


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Storgata 40, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 14, bnr. 284, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 18978-1721

Referansenummer: AH1173

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som ligger i 1 etasje i leilighetsbygg. Leiligheten er med ferdigattest 01.11.2001.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter av betong.
Drenering fra byggeår. Det er ukjent hvilke type drenering/fuksikring som er rundt bygget.
Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glass.
Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre.
Taktekke med betongtakstein, renner og beslag av metall.
Det er bygget en terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Terrassen er på ca 15 m². Eier har lagt nytte dekke på terrassen sommeren 2025. Det er i denne forbindelse montert glass rekkverk på deler terrassen. Det er montert plater under balkongen over for å hindre at det drypper ned.
Utvendig platt av mur/ betong ved adkomsten til leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater, vinylbelegg på boden og fliser på badet. Det er malte flater/ mdf plater på veggene, fliser på veggene på badet. Himlinger er med hvite himlingsplater.

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er ved kontroll av planhet registrert hellinger på ca 13 mm gjennom soverommet. Det ble målt ca 7 mm på en lengde på 2. meter.
På stuen ble det målt helling på ca.10 mm gjennom rommet. Det ble på en lengde på 2 meter målt ca. 4 mm.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnene.
I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i soverommet.
Innvendige dører er hvite formpressede dører. Det er skyvedør mot badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Dusjkabinettet er nytt i 2025.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med plass for komfyr og med oppvaskmaskin. Det er ventilator over platetoppen.
Det er montert nytt blandebatteri i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran og vannmåler er plassert ved gulvet på rommet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår
Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Type drenering og utvendig fuksikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.
Bygningen har betong grunnmur mot syd. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

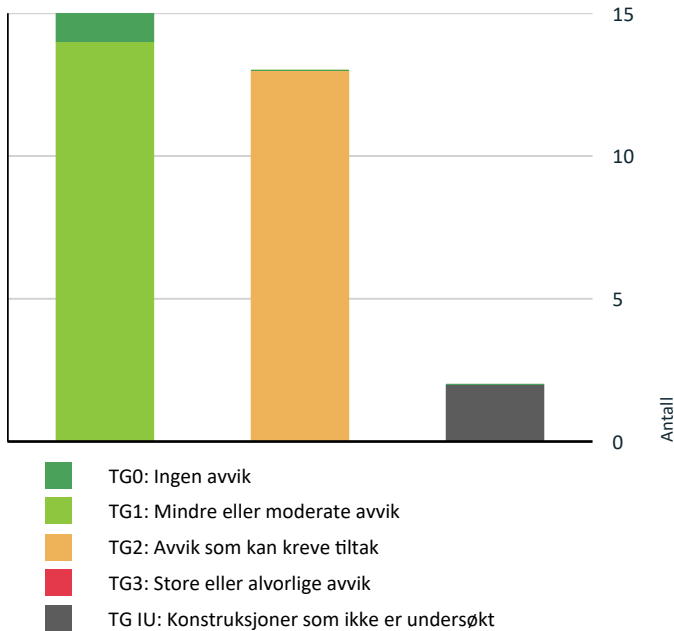
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Tilleggsbygg:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beifaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Yttervegger er malt i ca. 2020.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet slitasje på en del karmen og på foringer. Eier opplyser at det kom inn noen dråper vann fra vindusventil på stuevindue. Det mangler deksel for ventil utvendig. Eier har monter en skjerm over ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig. Det anbefales å montere original vindusventil deksel utvendig.

TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje med utposning i nedkant på dørbladet på ytterdøren og det er registrert slitasje på treverket på fyllingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer og vedlikehold ved dørbladet på ytterdørene.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Terrassen er på ca 15 m². Eier har lagt nytte dekke på terrassen sommeren 2025. Det er i denne forbindelse montert glass rekkverk på deler terrassen. Det er montert plater under balkongen over for å hindre at det drypper ned.

TG 2 Andre utvendige forhold

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 kostnadsestimert ikke satt.

TG 2 Utvendig Sportsbod.

Bod med utvendig adkomst, beliggende mellom carport og leiligheten. Boden er oppført i betongkonstruksjon. Boden har innlagt strøm. Inngangsdør til boden er med tett hvit dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det er begrenset ventilering i boden. Boden er med betongvegger og en vil i denne type boder kunne oppleve kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær obs på at gjenstander som er følsom for fukt ikke bær lagres i denne boden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater, vinylbelegg på boden og fliser på badet. Det er malte flater/ mdf plater på veggene, fliser på veggene på badet. Himlinger er med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe posning på laminater, dette ved at skjøter sveller. Noe skjolder på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er ved kontroll av planhet registrert hellinger på ca 13 mm gjennom soverommet. Det ble målt ca 7 mm på en lengde på 2. meter. På stuen ble det målt helling på ca.10 mm gjennom rommet. Det ble på en lengde på 2 meter målt ca. 4 mm.

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

TG 1 Pipe og ildsted

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i soverommet. Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen. Det ble målt 11,5 % på befaringen dagen.

Forklaring fuktmåling i vekt%.

0 - 7.9: Ingen utslag

8.0 - 16,9: Tørt

17 - 20: Risiko for fukt

20,1 eller mer: Vått treverk

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

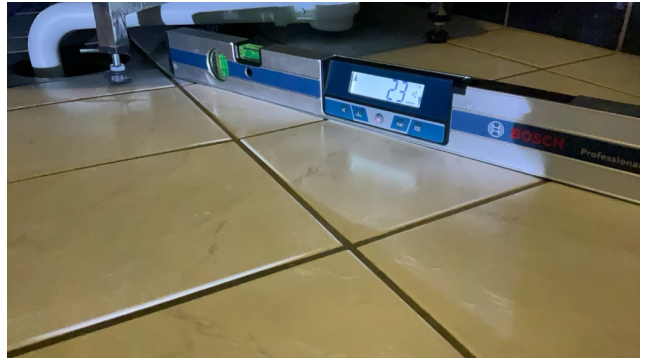
- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utført membran om mulig. Det er viktig med jevnlig kontroll og rengjøring av sluken.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører. Det er skyvedør mot badet.

! TG IU Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det har vært skjeggkre i mindre omfang i leiligheta, Se pk. 19 i egenerklæringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Dusjkabinettet er nytt i 2025.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Dusjkabinettet er skiftet i 2025.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Anlegget var ikke i drift under befaringen. Eier har bestilt service for ventilasjonsanlegget. Se ellers beskrivelse av balanser ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget var ikke i drift under befaringen. Eier har hatt service på anlegget. Det er bestilt nytt kretskort til anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må utbedres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med plass for komfyr og med oppvaskmaskin. Det er ventilator over platetoppen.

Det er montert nytt blandebatteri i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje med mindre skader og opp posning på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer til sitt formål med avvikene. Oppgraderinger og vedlikehold bør vurderes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran og vannmåler er plassert ved gulvet på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er registrert irr på mutter/ rørdeler inne i selve rør i rør skapet. Det er registrert rustdannelse i skapbunnen på rør i rør skapet. Ukjent årsak til rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Korrosjon (irr) bryter ned metallet i røret. Over tid kan dette føre til at røret får små hull eller sprekker, som igjen kan føre til vannlekkasje og behov for utskifting av røret.

Rør i rør skap er konstruert på en slik måte at det ved lekkasjer fra rør opplegger eller fra komponenter inne i skapet vil dette vannet ledes til synlig sted/ sikker avrenning.

Det anbefales kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Anlegget var ikke i drift under befaringen. Eier har bestilt service for ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve anlegget er ca 25 år og i dette er anlegget med motorer mer enn 50% utlevd på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas oppgraderinger av anlegget med nytt kretskortet el. Det forutsettes at anlegget kommer i drift.

Der er viktig med regelmessig kontroll og vedlikehold i tillegg til at filter skiftes etter leverandørs anvisninger.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

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.

TG 2 Andre installasjoner

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støvsugeren er mer enn 20 år. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Støvsugeren er mer enn 50 % utlevd i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, støvsugeren fungerer som tiltenkt.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er Bjarne Brekke AS som har montert el- anlegget i boligen.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det bør fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

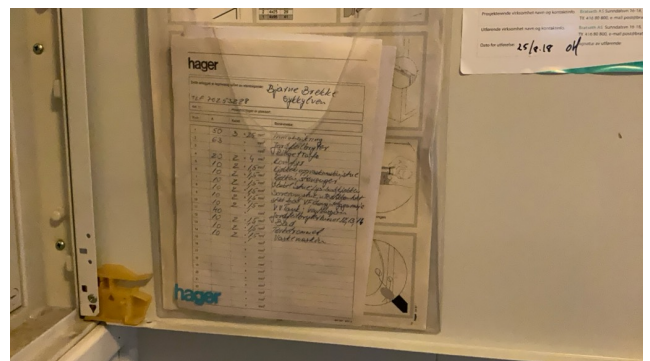
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur mot syd. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Parkering.

Byggeår

2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Det er parkering i carport oppført i betongkonstruksjon, denne er ved adkomsten til leiligheten og det er bod mellom carporten og leiligheten.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/65 m²

Leilighet: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Bod,
Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 650 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Speidarvegen 13 ,6230 SYKKYLVEN 77 m ² 2008 2 sov	21-06-2023	2 150 000	2 770 000		2 770 000	35 974
2 Krikane 23 ,6230 SYKKYLVEN 71 m ² 2008 2 sov	27-08-2025	2 500 000	2 475 000		2 475 000	34 859
3 Krikane 21 ,6230 SYKKYLVEN 66 m ² 2007 2 sov	10-05-2023	2 000 000	2 250 000		2 250 000	34 091
4 Krikane 17 ,6230 SYKKYLVEN 66 m ² 2006 2 sov	06-10-2025	2 250 000	2 300 000		2 300 000	33 333
5 Storgata 44 ,6230 SYKKYLVEN 60 m ² 2002 1 sov	17-02-2025	2 150 000	2 150 000		2 150 000	33 077

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 050 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 140 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	6		71	15
SUM	65	6			15
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke måleverdig arealer i carport. Arealet for parkering er på ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Leilighet	61	10
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Webjørn Stennes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	284		1	2935.9 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storgata 40

Hjemmelshaver

Stennes Webjørn

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

3280 / 43050

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har offentlig adkomstvei, tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

Tilknytning vann

Sykkylven vassverk tilknyttet via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Arealene foran boligen er dels regulert til sentrums formål og dels som LNF.

