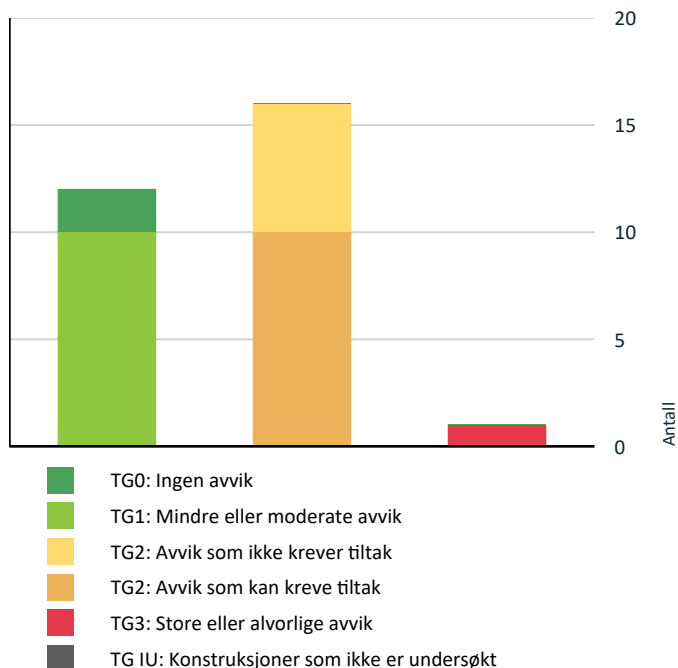
### Carport med bod

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

Byggemelding godkjent 27.01.2000

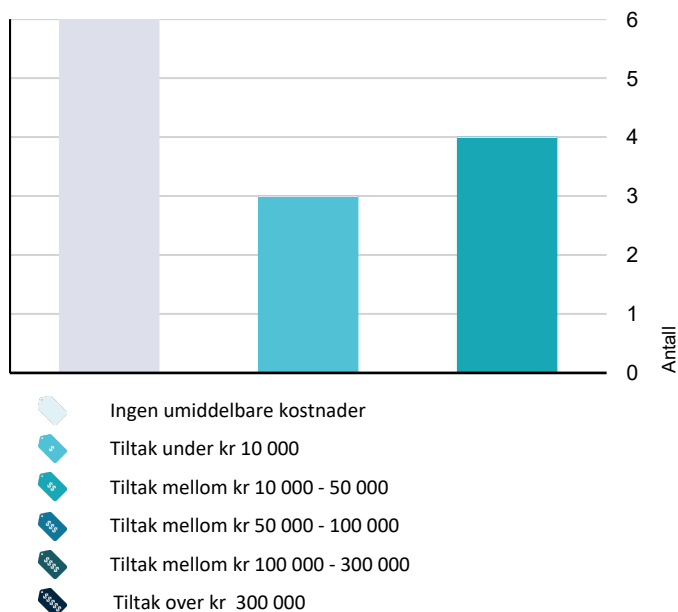
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ren veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997, utgave 2, er lagt til grunn for reglene som bygningen ble prosjektert og konstruert etter. For helt nye konstruksjoner og bygningsdeler gjelder dagens forskrifter.

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse dør fra stue [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Terrasse på bakken - seksjon 7 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - vaskrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad - vaskrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - vaskrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - vaskrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Godkjet byggemelding 2000 Årstall  
for ferdigattest.2004

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med innebygde hvitevarer
2024	Modernisering	Nytt gullbelegg - klikk parkett i alle oppholdsrom
2024	Modernisering	Skap, servant skap, speilskap med lys
2024	Modernisering	Overflatebehandling på innvendige dører
2024	Modernisering	Ny overflatebehandling vegger i stue/kjøkken, soverom og gang
2024	Terrasseplattning på terreng	Ca.71m2 terrasse plattning på terreng som har gulvhøyde under 50 cm over terreng

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk (15cm) konstruksjon, som utvendig er kledd med liggende luftet kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Stedvis forekommer det fuktskader på bordkledningen og utvendige konstruksjoner. Avstanden fra underkanten av kledningen til terreng eller terrasse er enkelte steder mindre enn anbefalt avstand (20-30 cm). Avslutningen av terrassegulvet mot ytterveggskledningen har en konstruksjonsløsning som utsetter kledningen for tidvis stor fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

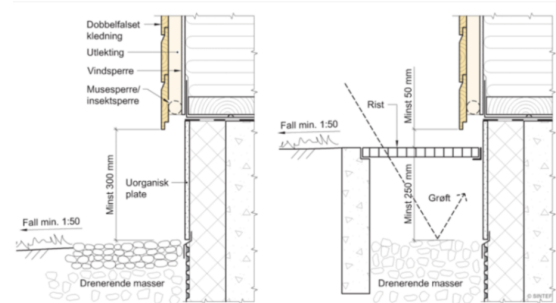
Stedvise skader må utbedres. Forhold som øker fuktbelastningen på kledningen fører til hyppigere vedlikeholds- og fornyingsintervaller dersom det ikke gjøres noen tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Lite gunstig tilslutning av terrasse mot kledning



Prinsipp for å unngå for stor fukt påkjenning



Stedvis fukt skadet kledning



Yttervegg og kledning nær terreng

## Vinduer

Vinduene er laget av tre med malt overflate og har tolags isolerglassruter fra byggeåret. Åpningsvinduene er utstyrt med barnesikring. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunrammen og har en ventil i overkarmen.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende vedlikehold har ført til at ender på utvendig listverk på vinduet har sprukket

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skadet område må renses/skiftes og påføres grunning og ny overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekker i list og noe i underarmen

## Dører

Inngangsdøren fra felles trapperom til leiligheten er en sertifisert brannør, klassifisert som B30, med malte overflater. Døren er utstyrt med et sylinderlås med innvendig låseknapp.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør fra felles trapperom

## TC 2 Terrasse dør fra stue

Terrassedøren har gjennomgående sprossede glassåpninger med to-lags isolerglass. Døren er laget av tre og har en malt overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørbladet slutter ikke tett nok mot pakningen i karmen, det er mulig å trekke et tynt papir mellom karmen og pakningen når døren er lukket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

For å forbedre tettefunksjonen bør døren justeres slik at den oppnår bedre klem på pakningen, eller at en ny og mer fleksibel pakning monteres.



Lite klem mellom list og dørblad - papirarket kan dres gjennom



Overgang terskel - terrassedekke

## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Den opprinnelige terrassen, fra området ved den utvendige boden og godt forbi terrassedøren, var ved første befarings delvis dekket av snø. Langs ytterveggen kunne man observere at terrassebordene var avsluttet helt inntil ytterkledningen uten rist eller beslag, noe som kunne ha dempet fukt påkjenningen på ytterkledningen og lettet vedlikeholdet i området som ble dekket av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilslutningen mot ytterveggs kledningen mangler beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

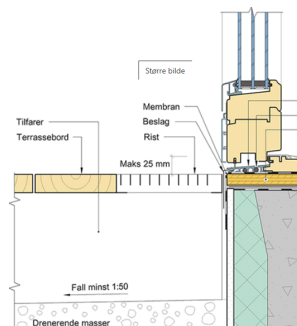
Den mangelfulle utførelsen gjør at veggkledningen blir mer utsatt for fuktpåvirkning, og at vedlikehold av overflaten blir vanskelig i området som dekkes av terrassen. Hvis dette ikke utbedres, vil det redusere levetiden for de skjulte delene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Tilslutning av terrasse gulv mot vegg/dør



Prinsipp for korrekt utførelse (etter dagens forskrift)

## TE 2 Terrasse på bakken - seksjon 7

Eier opplyser at han bygget denne terrasseplattingen i 2024  
Terrassen er en trekonstruksjon som er fundamentert og anlagt på planert terreng.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er for lavt, med en målt høyde på 85 cm over gulvet, mens kravet er 100 cm. I tillegg er innfestingen av rekkverket i konstruksjonen ikke tilstrekkelig stabil for å motstå belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket på nordsiden er avgjørende for sikkerheten, da et fall fra terrassen raskt kan ende i den bratte skråningen som starter ved kanten av markterrassen. Rekkverket må derfor ha forskriftsmessig høyde og være stabilt festet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TE 2 Andre utvendige forhold

Denne tilstandsrapporten omhandler kun bygningsdeler om seksjonseieren har vedlikeholds plikt for, eller har en særlig nær tilknytning til denne seksjonen. Å avgrense dette kan by på utfordringer, når det ikke er utarbeidet en tilstandsanalyse, eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget. Eksempel på ett slikt forhold er manglede vedlikehold av altanen til naboseksjonen i etasjen over seksjon 7

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.



Altan som tilhører nabo seksjon

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### GULV

- klikk parkett lys treimitasjon i alle oppholdsrom
- flis på gulv i bad
- vinyl belegg i teknisks rom

### HIMLING

- malte bygningsplater

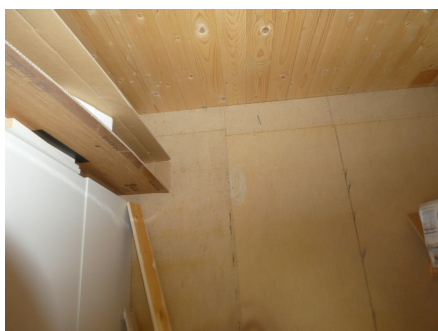
### VEGGER

- malte bygningsplater, keramisk flis, ubehandlet betong.

Eier opplyser at det i 2024 ble lagt nytt gulvbelegg av typen klikk parkett i alle oppholdsrom, og vegger og tak har fått ny overflatebehandling.

## TG 1 UTVENDIG BOD

Seksjonen har en utvendig bod, som er plassert i bygningens nordfasade. Inngangen til boden er fra terrassen foran stuen.



Vegg og tak overflater i bod

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i seksjonen består av en isolert betongkonstruksjon som er lagt på avrettet grunn. Gulvene er dekket med klikkparkett, vinylbelegg og keramiske fliser.

## TG 2 Radon

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak,

Selv om området er klassifisert som moderat risiko for radongass, anbefales det av helsemessige årsaker å gjennomføre en måling.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en prefabrikkert skorstein av murelementer. Det er ikke noe ildsted i denne seksjonen. Bak sotluken er det innsatt en sotlukestein, noe som reduserer avstandskravet til brennbare overflatematerialer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførte fuktmålinger viser at konstruksjonen ikke er utsatt for unormal fuktighet, fukten i trekonstruksjonen ble målt til 7,8 (vekt%)

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



Måleresultat

## TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene er av typen form pressede lette fyllingsdører med "speil", og malt overflate.



Innvendige dører

## VÅTROM

### ETASJE > BAD - VASKROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med keramiske fliser, mens det innvendige taket består av bygningsplater med malt overflate.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

I våtsonene er det laget hull gjennom flisene og membranen, sannsynligvis for å feste utstyr. Disse hullene er reparert med fugemasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Membran sjiktet er skadet, og har fått noe nedsatt funksjon. Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil ikke svekkelsen har noen praktisk betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Reoperasjoner ett hull i flis og membran i våtsone



Reoperasjoner ett hull i flis og membran i våtsone

## ETASJE > BAD - VASKROM

### 🔧 TG 2 Overflater Gulv

Hele badegulvet er dekket med keramiske fliser. I retning mot nærmeste dørkarm har gulvet en helning inn mot sluket på 1:52, med en høydeforskjell mellom toppen av sluket og gulvet ved dørterskelen på 20-23 mm. Andre deler av dusjsone er dekket av dusjkabinettet, men målinger på gulvet langs kanten av kabinettet tyder på at fallet mot sluket fra disse områdene er mindre enn 1:50.

Gulvplanet ved passasjen foran vaskemaskinen er omtrent på samme nivå som gulvet ved dørterskelen, noe som gjør dette området tilnærmet flatt. Det samme gjelder området ved servanten. Fra toalettområdet til sluket er det en høydeforskjell på 14 mm, noe som gir et gjennomsnittlig fall på 1:100. Membranen ved døren er ikke avsluttet 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen mellom membranen ved sluket og toppmembranen ved døren er målt til 20-23 mm, mens minstekravet er 25 mm. Målinger tyder på at ikke alle flater innenfor en omkrets på 80 cm rundt sluket har et fall på 1:50.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Bad og vaskerom kan fungere med dette avviket, under forutsetning av at sluk renses og vedlikeholdes regelmessig, og at det benyttes dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD - VASKROM

### 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er lagt keramiske fliser på gulvet.

Type membran er ukjent.

Rommet har sluk som er plassert under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløpsrør til gulvsluket anbefales, og at sluk sjekkes og rengjøres jevnlig. Om mulig må tilgang til sluk gjøres lettere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Avløpsrør fra dusjkabinett til sluket

## ETASJE > BAD - VASKROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyret på badet her ukjent aler, men servantskap med vask, og veggskap ved dusjkabinettet er ifølge eier fra 2024.

I rommet er der følgende sanitærutstyr og innredning

- gulv montert wc
- dusjkabinett med skyvedør
- heldekkende servantplate med en servant
- servantskap med skuffer
- speilseksjon med lys
- ett veggmontert skap på hver side av dusjkabinettet
- termostat styrte varmekabler
- opplegg for vann og avløps for vaskemaskin



Dusj og toalett



Servant og opplegg for vaskemaskin

## ETASJE > BAD - VASKROM

### TG 2 Ventilasjon

Badet er utstyrt med en balansert ventilasjonsløsning fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er avvik:

Ventilasjons anlegget var ikke i drift ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Tiltak:

Manglende ventilasjon av våtrom kan føre til utvikling av et helseskadelig innneklima. Tilfredsstillende ventilasjon må gjenopprettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Avtrekks ventil på bad

## ETASJE > BAD - VASKROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Inspeksjons- og målehullet for fukt er plassert i skilleveggen mellom gangen og dusjnisen på badet. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 8,7% (vekt%)

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



Skillevegg mellom gang og bad

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Den nye kjøkkeninnredningen har en U-formet utforming som åpner seg mot stuen. Tilstanden vurderes i henhold til dagens byggetekniske krav i TEK 17. Kjøkkeninnredningen har glatte dør- og skuffefronter i en grå fargetone. De øverste skapene er avsluttet med en avstand til taket og har lyslister under. Kjøkkenkummen er laget av komposittmateriale og er nedfelt med overlimt fals i den laminerte benkeplaten. Den innebygde oppvaskmaskinen er plassert i benken til venstre for kjøkkenkummen. Veggen mellom benken og overskapene er dekket med en dekorplate. Den keramiske koketoppen er integrert i benkeplaten over stekeovnen. Kjøkkeninnredningen inkluderer også et kjøle-/fryseskap som avslutter innredningen mot stuen. Over komfyren er det en kjøkkenventilator med egen kanal, som ifølge eierens opplysninger er koblet til det eksisterende ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er oppdaget åpninger mellom benkeplaten og dekorplaten. Det er også en skade (brist) i benkeplaten ved den nedfelte oppvaskkummen. Videre er det en åpning i bunnen av ventilatorskapet, da kjøkkenventilatoren ikke dekker hele bunnåpningen.

## Konsekvens/tiltak

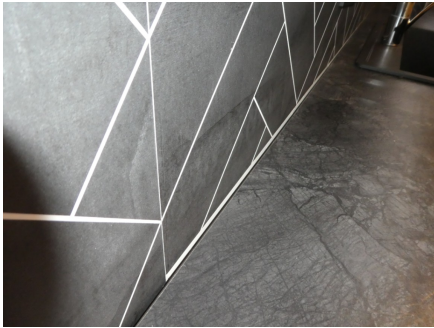
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skaden på benkeplaten befinner seg nær vasken og kranen, og dette området er utsatt for vannsøl. For å forhindre at fukt trenger inn i benkeplaten og forårsaker skade, bør skaden utbedres.

I overgangen mellom benkeplaten og dekorplaten mellom benken og overskapene er det noen åpninger som må tettes. Disse åpningene bør dekkes på en måte som både er estetisk tiltalende og funksjonell.

For å hindre at stekeos kun trekkes inn i ventilatoren, må spalten mellom ventilasjonsenheten og veggen tettes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Åpning mellom benkeplate og dekorplate



Åpning opp til overskapet for ventilatoren



Skade i benkeplate

## ETASJE > KJØKKEN

### TE1 Avtrekk

Ved fornying av kjøkkenet er det installert en kjøkkenventilator i stedet for den opprinnelige ventilasjonshetten som var en del av det balanserte ventilasjonssystemet. Kjøkkenventilatoren fungerer, men det er ikke verifisert om denne endringen har noen konsekvenser for det balanserte ventilasjonsanlegget. Se kommentarer under avsnittet ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE2 Vannledninger

Tappevannsrørene er av plast (rør-i-rør system), og fordelingsskapet er plassert i det tekniske rommet, hvor også stoppekranen for leiligheten er plassert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kurs fortegnelse over rørkursene.

#### Konsekvens/tiltak

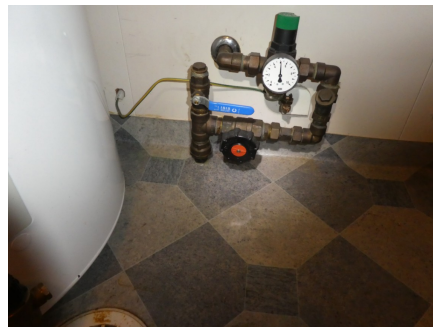
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vannkursenemå merkes og det må utarbeides kursoversikt over vannkursene i fordelingsskapet i teknisk rom



Fordelings skap uten kurs fortegnelse



Stoppekran og trykkregulator

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Deler av det innvendige avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

I leiligheten er der ikke egne stakeluker.

For åpning av tette avløp i leiligheten, må en demontere klosettet for å få tilgang til avløpsrør, eller benytte gulvsluket i teknisk rom.

## TG 3 Ventilasjon

Boligseksjonen har et balansert ventilasjonsanlegg, med aggregatet plassert i teknisk rom. Ventilasjonskanalene ligger åpne før de går videre i innkassede konstruksjoner under etasjeskillet. Fra bad-/vaskerom er det avtrekksventiler, mens tilluftsventiler er plassert i soverom og stue. Avtrekksluften strømmes via spalten mellom terskler og dørblad.

Eieren opplyser at den opprinnelige ventilasjonshetten over komfyren er erstattet med en kjøkkenventilator, som er koblet til kanalsystemet for det balanserte ventilasjonsanlegget, og styringen av anlegget er forandret.

### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

På befaringstidspunktet var anlegget slått av, og derfor fikk jeg ikke kontrollert om det fungerte. Utvendige innsug- og avkastventiler har forurensning og begroing i de utvendige ristene.

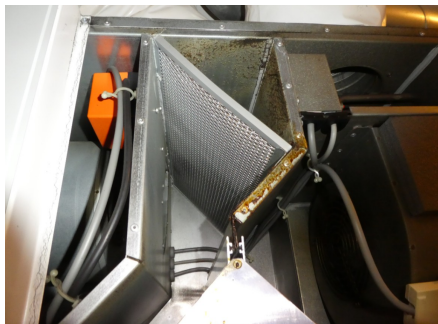
### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Mangler ved det balanserte ventilasjonsanlegget og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til utvikling av et helseskadelig inneklima. Siden anlegget er noe ombygget, bør det sjekkes av en fagperson og innreguleres på nytt for å gjenopprette tilfredsstillende ventilasjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eier har skiftet filter i anlegget



Eier har skiftet filter i anlegget



Igjen trodd åpninger i ventilasjons beslag

## TE 2 Varmesentral

Leiligheten har en luft-til-luft varmepumpe, hvor utedelen er montert på vestveggen, og innedelen er montert på vestveggen i stuen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TE 2 Varmtvannstank

I teknisk rom, nær sluket i gulvet, er det plassert en varmtvannstank med et volum på 198 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TE 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 bygnings sakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i gangen ved inngangen. Ifølge kursfortegnelsen er det trefaset strømtilførsel med automatsikringer. Det skjulte strømfordelingsanlegget har 11 automatsikrede kurser. Jordfeilbryteren har en egen kurs som reagerer på feil i anlegget. Sikringsskapet inneholder også en AMS-måler som ble installert i 2018.

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.  
**2002 Eiers sin bekreftelse i e-post av 15.01.2024.**  
**El. anlegget er kontrollert av meg (installatør Geir Brekke) og det foreligger ingen mangler – ingen ny installasjon som utløser krav til samsvarserklæring.**  
**Anlegget er fra 1999 og er installert iflg. daværende lover.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eiers sin bekreftelse i e-post av 15.01.2024.**  
**El. anlegget er kontrollert av meg (installatør Geir Brekke)**
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 installert luft-til-luft varmepumpe i 2010**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det ble ikke observert symptomer på slike tilfeller.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

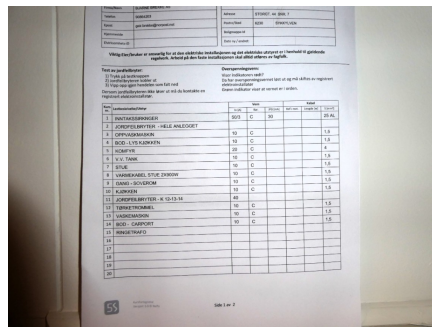
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringskapp



Kursfortegnelse



Varmekabel bad - kurs ikke merket i sikringskapp



Varmekabel -

## Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er en av fire enheter i bygningen. Den ligger på bakkeplan og har en rømningsvei via verandadøren. Inngangsdøren er en B30-brannør som leder til et felles trapperom. Dette trapperommet går opp til andre etasje, hvor det er en utgang til det fri.

Preaksepterte ytelser i henholdt til gjeldende krav i denne forbindelse

Eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom

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

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

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

**Eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom**

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

# Tilstandsrapport



Brannslange montert i teknisk rom



Leiligheten er en av fire enheter i bygningen. Den ligger på bakkeplan og har en rømningsvei via verandadøren. Inngangsdøren er en B30-brannjør som leder til et felles trapperom. Dette trapperommet går opp til andre etasje, hvor det er en utgang til det fri.

# Bygninger på eiendommen

## Carport med bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2002

### Kommentar

Godkjet byggemelding 2000 Årstall for ferdigattest.2004

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Bygningsstruktur

Til den seksjonerte leiligheten følger en biloppstillingsplass og bod i det frittstående carport-bod bygget, som rommer biloppstillingsplasser for de fire boligseksjonene.

Bygningen er fundamentert på en ringmur og punktfundamenter av betong. Gulvet i carporten og boden er av betong med brettskuret overflate. Ytterveggene er av uisolert bindingsverk, kledd med liggende panel.

Bærende takkonstruksjoner består av prefabrikkerte w-takstoler. Undertaket er av papp/fiber (forenklet undertakskonstruksjon) og tekket med betongtakstein. Takvann føres til et takrennesystem av metall.

Boden tilhørende seksjonen har inngang via en dør fra biloppstillingsplassen.



*Carport med boder*

### Innvendige forhold

Veggoverflater av ubehandlet trepanel og sponplater.

Undersiden av det forenklete undertaket av papp/fiber danner taket i boden.