Om tomten

Felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmur av naturstein, noe plenarealer og asfalt. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Bebyggelsesplan	23.09.1999		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.06.2000		Gjennomgått	8	Nei
Oppdelingsbegjæring	11.10.2000		Gjennomgått	16	Nei
Ferdigattest	15.03.2004		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- 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/AH1173>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Storgata 40, 6230 SYKKYLVEN

09 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 40	Storgata 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eg budde leiligheta fra Juni 2021 til Desember 2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Stennes, Webjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fikk inn vatn i mindre omfang fra en lufterventil på vinduet på stua. Har ikkje komnt inn meir etter at ventilen alltid står åpen.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Får ikke start på ventilasjonen etter at den har vært utkobla ei stund. Skal kontakte tekniker for å feilsøke.

- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært sjeggkre i leiligheta i mindre omfang. (finder 1-2 stk døde i året ca). Det har blitt lagt inn gift tidligere før eg tok over leiligheta.



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32207422

Egenerklærings skjema

Name

Date

Stennes, Webjørn

2026-01-09

Identification

 **bankID** Stennes, Webjørn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Stennes, Webjørn

09/01-2026
09:21:50

BANKID

Vedlegg D-2

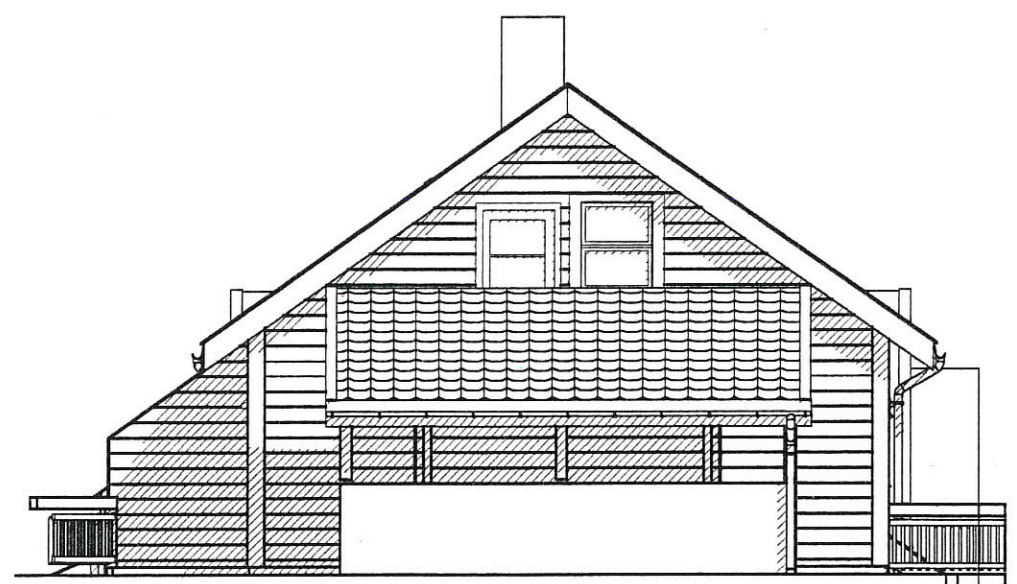
Behalder disse på telen

trapp/leider på taket?
og langs tak fra R-vinda??

R.V.?
↓



Fasade vest



Fasade sør

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 86/00
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL
30/8-00 A. Aurdal

Sak nr: 2004 Arkiv nr:

Prosjekt: B4 Storgata
Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS
Tegnet av: A.Vedvik
Tegning: A-B-C Fasade
Dato: 05.06.00

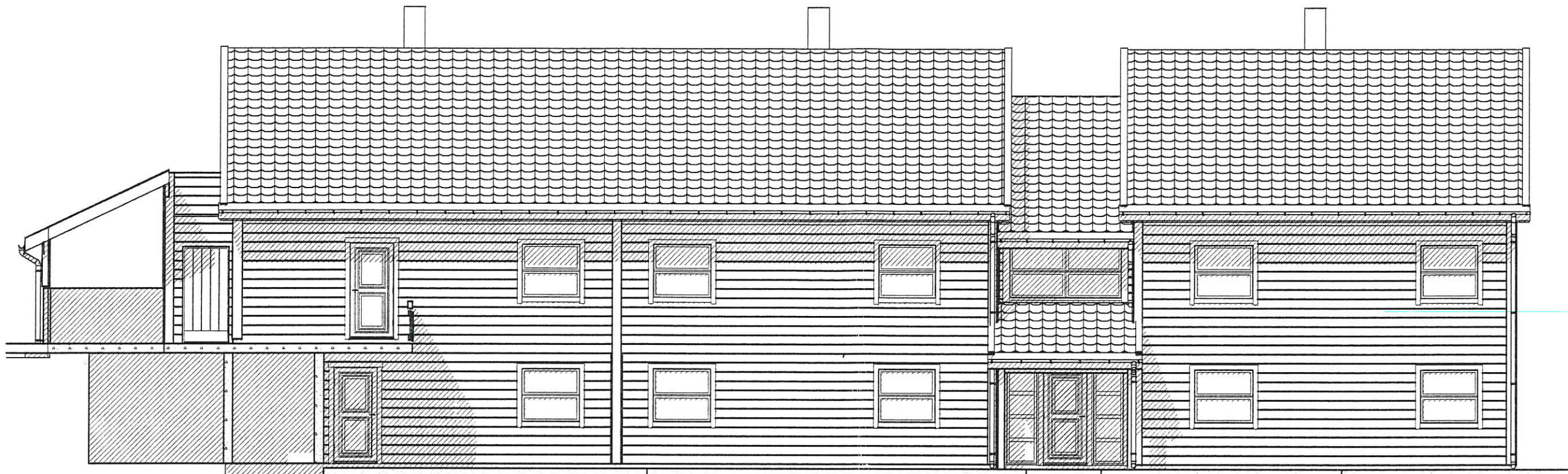
Ludviksen Bygg As
6230 Sykkylven

Målestokk:
1:100

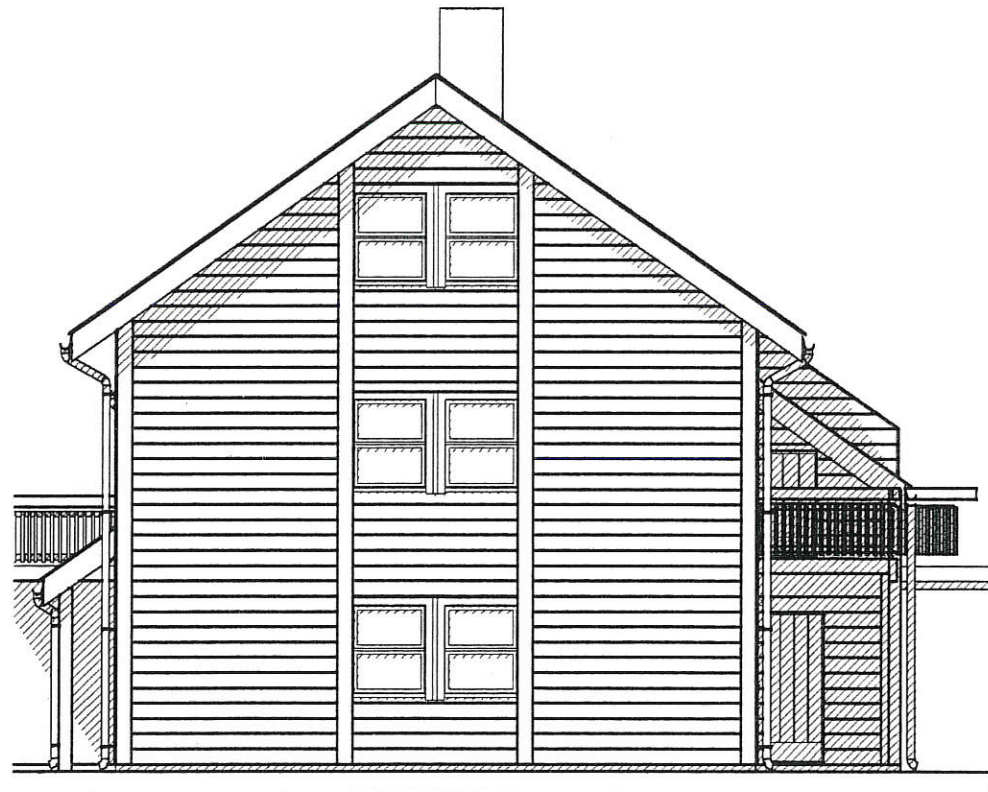


Forhandler av
NORGESHUS

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



Fasade fra øst



Fasade fra nord

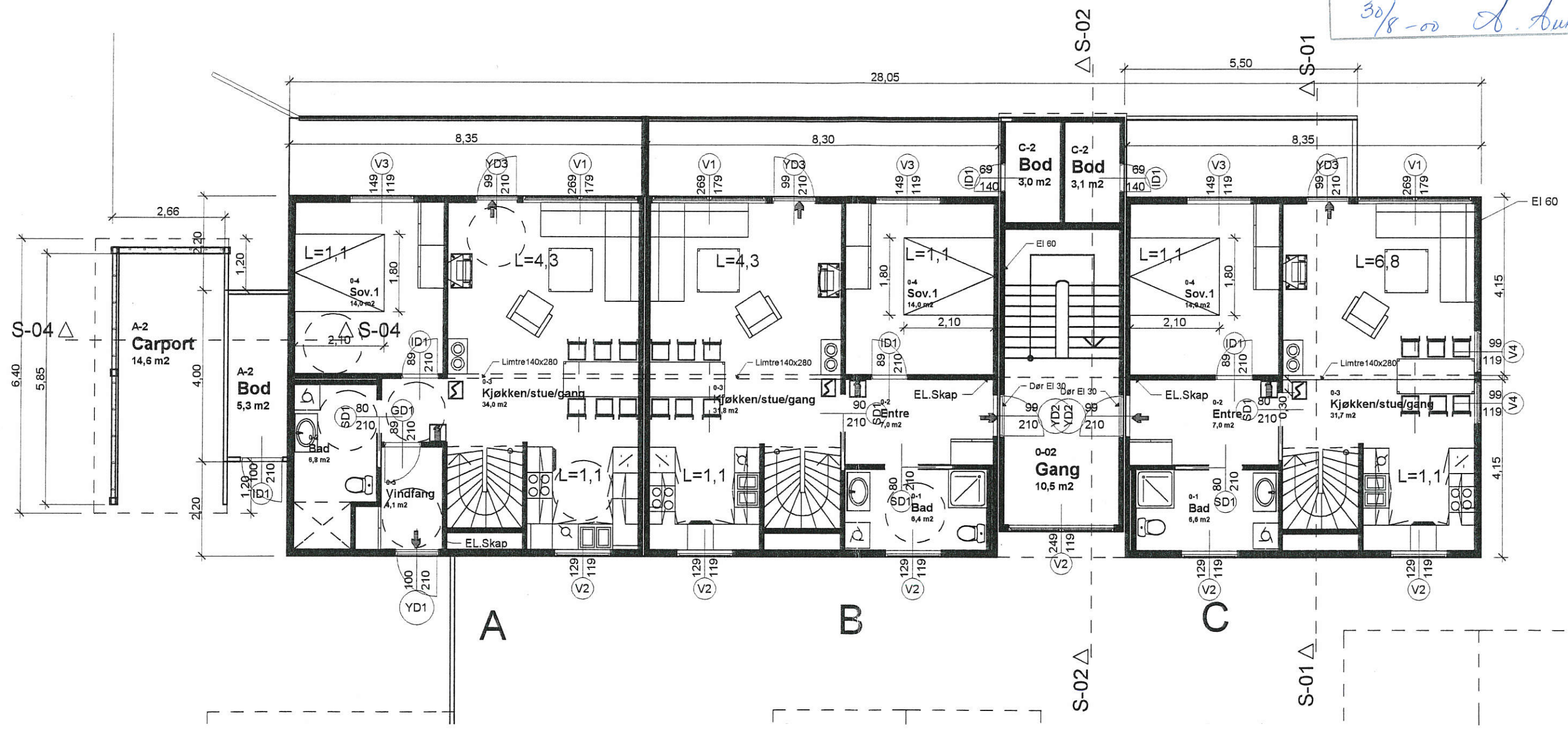
GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Audel

Sak nr: 2004		Arkiv nr:
Prosjekt: B4 Storgata		Tegnet av: A.Vedvik
Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS		Dato: 05.06.00
Tegning: A-B-C Fasade		Målestokk:
Ludviksen Bygg As 6230 Sykkylven		1:100
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LB.AS		

Forhandler av
NORGESHUS



GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Vedvik



Sak nr: 2004 Arkiv nr:

Prosjekt: B4 Storgata
 Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS
 Tegning: A-B-C Plan 1. etasje

Tegnet av: A.Vedvik
 Dato: 05.06.00

Ludviksen Bygg As
 6230 Sykkylven

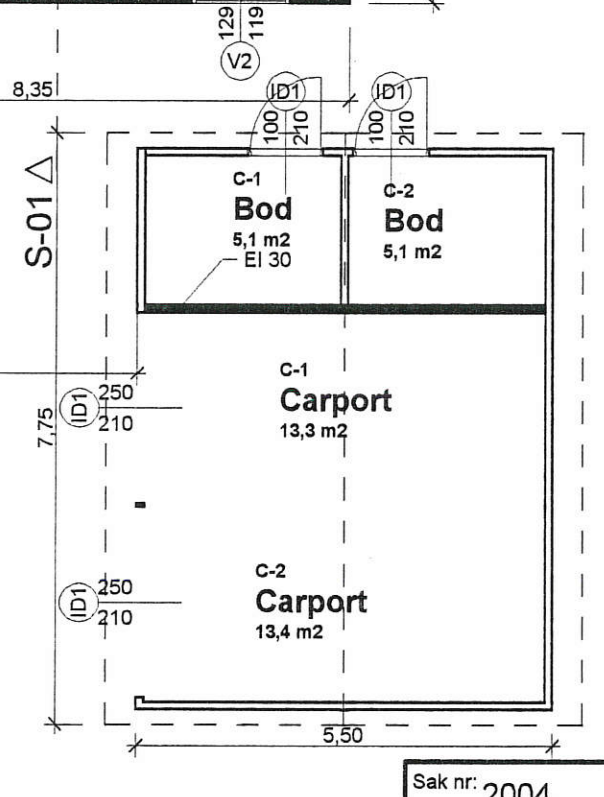
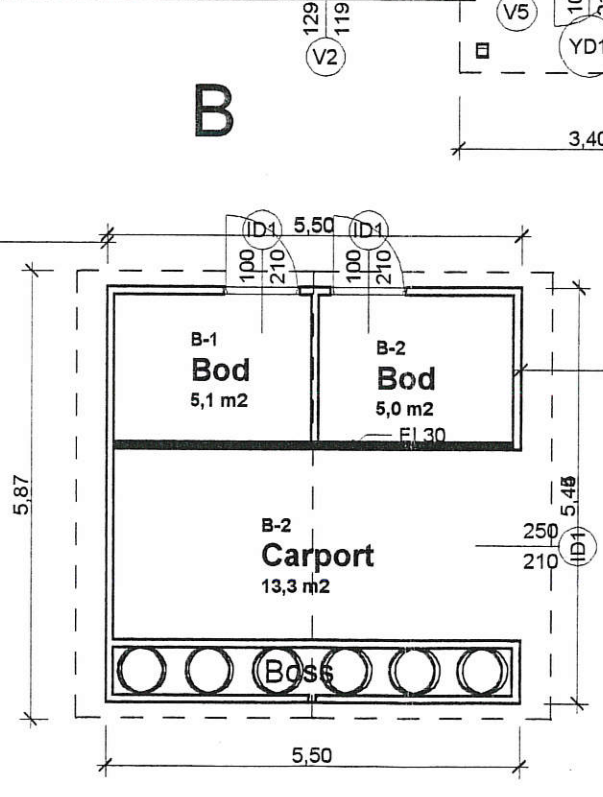
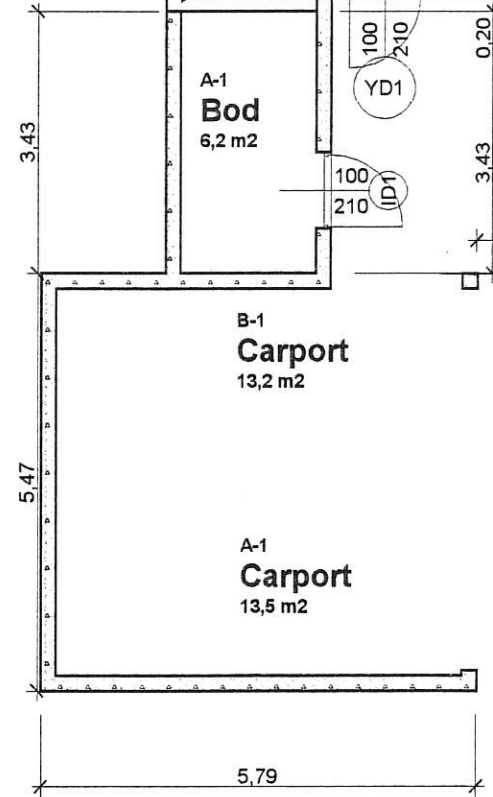
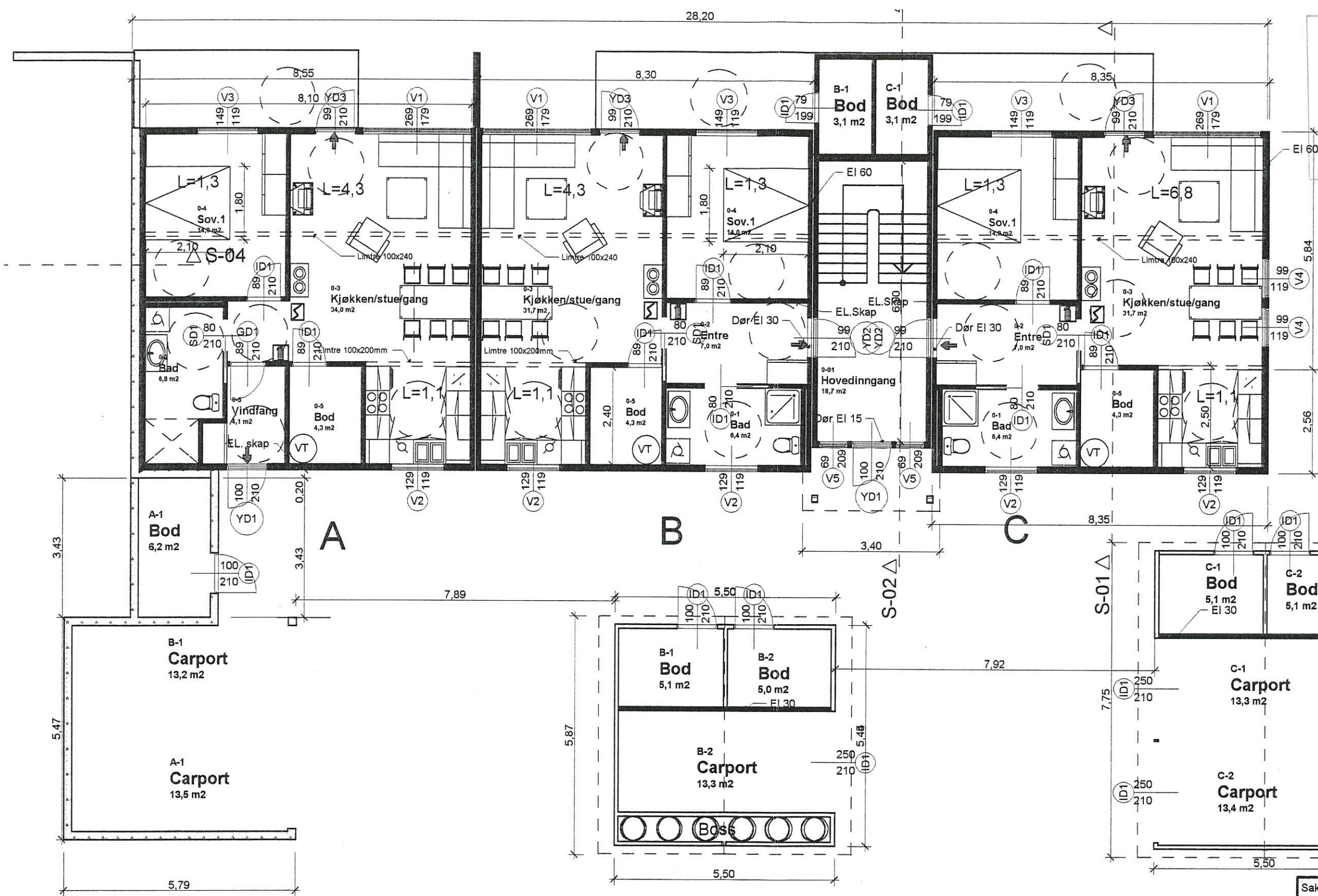
Målestokk:
 1:100