### Tekniske installasjoner

I boden er det lys og stikkontakt. Strømkursen er sikret med en egen kurs i seksjonens sikringskap.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 68 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, 2 Bod, Teknisk rom

*Andre bygg*: Carport med bod

*Bruksareal andre bygg*: 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 2 150 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 2 550 000

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

## 2 150 000

### Konklusjon markedsverdi

## 2 150 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Krikane 21 ,6230 SYKKYLVEN 66 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	10-05-2023	2 000 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>34 091</b>
2 Krikane 19 ,6230 SYKKYLVEN 71 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	16-06-2021	2 250 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>33 099</b>
3 Krikane 25 ,6230 SYKKYLVEN 68 m <sup>2</sup> 2008 2 sov	26-09-2022	2 250 000	<b>2 225 000</b>		2 225 000	<b>32 721</b>
4 Storgata 44 ,6230 SYKKYLVEN 60 m <sup>2</sup> 2002 1 sov		1 750 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>30 000</b>
5 Krikane 14 ,6230 SYKKYLVEN 69 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	16-09-2020	2 000 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>28 261</b>
6 Storgata 40 ,6230 SYKKYLVEN 61 m <sup>2</sup> 2001 1 sov	11-03-2019	1 550 000	<b>1 570 000</b>		1 570 000	<b>25 738</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felles kostnader til sameie	Kr.	7 200
Andel av brann-byggforsikring	Kr.	4 876
Eiendomskatt	Kr.	3 281
Gebyrfor vann, avløp, renovasjon og feieng.	Kr.	15 607
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

### Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport med bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 130 000**

## 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.	400 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

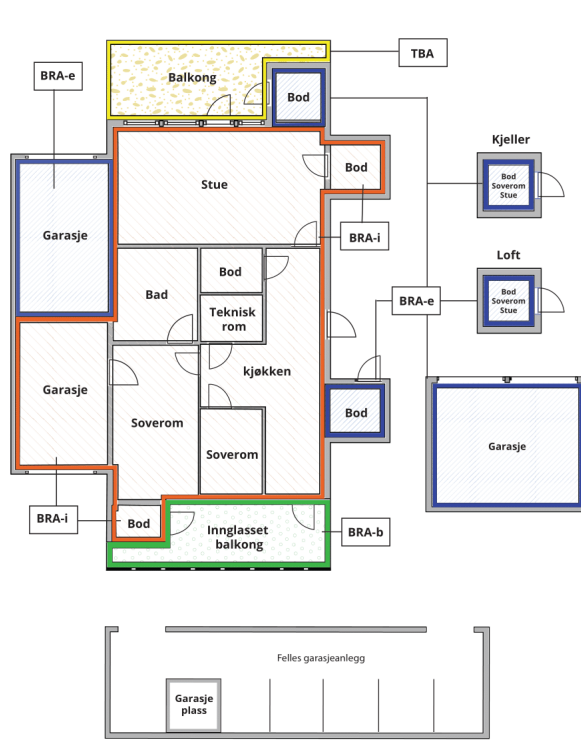
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	3		68	76
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>3</b>			<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad - vaskrom, Soverom , Teknisk rom	Bod , Bod med inngang fra felles trapperom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemelding godkjent 27.01.2000

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Det er bygget en terrasse på plenen foran leiligheten  
Kjøkken er fornyet  
Gulv i oppholdsrom er fornyet  
Innvendige vegoverflater er fornyet

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Carport med bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	5			5	13
<b>SUM</b>	<b>5</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemelding godkjent 27.01.2000

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	5
Carport med bod	0	5

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Carport med bod

Seksjon nr.7 har bod i Carport bygget.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Per Arne Helsem	Takstingeniør
27.1.2025	Per Arne Helsem	Takstingeniør
	Per Arne Helsem	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	284		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Storgata 44

### Hjemmelshaver

Brekke Bjarne AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eierleiligheten i Storgata 44 har en sentral beliggenhet, kun omtrent 5 minutters gange fra Sykkylven sentrum, samt nærliggende offentlige skoler og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har en privat vei som fører ut til den offentlige veien, Storgata.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Ved befaring var mesteparten av tomten dekket av snø, men eieren informerer om at tomten er opparbeidet med plen og beplantninger. Adkomstveien/innkjørselen, samt området foran boligen og carporten, er asfaltert. Noen terrengskjæringene rundt bygningen er dekket med natursteinsmur.

### Servitutter

En ubekreftet utskrift av grunnboken er vedlagt. Ifølge rekvierten er det ikke tinglyst noen servitutter som påvirker verdifastsettelsen, og taksten er gitt basert på denne forutsetningen.

### Heftelser

En ubekreftet utskrift av grunnboken er vedlagt. Ifølge rekvierten er det ikke tinglyst noen heftelser som påvirker verdifastsettelsen, og taksten er gitt basert på denne forutsetningen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier svarer eier nei, men det er innsatt nytt kjøkken, nye baderomsinnredning, og der er bygget en utvendig terrasse på ca. 71 m2.	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart			Gjennomgått		Ja
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Ja
Martrikkelrapport			Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP1534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
14	284	7			
Adresse Storgata 44			Byggeår		
Postnr. 6230 Sykkylven			Når kjøpte du boligen		2021
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

*Gjensidige - sameierforsikring*

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

Etternavn *Bjarne Brække A/S* Fornavn

Ny adresse

E-post

*geir.brække@norpost.net*

Postnr. *6230* Sted *Sykkylven*

Tel. priv.

Mobil

*90864203*

## SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

 Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Ikke oversikt*

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

 Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet? Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*ikke utført arbeid fra nytt*

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*offentlig tilknytning*

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktøkking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*utvidet terrasse på marknivå*

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

*ikke utført nytt*8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*Nye filter monteret i vent-agregat*

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Godkjent leilighet u/ets.

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

selveier eget brn.

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

leilighet - godkjent lg.

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sykkelyven 23-01-25

Birne Brakke A/s

Sign. selger 1



Sign. selger 2



# Vedtekter for Solbakken boligsameige

## GNR. 14 BNR. 284

### 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solbakken boligsameige, og har gårdsnummer 14 og bruksnummer 284 i Sykkylven kommune. Sameiet blei opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.11.2000.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

### 2. Disposisjonsretten over seksjonene

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. Eierne har enerett til å bruke sin bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonloven og disse vedtektene.

Den enkelte bruksenhet må ikke benyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for brukerne av noen av de andre seksjonene.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertal av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de gjeldende ordensreglene til enhver tid.

Bruksenheten og fellesarealet må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

### **3. Vedlikehold og fellesutgifter**

#### **3.1. Vedlikehold**

Det fulle vedlikehold av bruksenheten og ansvaret for enhver skade på denne påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameierne nå erstatte all skade som skyldes ham selv, framleietaker eller andre som er gitt adgang til seksjonen, eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Sameierne svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for eller har gitt adgang til eiendommen eller seksjonen.

Sameierne kan foreta bygningsmessige forandringer i sin seksjon under forutsetning av at dette ikke svekker bygget eller fører til endret fasade, eller er til sjenanse for andre sameiere, eller fører til økt brannrisiko eller ulempe. Sameierne plikter i de tilfeller slik ombygging krever bygningsmyndighetenes samtykke, å innhente en sådan uten omkostninger for de øvrige sameierne. Det skal ikke foretas fasadeendringer. Ved eventuell skifting av vinduer, skal de nye være av originalt utseende. Det er en forutsetning at seksjonene skal ha god standard. Hvis en av sameierne lar sin seksjon forfalle, kan de andre sameierne foreta reparasjoner og vedlikehold for førstnevntes regning, omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet av voldgift, i samsvar med tvistemålsloven kap. 32.

#### **3.2. Fellesutgifter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Felleskostnader skal ikke fordeles mellom seksjonseierne.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av andre ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

## **4. Mislighold**

### **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **5. Årsmøtet**

### **5.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Hver eierseksjon har 1 stemme. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **5.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av det første halvåret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet.

### **5.3. Ekstraordinært møte**

Ekstraordinært møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når noen av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **5.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært møte med kortere varsel, men aldri kortere enn 3 dager.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene møtet skal behandle.

### **5.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsrapport
- b) godkjenne årsregnskapet
- c) foreta valg

## **5.6. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **5.7. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) pålegg eller krav etter eierseksjonloven §38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## **5.8. Protokoll fra årsmøtet**

Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **6. Styret**

### **6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer; styreleder, sekretær og kasserer.

### **6.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **6.3. Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

## **7. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet vedtar hvordan regnskapet skal revideres. Det kan engasjeres en forretningsfører.

## **8. Endringer i vedtektene**

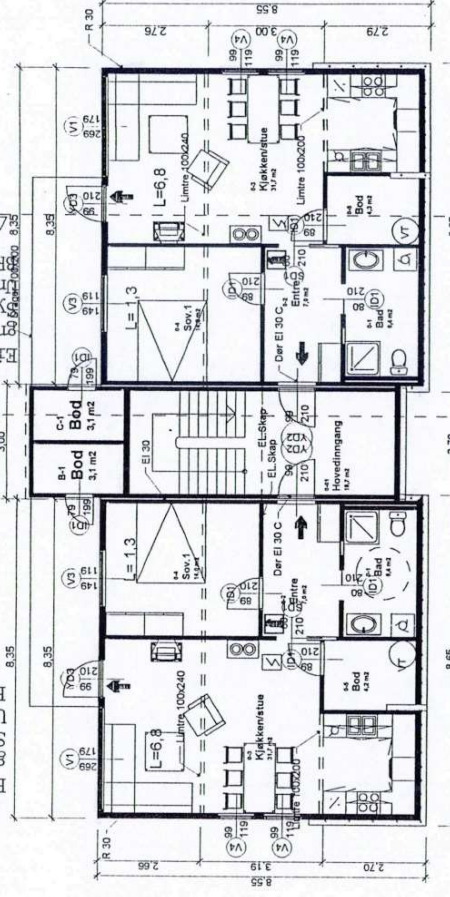
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedel av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonloven stiller strengere krav.

## **9. Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Eierseksjon nr. 7 av  
 gnr. 14, bnr. 284 I  
 Sykkylven.  
 Underetasje:  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 8 av  
 gnr. 14, bnr. 284 I  
 Sykkylven.  
 Underetasje:  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>



D

E

S-02 Δ

S-01 Δ

Sak nr. 2004	Arkiv nr.
Prosjekt: B4 Storgata	
Tilakshaver: Ludviksen bygg AS	
Tegning: Plan underetasje	
Målestokk: 1:100	

Forhandler av  
**NORGESHUS**

Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LB AS

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2021/1546203-1/200</b>	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b>
08.12.2021 21.00	VEDERLAG: NOK 1 800 000
	BJARNE BREKKE AS
	ORG.NR: 929 448 375

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>1969/103833-4/58</b>	<b>BESTEMMELSE OM GJERDE</b>
09.10.1969	OVERFØRT FRA: KNR:1528 GNR:14 BNR:284
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

<b>2000/15787-2/58</b>	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b>
30.11.2000	Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
	Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

<b>2000/15787-1/58</b>	<b>SEKSJONERING</b>
30.11.2000	OPPRETTET SEKSJONER:
	SNR: 7
	FORMÅL: Bolig
	SAMEIEBRØK: 3280/43050
	Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
	Gjelder seksjon nr. 1 - 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2025 kl. 15:36

Gårdsnummer: 14

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Bruksnummer: 284

Festenummer:

7

Seksjonsnummer:

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 07.11.2000  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 3280 / 43050 i matrikkelenhet 14 / 284  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		929448375	BJARNE BREKKE AS	6230	SYKKYLVEN
					Andel
					1 / 1

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur

Dato

Seksjonering

Seksjonering

07.11.2000

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 14/284	0
Mottaker	1528 - 14/284/0/7	0

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 20 542 632  
**Løpenr:** 30.08.2000  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6920116 Øst: 375412  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 428  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 428  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 312  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 4  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse: 30.08.2000  
 Igangsettingstillatelse: 30.08.2000  
 Tatt i bruk: 01.06.2002  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

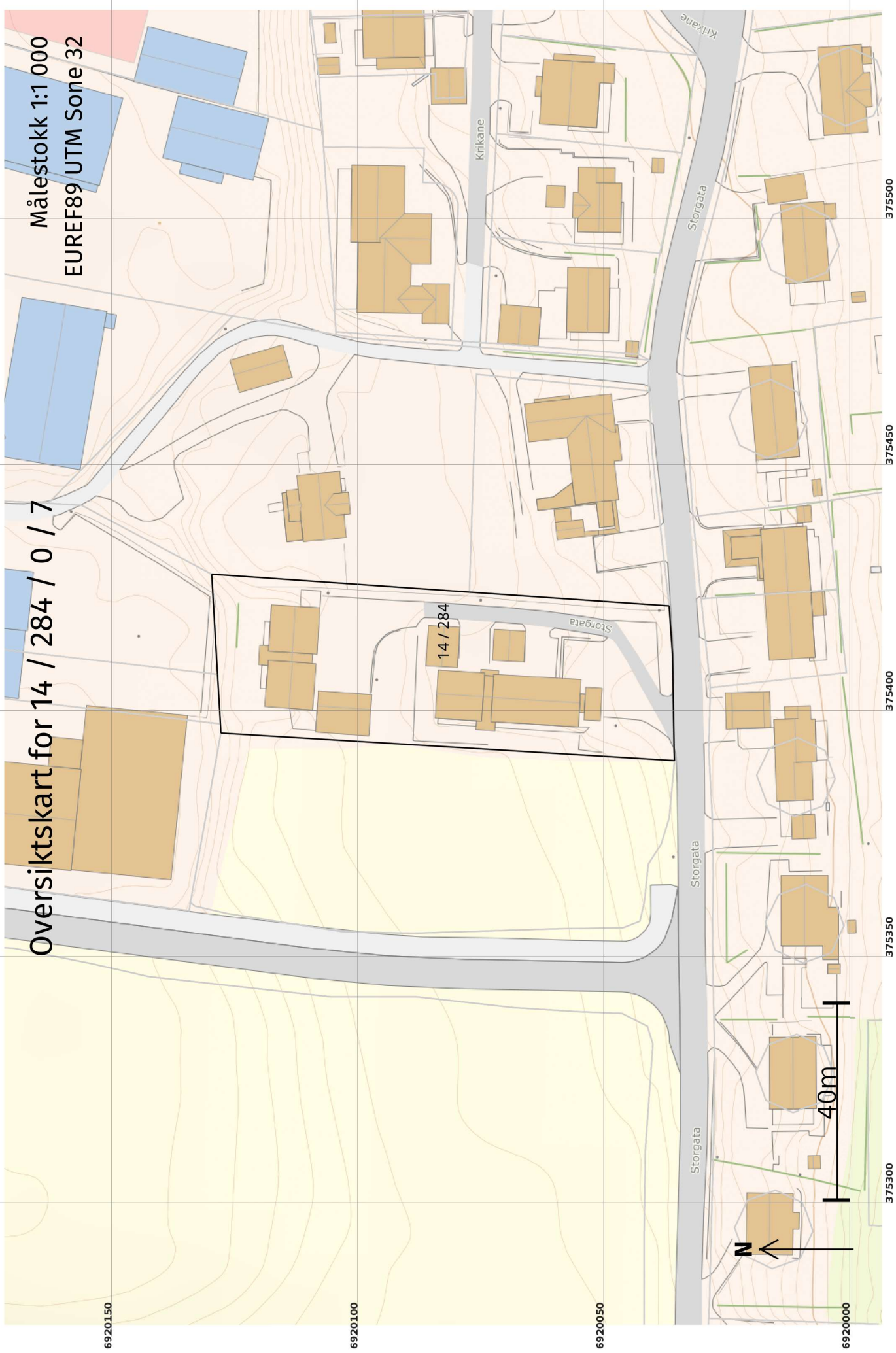
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	80	0	80	0	0	0	48	0
H02	2	174	0	174	0	0	0	132	0
H01	2	174	0	174	0	0	0	132	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	Bolig	87	2	Kjøkken	1	1	14/284/0/7

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LUDVIKSEN BYGG AS		

# Oversiktskart for 14 / 284 / 0 / 7

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



Kommune  
SYKKYLVEN

### Ferdigattest

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3

Søkjær  
Ludviksen Bygg AS  
Postboks 261  
6230 Sykkylven

Tiltakshavar  
Same

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
B 4 Storgata Aure	14	284		01.okt

Dykkar søknad	Dato 14.09.00			
Kva slag arbeid	Nybygg			
Kva slag bygg	Bustader hall			
Behandling/vedtak	Tekn. utval delegert sak	Vedtak dato 30.08.00	Saksnr. Del 86/00	Bygn.nr: 20542632

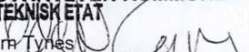
Merknader	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle bygga	20542624
	<input type="checkbox"/>	Delar av bygget	20542608
			20542659
			20542667

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Gjenståande arbeid : I høve kontrollerkleringer - ingen.

Dette arbeidet må vere fullført innan

#### UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./stempel
Sykkylven	15.03.04	oddbjørn Tynes 

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvarshavande	Namn:
	<input type="checkbox"/> andre	Namn: Ansvarleg søker for vidare fordeling
		Namn:
		Namn:

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

86/00

Side

av

## Gjelder

Eiendom/ byggstedet	Gnr. 14	Bnr. 284	Festn.	Seksjonsnr. 1-10	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse B4 Storgata, 6230 Sykkylven			Postnr. 6239	Poststed SYKKYLVEN	

## Det anmodes om

- Ark.kode P 14/284 L45
- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

Hele tiltaket  
 Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.05.2004

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.05.2004

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

## Underskrift

### Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Ludviksen Bygg AS

Dato

08.03.2004

Underskrift

Gjøntas med blokkbokstaver

ARVID VEDVIK



**Sak 5/00 BYGNADSPAN AURE AUST B4**  
**KLAGESAK**  
**Ark. L13 &02 PLAN OG MILJØUTVALET 4.10.2000**

Desse motte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kristian Goksøyr, Arnfinn Urke, Grethe Stave, Otto Magne Strommegjerde,  
Eli Kursetgjerde (vara) og Magnar Gjerde (vara)

Plansjefen orienterte om høve til å gi utsettande verknad. Utvalet ynskte ikkje at dette vart gjort.

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til sitt tidlegare vedtak av 12.4.00 og held fast på dette.
2. Saka blir å sende over til fylkesmannen som klagesak på planvedtak (bygnadsplan).

Sykkylven, 5. oktober 2000

Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS  
Leif-Jarle Aure  
Unni Krøvel Aure  
Roger Aure

Saksbehandlar for oversending fylkesmann



PLAN OG MILJØUTVALET – SAK 5/00  
MØTE 4.10.00

#### **BYGNADSPLAN AURE AUST B4**

##### **Saksdokument:**

- PMU-sak 5/00 vedtak av 12.4.00
- klage frå Leif-Jarle Aure, dat. 9.5.00
- " " " Unni Krøvel Aure og Roger Aure, dat. 3.5.00

##### **Saksutgreiing:**

- Reg.planen for området vart godkjent i kommunestyret 8.2.99. Plan kunngjort eigengodkjent 3.3.99.
- Bygnadsplan utlagt til off.ettersyn i tida: 16.2.- 8.3.00 (3 merk.), med vedtak i PM-utvalet 12.4.00:
  - merknad 1, frå Leif-Jarle Aure ikkje vart imøtekomen
  - merknad 3, frå Unni Krøvel Aure/Roger Aure om høgde på bustader vart heller ikkje imøtekomen

I brev av 3.5. og 9.5.00 klaga Krøvel Aure/Roger Aure og Leif-Jarle Aure på vedtak av 12.4.00. Klagene blir å handsame etter pbl § 28-2. Dvs klaga blir først å handsame i PMU for den evt. blir oversendt fylkesmannen til førehaving.

PMU sitt vedtak når det gjeld bygnadsplanen vart utlyst (noko forseinka) i tida: 6.9.- 27.9.00.

##### **Vurdering:**

- Klage frå Leif-Jarle Aure gjeld bygnadsplan, men gjeld like mykje reguleringsplan då klagar vil ha reservert ein vegtrasè over området.

Reg.planen er eigengodkjent og klagefrist er ute. Reg.plan m/vedtekter vart samrøystes godkjent. Denne dannar igjen grunnlag for utarbeiding/godkjenning av bygnadsplan:

- klage på reg.plan ikkje teken til fylgje.

- Klage frå Krøvel Aure/Roger Aure gjeld vedteken bygnadsplan med viste bygnadskroppar.

Bygnadsplan er i tråd med reg.plan, der kommunen klart har signalisert høg utnytting. Området er definert som sentrumsbebyggelse. Dette synet er også i tråd med signal frå fylkesmann (miljøverndep. i tettstadprosjektet).

Klagar sin bustad ligg ca. 3 m høgare enn planlagde bustader. Planlagt bebyggelse vil ta ein del utsyn. Senking av grunnnivå for betring av utsyn for klagar vil gje problem også med tilkomst. Skal bygnadskroppar takast ut vil kvalitet og lønsemnd i prosjektet forsvinne.

Klagar må akseptere ei viss utbygging. Heller ikkje utnytting med berre frittliggande einebustader vil vere positivt basert på klagar sitt synspunkt.

Ein finn derfor planen korrekt i hove intensjonen i overordna planar (reg.plan og komm.delplan).

##### **Framlegg til vedtak:**

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til sitt tidlegare vedtak av 12.4.00 og held fast på dette.
2. Saka blir å sende over til fylkesmannen som klagesak på planvedtak (bygnadsplan).



**Sak 5/00 BYGNADSPLAN AURE AUST B4**  
**Ark. L13 PLAN OG MILJØUTVALET 12.4.2000**

Desse møtte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kr. Goksoyr, Arnfinn Urke, Grethe Stave, Jostein Hurlen, Dagfinn Fredly og Eli Kursetjerde (vara)

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til godkjent reguleringsplan av 08.02.99 som grunnlag for utarbeiding av bygnadsplan.
2. PMU går inn for framlagt bygnadsplan med lengdeprofil for huskroppane A-E samt tilhøyrande uteareal.
3. På dette grunnlag gjer PMU fylgjande vedtak til merknadene:  
Merknad 1: Merknad ikkje imøtekomen.  
Merknad 2: Eventuelt industribygg blir å vurdere på vanleg måte når konkret byggesøknad/plan føreligg.  
Merknad 3: Huskroppane A,B og C ligg på same plan (kote 17.0). Å senke bygn.kroppane ytterlegare (den ligg i skjering mot syd) synes vanskeleg med tanke på rasjonell utnytting av tomte i samsvar med reg.plan.  
Merknad ikkje imøtekomen.

Sykkylven, 14. april 2000

Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS v/A. Vedvik

m/klageskjema til:  
Leif-Jarle Aure  
Unni Krøvel Aure  
Roger Aure  
Adv. K. Kvammen (Wullum AS)

Saksbehandlar for vidare arbeid



PLAN OG MILJØUTVALET - SAK 5-00  
MØTE 22.03.00.

### Bygnadsplan Aure Aust B4, Storgata.

#### Saksdokument:

1. Leif Jarle Aure, Klage på framlegg til bygnadsplan B4. ----- av 12.02.00.
2. Adv. Kjetil Kvammen, Bygnadsplan B4 Aure Aust – Wullum AS – merknad - av 06.02.00.
3. Unni Krøvel Aure, Roger Aure, merknad til off. ettersyn, Aure Aust B4 ----- av 07.03.00.
4. Bygnadsplan med naudsynete dokumenter ----- av 23.09.99.

#### Bakgrunn for saka:

Handsaming av merknader i samband med utlegging til off. ettersyn i tida 16.02 – 08.03.00, samt framlegg om godkjenning av bygnadsplanen.