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

GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL

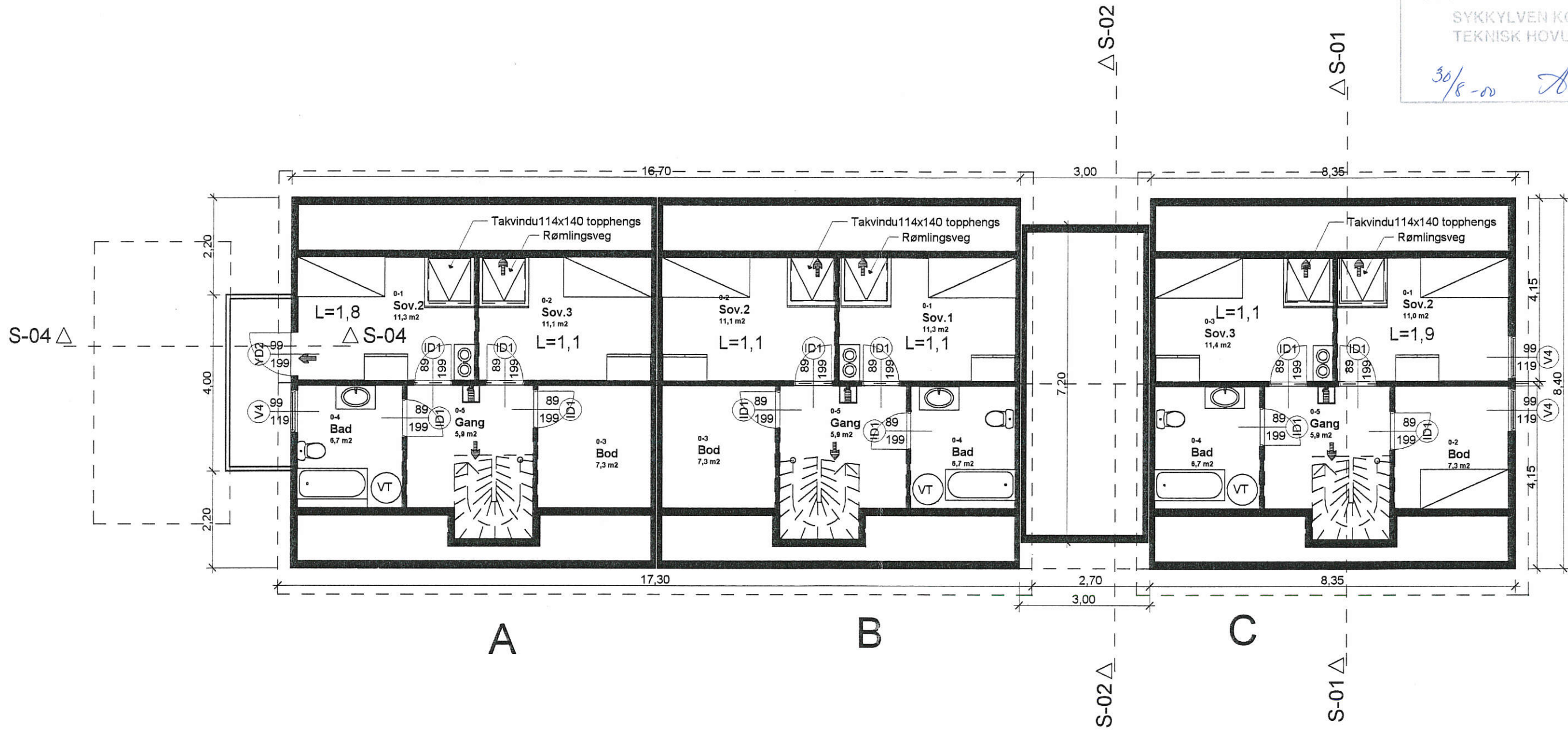
30/8-00 A. Vedvik



Forhandler av
NORGESHUS

Prosjekt: B4 Storgata	Sak nr: 2004	Arkiv nr:
Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS	Tegnet av: A.Vedvik	
Tegning: A-B-C Plan underetasje	Dato: 05.06.00	
Ludviksen Bygg As 6230 Sykkylven	Målestokk: 1:100	
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LB.AS		

GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Kuvil



Sak nr: 2004 Arkiv nr:

Prosjekt: B4 Storgata
 Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS
 Tegning: A-B-C Plan loft

Tegnet av: A.Vedvik
 Dato: 05.06.00

Ludviksen Bygg As
 6230 Sykkylven

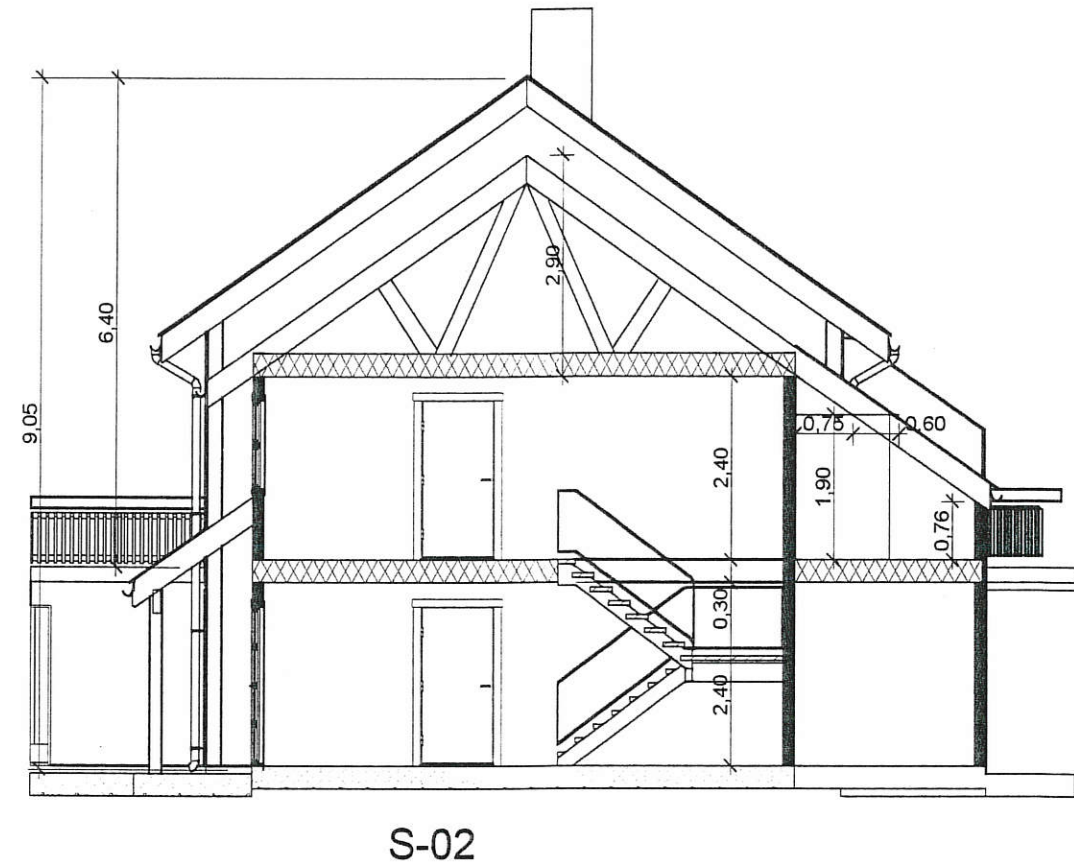
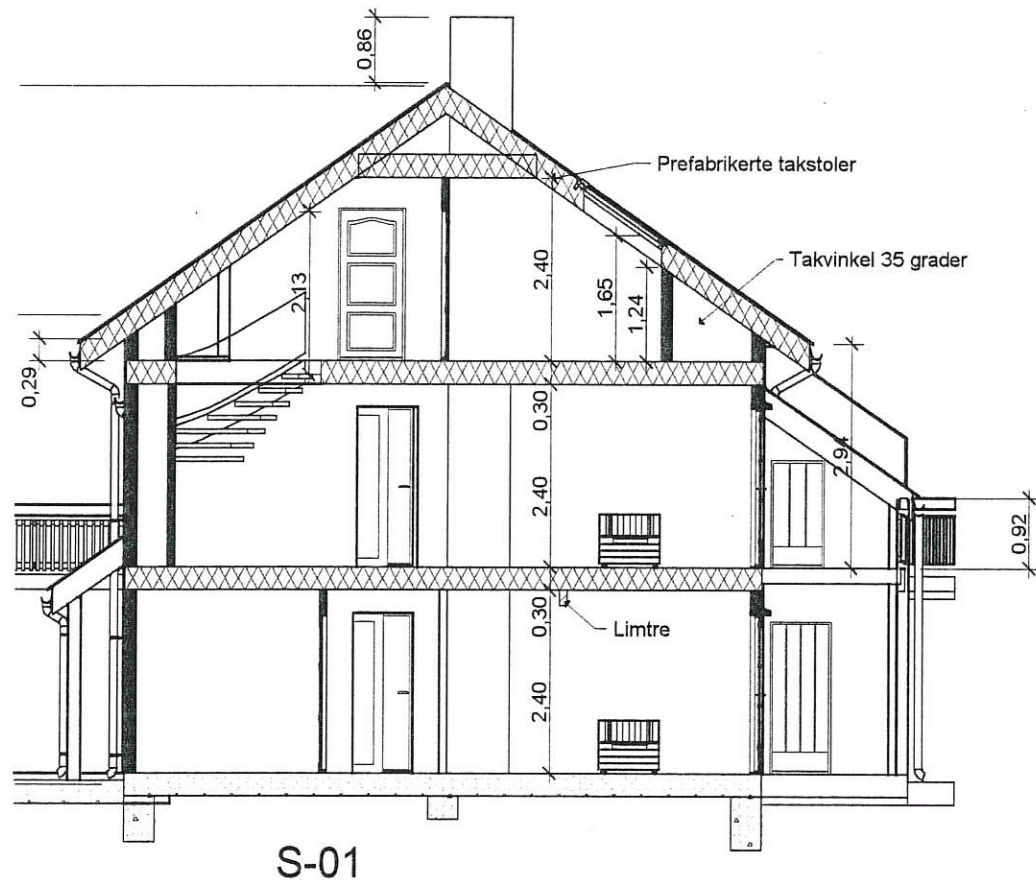
Målestokk:
 1:100