#### Saksutgreiing:

1. Leif Jarle Aure, han har i fleire høve diskutert vegføringar i sentrumsområdet med representantar for kommunen. Han peikar på ein trase frå gata mellom Uri og Samvirkelaget (Pilgata), som går austover over hans bruk sør for kraftverksbygget og til området ved kommunegarasja ved grusbana. Han klagar på dette grunnlag på Bygnadsplan for B4 som han meiner kjem i konflikt med denne vegtrase, og ber om at ein snur hus ABC 90 grader og flyttar hus DE oppover slik at det vert plass for den planlagte vegen. Leif J. Aure skriv så til slutt at det må innteiknast vegtilkomst til nemde veg mot nord.
2. Wullum AS ved Adv. Kvammen, dei har planer om å oppføre eit industribygg så nær som råd inntil B4 og i heile denne tomtas breidde. Industribyggets totale høgde vil bli om lag 6-7 m. Dei ber om at før endeleg planvedtak vert gjort, må ein vurdere om utnyttinga av B4 kan gi nokon konflikt med det planlagte industribygget på Wullum AS sin tomt. Dei ber PM-utvalet ta omsyn til dette i den vidare planlegginga.
3. Unni Krøvel og Roger Aure, dei klagar på at hus ABC får ei for stor høgde frå eksisterande terreng til topp møne, og ber om at denne høgda vert i samsvar med Plan og bygningslova § 70. Dei ynskjer og at hus ABC vert snudd 90 grader og oppdelt i to hus, noko som vil skape ein mjuk overgang til sentrum. Dei ber også om at det vert oppsett "uklivbart" gjerde mellom dei to eigedomane, dette for å hindre gangtrafikk over deira eigedom.

#### Vurdering:

Planen er varsla igangsatt i Sykkylvsbladet og Sunnmørsposten den 19.11.99, og er sidan utlagt til off ettersyn i tida 16.02 – 08.03.00. Det har kome inn tre merknader. Desse går for det fyrste på vegføring gjennom nordre del av området (ny trase for Haugsetvegen) merknad frå Leif Jarle Aure. For det andre varslar Wullum AS gjennom Adv. Kvammen at dei har byggeplaner opp mot byte til B4 og ber difor om at det vert teke hensyn til dette ved oppføring av bygga på B4. For det tredje påpeikar Unni Krøvel Aure og sonen at dei vil bli påført vesentlege ulemper ved oppføring av hus ABC gjennom tap av kveldsol og sikt mot Aure sentrum. Dei ber om at ein ser kritisk på byggehøgda på det sist nemde huset (10,5 m).

Utgangspunkt for bygnadsplanen er ein reg.plan som opnar for høg utnytting (BYA 25 %). I reg.plan er det nemnt at ein ser på området som eit "sentrumsområde". Dette er basis for ein bygnadsplan på ei smal tomt med relativt vanskeleg tilkomst.



Sjølvs om ein tenker seg området utnytta "berre med" to einbustader (av typen som er bygd nyleg i Krikane, like inntil) ville naboskapet oppleve dette som ulempe med omsyn til utsyn, kveldssal og trafikk.

Planen som er framlagd er grundig gjennomarbeidd. Den er innan ramma for godkjent reg.plan. Den tilfredsstillar krava til leikeplassar, utforming og hogder.

Når det gjeld merknader som går på vegføringar gjennom området må dette avklarast i overordna komm.delplan for sentrum **før** handsaming av denne planen.

Når det gjeld evt. framtidig industribygg mot nord (Wullum) blir det å handsame når konkrete prosjekt forelegg (jfr. merknad frå adv. kvammen). Ein kan **ikkje** med utgangspunkt i bygnadsplan gardere seg mot evt. klager frå framtidige leigetakarar. Det er kjent at der er eit industriområde mot nord (Wullum + Everket). Framtidige byggesøknader blir å handsame på vanleg måte når dei forelegg.

Prosessen har teke noko lang tid pga sterke ynskje frå naboar og tomte er vanskeleg å bebygge. Det er derfor ynskjeleg at ein no sluttfører denne prosessen.

Framlegg til vedtak:

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til godkjent reguleringsplan av 08.02.99 som grunnlag for utarbeiding av bygnadsplan.
2. PMU går inn for framlagt bygnadsplan med lengdeprofil for huskroppane A-E samt tilhøyrande uteareal.
3. På dette grunnlag gjer PMU fylgjande vedtak til merknadene:  
Merknad 1: Merknad ikkje imøtekomen.  
Merknad 2: Eventuelt industribygg blir å vurdere på vanleg måte når konkret byggesøknad/plan forelegg.  
Merknad 3: Huskroppane A,B og C ligg på same plan (kote 17.0). Å senke bygn.kroppane ytterlegare (den ligg i skjering mot syd) synes vanskeleg med tanke på rasjonell utnytting av tomte i samsvar med reg.plan.  
Merknad ikkje imøtekomen.

Jan Fredriksen  
- plansjef -

Arne Settemsdal  
avd.ing.plansek.

**UTSATT PGA INNKALLING TIL PARTSMØTE, jfr. sak 09/00**



Sak 5/00  
Ark. L13

**BYGNADSPPLAN AURE AUST B4**  
**PLAN OG MILJØUTVALET 26.1.2000**

Desse møtte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kr. Goksoyr, Jostein Hurlen, Anne Lindvik, Arnfinn Urke,  
Grethe Stave, Otto Magne Strømmegjerde (ikkje med på synfaring)

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. PM-utvalet viser til godkjent reguleringsplan av 8.2.99, - sak K3/99 med føresegner.
2. PM-utvalet finn at framlagde bygnadsplan er i samsvar med tidlegare vurderingar og godkjent plan.
3. På denne bakgrunn godkjenner PM-utvalet framlagde bygnadsplan med profilar og snitt av terreng, og legg den ut til off. ettersyn i 3- tre veker.
4. Innkomen merknad frå Leif Jarle Aure blir teken til vitande. Merknaden blir å vurdere saman med evt. andre merknader etter at planen har vore ute til off. ettersyn.

Sykkylven, 27. januar 2000.  
Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS  
Leif-Jarle Aure

Saksbehandlar for vidare arbeid



PLAN-OG MILJØUTVALET - SAK 5/00  
MØTE 26.01.00

## BYGNADSPLAN B4 – STORGATA

### 1. Saksdokument

- Eigengodkjent reguleringsplan , - sak K3/99 av 8.2.99.
- Kunngjering om eigengodkjenning av 24.2.99.
- Forslag til bygnadsplan av 23.9.99.
- Utlyst bygnadsplan i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet i tida
- Merknad frå Leif Jarle Aure av 20.12.99.

### 2. Saksutgreiing

Planen omfatter 5 stk. 4-roms leiligheter og 5 stk. 2-roms leiligheter, samt 18 biloppstillingsplassar, herav 10 plassar i garasje. Garasjeplassane er fordelt på 4 bygg. Husværa er fordelt på 2 bygg. Beregna BYA er på 24.7 % (maks. utnytting er i føresegnene sett til 25%). Planen viser 251 m<sup>2</sup> leikeareal (krav var 250 m<sup>2</sup> eller 50 m<sup>2</sup> pr. 4-roms leilighet. I alt 5 leiligheter). Der er ikkje berekna leikeareal for 2-roms leiligheter.

### 3. Vurdering

Planen har vore ute til off. ettersyn. Der kom inn ein merknad frå Leif Jarle Aure som grunneigar mot vest. Merknaden går på:

1. "Soneplanen" (kommunedelplanen). Hevdar at "det er gjort mange formelle feil."
2. Vil ikkje oppgi grunn til avkøyrslø.
3. Ber om at det blir sett opp gjerde.
4. Gjer merksam på at der kan bli bygd forretningsbygg på vestsida av området.

Merknaden er eigentleg ein merknad til alt godkjent reguleringsplan. Det vi no handsamar, er bygnadsplanen, dvs. bygningskroppane (utnytting) på godkjent tomt, leikeareal, parkering og adkomsttilhøve. Der er derfor ikkje kome inn merknader som konkret vurderer utlagde bygnadsplan. Tidlegare bygnadsplan, som var ein del av sjølv reguleringsplanarbeidet, vart sterkt kritisert av nabo mot aust (Lars Aure). Sjølv om der no ikkje foreligg merknad frå Lars Aure, ivaretek denne planen "rimeleg bra" hans tidlegare merknad med krav om utsyn mot vest. Det er likevel klart at med ein utnyttingsgrad på 25 % BYA, vil nabo mot aust oppleve planen med viste bygningar som ei stor ulempe. Dette sett i høve til dei "frie" tilhøva ein til no har hatt i området. Dette er eit sentrumsnært område, der det politisk er uttalt (også gjennom godkjenning av reguleringsplanen) at ein føreset høg utnytting. Denne planen inngår derfor i denne målsettinga på lik linje med Klokkehaugområdet og Kapteinsgarden/Nillebruket, for å nemne nokre.



**Framlegg til vedtak:**

1. PM-utvalet viser til godkjent reguleringsplan av 8.2.99, - sak K3/99 med føresegner.
2. PM-utvalet finn at framlagde bygnadsplan er i samsvar med tidlegare vurderingar og godkjent plan.
3. På denne bakgrunn godkjenner PM-utvalet framlagde bygnadsplan med profiler og snitt av terreng, og legg den ut til off. ettersyn i 3- tre veker.
4. Innkomen merknad frå Leif Jarle Aure blir teken til vitande. Merknaden blir å vurdere saman med evt. andre merknader etter at planen har vore ute til off. ettersyn.

Jan Fredriksen  
plansjef

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250006		
Adresse	Storgata 44				
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Disponent i selskapet som selger		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Brekke Bjarne AS		

## 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  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført av Geir Brekke. Utvida terrassen ca 50 m2 i hensikt å slippe å klippe plen. Bygd på grunnplanet. Utført 2024. Terrassen er akseptert av sameie i sameiemøte

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Avtale om bygging av terrasse

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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 forsikringssselskapet, 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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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

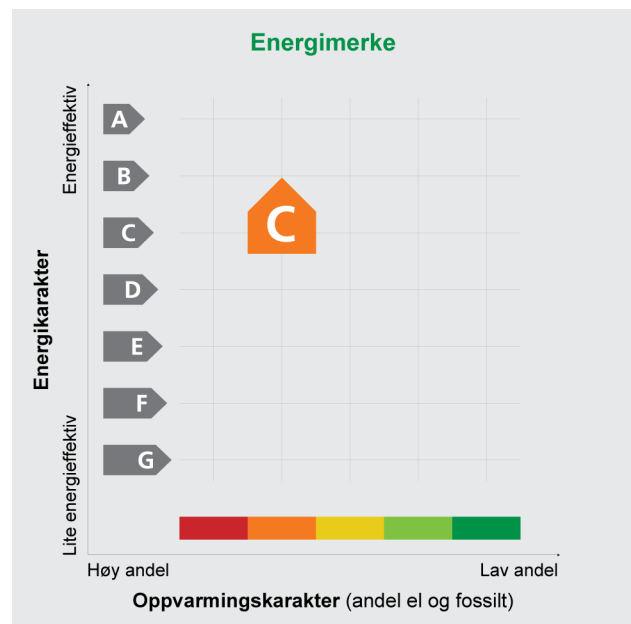
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 44
Postnr	6230
Sted	SYKKYLVEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	284
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	20542632
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1321314
Dato	07.10.2021



Innmeldt av

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Firemannsbolig

**Byggeår:** 2002

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 65

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Storgata 44  
Postnr/Sted: 6230 SYKKYLVEN  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 07.10.2021 10:11:12  
Energimerkenummer: A2021-1321314  
Ansvarlig for energiattesten: Privat  
Energimerking er utført av:

Gnr: 14  
Bnr: 284  
Seksjonsnr: 7  
Festen:  
Bygnnr: 20542632

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Brukertiltak****Tips 1: 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 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.

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 14

Bruksnummer: 284

Festenummer:

7

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2025 kl. 15:36

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn: 07.11.2000  
Etableringsdato: 0  
Skyld: Ja  
Er tinglyst: 3280 / 43050 i matrikkelenhet 14 / 284  
Sameiebrøk: Boligseksjon  
Formål seksjon:

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		929448375	BJARNE BREKKE AS	6230	SYKKYLVEN
					Andel
					1 / 1

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur

Dato

Seksjonering

Seksjonering

07.11.2000

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 14/284	0
Mottaker	1528 - 14/284/0/7	0

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 20 542 632  
**Løpenr:** 30.08.2000  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6920116 Øst: 375412  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 428  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 428  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 312  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 4  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse: 30.08.2000  
 Igangsettingstillatelse: 30.08.2000  
 Tatt i bruk: 01.06.2002  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

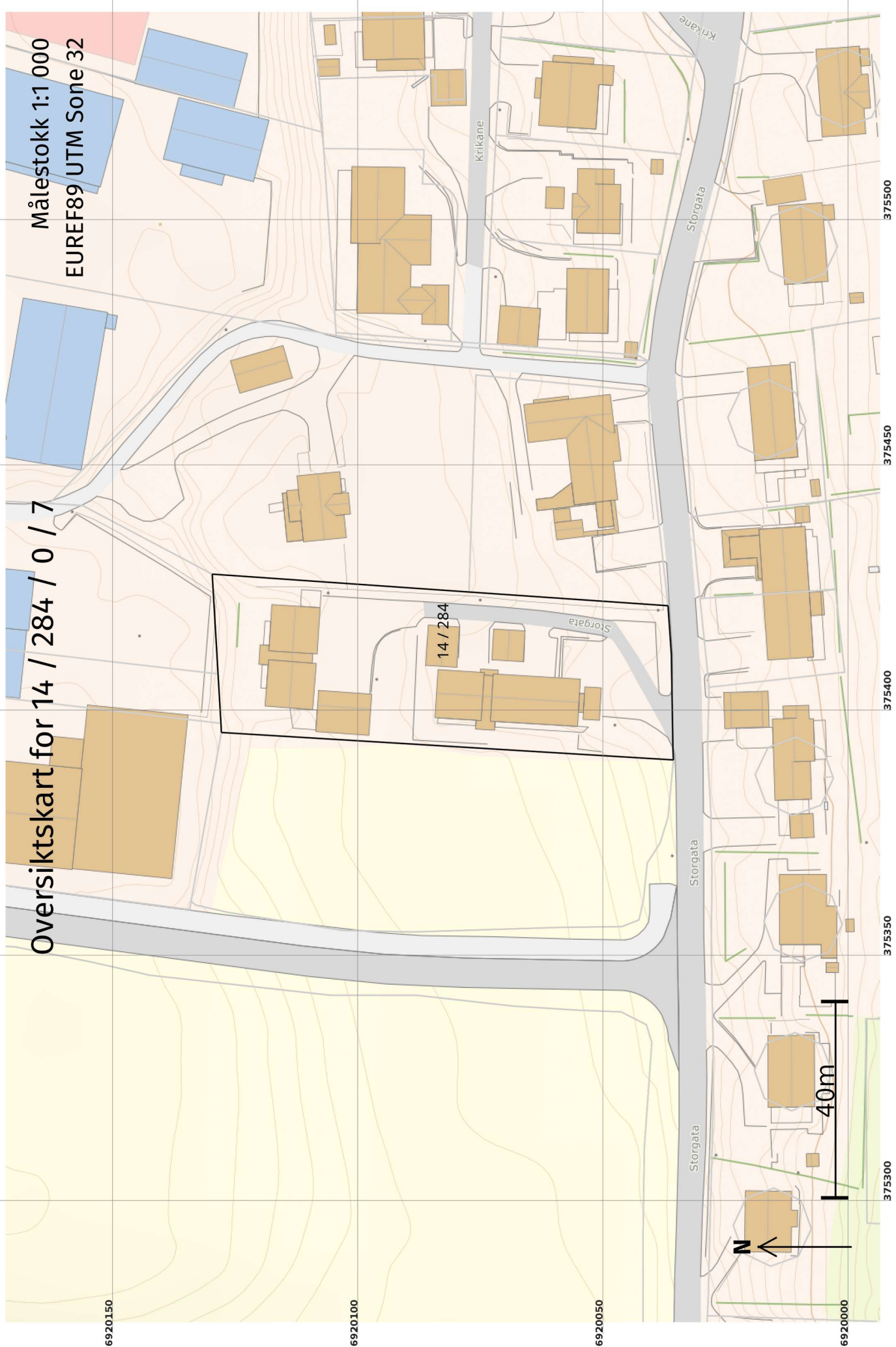
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	80	0	80	0	0	0	48	0
H02	2	174	0	174	0	0	0	132	0
H01	2	174	0	174	0	0	0	132	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	Bolig	87	2	Kjøkken	1	1	14/284/0/7

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LUDVIKSEN BYGG AS		

# Oversiktskart for 14 / 284 / 0 / 7

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**B4**

Tomteareal 2788,0m<sup>2</sup>  
 Maks BYA 25%= 697,0m<sup>2</sup>  
 Beregnet BYA 690,0m<sup>2</sup>

690x100 = 24,7%  
 2788

- 4 roms leilighet -5 stk  
 - 2 roms leilighet- 5 stk

Leikeareal 50m<sup>2</sup> pr. 4 romsleilighet  
 Krav til leikeareal 250m<sup>2</sup>  
 Planen viser 251m<sup>2</sup>

Byggherre: Ludviksen Bygg AS	Målestokk: 1:500	Tegn.	Dato 23.9.99.
Byggeadresse: B4 Storgata			Dato
Kommune: Sykkylven Gnr. 14 Bnr. 7			
Utbygger	Sak/type Bebyggelseplan		
<b>Ludviksen Bygg As</b>	Planlegger: Ludviksen Bygg AS i samarbeid med Vestplan AS		
6230 Sykkylven			

**Bebyggelseplan for B4 Storgata**

**Sykkylven kommune**

- Snu og parkeringsareal
- Tilkomstveg
- Bolig utv, boder og carporter
- Leikeplass
- Skråninger og grøntareal

**REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL PARTIELL REGULERINGSPLAN -  
ENDRING - FOR FELT MRK. B4 INNAN REG.PLAN "AURE AUST", STADF. 14.07.86. -  
SYKKYLVEN KOMMUNE**

PLAN I MÅLESTOKK 1:1000,	DAT.	15.05.97.
	KORR.	02.04.98.
	KORR.	13.08.98.
	KORR.	20.11.98. - i samsvar m. vedtak i PMU. 16.11.98.


§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast i samsvar med dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§2

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

1. Bygeområder:  
Bustader med blanda bustadtyper - felt merka B4 - maks. BYA = 25%.
2. Trafikkområder  
Køyreveg.
3. Fellesområder  
Felles tilkomstveg.

20 11 98  
*Svenn Hjeltnes*  


§3

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Sykkylven kommune.

Det er ikkje tillate med private særrettar å etablere tilhøve som er i strid med desse føresegnene.

Fellesføresegner. §4

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensar.

Der byggegrensar ikkje er vist, gjeld føresegnene i plan- og bygningslova. Tekn. utval kan gjere mindre unntak frå byggegrensene når det gjeld mindre uthus, garasjer o.l.

§5

Bygg skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at området framstår med eit godt og heilskapeleg preg.

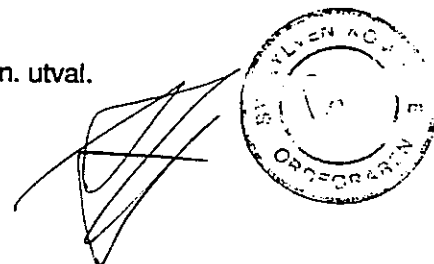
§6

Ein skal, når veganlegg og bygg skal plasserast, legge vekt på å verne verdfull vegetasjon og naturlege terrengformasjonar. Hagar og grøntanlegg skal opparbeidast på ein tiltalende måte.

## §7

Utforming av evt. gjerde, -høgde, materiale og farge, skal godkjennast av tekn. utval.

Eøresegner for bustadområdet - blanda bustadtyper - felt merka B4



## §8

I dette området kan det byggast frittliggande bustader, vertikalt/horizontaldelte bustader, rekke/kjedehus el. tilsv.

## §9

Alle bustader bør ha saltak eller tilsvarende takformer, og tekn. utval skal sjå til at ein i same område nyttar harmoniserande takvinklar.

Takvinkelen skal som hovedregel vere mellom 20 og 35 .

## §10

Bustadane kan byggast i 2 høgder pluss evt. underetg.

Gesims- og mønehøgde skal vere i samsvar m. plan- og bygningslova.

Utbygd areal må ikkje overstige 25% av tomtearealet (BYA) - evt. garasje i kjeller/u-etg. ikke medrekna.

BYA = Utbygd areal rekna ut etter NS 3940/Tekn. forskrift til plan- og bygningslova KAP. III.

## §11

For kvar bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere fylgjande minimumskrav til biloppstillingsplassar:

Hybelhusvære:	1,0	bil
2-roms bustader	1,25	bil m. 1 i garasje/carport
3-4 " "	1,5	bil m. 1 i garasje/carport

Garasje/parkering bør, i den grad tilhøva ligg til rette for det, byggast i kjeller/underetg. (Felles garasjeanlegg). Der dette ikkje er mogeleg, skal garasje/carport som hovedregel byggast frittliggande, men kan, der terrengtilhøva tilseier det, også byggast i tilknytning til bustaden.

Garasje/carport skal så langt råd tilpassast bustadbygga m.o.p. materialbruk, form og farge.

Frittliggande garasje/carport kan byggast i nabogrense.

Garasje/carport med køyreretning mot veg, skal ha minste avstand til innerkant bankett på 5 m,- med køyre- retning langs vegen kan tilsvarende avstand reduserast til 2,5 m.

Garasjer/carportar og parkeringsplassar skal visast på situasjonsplanen som er vedlagt byggemeldinga, sjølv om dei ikkje skal byggast med ein gong.

## §12

For kvar bustad større en 2-roms, skal det avsettast felles grøntareal til opphald og leik for born. Arealet bør min. utgjere 50 m<sup>2</sup> pr. bustad og vere sikra mot køyreveggar.

## Trafikkområde

## § 13

Trafikkområda omfattar deler av eksist./regulerte køyrevegar - (Storgata).  
Reguleringslinene for ytterkant veg (gjerdeline) er yttergrense veggrunn.

## § 14

På planen er vist frisiktløne i kryss. Innanfor desse grensene (frisiktsonene), skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet til dei tilstøytande vegar.

## Fellesområder

## § 15

Området omfattar felles tilkomstveg frå sør.  
Reguleringslinene for ytterkant veg (gjerdeline) er ytterkant veggrunn.  
Vedk. frisikt - jfr. § 14.

VESTPLAN AS, 15.05.97.




### TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)</b>
112: Røysbyggjelva-konvergens småbåtbebyggelse	601: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
1130: Sentrumformål	
1140: Offentlig eller privat tenesteyting	
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)</b>	<b>OMSYNSONER (PBL § 12-6)</b>
2011: Kjørveg	H270: Bovaring kulturmiljø
2012: Fortau	H275: Bovaring kulturmiljø
2013: Torg	H276: Bovaring kulturmiljø
2014: Gatetun	H277: Bovaring kulturmiljø
2015: Gang-rykketveg	H278: Bovaring kulturmiljø
2019: Annen veggrunn: grenseareal	H279: Bovaring kulturmiljø
2072: Kollektivterminal	H280: Bovaring kulturmiljø
2092: Parkeringsplasser	H281: Bovaring kulturmiljø
<b>GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)</b>	<b>FARESONER</b>
3020: Naturområde	H310: Ras- og skredfare (foddelegtere)
3040: Flomområde	H311: Ras- og skredfare (foddelegtere)
3050: Park	<b>SKINGSONER</b>
	H410: Friskt
<b>LINESYMBOLER</b>	<b>STØYSONE</b>
Planfargens	H210: Red sone iht. T-1442
Byggjens	H220: Gul sone iht. T-1442
Planting/utbyggelse	<b>BESTEMMELSESGRANSE</b>
Bebyggelse som inngår i planen	H1: Bestemmelssone
Regulert sentrelinje	H2: Bestemmelssone
Friskilte	<b>PUNKTSYMBOLER</b>
Regulert kantlinje	
Regulert parkeringstelt	
Regulert togspor	
Grense for arealformål	
Grense for bestemmelssone	
Grense for angitt hensynsone	
Grense for hensynsone	
Grense for fartsone	
Grense for skingsone	
Grense for støysone	
Høydemåle	

Målestokk: 1:1000	Kartuttrekk: Hevrefranse: NN2000	Koordinatystem: EuroTBM – UTM32
Evidensanse: 1 meter		Kilde for basiskart: N2000
		Arbeidsplan-ID: 15282013005
<b>Områderegulering for: Sykkylven sentrum</b> Med tilhørende reguleringsbestemmelser		
Arbeidsplan-ID: 15282013005	Arbeidsplan-ID: 15282013005	
<b>REVISJONER</b>	Saker: 15/10/2015	Dato: 03.10.2015
Revisjon 1: Redusert planomfang, småareal veg o. SKV16	Saker: 15/10/2015	Dato: 29.11.2016
<b>SAKSHANDLING I SÆRLEGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	Saker: 15/10/2015	Dato: 05.02.2014
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	Saker: 15/10/2015	Dato: 21.11.2014
1. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)	Saker: 15/10/2015	Dato: 10.12.14.03.15
2. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)	Saker: 15/10/2015	Dato: 17.04.2015
3. offentlig høring i perioden	Saker: 15/10/2015	Dato: 27.07.15.28.09.15
4. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)	Saker: 15/10/2015	Dato: 23.11.2015
Møting med fylkeskommunen i Møre og Romsdal	Saker: 15/10/2015	Dato: 02.03.2016
5. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)	Saker: 15/10/2015	Dato: 26.05.2016
Vedtak i kommunestyret	Saker: 15/10/2015	Dato: 22.06.2016
Forstegodtill: Sykkylven kommune Planarbeid utført av: Plott arkitekter AS Plankartdato: Grytten geodata Tegning: 22.06.2017 Sign: K. Grytten		



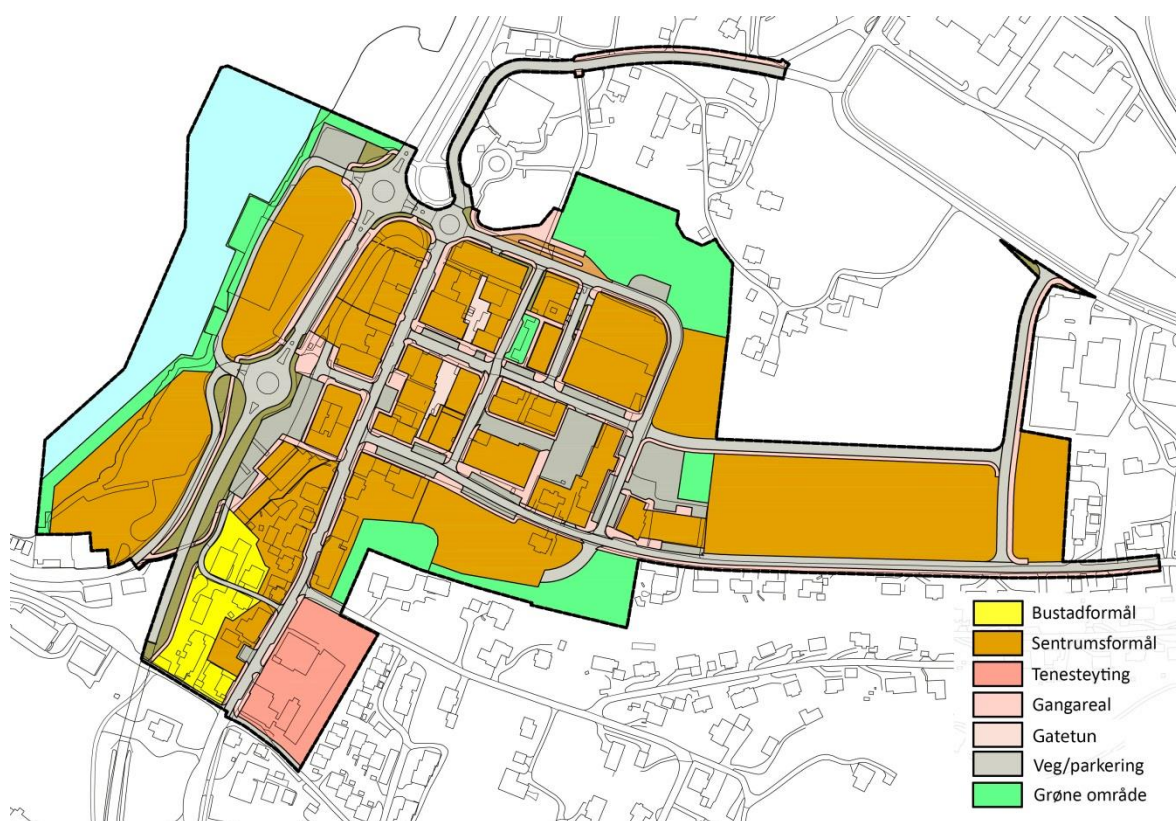
# SYKKYLVEN KOMMUNE

## OMRÅDEREGULERING SYKKYLVEN SENTRUM

PlanID 15282013005

Vedtatt Sykkylven kommunestyre 20.06.2016

### FØRESEGNER



# FØRESEGNER

## REGULERINGSPLAN FOR SYKKYLVEN SENTRUM

Eigengodkjend i kommunestyret 20.06.2016

### 1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som **områderegulering**.

Planen viser følgende arealformål:

#### Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Konsentrert småhusbebyggelse (sosikode 1112)
- Sentrumsformål (sosikode 1130)
- Offentleg eller privat tenesteyting (sosikode 1160)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (sosikode 2011)
- Fortau (sosikode 2012)
- Torg (sosikode 2013)
- Gatetun (sosikode 2014)
- Gang-/sykkelveg (sosikode 2015)
- Annan veggrunn, grøntareal (sosikode 2019)
- Kollektivterminal (sosikode 2072)
- Parkeringsplass (sosikode 2082)

#### Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområde (sosikode 3020)
- Park (sosikode 3050)

#### Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl §12-5 nr. 5)

- Landbruksformål (sosikode 5110)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

- Ferdsel (sosikode 6100)

Planen viser følgjande hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

- Ras- og skredfare (sosikode 310)

Sone med særlege hensyn (pbl §12-6 pkt. a)

- Bevaring kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

Bestemmelsesområde (pbl §11-8)

## **2 FELLES FØRESEGNER**

### **2.1 Støy**

Plankartet viser soner for støy knytt til trafikk langs fylkesveg 60. Støysonene er vist som raud og gul sone, i samsvar med retningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet.

Framtidige bustadar skal ha tilfredsstillande uteareal, jfr. retningslinje T-1441/12. Ved etablering av støyfølsam utbygging innanfor støysonene skal det gjennomførast meir nøyaktige støyvurderingar. Grenseverdiane i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 vert gjort gjeldande for planen.

Avbøtande tiltak: For områda BKS1, BKS2, BS1, BS2, BS4, BS5, BS15, BS22 og BS23 skal avbøtande fasadetiltak utgreiast i samband med byggesak, for tiltak som ligg innanfor gul støysone. Framtidige nye bustadar skal ha tilfredsstillande uteareal i samsvar med T-1441/12.

### **2.2 Grad av utnytting**

Maksimal grad av utnytting for dei einskilde områda er vist på plankartet. Utnyttingsgraden gjeld for heile området under eitt, dersom ikkje anna er presisert. Utandørs parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

### **2.3 Utforming av bygningsmassen**

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming.

Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til omkringliggende bygningar. Fargesetting av hus skal gjerast med avdempa fargar som harmonerer med omgjevnadane. Dette gjeld også farge på taktekking.

Bygningar kan oppførast med kjellar, dersom ikkje anna er presisert under byggeformåla.

## 2.4 Uteareal

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at uteområda får ei god utforming, og kan stille krav om at det skal leggst fram teikningar for uteareal, køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeområde m.m. for godkjenning.

Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

Med tanke på handtering av overflatevatn/flaum bør permeable dekker nyttast. Allergivenlege planter skal nyttast i uteareal.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

## 2.5 Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

### Bustader:

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

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

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

I tillegg skal set settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

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

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

Kommunen kan samtykke i at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal blir innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen avgjer kva satsar som til ei kvar tid skal gjelde i slike tilfelle.

## 2.6 Leikeareal

Nærleikeplassar skal etablerast innanfor byggeområda der det er 4 bueiningar eller meir. Storleiken bør vere minst 200 m<sup>2</sup>, og skal minimum vere 100 m<sup>2</sup>. Plassane skal innehalde sandkasse og minimum to leikeapparat, samt benk. Området skal vere solrikt, ikkje brattare enn 1:3, ikkje smalare enn 10 m, og tilgjengeleg for barnevogn og rullestol.

Leikearealet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve.

Ved transformasjonsprosjekt/ fortettingsprosjekt der leikeareal ikkje kan tilfredsstillast innanfor byggeområdet, skal det gjerast ei utgreiing av kringliggende lekeplassar og avstand til desse, samt veg som fører til leike- og opphaldsarealet. Desse areala kan ved tilfredsstillande kvalitet, jfr. krava i T-2/08, eller utbetring til tilfredsstillande kvalitet erstatte eige areal til opphald og leik.

Beplantning på leikeareal skal vere allergivenlege planter.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

## **2.7 Reklameskilt mm**

Reklameskilt, salsplakatar, flaggstenger og andre skilt og flyttbare reklameinnretningar skal ha storleik, farge og utforming som er tilpassa eksisterande bebyggelse og omgivnader i størst mogleg grad.

Det er ikkje tillatt med blinkande eller bevegelege reklameskilt/reklameinnretningar.

Det er ikkje tillatt med lause frittstående skilt på fortau, eller andre innretningar som er til hinder for ferdsel.

Vegeigar kan krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna etter reglane i Plan- og bygningslova § 30-3 og Veglova § 33.

## **2.8 Vegetasjon i gatene**

Det kan plantast tre i gatene. Retningsgivande plassering av tre er vist i planomtalen pkt 6.3.5. Trea skal vere høgstamma, og skal ikkje vere til hinder for siktforholda. Det skal nyttast allergivenlege tre.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

## **2.9 Gesimshøgder**

Tillatne gesimshøgder er oppgitt under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, dersom ikkje anna er presisert under byggeformålet.

## **2.10 Universell utforming**

Ved detaljplanlegging og opparbeiding av planområdet skal omsynet til universell utforming vektleggast og dokumenterast, jfr. gjeldande regelverk. Innanfor nye byggeområder skal minst 50% av bueningane vere universelt tilgjengelege.

# **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **3.1 Konsentrert småhusbebyggelse**

Områda merka BKS1 – BKS2 omfattar eksisterande bustadbebyggelse av ulike typer. Områda kan nyttast til blanda bebyggelse med frittliggande bustadar, samanbygde bustader og konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leilegheiter.

Maksimal byggehøgde (mønehøgde/gesimshøgde) er sett til 11 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> for einebustader og rekkehus, og inntil 25 m<sup>2</sup> for kvar bustad i bygning med fleire leiligheiter.

Bustader, der terrengetilhøva ligg til rette for det, skal planleggast med livsløpsstandard.

For BKS1 områda gjeld ut over dette følgjande:

For 15/3, ei ombygd fabrikkbygning innanfor BKS1, gjeld i tillegg reguleringsplan for Aure Panorama, planID 15282014001.

### 3.2 Sentrumsområde

Områda merka BS1 – BS23 på plankartet er sett av til sentrumsformål. Områda kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning, hotell og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering kan etablerast innanfor formålet.

Dersom ikkje anna er presisert under det enkelte formålet, gjeld følgjande utnytting av sentrumsområda:

1. etasje skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning eller hotell.
2. -4. etasje kan i tillegg nyttast til bustad.

Det er også høve til å etablere eigne parkeringshus innanfor sentrumsområda.

Kvartalsstruktur: All bebyggelse skal plasserast i byggelinje mot fortau.

Det kan etablerast baldakin over tilgrensande fortau inntil 1,5 m ut frå husveggen, så lenge siktforhold og framkommelegheit er ivaretatt. Det skal leggast vekt på ein materialbruk som gir eit lett uttrykk, slik at baldakinen ikkje blir dominerande i gatebildet.

Ut over dette gjeld følgjande for dei enkelte delområda:

#### BS1:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Bebyggelse mot Kyrkjevegen skal ha gesimshøgde på mellom 9,0 og 9,5 m, og maks mønehøgde på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formåls grensa mot tilgrensande fortau.

Bebyggelse mot Kyrkjevegen inngår i hensynssone H570\_1 for bevaring av kulturmiljø.

Bebyggelse mot fylkesvegen skal ha maks gesimshøgde på 13,5 m og maks mønehøgde på 15 m. Bebyggelse mot fylkesvegen skal plasserast i formåls grensa mot tilgrensande fortau.

#### BS2:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570\_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

Bebyggelse mot fylkesvegen skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Bebyggelse mot fylkesvegen skal plasserast i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

BS3:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

Delar av bebyggelsen inngår i hensynssone H570\_1 for bevaring av kulturmiljø.

BS5:

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

BS6:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk. Gjennom kvartalet skal det vere ein gangpassasje open for allmenn ferdsel, i samsvar med dagens bruk.

Delar av eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570\_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

For øvrig bebyggelse gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS7:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Delar av eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570\_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

For øvrig bebyggelse gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS8:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Utnyttingsgraden gir rom for at heile området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS9:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS10:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS11:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS12:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS13:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS14:

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

BS15:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

BS16:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 11 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene samsvarar med det etablerte bygget innanfor området.

**BS17:**

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m, rekna frå golvnivå mot tilgrensande gate. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m, rekna frå golvnivå mot tilgrensande gate. Høgdene samsvarar med dei høgaste etablerte bygga innanfor området, og skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Delat av BS17 inngår i hensynssone H570\_1.

**BS18:**

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m, rekna frå golvnivå mot Storgata. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m, rekna frå golvnivå mot Storgata.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

Området kan også nyttast til reint bustadføremål.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

**BS19:** Går ut av plan.

**BS20:**

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 70% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

Området kan også nyttast til reint bustadføremål.

Ved utbygging av bustader skal behovet for kvartalsleikeplass dekkast innanfor område BS19.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

Viste avkøyrslar til området er retningsgjevande og skal avklarast gjennom detaljregulering.

**BS21:** Går ut av plan.

**BS22:**

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar. Høgare bygg (høghus) kan vurderast gjennom detaljregulering.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

Ny bygningsmasse bør tilpassast linjer i eksisterande bygningsmasse med tanke på hensyn til sjøkontakt.

**BS23:**

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar. Høgare bygg (høgghus) kan vurderast gjennom detaljregulering.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

### **3.3 Offentleg eller privat tenesteyting**

Området merka BOP1 er sett av til offentlig eller privat tenesteyting. Området kan nyttast til offentlig administrasjon og forsamlingslokale, i samsvar med dagens bruk.

Ubebygde del av området (mot nord) går ut av plan.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg**

Gatene innanfor planen er regulert til kjøreveg, og er merka **SKV1 – SKV16** på plankartet. Kjørevegane skal vere offentlege.

SKV15 går ut av plan.

### **4.2 Fortau**

Areala skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av kjøretøy for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

### **4.3 Torg**

Område merka ST2 på plankartet er regulert som torgareal, og kan nyttast til gangareal, torgboder, leik og opphald.

### **4.4 Gatetun**

Areala skal opparbeidast på dei mjuke trafikantane sine premisser. Det skal tilretteleggast for nødvendig varetransport, tilkomst til eigedomar, mm.

### **4.5 Gang- og sykkelveg**

Areala skal nyttast til gang- og sykkelveg.

### **4.6 Parkeringsplass**

Parkeringsplassane er merka SPP1 – SPP16. Parkeringsplassar som skal vere offentlege er merka o\_ framfor den øvrige tekstmerkinga.

Områda kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

Gatetre skal innpassast i samsvar med illustrasjonsplan.

o\_SPP16 går ut av plan.

## 5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Naturområde

Områda merka GN1 og GN2 er sett av til naturområde. Områda skal bevarast som grønne naturområde, slik dei ligg i dag.

Områda kan stellast og vegetasjonen kan tynnast, men vegetasjonen skal ikkje fjernast heilt. Områda skal haldast ryddige, og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall.

Begge områda er omfatta av bandleggingssoner etter lov om kulturminner.

### 5.2 Park

Områda merka GP1 – GP3 er regulert til park.

#### Aureparken GP1

Dette området skal ivareta fornminna som ligg her, men skal samtidig kunne utviklast til ein temapark der fornminna blir visualisert.

#### Bankparken GP2

Området skal tilretteleggast for leik og opphald.

#### Park GP3

Området skal fungere som eit grøntareal knytt til BS14. Området skal tilretteleggast for leik og opphald.

### 5.3 Friområde

GF Friområde langs sjøfronten skal nyttast som grøntbelte, friområde mot sjø. I området kan det opparbeidast gangveg og andre til formålet tilhøyrande tiltak.

## 6 SIKRINGSSONER

### 6.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Vegstyresmakt kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

Innanfor eksisterande utbygt gatenett og bebyggelse i sentrum, der frisiktsoner ikkje er vist i plankart, kan ikkje bygningsmessige eller andre endringar gjerast utan at friskt-tilhøva er vurdert og godkjent av vegstyresmakt.

## 7 STØYSONER

### 7.1 Støysone, raud sone

Raud støysone langs fylkesvegen er merka **H210\_1** på plankartet.

### 7.2 Støysone, gul sone

Gul støysone langs fylkesvegen er merka **H220\_2** på plankartet.

## 8 FARESONE

### 8.1 Ras- og skredfare

#### Hensynssone H310\_1 og 2 - flodbølgefare

To område innanfor planen er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden. Fareområdet frå eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000 er vist som hensynssone **H310\_1 og 2** på plankartet.

Områda ligg i hovudsak innanfor friområde. Ein mindre del av H310\_1 ligg innanfor BS22 Sentrumsføre mål. I området gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4.

Før flodbølgeutsette område kan byggast ut, skal terrenget hevast til kote 3. Det er ikkje høve til å etablere kjellar i flodbølgeutsette område.

## 9 SONER MED SÆRLEGE HENSYN

### 9.1 Bevaring kulturmiljø, Kyrkjevegen

Nedre del av Kyrkjevegen med tilgrensande sidegater inngår i ei hensynssone, markert på plankartet som **H570\_1**. Føremålet med omsynssona er å ta vare på og vidareføre bygningsmiljøet og miljøverdiane i området.

Eksisterande bygningar frå gjenreisingsperioden skal bevarast. Nye bygg skal plasserast i formålsgrensa mot fortau, og skal innordne seg eksisterande bebyggelse i form av gesimshøgde. Dagens byggehøgde skal bevarast. Storleik og hovudform skal bevarast. Proposjonar og detaljering skal vidareførast. Eksisterande materialbruk skal vidareførast. Knappe bygningsdetaljar på bygningane frå Sverre Pedersens reguleringsplan skal bevarast. Bebyggelsen skal ha lyse, varme farge-tonar, tilpassa opprinnelege fargar i gjenreisningsbygga.

## 10 BANDLEGGINGSSONER

### 10.1 Bandlegging etter lov om kulturminne

Område som er bandlagt etter lov om kulturminne er merka **H730\_1 – H730\_3** på plankartet. I områda kan det ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av fylkeskonservator, Møre og Romsdal fylkeskommune.

## 11 OMRÅDE FOR BESTEMMELSER

### 11.1 Bestemmelsesområde #1

Ved bussterminalen er det sett av eit bestemmelsesområde merka #1 på plankartet. Bestemmelsesområdet omfattar eit automatisk freda kulturminne.

Før utbygging av bussterminal med tilhøyrande fortausareal kan settast i gang, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

### 11.2 Bestemmelsesområde #2

Innanfor parkeringsplass SPP15, Park GP3, BS19 samt delar av veg SKV15 med tilhøyrande fortausareal ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #2 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

### 11.3 Bestemmelsesområde #3

Innanfor veg SKV15 med tilhøyrande fortausareal og byggeområde BS19 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #3 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

### 11.4 Bestemmelsesområde #4

Innanfor byggeområde BS19 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #4 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

### 11.5 Bestemmelsesområde #5

Innanfor byggeområde BS19 og veg SKV5 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #5 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

**11.6 Bestemmelsesområde #6**

Innanfor byggeområde BS18 og veg SKV4 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #6 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

**12 REKKEFØLGJEKRAV****12.1 Opparbeiding av leikeareal**

Nærleikeplassar skal etablerast innanfor byggeområda der det er 4 bueiningar eller meir. Leikearealet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve.

**12.2 Opparbeiding av tilgrensande fortausareal**

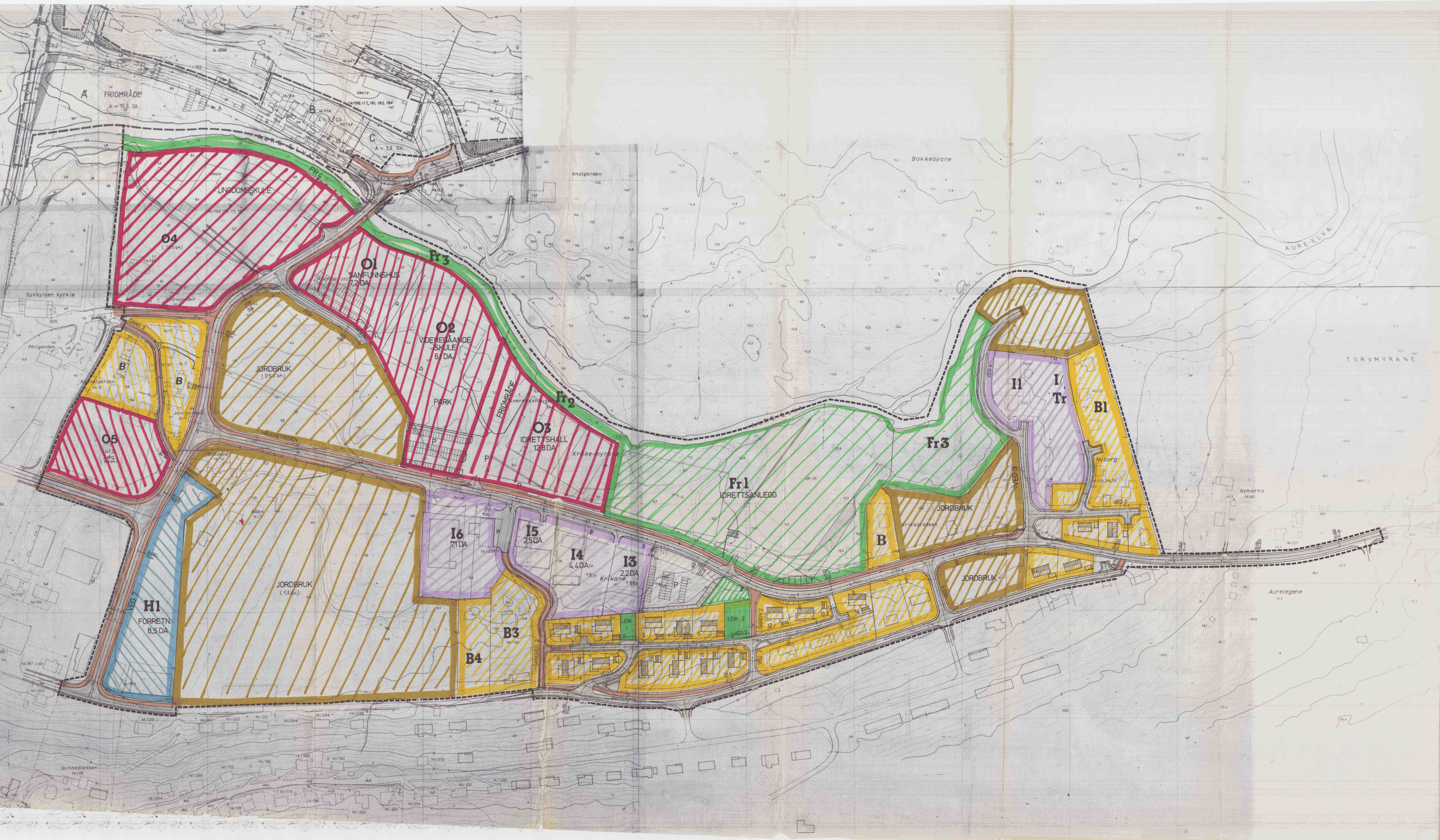
Ved utbygging innanfor byggeområde der plan viser tilstøytande fortausareal, er det krav om samtidig opparbeiding av fortausareal.

**12.3 Bestemmelsesområda**

Før utbygging i bestemmelsesområda #1 - #6 må områda vere frigitt av fylkeskonservator og riksantikvar.

**12.5 Støytiltak**

For støyutsett bebyggelse skal nødvendige støytiltak vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast etter § 21-10 i plan- og bygningslova.



**ALT.2.1**

**TEGNFORKLARING**

B1. § 25. REGULERINGSFØRMÅL

- BYGGEOMRÅDER
  - B1 Boliger 0 = 0,1 - 0,15
  - B2 Boliger 0 = 0,15 - 0,4
  - B3 Forretninger, kontor m.v.
  - B4 Industri
  - H1 Offentlige bygninger
  - H2 Almenyttig forfati
- LANDBRUKSOMRÅDER
  - J Jordbruk
- TRAFIKKOMRÅDER
  - K1 Kjørveg
  - K2 Kjørveg og forfati
- FRIOMRÅDER
  - P Park, turveg, lek
- FAREOMRÅDER
  - F1 Flomfarlig areal
- SPESSÅ LOMRÅDER
  - G Graveland

**STREKSYMBOLER M.V.**

- Planens begrensnng
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Friaktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Omris av planlagte bygg
- Omris av eksisterende bygg som ligger i planen
- Vann

**SAKSBEHANDLING**

Bygningrådets/reguleringsrådets vedtak  
 Utleggning offentlig etter syn i tidsrommet  
 Kommunestyrets vedtak  
 Stussfesting

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn.nr.
15.04.82	14	TEGNSAG	3
26.04.82			5
28.06.83			4
20.08.84			8
14.02.85		FORRETNING, AS BYG. ENDRING	10
17.09.85			

**SYKKYLVEN KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN**  
**AURE AUST**

Oppdr.nr.  
 Tegn.nr. **10**  
 M 1 : 1000

ARK. MNAL JAN FREDRIKSEN  
 S-PLAN as  
 6230 SYKKYLVEN TLF 071.52312



SYKKYLVEN KOMMUNE  
REGULERINGSFØRESEGNER FOR AURE AUST

§ 1.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegner.

§ 2.

Arealbruken innan planen er delt i fylgjande område:

1. Byggeområder:	Bustader	(§ 25)
	Off. bebyggelse	
	Forretningar	
	Industri	
2. Trafikkområder:	Vegar	(§ 25)
	Fortau	
	Gangvegar	
3. Friområde:	Turveg	(§ 25)
	Park/Idrettsanlegg	
	Leikeområde	

§ 3.

Bustadområde.

Bustadane skal vere frittliggande einebustader.

Alle bustadane bør ha mønetak.

Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder.

Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon eller andre spesielle grunnar tilseier det kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar.

Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 50 m<sup>2</sup>. Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsla.

#### § 4.

##### Område for off. bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppførast i inntil 2 høgder. Bebyggelsestype, utforming, avkøyrsløse, parkering, beplanting m.v. skal avgjerast av bygn.rådet.

#### § 5.

##### Område for forretningsbygg.

Bygget kan oppførast i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del av bygget blir innreid til bustadforemål.

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0,50.

Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggemelding kan godkjennast.

Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar 50 m<sup>2</sup> butikk eller kontorareal.

#### § 6.

##### Industriområda.

Innanfor industriområda kan arealet delast opp etter dei behov som dei einskilde verksemdene måtte ha, etter grenser som i kvart ein-skild høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

Anlegga si art, utforming og plassering skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar som ein har grunn til å tru ville føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte deler av arealet, eller til andre industriområde. Der industriområdet støyter opp til bustadområder, eller forretningsområde, vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan verke sjenerande.

Bygningane skal oppførast som branntrygge bygningar. Bygningsrådet har høve til å godkjenne andre byggemåtar når det ikkje er i strid med byggeføresegnene, og særlege grunnar taler for det.

Bygningane skal ikkje vere høgare enn 8,5 m eller ha over to etasjer.

For kvart industriområde er fastlagd høgste utnyttingsgrad,  $u = \text{maks } 0,40$ . Den ubebygde delen av tomta skal opparbeidast på tilfredsstillande måte og skal så vidt mogleg parkmessig behandlast. Eksisterande trebestand skal takast vare på så langt råd er. Det må ikkje plantast slik at det blir til ulempe for den offentlege ferdsel.

I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde områder skal opparbeidast.

I industriområda vert det ikkje tillate oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unnatak for vaktmeisterleiligheit o.l., dersom helserådet samtykkjer.

Inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne gjerda si plassering, høgde, konstruksjon og farge.

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr.  $100 \text{ m}^2$  golvflate produksjonslokale og pr.  $200 \text{ m}^2$  golvflate for lager.

#### For serviceindustriområdet gjeld dessutan:

Området er tiltenkt lettare servicerettet industri t.d. verkstad, lager med servicedel. Spesielt bør det ved godkjenning av bruk av området leggast vekt på at området ligg nær inntil bustad og forretningsområde (jmf. pkt. 2 § 6).

#### Friareal.

Innan friareal kan det oppførast bygg eller konstruksjonar som har med lek, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne byggearbeidet.

### § 8

#### Trafikkområde.

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark.

Det er i planen innregulert ein del gangvegar.

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5 m).

## § 9.

Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servitutter, å etablere tilhøve som er strid med reguleringsføresegnene.

## § 10.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan der særlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

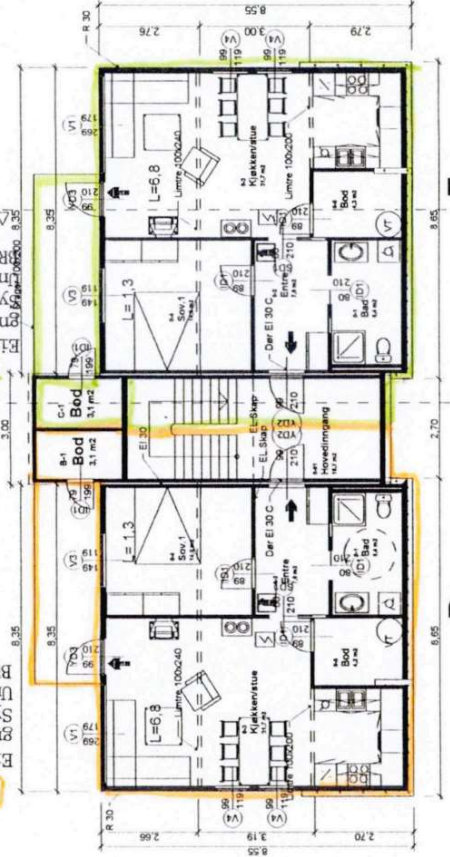
Stadfesta i Molde  
den 14.07.86



*for* *Marit Neggstad*  
Magne Nerland  
avdelingsleiar

Eierseksjon nr. 7 av  
 gnr. 14, bnr. 284 I  
 Underetasje:  
 Sykkylven.  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 8 av  
 gnr. 14, bnr. 284 I  
 Sykkylven.  
 Underetasje:  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>



Sak nr. 2004	Arkiv nr.
Prosjekt: R4 Slottgata	
Tegner: Ludviksen Bygg AS	
Dato: 05.06.00	
Målestokk: 1:100	

**Ludviksen Bygg AS**  
 6230 Sykkylven



Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen skal ikke benyttes uten tillatelse fra L.B. AS

Kommune  
SYKKYLVEN

### Ferdigattest

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3

Søkjær  
Ludviksen Bygg AS  
Postboks 261  
6230 Sykkylven

Tiltakshavar  
Same

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
B 4 Storgata Aure	14	284		01.okt

Dykkar søknad	Dato 14.09.00			
Kva slag arbeid	Nybygg			
Kva slag bygg	Bustader hall			
Behandling/vedtak	Tekn. utval delegert sak	Vedtak dato 30.08.00	Saksnr. Del 86/00	Bygn.nr: 20542632

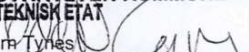
Merknader	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle bygga	20542624
	<input type="checkbox"/>	Delar av bygget	20542608
			20542659
			20542667

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Gjenståande arbeid : I høve kontrollerkleringer - ingen.

Dette arbeidet må vere fullført innan

#### UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./stempel
Sykkylven	15.03.04	oddbjørn Tynes 

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvarshavande	Namn:
	<input type="checkbox"/> andre	Namn: Ansvarleg søker for vidare fordeling
		Namn:
		Namn:

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

86/00

Side

av

## Gjelder

Eiendom/ byggstedet	Gnr. 14	Bnr. 284	Festestr.	Seksjonsnr. 1-10	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse B4 Storgata, 6230 Sykkylven			Postnr. 6239	Poststed SYKKYLVEN	

## Det anmodes om

- Ark.kode P 14/284 L45
- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.05.2004

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.05.2004

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

## Underskrift

### Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Ludviksen Bygg AS

Dato

08.03.2004

Underskrift

Gjøntas med blokkbokstaver

ARVID VEDVIK



**Sak 5/00 BYGNADSPAN AURE AUST B4**  
KLAGESAK  
**Ark. L13 &02 PLAN OG MILJØUTVALET 4.10.2000**

Desse motte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kristian Goksøyr, Arnfinn Urke, Grethe Stave, Otto Magne Strommegjerde,  
Eli Kursetgjerde (vara) og Magnar Gjerde (vara)

Plansjefen orienterte om høve til å gi utsettande verknad. Utvalet ynskte ikkje at dette vart gjort.

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til sitt tidlegare vedtak av 12.4.00 og held fast på dette.
2. Saka blir å sende over til fylkesmannen som klagesak på planvedtak (bygnadsplan).

Sykkylven, 5. oktober 2000

Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS  
Leif-Jarle Aure  
Unni Krøvel Aure  
Roger Aure

Saksbehandlar for oversending fylkesmann



PLAN OG MILJØUTVALET – SAK 5/00  
MØTE 4.10.00

#### BYGNADSPLAN AURE AUST B4

##### Saksdokument:

- PMU-sak 5/00 vedtak av 12.4.00
- klage frå Leif-Jarle Aure, dat. 9.5.00
- " " " Unni Krøvel Aure og Roger Aure, dat. 3.5.00

##### Saksutgreiing:

- Reg.planen for området vart godkjent i kommunestyret 8.2.99. Plan kunngjort eigengodkjent 3.3.99.
- Bygnadsplan utlagt til off.ettersyn i tida: 16.2.- 8.3.00 (3 merk.), med vedtak i PM-utvalet 12.4.00:
  - merknad 1, frå Leif-Jarle Aure ikkje vart imøtekomen
  - merknad 3, frå Unni Krøvel Aure/Roger Aure om høgde på bustader vart heller ikkje imøtekomen

I brev av 3.5. og 9.5.00 klaga Krøvel Aure/Roger Aure og Leif-Jarle Aure på vedtak av 12.4.00. Klagene blir å handsame etter pbl § 28-2. Dvs klaga blir først å handsame i PMU for den evt. blir oversendt fylkesmannen til førehaving.

PMU sitt vedtak når det gjeld bygnadsplanen vart utlyst (noko forseinka) i tida: 6.9.- 27.9.00.

##### Vurdering:

- Klage frå Leif-Jarle Aure gjeld bygnadsplan, men gjeld like mykje reguleringsplan då klagar vil ha reservert ein vegtrasè over området. Reg.planen er eigengodkjent og klagefrist er ute. Reg.plan m/vedtekter vart samrøystes godkjent. Denne dannar igjen grunnlag for utarbeiding/godkjenning av bygnadsplan:
  - klage på reg.plan ikkje teken til fylgje.

- Klage frå Krøvel Aure/Roger Aure gjeld vedteken bygnadsplan med viste bygnadskroppar. Bygnadsplan er i tråd med reg.plan, der kommunen klart har signalisert høg utnytting. Området er definert som sentrumsbebyggelse. Dette synet er også i tråd med signal frå fylkesmann (miljøverndep. i tettstadprosjektet).

Klaga sin bustad ligg ca. 3 m høgare enn planlagde bustader. Planlagt bebyggelse vil ta ein del utsyn. Senking av grunnnivå for betring av utsyn for klaga vil gje problem også med tilkomst. Skal bygnadskroppar takast ut vil kvalitet og lønsemnd i prosjektet forsvinne.

Klaga må akseptere ei viss utbygging. Heller ikkje utnytting med berre frittliggande einebustader vil vere positivt basert på klaga sitt synspunkt.

Ein finn derfor planen korrekt i hove intensjonen i overordna planar (reg.plan og komm.delplan).

##### Framlegg til vedtak:

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til sitt tidlegare vedtak av 12.4.00 og held fast på dette.
2. Saka blir å sende over til fylkesmannen som klagesak på planvedtak (bygnadsplan).



**Sak 5/00 BYGNADSPLAN AURE AUST B4**  
**Ark. L13 PLAN OG MILJØUTVALET 12.4.2000**

Desse møtte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kr. Goksoyr, Arnfinn Urke, Grethe Stave, Jostein Hurlen, Dagfinn Fredly og Eli Kursetjerde (vara)

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til godkjent reguleringsplan av 08.02.99 som grunnlag for utarbeiding av bygnadsplan.
2. PMU går inn for framlagt bygnadsplan med lengdeprofil for huskroppane A-E samt tilhøyrande uteareal.
3. På dette grunnlag gjer PMU fylgjande vedtak til merknadene:  
Merknad 1: Merknad ikkje imøtekomen.  
Merknad 2: Eventuelt industribygg blir å vurdere på vanleg måte når konkret byggesøknad/plan føreligg.  
Merknad 3: Huskroppane A,B og C ligg på same plan (kote 17.0). Å senke bygn.kroppane ytterlegare (den ligg i skjering mot syd) synes vanskeleg med tanke på rasjonell utnytting av tomte i samsvar med reg.plan.  
Merknad ikkje imøtekomen.

Sykkylven, 14. april 2000

Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS v/A. Vedvik

m/klageskjema til:  
Leif-Jarle Aure  
Unni Krøvel Aure  
Roger Aure  
Adv. K. Kvammen (Wullum AS)

Saksbehandlar for vidare arbeid



PLAN OG MILJØUTVALET - SAK 5-00  
MØTE 22.03.00.

### Bygnadsplan Aure Aust B4, Storgata.

#### Saksdokument:

1. Leif Jarle Aure, Klage på framlegg til bygnadsplan B4. ----- av 12.02.00.
2. Adv. Kjetil Kvammen, Bygnadsplan B4 Aure Aust – Wullum AS – merknad - av 06.02.00.
3. Unni Krøvel Aure, Roger Aure, merknad til off. ettersyn, Aure Aust B4 ----- av 07.03.00.
4. Bygnadsplan med naudsynete dokumenter ----- av 23.09.99.

#### Bakgrunn for saka:

Handsaming av merknader i samband med utlegging til off. ettersyn i tida 16.02 – 08.03.00, samt framlegg om godkjenning av bygnadsplanen.

#### Saksutgreiing:

1. Leif Jarle Aure, han har i fleire høve diskutert vegføringar i sentrumsområdet med representantar for kommunen. Han peikar på ein trase frå gata mellom Uri og Samvirkelaget (Pilgata), som går austover over hans bruk sør for kraftverksbygget og til området ved kommunegarasja ved grusbana. Han klagar på dette grunnlag på Bygnadsplan for B4 som han meiner kjem i konflikt med denne vegtrase, og ber om at ein snur hus ABC 90 grader og flyttar hus DE oppover slik at det vert plass for den planlagte vegen. Leif J. Aure skriv så til slutt at det må innteiknast vegtilkomst til nemde veg mot nord.
2. Wullum AS ved Adv. Kvammen, dei har planer om å oppføre eit industribygg så nær som råd inntil B4 og i heile denne tomtas breidde. Industribyggets totale høgde vil bli om lag 6-7 m. Dei ber om at før endeleg planvedtak vert gjort, må ein vurdere om utnyttinga av B4 kan gi nokon konflikt med det planlagte industribygget på Wullum AS sin tomt. Dei ber PM-utvalet ta omsyn til dette i den vidare planlegginga.
3. Unni Krøvel og Roger Aure, dei klagar på at hus ABC får ei for stor høgde frå eksisterande terreng til topp møne, og ber om at denne høgda vert i samsvar med Plan og bygningslova § 70. Dei ynskjer og at hus ABC vert snudd 90 grader og oppdelt i to hus, noko som vil skape ein mjuk overgang til sentrum. Dei ber også om at det vert oppsett "uklivbart" gjerde mellom dei to eigedomane, dette for å hindre gangtrafikk over deira eigedom.

#### Vurdering:

Planen er varsla igangsatt i Sykkylvsbladet og Sunnmørsposten den 19.11.99, og er sidan utlagt til off ettersyn i tida 16.02 – 08.03.00. Det har kome inn tre merknader. Desse går for det fyrste på vegføring gjennom nordre del av området (ny trase for Haugsetvegen) merknad frå Leif Jarle Aure. For det andre varslar Wullum AS gjennom Adv. Kvammen at dei har byggeplaner opp mot byte til B4 og ber difor om at det vert teke hensyn til dette ved oppføring av bygga på B4. For det tredje påpeikar Unni Krøvel Aure og sonen at dei vil bli påført vesentlege ulemper ved oppføring av hus ABC gjennom tap av kveldsol og sikt mot Aure sentrum. Dei ber om at ein ser kritisk på byggehøgda på det sist nemde huset (10,5 m).

Utgangspunkt for bygnadsplanen er ein reg.plan som opnar for høg utnytting (BYA 25 %). I reg.plan er det nemnt at ein ser på området som eit "sentrumsområde". Dette er basis for ein bygnadsplan på ei smal tomt med relativt vanskeleg tilkomst.



Sjølvs om ein tenker seg området utnytta "berre med" to einbustader (av typen som er bygd nyleg i Krikane, like inntil) ville naboskapet oppleve dette som ulempe med omsyn til utsyn, kveldssal og trafikk.

Planen som er framlagd er grundig gjennomarbeidd. Den er innan ramma for godkjent reg.plan. Den tilfredsstillar krava til leikeplassar, utforming og hogder.

Når det gjeld merknader som går på vegføringar gjennom området må dette avklarast i overordna komm.delplan for sentrum **før** handsaming av denne planen.

Når det gjeld evt. framtidig industribygg mot nord (Wullum) blir det å handsame når konkrete prosjekt forelegg (jfr. merknad frå adv. kvammen). Ein kan **ikkje** med utgangspunkt i bygnadsplan gardere seg mot evt. klager frå framtidige leigetakarar. Det er kjent at der er eit industriområde mot nord (Wullum + Everket). Framtidige byggesøknader blir å handsame på vanleg måte når dei forelegg.

Prosessen har teke noko lang tid pga sterke ynskje frå naboar og tomte er vanskeleg å bebygge. Det er derfor ynskjeleg at ein no sluttfører denne prosessen.

Framlegg til vedtak:

1. Plan og miljøutvalet (PMU) viser til godkjent reguleringsplan av 08.02.99 som grunnlag for utarbeiding av bygnadsplan.
2. PMU går inn for framlagt bygnadsplan med lengdeprofil for huskroppane A-E samt tilhøyrande uteareal.
3. På dette grunnlag gjer PMU fylgjande vedtak til merknadene:  
Merknad 1: Merknad ikkje imøtekomen.  
Merknad 2: Eventuelt industribygg blir å vurdere på vanleg måte når konkret byggesøknad/plan forelegg.  
Merknad 3: Huskroppane A,B og C ligg på same plan (kote 17.0). Å senke bygn.kroppane ytterlegare (den ligg i skjering mot syd) synes vanskeleg med tanke på rasjonell utnytting av tomte i samsvar med reg.plan.  
Merknad ikkje imøtekomen.

Jan Fredriksen  
- plansjef -

Arne Settemsdal  
avd.ing.plansek.

**UTSATT PGA INNKALLING TIL PARTSMØTE, jfr. sak 09/00**



**Sak 5/00 BYGNADSPLAN AURE AUST B4**  
**Ark. L13 PLAN OG MILJØUTVALET 26.1.2000**

Desse møtte:

Liv Marie Lillevik, Hans Kr. Goksoyr, Jostein Hurlen, Anne Lindvik, Arnfinn Urke,  
Grethe Stave, Otto Magne Strømmegjerde (ikkje med på synfaring)

Samrøystes vedtak: Som framlegg til vedtak.

**VEDTAK:**

1. PM-utvalet viser til godkjent reguleringsplan av 8.2.99, - sak K3/99 med føresegner.
2. PM-utvalet finn at framlagde bygnadsplan er i samsvar med tidlegare vurderingar og godkjent plan.
3. På denne bakgrunn godkjenner PM-utvalet framlagde bygnadsplan med profilar og snitt av terreng, og legg den ut til off. ettersyn i 3- tre veker.
4. Innkomen merknad frå Leif Jarle Aure blir teken til vitande. Merknaden blir å vurdere saman med evt. andre merknader etter at planen har vore ute til off. ettersyn.

Sykkylven, 27. januar 2000.