Forhandler av
NORGESHUS

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

GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Aurdal



Sak nr: 2004 Arkiv nr:

Prosjekt: B4 Storgata

Tiltakshaver: Ludviksen bygg AS

Tegning: Snitt S-01/ S-02

Ludviksen Bygg As
 6230 Sykkylven

Tegnet av: A.Vedvik

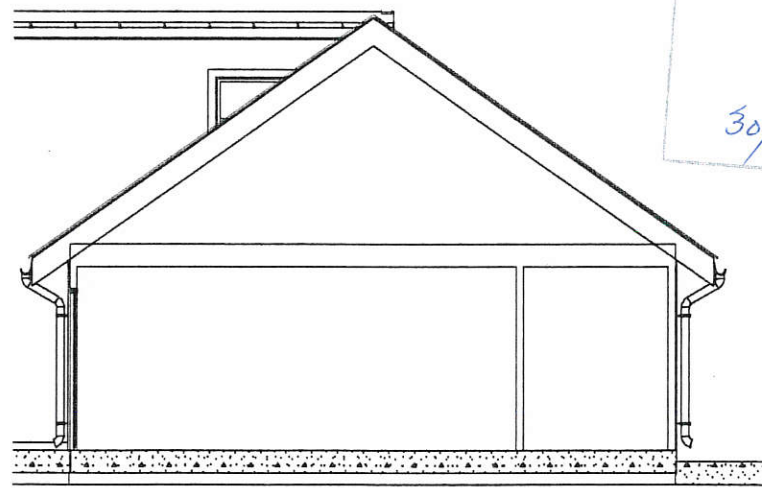
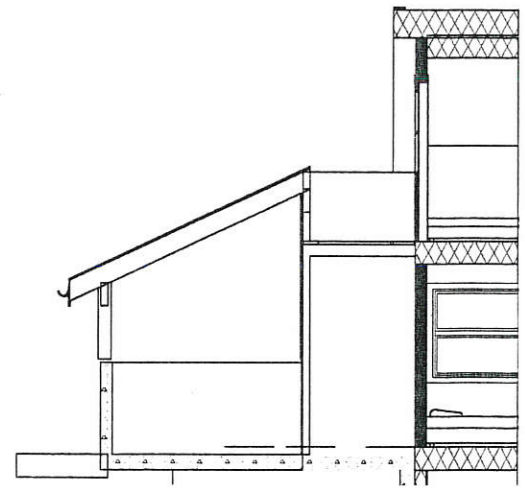
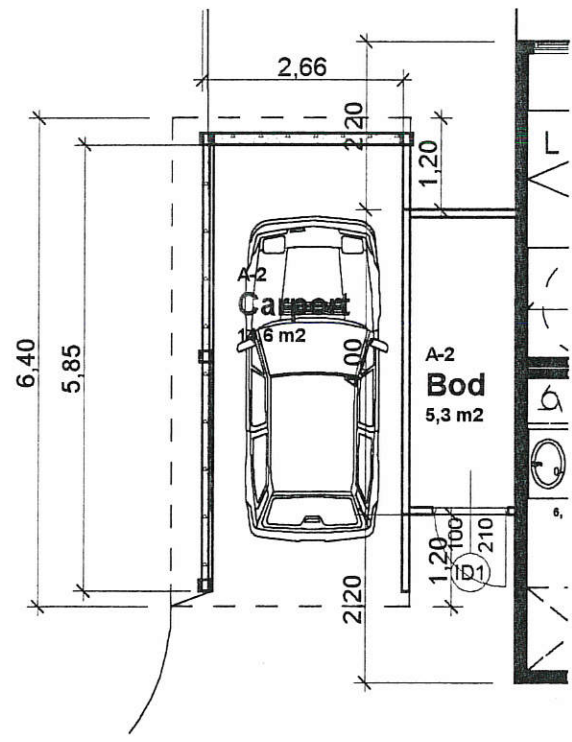
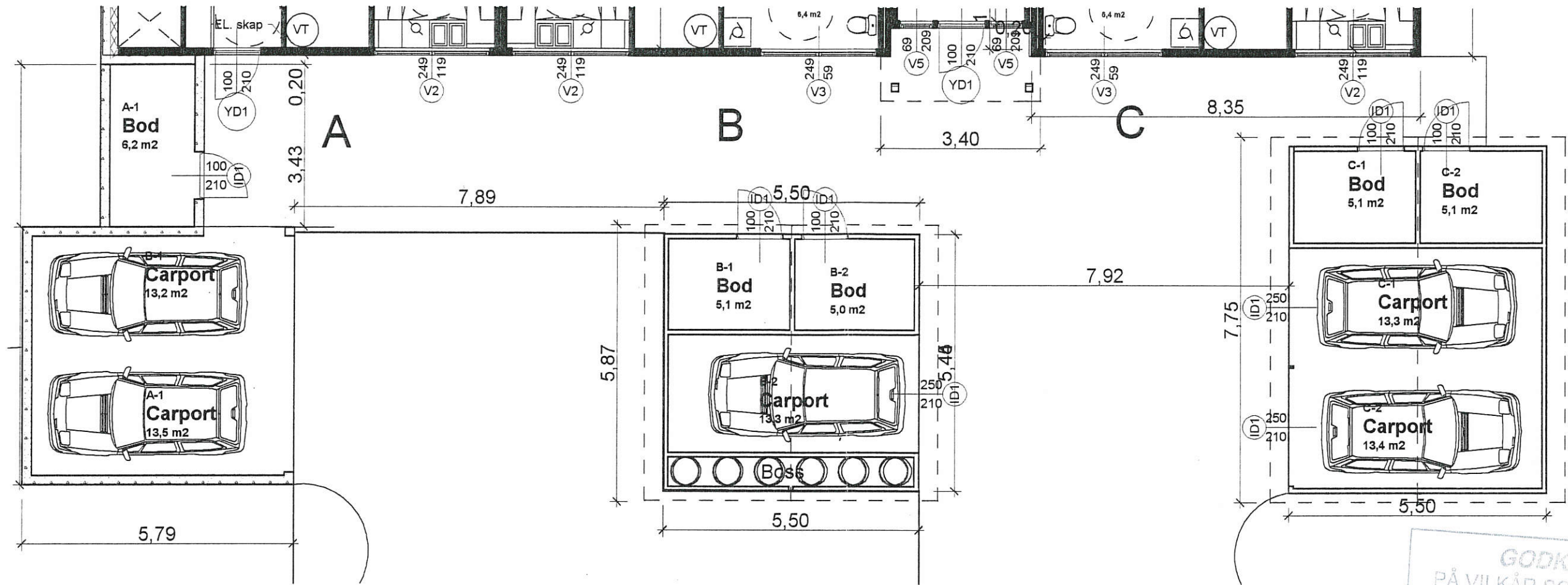
Dato: 11.02.00

Målestokk:
 1:100



Forhandler av
NORGESHUS

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



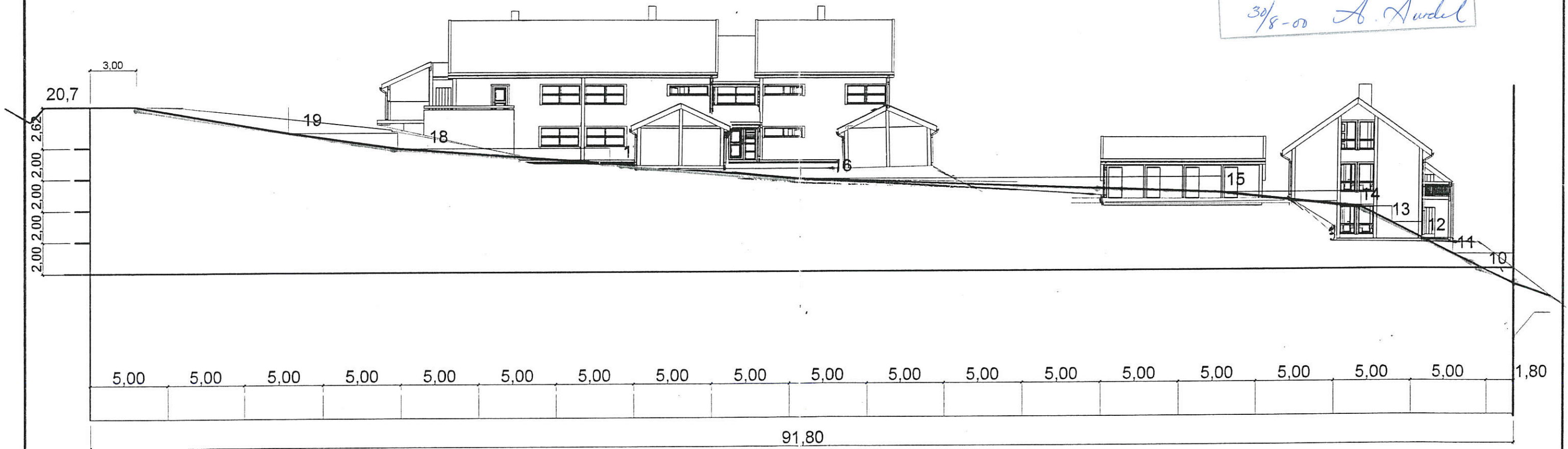
S-06

GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Aurdal

Forhandler av
NORGESHUS

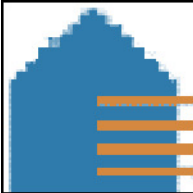
Prosjekt: B4 Storgata	Sak nr: 2004	Arkiv nr:
Tiltakshaver: Ludviksen Bygg AS	Tegnet av: A. Vedvik	
Tegning: Carporter A-B-C og Snitt	Dato: 11.02.00	
Ludviksen Bygg As 6230 Sykkylven	Målestokk:	1:100
		
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LB.AS		

GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
 DELEGASJON SAK 86/00
 SYKKYLVEN KOMMUNE
 TEKNISK HOVUDUTVAL
 30/8-00 A. Aurdal



Lengdeprofil tomt

Sak nr:		Arkiv nr:	
Prosjekt: B4 Storgata		Tegnet av: A.V.	
Tiltakshaver:		Dato: 21.09.99	
Tegning: Lengdeprofil			
Ludviksen Bygg As 6230 Sykkylven		Målestokk: 1:250	
Utviklet i samarbeid med Vestplan AS			

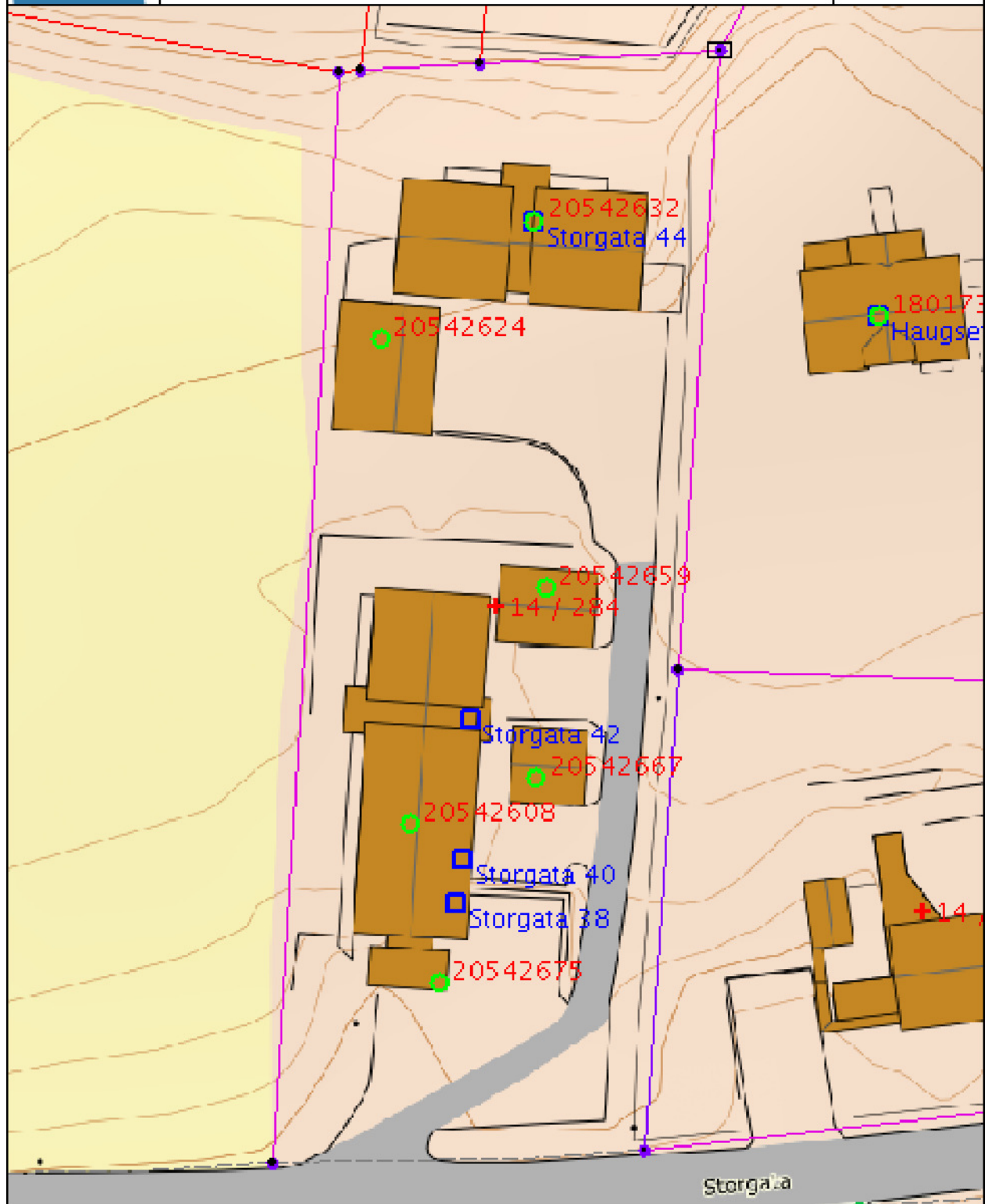


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



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	Vedtaks 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			
Gjenstående arbeid : I høve kontrollerkleringer - ingen.				
Dette arbeidet må vere fullført innan				

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./stempe
Sykkylven	15.03.04	 SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK ETAT oddbjørn Tynes

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

VEDTEKTER FOR "KRIKANE" SEKSJONSSAMEIE GNR. 14 BNR. 284

KOMMUNE: 1528 Sykkylven

1. ERKLÆRING

Eiendommen, med påstående 1 seksmannsbolig og 1 firemannsbolig, begjæres i dag oppdelt i 10 eierseksjoner, sammenfallende med hva som er hensiktsmessige bruksenheter etter de formål disse skal ha etter utnyttelsesmuligheter og foreliggende behov.

Bygningenes beskaffenhet fremgår av vedlagte plan-/fasadetegninger som viser byggenes tre plan, en underetasje, en 1. etasje (hovedplanet) og en loftsetasje samt utvendig bod.

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av angjeldende seksjon.

2. OPPDELINGEN

Bnr. 284 består av areal for 2 boliger. De to boligene utgjør h.h.v. seks og fire seksjoner eller bruksenheter. Hver av seksjonene har sin garasje/carportplass sammenfallende med nummer på eierseksjonene.

Eiendommen skal oppdeles i 10 eierseksjoner, seksjon nr. 1-10.

Seksjon nr. 4

Seksjonen nr. 4 består av følgende: Hovedetasje med BRA 65.6 m², loftsetasje med BRA 40,5 m², i alt BRA 106,1 m², samt utvendig bod.

Eierseksjonene har sameiebrøk 5305/43050.

Seksjon nr. 5

Seksjon nr. 5 består av følgende: Hovedetasje med BRA 65.6 m², loftsetasje med BRA 43 m², i alt BRA 108,6 m², samt felles inngangsparti og utvendig bod.

Eierseksjonen har sameiebrøk 5430/43050.

Seksjon nr. 6, 9 og 10

Seksjonene nr. 6, 9 og 10 består av følgende: Hovedetasje med BRA 65.6 m² og loftsetasje med BRA 40,5 m², i alt BRA 106,1 m², samt felles inngangsparti og utvendig bod.

Eierseksjonene har sameiebrøk 5305/43050.

Seksjon nr. 1, 2, 3, 7 og 8

Seksjonene 1, 2, 3, 7 og 8 består av følgende: Underetasje med BRA 65,6 m² samt utvendig bod.

Seksjonene nr. 2, 3, 7 og 8 har i tillegg felles inngangsparti.

Eierseksjonene har sameiebrøk 3280/43050.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre er angitt i tegninger vedlagt begjæring om tinglysing av oppdelingen.

For øvrig omfatter eiendommen fellesarealer slik situasjonsplan viser.

3. AVTALE OM BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Nærværende vedtekter tjener som bekreftelse for at det er inngått avtale om at hver enkelt seksjon skal ha enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- a) Rett til bruk av carport på forbeholdt plass.
- b) Et nærmere avtalt uteareal som umiddelbart tilstøter den enkelte seksjon.

Vedlikeholdsplikt følger bruken.

4. RÅDERETT

Den enkelte sameier har en eksklusiv disposisjons- og bruksrett over sin bruksenhet i bygningen, herunder full rettslig råderett over seksjonen.

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

5. VEDLIKEHOLD OG FELLESUTGIFTER

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.

Sameierne må erstatte all skade som skyldes ham selv, fremleietaker 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 annen ulempe. Sameierne plikter i de tilfeller slik

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme hver for hver seksjon de eier.
Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- a) Årsrapport fra styret
- b) Godkjenne årsregnskapet
- c) Andre saker nevnt i innkallingen
- d) Foreta valg

12. STYRET

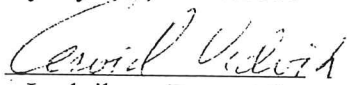
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, valgt av sameierne i fellesskap for perioder på 2 år. Det velges en styreleder.

Møte holdes når noen av sameierne krever det.

13. FORRETNINGSFØRSEL, REGNSKAP OG REVISJON.


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

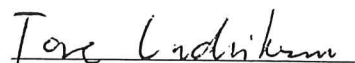
Sykkylven, 11.10.2000

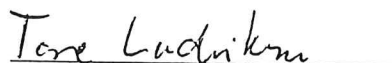

Ludviksen Bygg AS


I forbindelse med hjemmelsovergang til den enkelte seksjon tiltres herved ovenstående vedtekter.