Rett utskrift:

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Ludviksen Bygg AS  
Leif-Jarle Aure

Saksbehandlar for vidare arbeid



PLAN-OG MILJØUTVALET - SAK 5/00  
MØTE 26.01.00

## BYGNADSPLAN B4 – STORGATA

### 1. Saksdokument

- Eigengodkjent reguleringsplan , - sak K3/99 av 8.2.99.
- Kunngjering om eigengodkjenning av 24.2.99.
- Forslag til bygnadsplan av 23.9.99.
- Utlyst bygnadsplan i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet i tida
- Merknad frå Leif Jarle Aure av 20.12.99.

### 2. Saksutgreiing

Planen omfattar 5 stk. 4-roms leiligheter og 5 stk. 2-roms leiligheter, samt 18 biloppstillingsplassar, herav 10 plassar i garasje. Garasjeplassane er fordelt på 4 bygg. Husværa er fordelt på 2 bygg. Beregna BYA er på 24.7 % (maks. utnytting er i føresegnene sett til 25%). Planen viser 251 m<sup>2</sup> leikeareal (krav var 250 m<sup>2</sup> eller 50 m<sup>2</sup> pr. 4-roms leilighet. I alt 5 leiligheter). Der er ikkje berekna leikeareal for 2-roms leiligheter.

### 3. Vurdering

Planen har vore ute til off. ettersyn. Der kom inn ein merknad frå Leif Jarle Aure som grunneigar mot vest. Merknaden går på:

1. "Soneplanen" (kommunedelplanen). Hevdar at "det er gjort mange formelle feil."
2. Vil ikkje oppgi grunn til avkøyrslø.
3. Ber om at det blir sett opp gjerde.
4. Gjer merksam på at der kan bli bygd forretningsbygg på vestsida av området.

Merknaden er eigentleg ein merknad til alt godkjent reguleringsplan. Det vi no handsamar, er bygnadsplanen, dvs. bygningskroppane (utnytting) på godkjent tomt, leikeareal, parkering og adkomsttilhøve. Der er derfor ikkje kome inn merknader som konkret vurderer utlagde bygnadsplan. Tidlegare bygnadsplan, som var ein del av sjølv reguleringsplanarbeidet, vart sterkt kritisert av nabo mot aust (Lars Aure). Sjølv om der no ikkje foreligg merknad frå Lars Aure, ivaretek denne planen "rimeleg bra" hans tidlegare merknad med krav om utsyn mot vest. Det er likevel klart at med ein utnyttingsgrad på 25 % BYA, vil nabo mot aust oppleve planen med viste bygningar som ei stor ulempe. Dette sett i høve til dei "frie" tilhøva ein til no har hatt i området. Dette er eit sentrumsnært område, der det politisk er uttalt (også gjennom godkjenning av reguleringsplanen) at ein føreset høg utnytting. Denne planen inngår derfor i denne målsettinga på lik linje med Klokkehaugområdet og Kapteinsgarden/Nillebruket, for å nemne nokre.



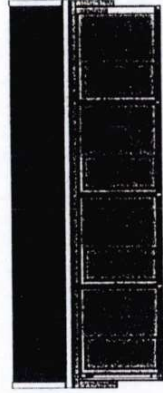
**Framlegg til vedtak:**

1. PM-utvalet viser til godkjent reguleringsplan av 8.2.99, - sak K3/99 med føresegner.
2. PM-utvalet finn at framlagde bygnadsplan er i samsvar med tidlegare vurderingar og godkjent plan.
3. På denne bakgrunn godkjenner PM-utvalet framlagde bygnadsplan med profiler og snitt av terreng, og legg den ut til off. ettersyn i 3- tre veker.
4. Innkomen merknad frå Leif Jarle Aure blir teken til vitande. Merknaden blir å vurdere saman med evt. andre merknader etter at planen har vore ute til off. ettersyn.

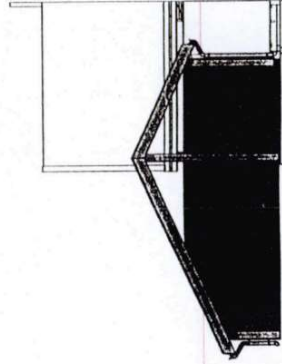
Jan Fredriksen  
plansjef



Fasade vest



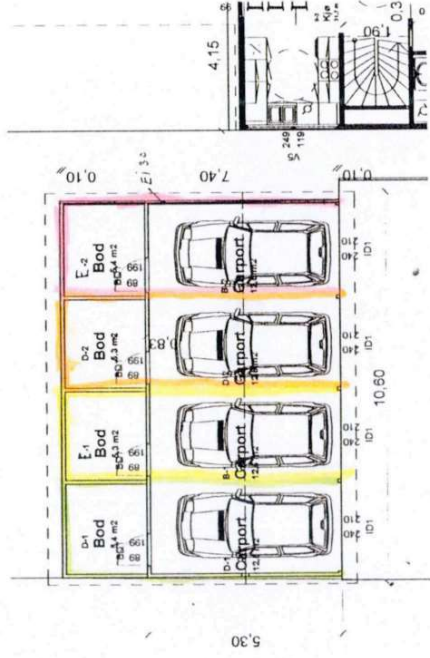
Fasade øst



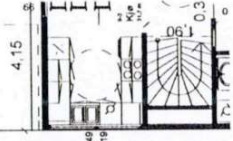
Fasade sør

Situasjonsplan over carport og boder under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven:

- D1 = seksjon nr. 7
- D2 = seksjon nr. 8
- D3 = seksjon nr. 9
- D4 = seksjon nr. 10



Grunnplan



Skj nr 2004	Aksnr nr:
Prosjekt: E4 Slorødata	
Tilrømmer: Ludviksen bygg AS	
Tegner av: A.Vedvik	
Dato: 11.02.00	
Målestokk:	
1:100	
Forhandler av: <b>NORGESHUS</b>	
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke sendes uten samtykke fra LB AS.	

## PROTOKOLL FOR ÅRSMØTE SOLBAKKEN BOLIGSAMEIGE 28.05.24.

Møtet er innkalt av Webjørn Stennes – styreleder.

**Storgata 38, Storgata 42 og Storgata 44 – møtet ble avholdt på fellesareal.**

**Møtt:** Mona Larsen, Olav Larsen, Marianne Nilsen, Tore Werner Fjørtoft, Kristine A. Fjørtoft, Grace Rønning, Andrea Schanke, Fredrik Grimsmo, Geir Brekke, Webjørn Stennes

**Ikke møtt:** Stian Skogvold

SAK	KONKLUSJON/ merknad	ANSVARLIG
<b>1. Godkjenning av møteinnkalling</b>	Møteinnkalling godkjent	Alle
<b>2. Gjennomgang av årsregnskap</b>	Ingen kommentar til regnskapet	Alle
<b>3. Parkering</b>	Det ble informert om at det ikke lenger kan parkeres langs Storgata 44 fordi grunnen ikke tåler det, og synker. Bruk gjesteparkeringene eller ved de enkeltes parkeringsplass/ carport.	Alle
<b>4. Papp/papir dunk</b>	Dunken blir fort full, alle må rive pappkasser osv. i mindre biter for å gjøre papp og papir så kompakt som mulig.	
<b>5. Rekkverk</b>	Alle enige om at vi skal prøve å få Kjetil Stave på befaring snarest, for å få en ca. sum på kostnader. Visst Stave ikke har anledning til dette før sommerferien, så kansellerer sameiet avtalen og må finne nye tilbydere.	Alle
<b>6. Søknad fra Geir Brekke om platting foran leiligheten han har i Storgata 44.</b>	Avstemningen ble gjennomført på e-post i etterkant av møtet. Geir Brekke fikk gjennomslag for sitt ønske om å bygge platting på fellesområdet foran sin leilighet. For: Fjørtoft x 2, Schanke, Skogvold, Stennes. Mot: Larsen, Nilsen, Rønning. Grimsmo stemte blankt.  Det er viktig at utseende blir avklart med styret og at eventuelt rekkverk har lik utforming som det nye verandarekkverket som er bestemt av sameiet tidligere.	

SAK	KONKLUSJON/ merknad	ANSVARLIG
<b>Diverse</b>	Det ble for 2. gang påpekt av Mona Larsen at Tore W. Fjørtoft ikke har lov til å gi 2 stemmer ved avstemninger. Sameieloven sier at det er lov å eie inntil 2 leiligheter og å avgi 1 stemme pr. leilighet.	

Tore Werner Fjørtoft  
styremedlem

# Vedtekter for Solbakken boligsameige GNR. 14 BNR. 284

## 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solbakken boligsameige, og har gårdsnummer 14 og bruksnummer 284 i Sykkylven kommune. Sameiet blei opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.11.2000.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

## 2. Disposisjonsretten over seksjonene

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. Eierne har enerett til å bruke sin bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonloven og disse vedtektene.

Den enkelte bruksenhet må ikke benyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for brukerne av noen av de andre seksjonene.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertal av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de gjeldende ordensreglene til enhver tid.

Bruksenheten og fellesarealet må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

### **3. Vedlikehold og fellesutgifter**

#### **3.1. Vedlikehold**

Det fulle vedlikehold av bruksenheten og ansvaret for enhver skade på denne påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameierne nå erstatte all skade som skyldes ham selv, framleietaker eller andre som er gitt adgang til seksjonen, eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Sameierne svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for eller har gitt adgang til eiendommen eller seksjonen.

Sameierne kan foreta bygningsmessige forandringer i sin seksjon under forutsetning av at dette ikke svekker bygget eller fører til endret fasade, eller er til sjenanse for andre sameiere, eller fører til økt brannrisiko eller ulempe. Sameierne plikter i de tilfeller slik ombygging krever bygningsmyndighetenes samtykke, å innhente en sådan uten omkostninger for de øvrige sameierne. Det skal ikke foretas fasadeendringer. Ved eventuell skifting av vinduer, skal de nye være av originalt utseende. Det er en forutsetning at seksjonene skal ha god standard. Hvis en av sameierne lar sin seksjon forfalle, kan de andre sameierne foreta reparasjoner og vedlikehold for førstnevntes regning, omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet av voldgift, i samsvar med tvistemålsloven kap. 32.

#### **3.2. Fellesutgifter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Felleskostnader skal ikke fordeles mellom seksjonseierne.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av andre ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

## **4. Mislighold**

### **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **5. Årsmøtet**

### **5.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Hver eierseksjon har 1 stemme. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **5.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av det første halvåret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet.

### **5.3. Ekstraordinært møte**

Ekstraordinært møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når noen av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **5.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært møte med kortere varsel, men aldri kortere enn 3 dager.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene møtet skal behandle.

### **5.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsrapport
- b) godkjenne årsregnskapet
- c) foreta valg

## **5.6. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **5.7. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) pålegg eller krav etter eierseksjonloven §38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## **5.8. Protokoll fra årsmøtet**

Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **6. Styret**

### **6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer; styreleder, sekretær og kasserer.

### **6.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **6.3. Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

## **7. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet vedtar hvordan regnskapet skal revideres. Det kan engasjeres en forretningsfører.

## **8. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedel av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonloven stiller strengere krav.

## **9. Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

# Boligsameige Solbakken

Storgata 38-40-42-44. 6230 Sykkylven.

## Boligsameige Solbakken.

### Boligsameige Solbakken – Ordensregler.

Pr. 29.09.2015

#### Formål og omfang:

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameige Solbakken, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiget. Andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelt leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

#### 1. Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i boligsameige Solbakken oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiget mellom klokken 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der støyen varer etter kl.23.00 kan det unntaksvis gis dispensasjon fra styret. Naboer skal imidlertid varsles i god tid før. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring. Sliping, saging o.l, varsles naboene, og det det tillates i tidsrommet: Hverdager: 07.00 – 21.00 Helg/helligdager: 09.00 – 21.00. Det er mulig å gjøre avtaler med naboer, og avtale andre tidspunkt.

#### 2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer(fellesområder)

Beboerne skal sørge for: At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameige At terrasse, plen balkong ikke skal benyttes som lagringsplass for søppel, defekte møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne is og snø i uteområdet ved behov. At rister og sluk utvendig til en hver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar Alle skader skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er

forsikringsdekning for skaden, og kontrollere hvorvidt bygningen kan være skadet. Akutte skader, ta kontakt med autorisert firma.

**NB: Fellesutganger i Stgt. 42 og 44 skal være ryddig, da dette er rømningsveier.**

### **3. Fellesarealer:**

Beboerne pålegges å holde rent og ryddig på boligsameiget, inklusive fellesområder. Sort avfallsdunk er kun beregnet til husholdningsavfall. Blå avfallsdunk kun papir. Plast i egne sekker, leveres sammen med papir. Avfall skal ikke settes utenfor dunkene. Avfallsdunkene bør tas ned samme dag som tømning. Trampoliner skal ikke stå på fellesområdet (leikeplassen). Badebasseng skal ha overtrekk på og tømmes når det ikke er i bruk. Dette p.g.a skader/uhell som kan oppstå når barn er uten tilsyn. Mat skal ikke legges ut på fellesområder eller plen, da dette lett kan tiltrekke skadedyr. Stiger skal ikke stå oppreist, og skal sikres når de ikke er i bruk.

### **4. Kjøring og parkering:**

Parkering på øvre parkeringsplass bør fortrinnsvis brukes når det ikke er plass i eget gårdsrom. Parkering bør skje parallellt med Storgt. 40, særlig om vinteren da det letter snøryddingen. Siden Storgt. 42 har begrenset parkeringsplass i gårdsrommet er det reservert gjesteparkering på nedre parkeringsplass. (Firkant nedenom dobbelgarasje) Det er ikke lov å parkere uregistrerte kjøretøy på boligsameigets parkeringsplasser, kun i egne garasjer. Styret oppfordrer alle til å kjøre forsiktig, og rygge bilen inn på p-plassen/ gårdsrommet.

### **5. Dyrehold:**

Det er tillatt med dyr i boligsameiget Solbakken med unntak av reptiler og giftige edderkopper. Det forutsettes at andelseier utfører god dyrevelferd. Andelseier har ikke lov å sette inn kattedør i bygningsmassen. (tilgang for rotter og mus). Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen eller i fellesområdet. Katteeiere bør lage kattetoalett (sand) nær eget uteområde, gjerne på egen terrasse/balkong. Hunder bør luftes minst 2 ganger daglig (dyrevelferd) Husk pose!

### **6. Brannvern:**

I henhold til foreskrift om brannforebyggende tiltak skal boligsameiget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røkvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere skal vedlikeholdes av andelseier. Røykvarslerne må testes jevnlig. Brannslukkingsapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til et soverom. Vend apparatet 1 gang i året. Ved feil på røkvarslere kontaktes Brekke umiddelbart for feilretting. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernustyr være igjen i boligen.

## **7. Søknadspliktige saker:**

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i bærende konstruksjoner, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabol, varmepumpe, terrasser, boder, gjerder, trapper og badestamper. På enkelte søknader skal det foreligge nabovarsel sammen med søknaden. Søknaden skal inneholde en informasjonsdel, og tegning med mål og utseende. Hver søknad vil ha en gyldighet på 6 måneder fra godkjent dato. Alle søknader skal sendes skriftlig til styret i Boligsameiget Solbakken.

## **8. Brudd på ordensreglene:**

Brudd på ordensreglene er å anse som misligholdt, og kan føre til sanksjoner. Skriftlige advarsler må tas meget alvorlig!!!

**Ordensreglene revideres årlig i fellesmøte i Boligsameige Solbakken.**

Ett eksemplar av ordensreglene beholdes av andelseier.

Ett eksemplar returneres til formann i styret Olav Larsen med underskrift av andelseier.

Underskrift av andelseier:



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD  
PB. 222  
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Lars Hellevik 21250006  
Vår referanse: 3657378/25570726  
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 96

Dato  
21.01.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
103833	58	9.10.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE REGISTRERING AV GRUNN

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1528 SYKKYLVEN	14	7	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## MÅLEBREV

Avskrift av dagbok nr. 38 33 15 69  
Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

År 19 <sup>69</sup> den 7. mai vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

**Aure, gr.nr.14, br.nr.7 i Sykkylven.**

Forretningen er rekvirert av **Jens L. Aure** som er heimelshavar/~~med fullmakt frå heimelshavaren\*~~

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

**Sigurd Aure og Sigbjørn Lyngstad**

Alle var loveleg varsla den  
Ved forretningen møtte:

**Jens L. Aure** for gr.nr.14, br.nr.7.  
**Lars L. Aure** for gr.nr.14, br.nr.132.  
**Sigurd Løseth** for gr.nr.14, br.nr.263, "Skogli", var varsla, men møtte ikkje.  
**Arne Wullum** for parsellen "Wullum" var varsla, men møtte ikkje.

## Grenseliner:

I nord grensar parsellen til parsellen "Wullum" i lengda 18,31 m og mot hovudbruket i lengda 11,69 m.  
I aust til gr.nr.14, br.nr.132 i lengda 93,15 m.  
I sør til hovudbruket i lengda 15,90 m og til parsellen "Skogli" i lengda 14,10 m.  
I vest til hovudbruket i lengda 92,70 m.  
Grenselinene i vest og aust er paralelle.  
Parsellen er merka med byttesteinar i marka.

Parsellen omfatar **2788 m<sup>2</sup>**

## Skylddeling

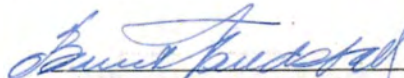
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.


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

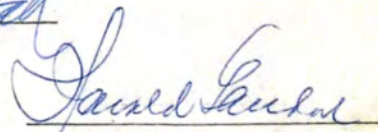
Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: **5 øre**

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

Forretningen slutta den **7/15** 19 **69**

  
**Bernt Tandstad**

  
**Sigurd Aure**

  
**Harald Sandal**

(Kopi av målebrev-kart)

"SOLBAKKEN"

Brn 284

"Wullum"

N

11,69

18,31

Gr. nr. 14, br. nr. 7

92,70 m

98,30 m

93,15 m

Gr. nr. 14, br. nr. 132

Area = 2.788 m<sup>2</sup>

Prosjektert gate

14,10

15,90

"SKOGLI"

M = 1:500

*Eugen Jørgensen*  
*Ing. P. R. Rasmussen*  
*Sigurd Aune*

## Påskrifter:

Parsellen har rett til å legge vass- og kloakkledning over hovudbruket, og over parsellar der hovudbruket har slike rettar.  
Parsellen har gjerdeplikta mot hovudbruket.  
Parsellen har ikkje andre rettar utanom egne grenser.

Jens B. L. Støre

Underskrivne eigen og festerar av gm 14, Lmr 282 og 283  
sambeskrive i at parsellen „Selbakken“ får rett til å  
legge vass- og kloakkledning over desse bruk.

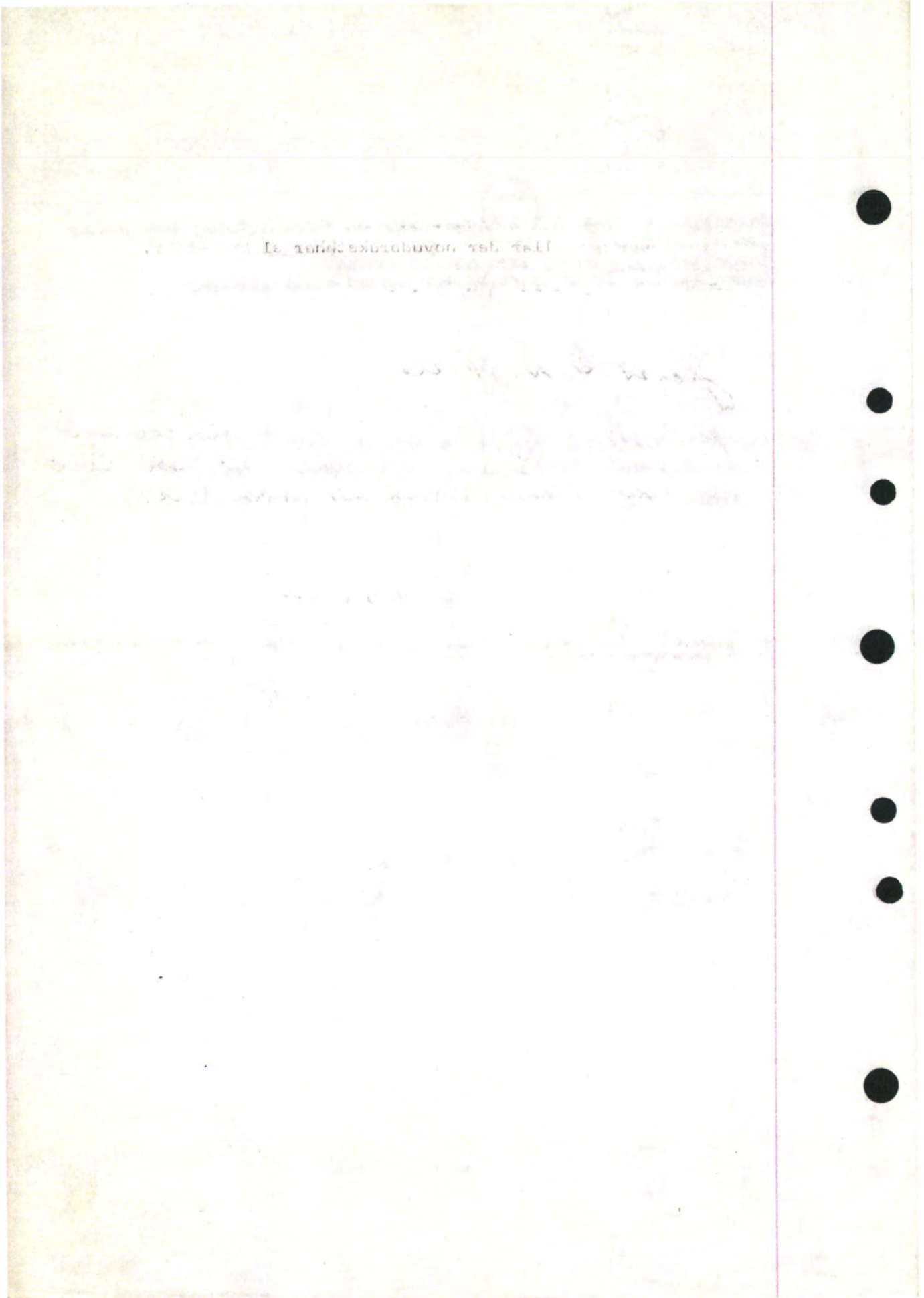
Sykbylven 30.1.90

Jens B. L. Støre, sign

Arne Willem, sign

Rolf Melseth, sign.

SV





Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD  
PB. 222  
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Lars Hellevik 21250006  
Vår referanse: 3657379/25570731  
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 95

Dato  
21.01.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15787	58	30.11.2000	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	14	284	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETURNERES TIL:

**Adv. Kjetil Kvammen**  
**Postboks 231**  
**6239 SYKKYLVEN**
**REGISTRERT**  
 SUNNVØRE  
 ØRENSKRIVEREMBETE  
**30 NOV 2000**

 DAGBOHØR. 15787
**Begjæring om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner**
- 
- 
- Reseksjonering**

**1. EIENDOMMEN**

Kommunenr.   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1528 Sykkylven	14	284		

**2. HJEMMELSHAVER(E)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
868395982	Ludvigsen Bygg AS	1/1

  
 Doknr: 15787 Tinglyst: 30.11.2000 Emb. 058  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

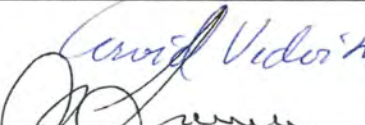
**3. BEGJÆRING**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	3.280	BG	13				25				37				49			
2	B	3.280	BG	14				26				38				50			
3	B	3.280	BG	15				27				39				51			
4	B	5.305	B	16				28				40				52			
5	B	5.430	B	17				29				41				53			
6	B	5.305	B	18				30				42				54			
7	B	3.280	BG	19				31				43				55			
8	B	3.280	BG	20				32				44				56			
9	B	5.305	B	21				33				45				57			
10	B	5.305	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				43.050				=nevner:	43.050										

**4. SUPPLERENDE TEKST**

I tillegg inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
11.10.2000	 Ludvigsen Bygg AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

**5. EGENERKLÆRING**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. TEGNINGER M.V.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. UNDERSKRIFTER**

Sted, dato <b>Sykkylven</b> 11.10.2000	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  <i>Arvid Vedvik</i>	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATO 11.10.2000	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Ludvigsen Bygg AS</i>	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

<input type="checkbox"/> Styret samtykker til resekjoning (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til resekjoning (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

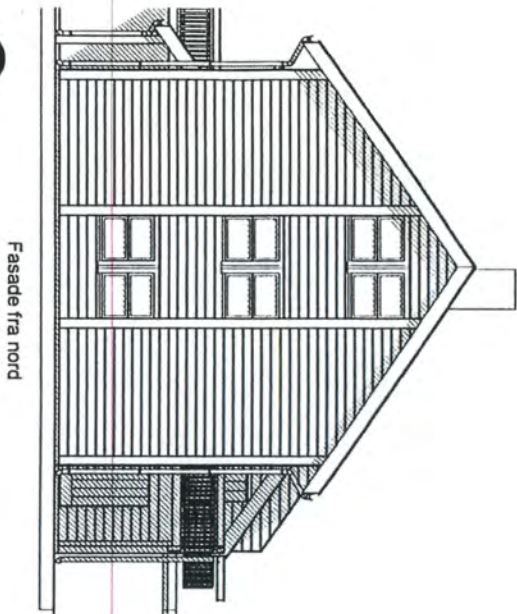
**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart  <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
14	284			SYKKYLVEN kommune
Dato	Stempel og underskrift			
27/11-0000	SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK AVDELING 			

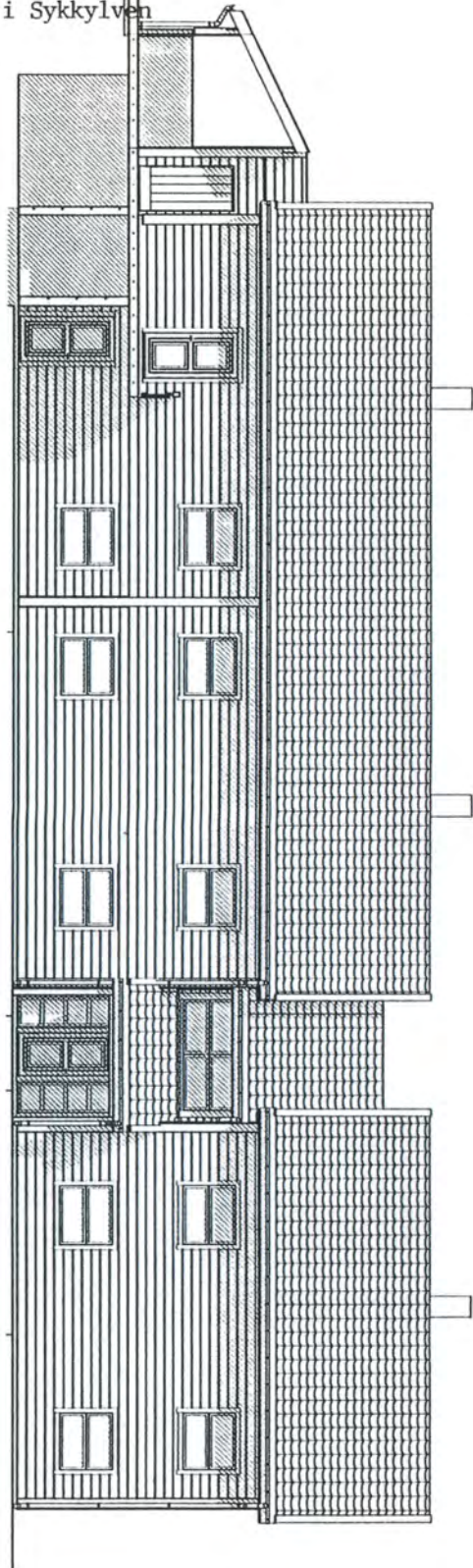
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
11.10.2000	for Ludvigsen Bygg AS 	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



Fasadeplan for seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5  
 og 6 under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven



Fasade fra nord



Fasade fra øst

Forhandler av  
**NORGESHUS**

6230 Sykkylven

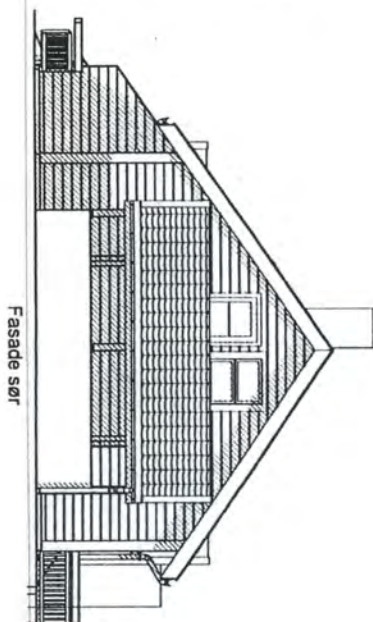
**Ludviksen Bygg AS**

Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen er beskyttet av opphavsrett. For mer informasjon, kontakt oss på telefon 020 20 20 20 eller på vår hjemmeside www.ludviksenbygg.no

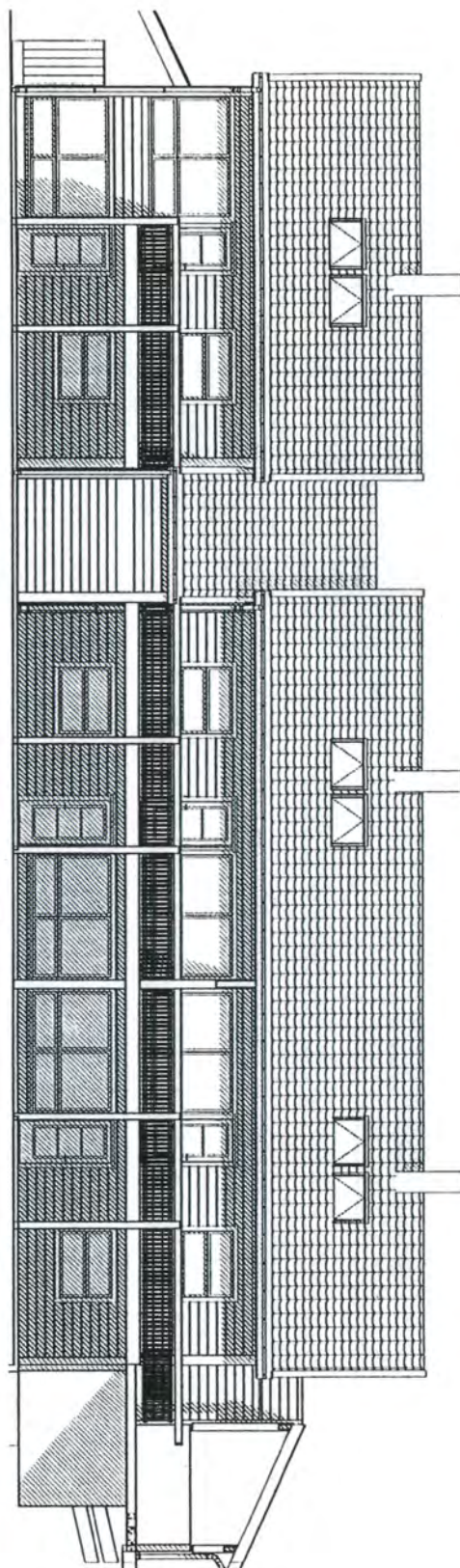
Sak nr: 2004	Arkiv nr:
Prosjekt: B4 Storgata	
Tilskriver: Ludviksen bygg AS	
Tegning: A-B-C Fasade	
Dato: 05.06.00	Tegnet av: A.Vedvik
Målestokk: 1:100	

ANSVARLIG GODKJENT FOR ANSVARLIG

Fasadeplan for seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven



Fasade sør



Fasade vest

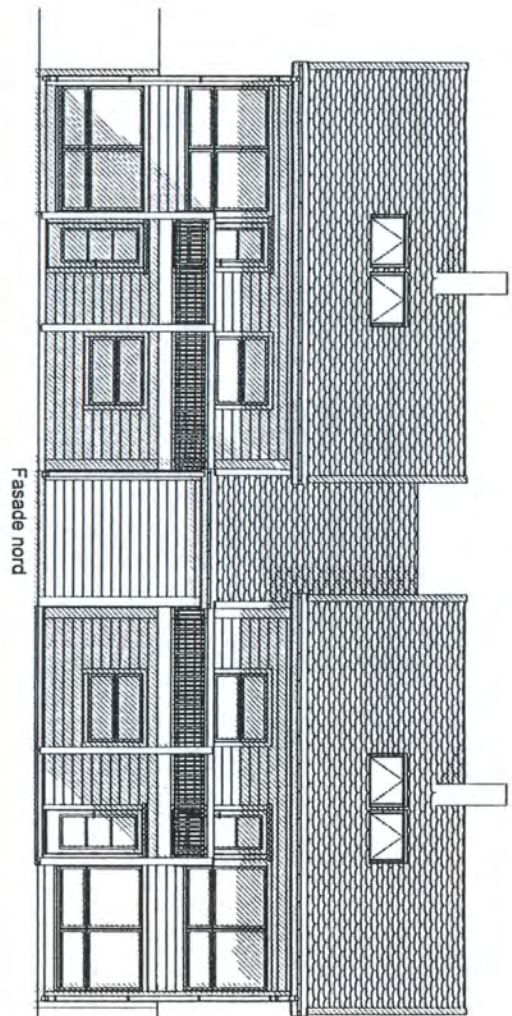
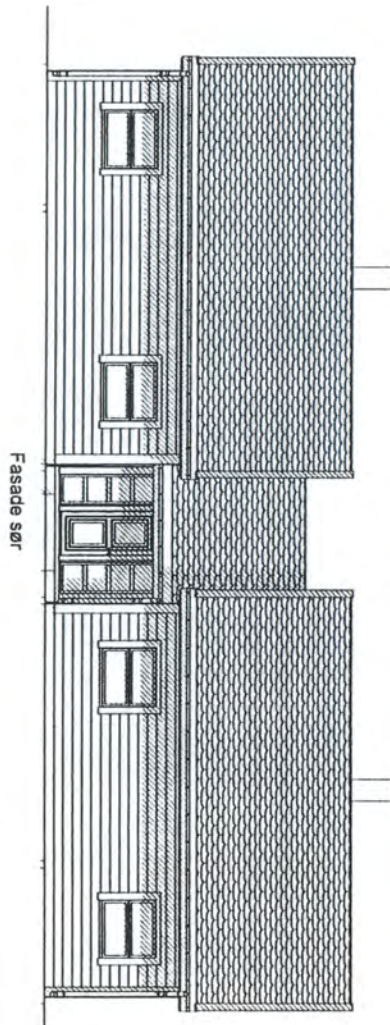
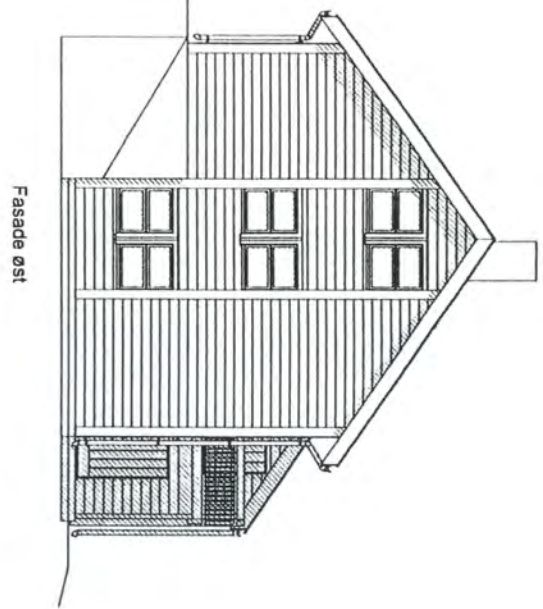
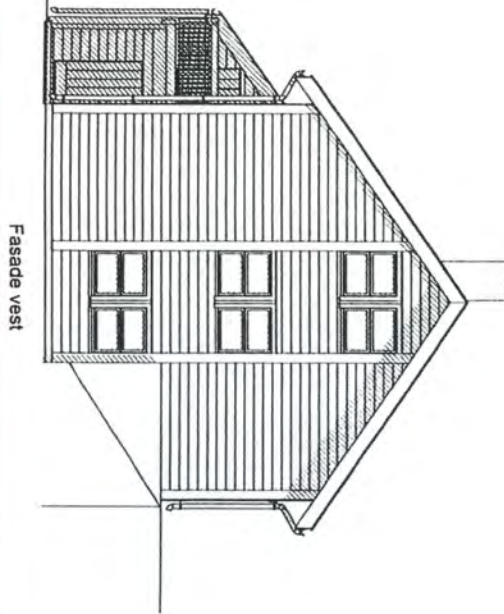
Forhandler av  
**NORGESHUS**

Sak nr: 2004	Arv nr:
Prosjekt: B4 Storgata	
Tilskravnr: Ludviksen bygg AS	
Tegning: A-B-C Fasade	
Tegnet av: A. Veckvik	
Dato: 05.06.00	
Målestokk: 1:100	
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse fra L&AS.	

**Ludviksen Bygg AS**  
 6230 Sykkylven



Fasadeplan over seksjon nr. 7, 8, 9 og 10 under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven

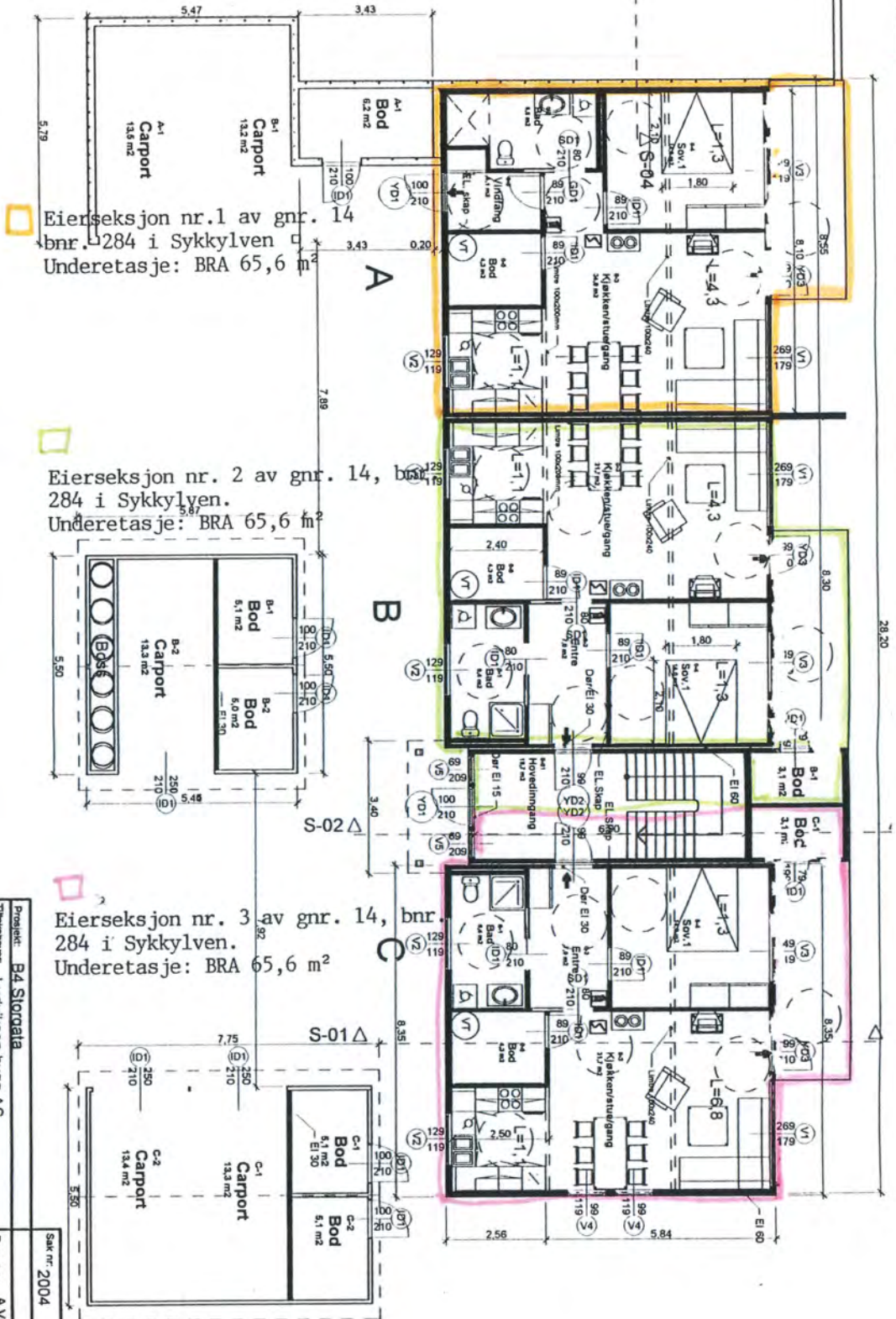


Forhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt: B4 Storvata	Sak nr: 2004	Ansvar nr:
Tilskriver: Ludviksen bygg AS	Tegnert nr: A. Vadvik	
Tegning: D-E Fasader	Dato: 05.06.00	
<b>Ludviksen Bygg AS</b>	Målestokk:	
6230 Sykkylven	1:100	

Denne tegning tilhører Lundeheim Bygg AS. Tegningen kan benyttes uten tillatelse fra LB AS





Eierseksjon nr.1 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven  
Underetasje: BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 2 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Underetasje: BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 3 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Underetasje: BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Forhandler av  
**NORGESHUS**

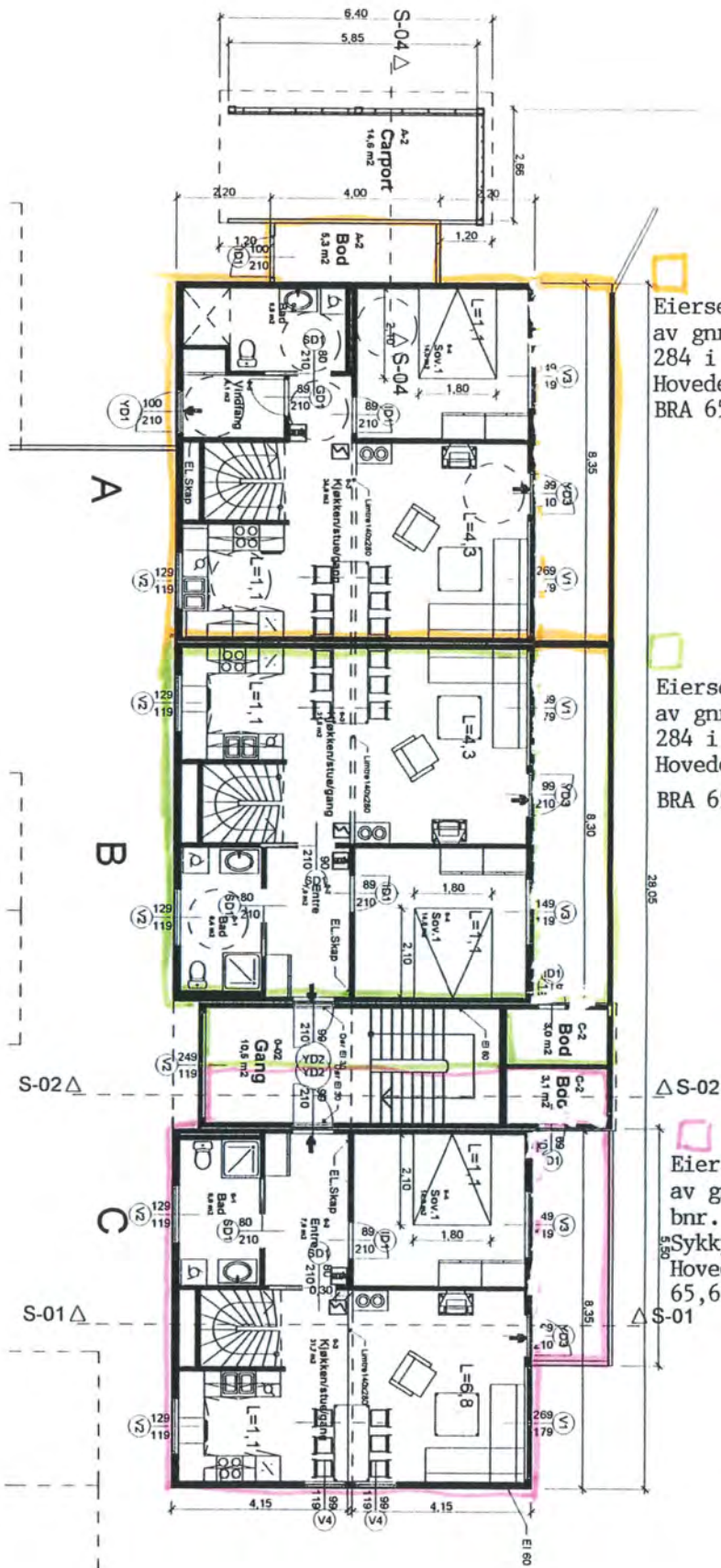
Prosjekt:	B4 Storaeta
Tilrasknavn:	Ludviksen bygg AS
Tegning:	A-B-C Plan underetasje
Dato:	05 06 00
Målestokk:	1:100

**Ludviksen Bygg AS**

6230 Sykkylven

Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse fra LB AS.