Sykkylven, 30.05.02


Kjøper av seksjon nr. 1


Kjøper av seksjon nr. 2


Kjøper av seksjon nr. 3


Kjøper av seksjon nr. 4

Tore Ludviksen
Kjøper av seksjon nr. 5

A. Auplem
Kjøper av seksjon nr. 7

Andas Hovland, Ragnhild Fredriksen
Kjøper av seksjon nr. 9

Tore Ludviksen
Kjøper av seksjon nr. 6

Inger Ludviksen
Kjøper av seksjon nr. 8

Tore Werner Fjerkviff
Kjøper av seksjon nr. 10

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 boligsameiet, 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 parallelt 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 boligsameiets 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 boligsameiet 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 boligsameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og foreskrifter om forebygging av brann. Røkvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere skal vedlikeholdes av andelseier. Røkvarslerne 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:

Andrea Schanke (Kasserer)

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 kattetoilet (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:

Protokoll for årsmøte for Solbakken boligsameige 2025

Møtet ble holdt hos styreleder Webjørn Stennes 29.04.25 kl. 18

Møtt: Mona Larsen, Olav Larsen, Marianne Nilsen, Grace Rønning, Webjørn Stennes, Tore Werner Fjørtoft, Kristine Fjørtoft, Fredrik Grimsmo, Johnny Schanke, Andrea Schanke, Konstanse Skare, Tove Lyngstad

Sak	Konklusjon/merknad	Ansvarlig
1. Regnskap	Ingen kommentarer til regnskapet. Brøyteregning for vinter 2024-2025 vart tilsaman 33 216,-	
2. Styrevalg	Styreleder: Webjørn Stennes Sekretær: Tore Werner Fjørtoft Kasserer: Kristine Fjørtoft Med forbehold om nytt valg neste år.	Alle
3. Diverse	Brøyting. Snøen skal ikkje måkast mot gjerdet til naboen, men heller mot Auremarka eller på fellesarealet. Brøyteselskapet blir informert av styret.	Alle
4. Rekkverk	Fleire seksjonseigarar ville ha ny avstemning ang. glassrekkverk. Resultatet blei einstemmig, ja, for glassrekkverk. Alle vart einige om utsjånad. Pristilbod vart sendt ut til kvar seksjon fra Græsdal Glass AS per epost. Blir ikkje tilbodet akseptert i år, kan ikkje Græsdal garantere pris. Alle må skifte rekkverk innen 2027. Riving og vekk-køyring av gammalt rekkverk må gjerast sjølve. Kontakt Roger Nilsen, Græsdal Glass for meir informasjon.	Alle

Tore Werner Fjørtoft
styremedlem

Kristine Fjørtoft
styremedlem

MÅLEBREV

38 33 69
Notis

År 19 ⁶⁹ 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.**

Rett kopi bekreftef



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 m2**

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 overtyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den **7/15** 19 **69**

Bernt Tandstad

Bernt Tandstad

Sigurd Aure

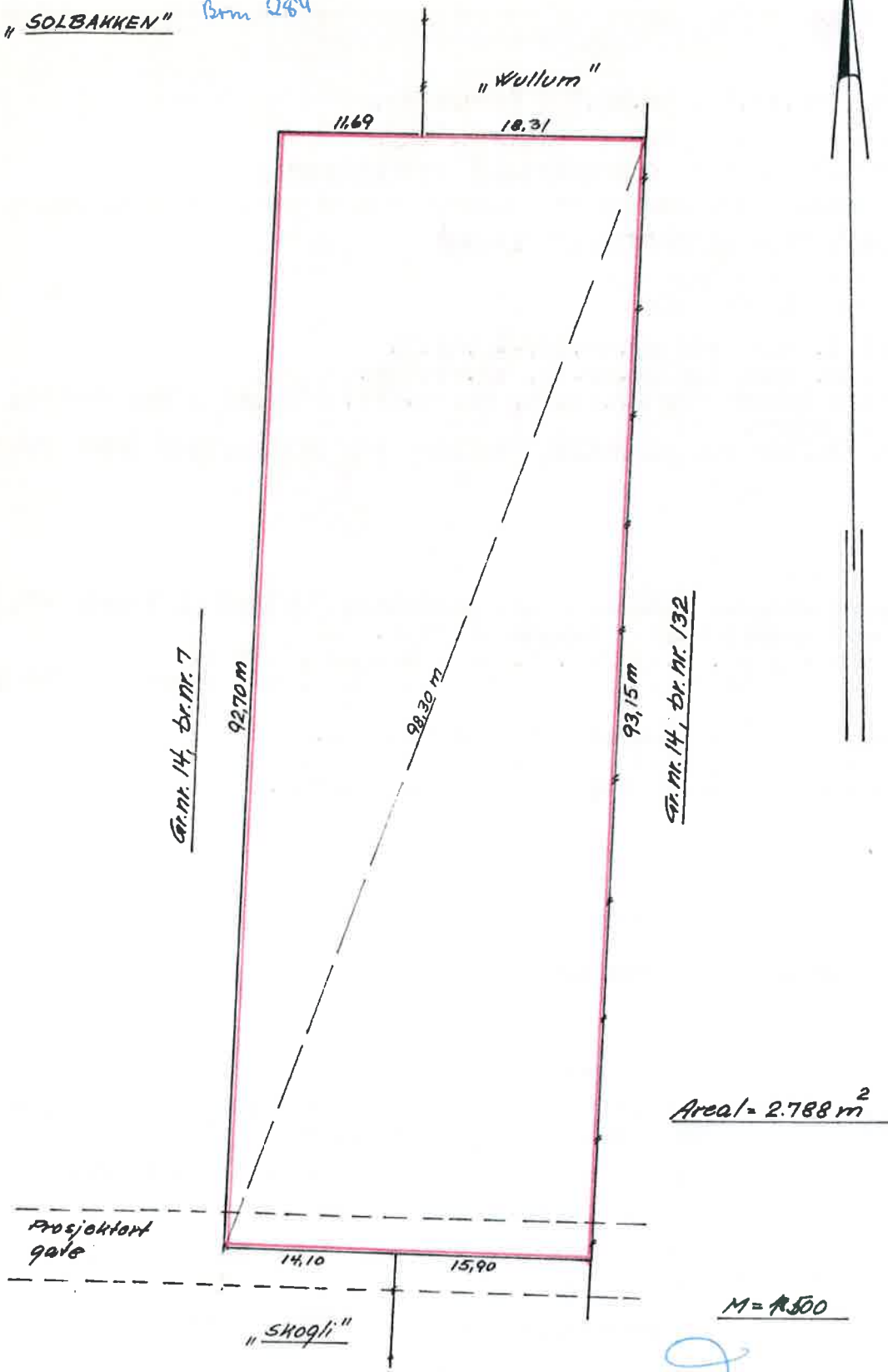
Sigurd Aure

Harald Sandal

Harald Sandal

(Kopi av målebrev-kart)

"SOLBAKKEN" Btm 284



Sigurd Aust
Ting. Prest
Sigurd Aust

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. Nørre

Underskrivne signer og festerar av gm 14, Lmr 282 og 283
samtvirket i at parsellen "Solbakken" får rett til å
legge vass- og kloakkledning over desse lnr.

Sykkyllan 30.1.90

Jens B. L. Nørre, sign

Arne Wullem, sign

Rolf Melseth, sign.

SV



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT



RETURNERES TIL:

Adv. Kjetil Kvammen
Postboks 231
6239 SYKKYLVEN

REGISTRERT
SUNNMØRE
BØRPNRSKRIVEREMBEDE
30 NOV 2000

Begjæring om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

DOKNR. 15787

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 fellet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved resekjonering 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

Rett kopi bekrefte



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) bruksenhetsens 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 Sykkylven 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 reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 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				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
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



Situasjonsplan
for gnr. 14 bnr. 284
i Sykkylven.

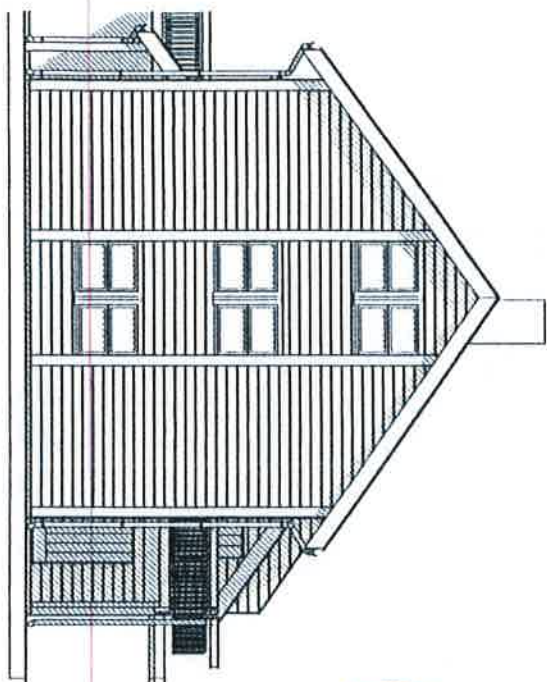
14/132

**Bebyggelseplan for
B4 Storgata**

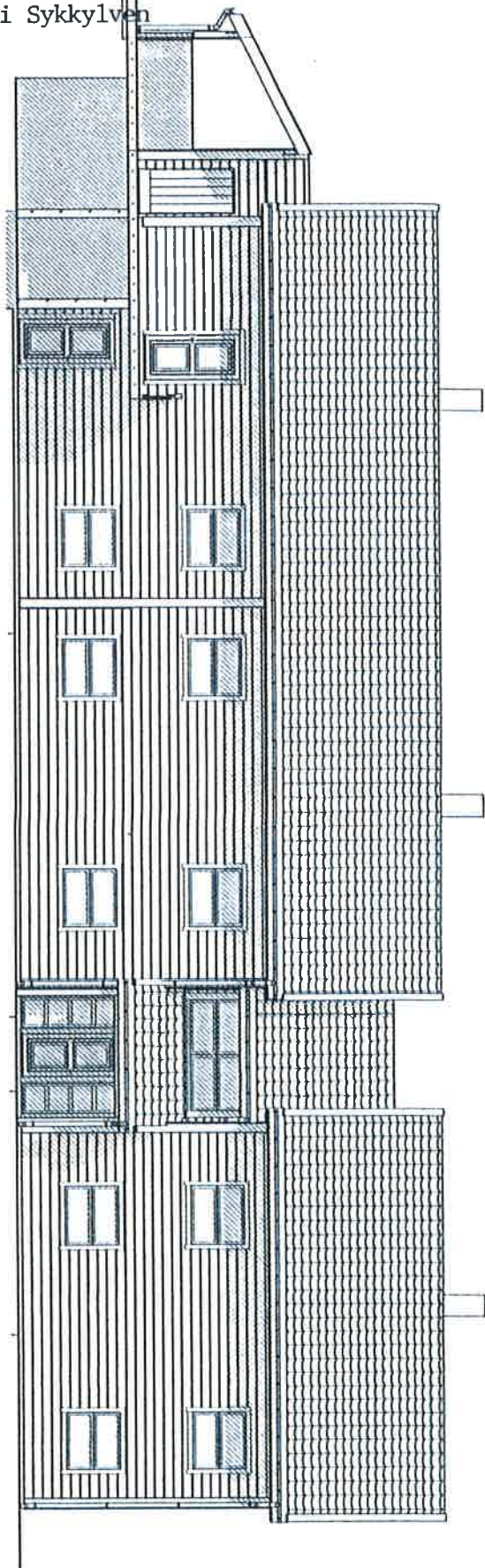
- Sykkylven kommune
-  - tilleggsareal sokkeletasje
 -  Snu og parkeringsareal
 -  Tilkomstveg
 -  Bolig utv, boder og carporter - hoved- og tilleggsareal
 -  Leikeplass
 -  Skråninger og grøntareal