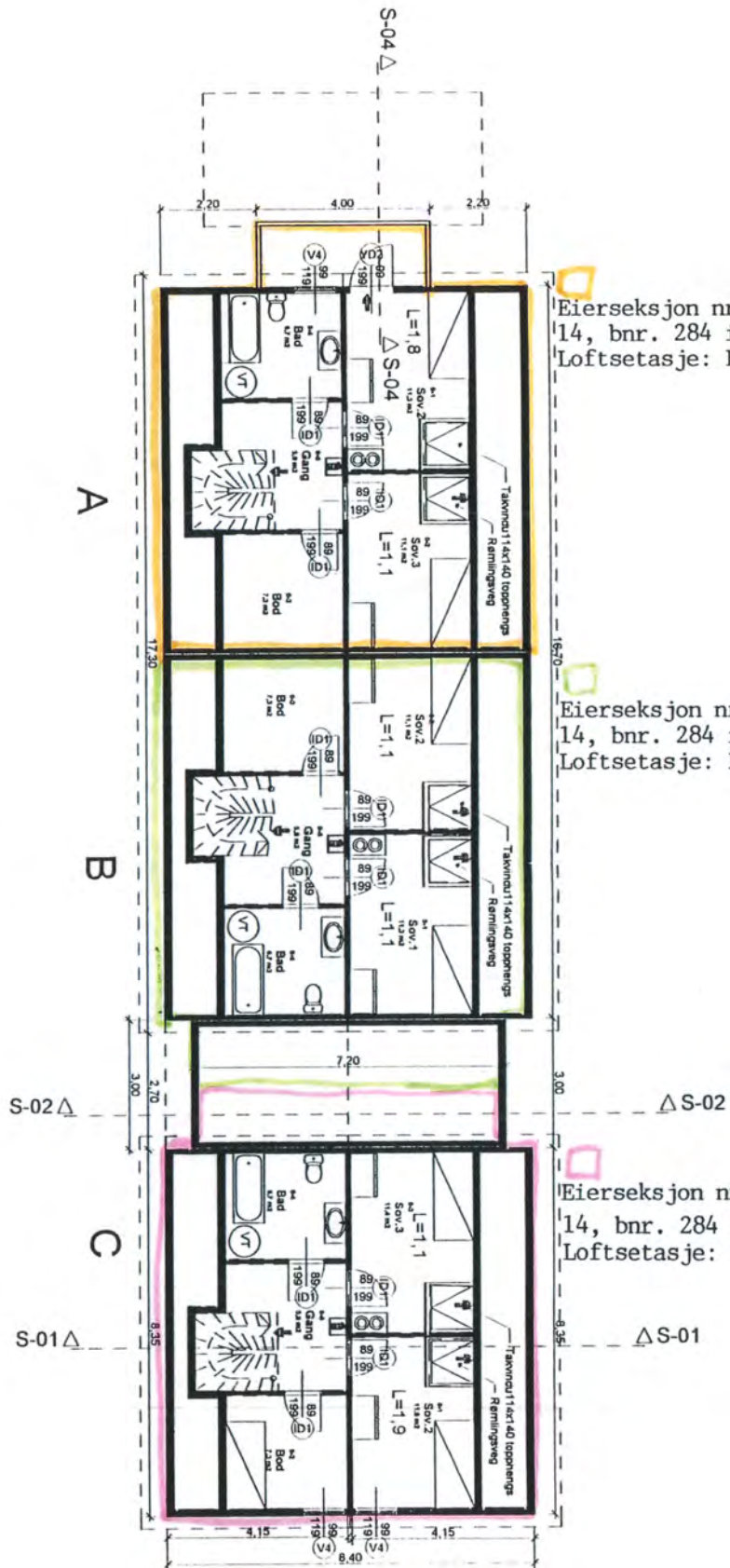
Eierseksjon nr.4  
 av gnr. 14, bnr.  
 284 i Sykkylven.  
 Hovedetasje:  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 5  
 av gnr.14, bnr.  
 284 i Sykkylven.  
 Hovedetasje:  
 BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr.6  
 av gnr. 14,  
 bnr. 284 i  
 Sykkylven  
 Hovedetasje:  
 65,6 m<sup>2</sup>

Førhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt:	B4 Slorøtta	Sak nr:	2004	Arnav nr:	
Tilskottener:	Ludviksen bygg AS	Tegnet av:	A.Vedvik		
Tegning:	A-B-C Plan 1. etasje	Dato:	05.06.00		
<b>Ludviksen Bygg AS</b>		Målestokk:	1:100		
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse fra LB AS.					



Eierseksjon nr. 4 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Loftsetasje: BRA 40,5 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 5 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Loftsetasje: BRA 43 m<sup>2</sup>.

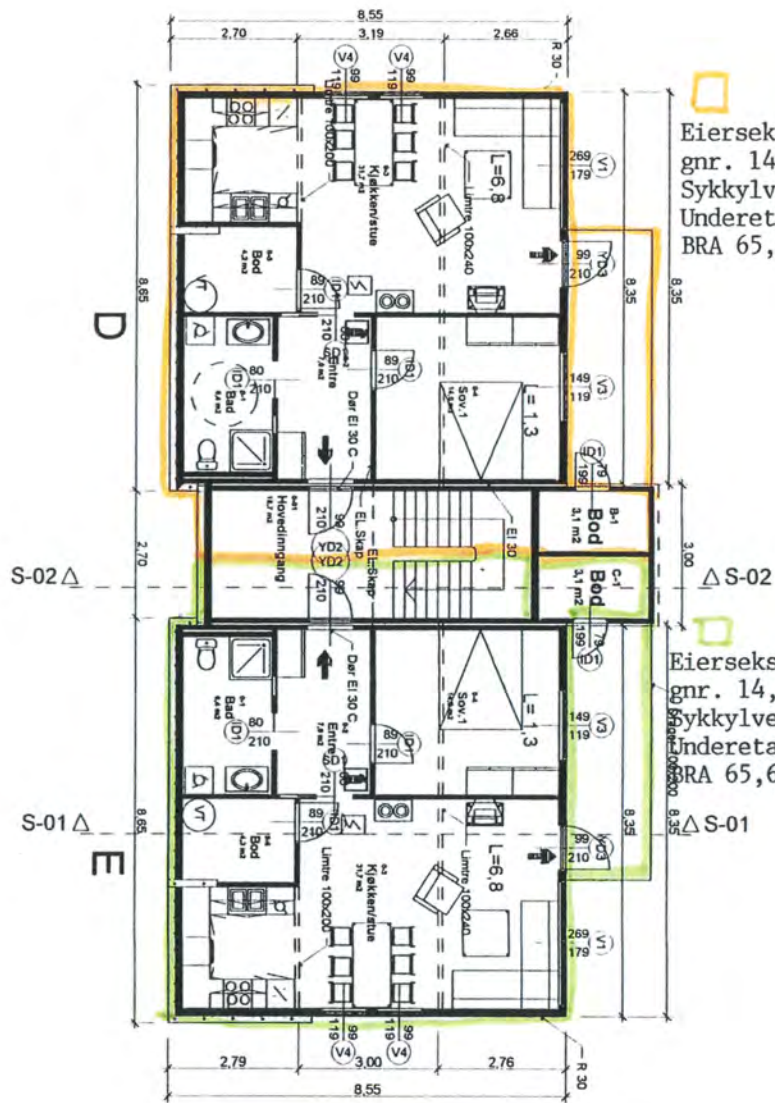
Eierseksjon nr. 6 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Loftsetasje: BRA 40,5 m<sup>2</sup>

Forhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt: R4 Storøstata	Sak nr.: 2004	Arbeid nr.:
Tilskutninger: Ludviksen Bygg AS	Tegnet av: A. Venøik	
Tegning: A-B-C Plan loft	Dato: 05.06.00	
<b>Ludviksen Bygg AS</b>	Målestokk: 1:100	
6230 SYKKYLVEN		

Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen er beskyttet av patenter og opphavsrett. Dette dokumentet er utarbeidet av NORGESHUS AS.

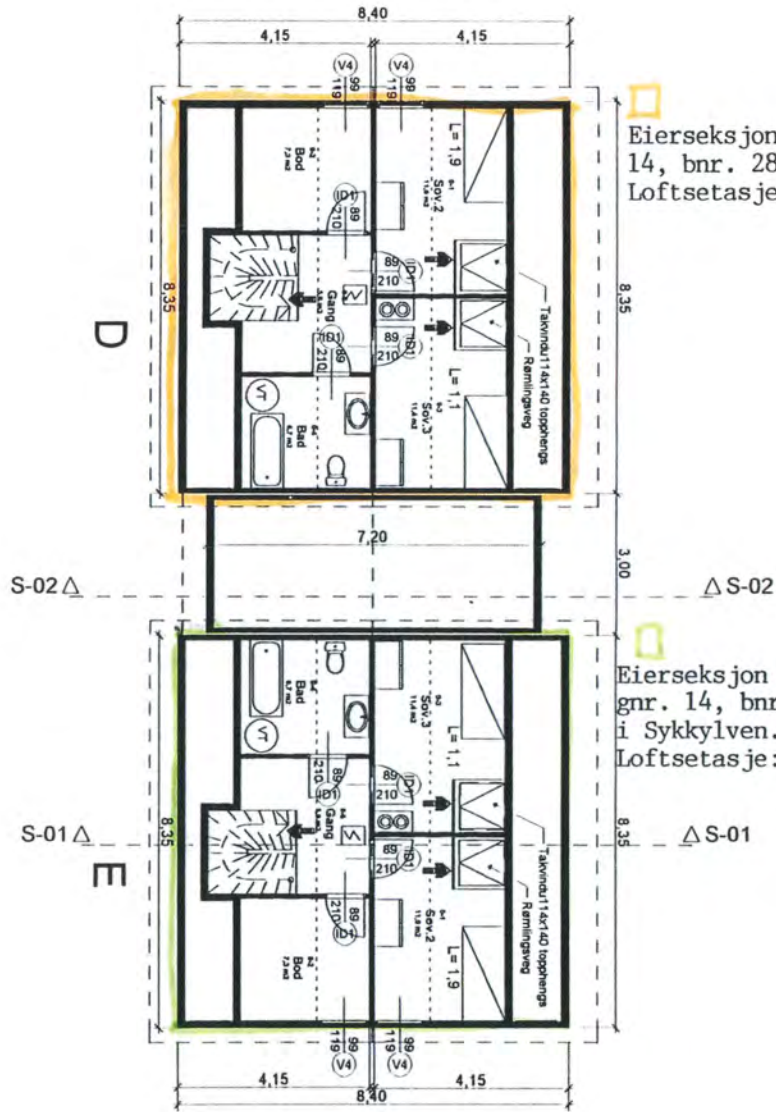




Eierseksjon nr. 7 av  
gnr. 14, bnr. 284 i  
Sykkylven.  
Underetasje:  
BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 8 av  
gnr. 14, bnr. 284 i  
Sykkylven.  
Underetasje:  
BRA 65,6 m<sup>2</sup>

Prosjekt:	B4 Storaata	Sak nr:	2004
Traktant:	Ludviksen Bygg AS	Aktiv nr:	
Tegning:	Plan underetasje	Tegnet av:	A. Vedvik
		Dato:	05.06.00
		Målestokk:	1:100
Forhandler av <b>NORGESHUS</b> Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan benyttes uten tillatelse fra L.B. AS		FOR ANSVARLIGT GODKJENT 	
Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven			

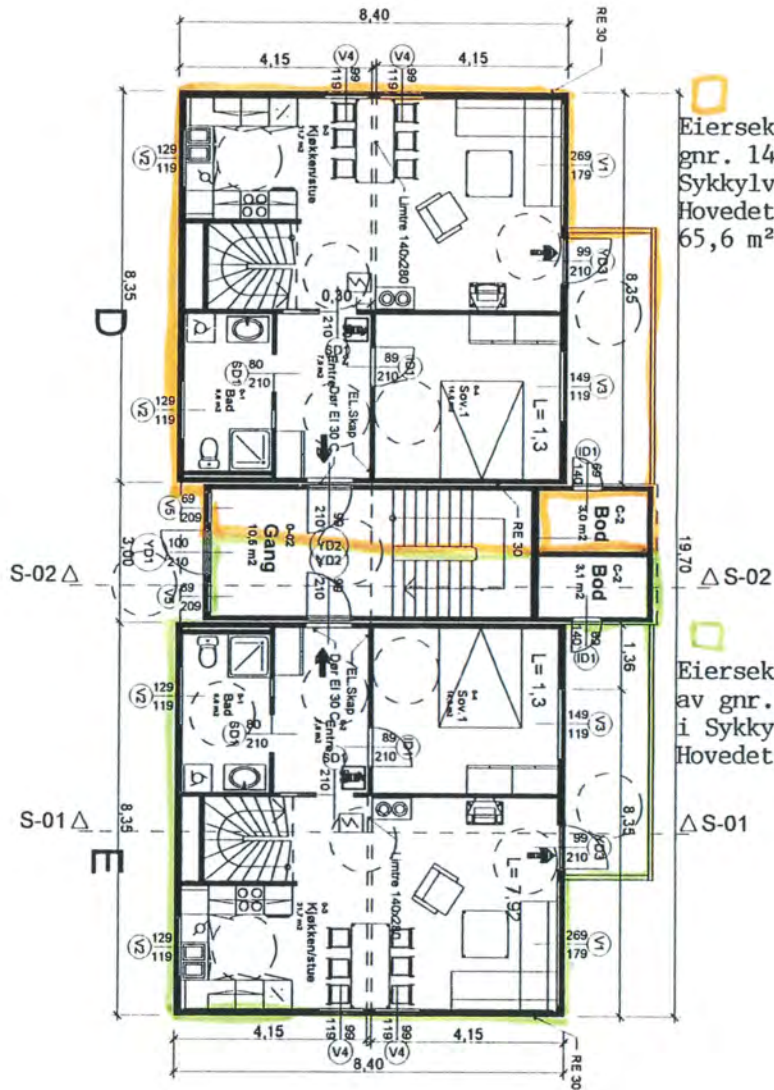


Eierseksjon nr. 9 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven  
Loftsetasje: BRA 40,5 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 10 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.  
Loftsetasje: BRA 40,5 m<sup>2</sup>

Prosjekt:	B4 Storgrata	Sak nr:	2004
Tilskravner:	Ludviksen bygg AS	Arbeid nr:	
Tegner:	A. Vedvik		
Tegning:	Plan loft	Dato:	05.06.00
<b>Ludviksen Bygg AS</b> 6230 Sykkylven Målestokk: 1:100		Forhandler av <b>NORGESHUS</b> Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke bli samtykke fra LB AS	





Eierseksjon nr. 9 av  
gnr. 14, bnr. 284 i  
Sykkylven.  
Hovedetasje: BRA  
65,6 m<sup>2</sup>

Eierseksjon nr. 10  
av gnr. 14, bnr. 284  
i Sykkylven.  
Hovedetasje: 65,6 m<sup>2</sup>

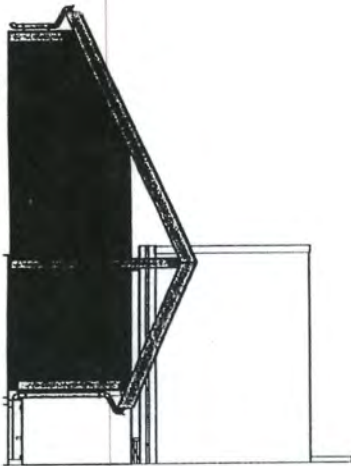
Forhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt: B4 Slottgata  
Tilrækningsnavn: Ludviksen bygg AS  
Tegning: Plan 1. etasje  
**Ludviksen Bygg AS**  
6230 SYKKYLVEN

Sak nr: 2004  
Arkiv nr:  
Tegnet av: A. Vædik  
Dato: 05.06.00  
Målestokk: 1:100

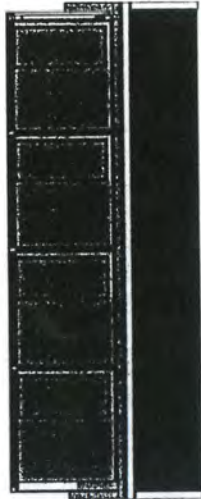


Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan benyttes uten tillatelse fra L&S AS



Fasade sør

Fasade øst

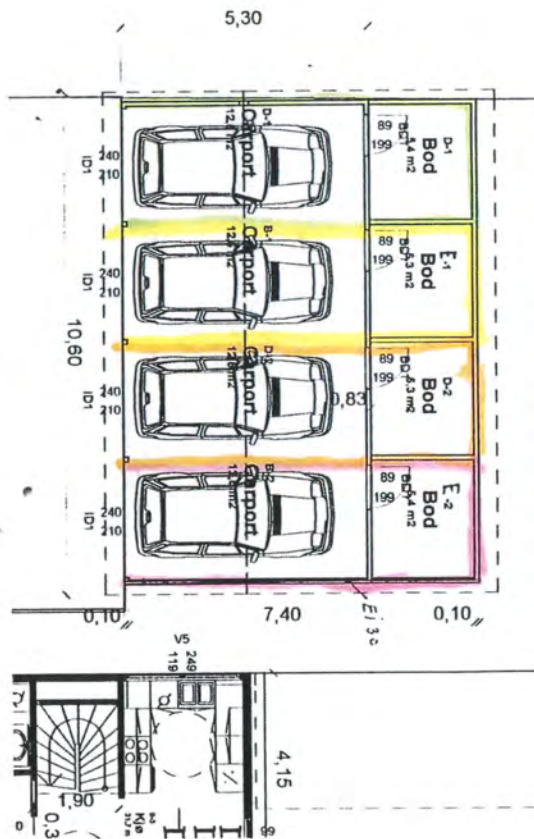


Fasade vest



Situasjonsplan over carport og boder under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven:

- D1= seksjon nr. 7
- E1= seksjon nr. 8
- D2= seksjon nr. 9
- E2= seksjon nr. 10



Grunnplan

Førhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt: B4 Storvata  
 Tilbehør: Ludviksen bygg AS  
 Tegning: Carporter og utv. boder D-E

Sak nr: 2004  
 Avsnitt nr:  
 Tegnet av: A. Vævik  
 Dato: 11.02.00  
 Målestokk: 1:100

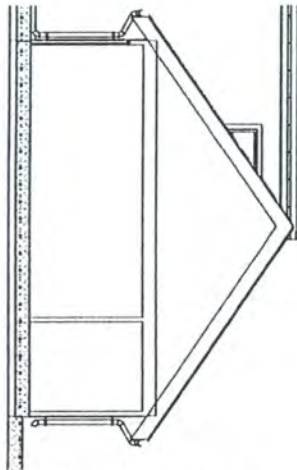
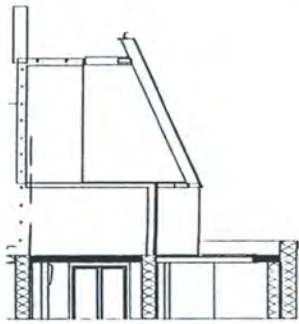
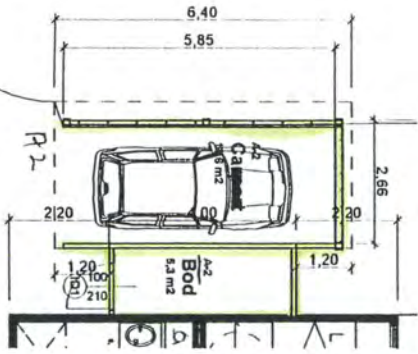
6230 Sykkylven

**Ludviksen Bygg AS**

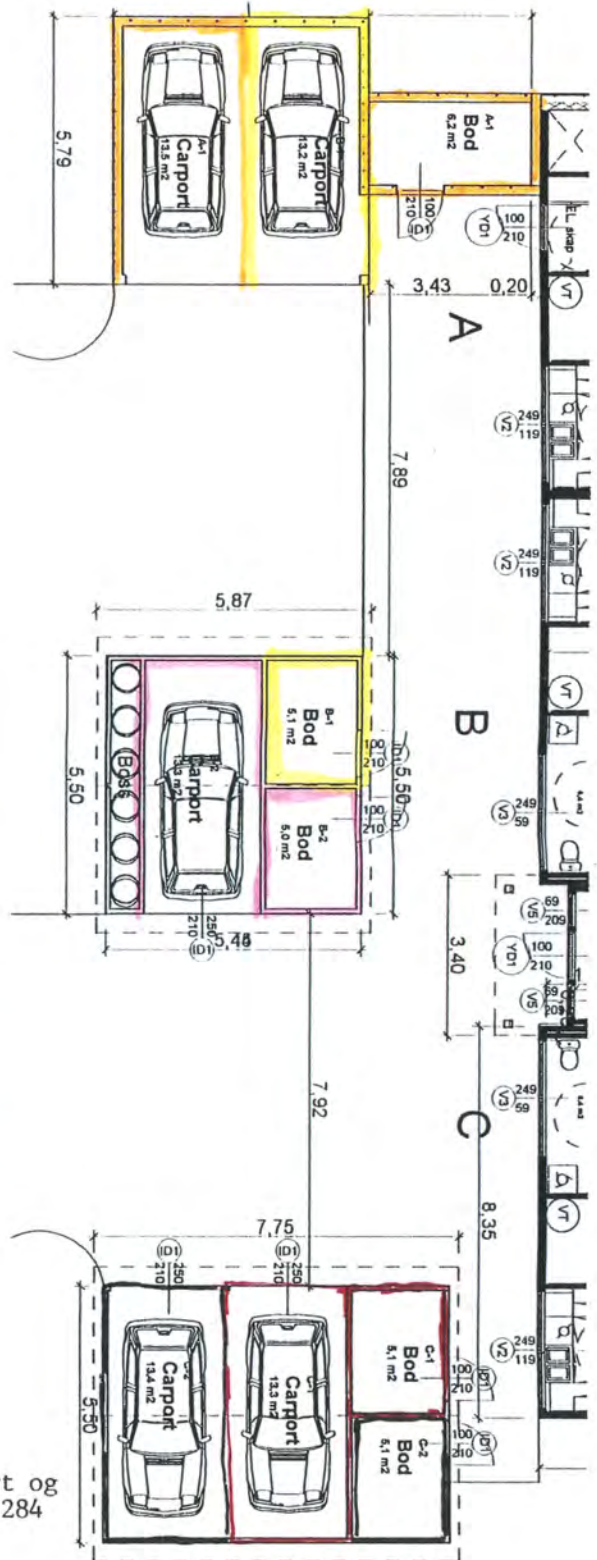
1:100



Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LB AS



S-06



Situasjonsplan over carport og boder under gnr. 14, bnr. 284

- A1= seksjon nr. 1
- A2= seksjon nr. 4
- B1= seksjon nr. 2
- B2= seksjon nr. 5
- C1= seksjon nr. 3
- C2= seksjon nr. 6

Forhandler av  
**NORGESHUS**

Prosjekt: R4 Storøstata  
Tilskrivning: Ludviksen Bygg AS  
Tegning: Carporter A-B-C og Snitt  
**Ludviksen Bygg AS**  
6230 Sykkylven

Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse fra LB AS

1:100



# Storgata 44

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene  
Bra 63/100

## Offentlig transport

🚌 Aure skule 8 min 🚶  
Linje 250, 252, 260 0.6 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 12 min 🚗

## Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 17 min 🚶  
405 elever, 21 klasser 1.2 km

Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 9 min 🚶  
321 elever, 24 klasser 0.6 km

Sykkylven vidaregåande skule 7 min 🚶  
250 elever, 17 klasser 0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

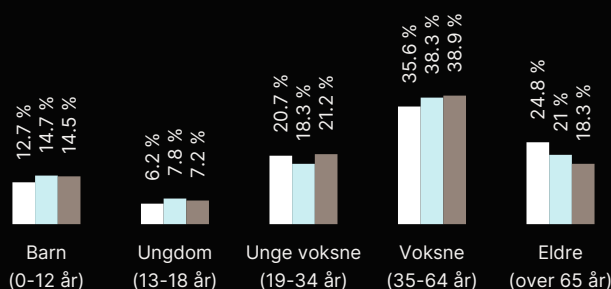
🚗 Coop Extra Sykkylven 8 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Krikane barnehage (1-5 år) 5 min 🚶  
61 barn 0.4 km

Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 13 min 🚶  
34 barn 0.9 km

Ullavik barnehage (1-5 år) 26 min 🚶  
58 barn 1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Sykkylven 7 min 🚶

Coop Extra Sykkylven 8 min 🚶  
Post i butikk 0.6 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)