Ludviksen Bygg AS	Målestokk:	Tegn:	Dato:
Byggsadresse: B4 Storgata	1:500	J.V.	14/300
Kommune: Sykkylven Gnr. 14 Bnr. 284	1:1000		Dato
Utbygger	Sakstype: Bebyggelseplan		
Ludviksen Bygg AS	Planlegger: Ludviksen Bygg AS i samarbeid med Vestplan AS		
6230 Sykkylven			

Fasadeplan for seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven



Fasade fra nord



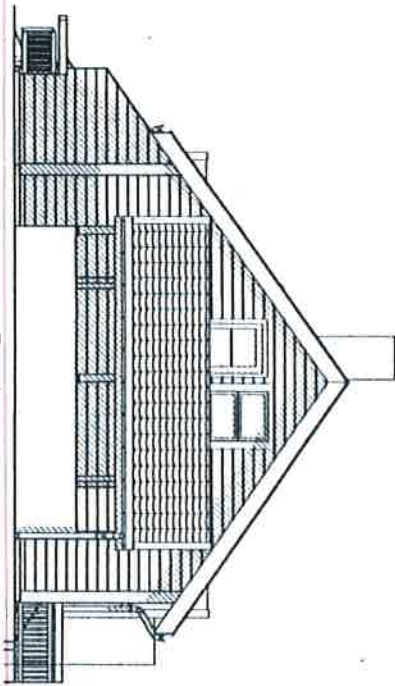
Fasade fra øst



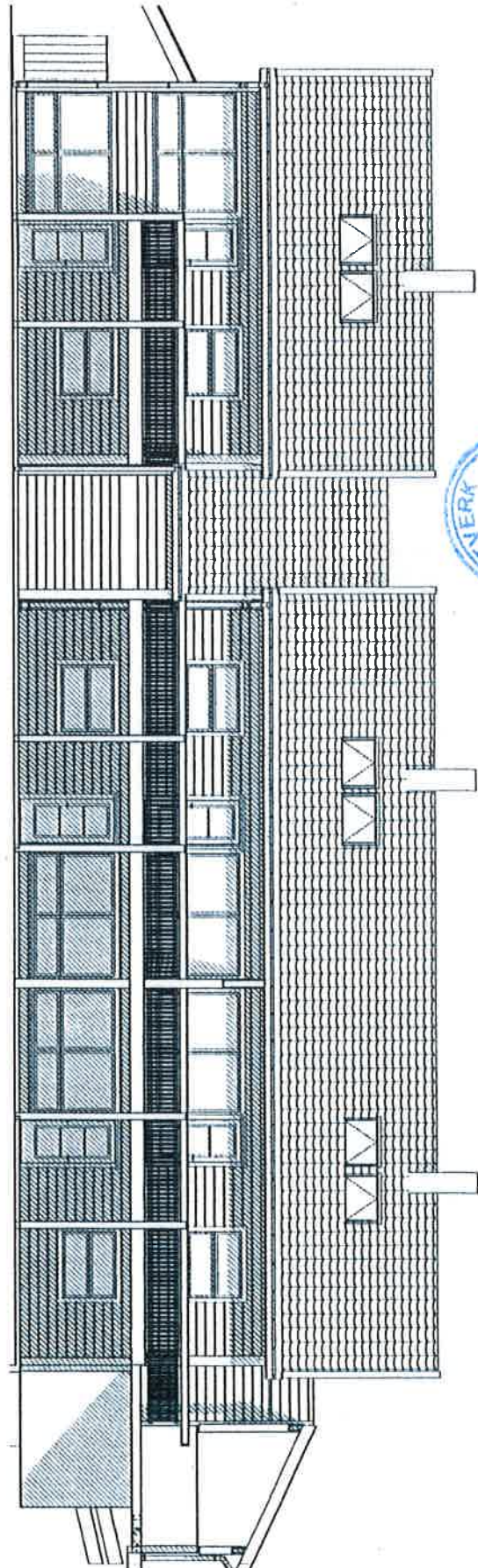
Prosjekt	R4 Storvata	Sak nr.	2004	Arkiv nr.	
Utøvere	Ludviksen bygg AS	Tegnet av	A. Vedvik		
Tegning	A-B-C Fasade	Dato	05.06.00		
Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven		Målestokk	1:100		
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen er berettiget til bruk i forbindelse med byggingen av objekter i Sykkylven fra LB AS					



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

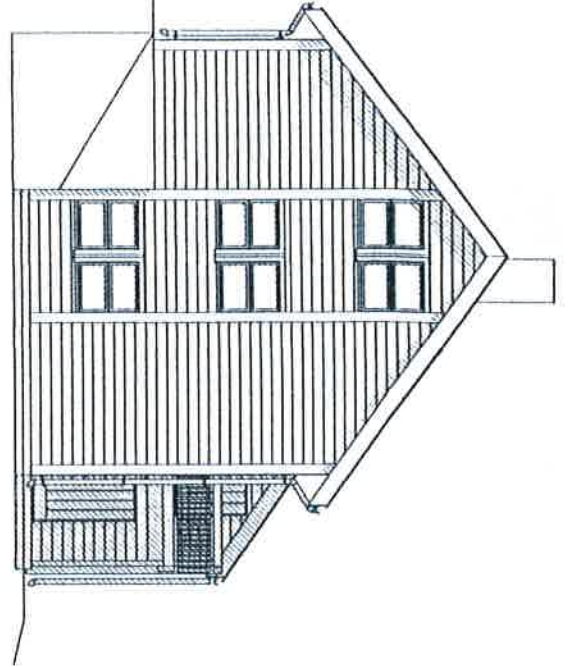
Ludviksen Bygg AS
6230 SYKKYLVEN

1:100

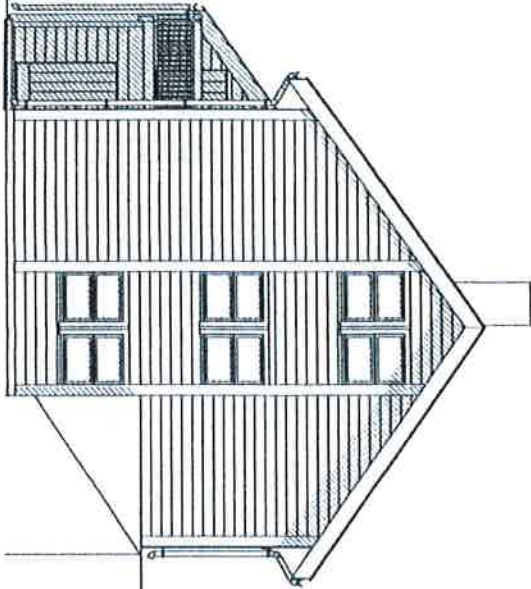


Prosjekt: B4 Storøra	Sak nr: 2004	Arkiv nr:
Tilbehør: Ludviksen bygg AS	Tegnet av: A.Vedvik	
Tegning: A-B-C Fasade	Dato: 05.06.00	
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen skal benyttes kun i forbindelse med byggingen av Sykkylven fra LB AS		

Fasadeplan over seksjon nr. 7, 8, 9 og 10 under gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven



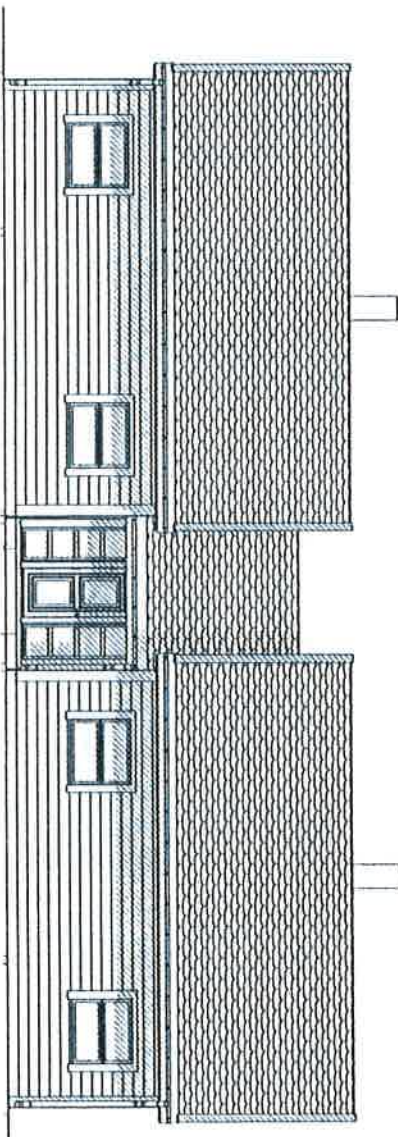
Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord



Fasade sør



Forhandler av
NORGESHUS

Ludviksen Bygg AS
6230 Sykkylven

1:100

Sak nr. 2004

Arb. nr.

Prosjekt: B4 Storvata

Tilbehøver: Ludviksen bygg AS

Tegning: D-E Fasader

Tegnet av: A. Vedvik

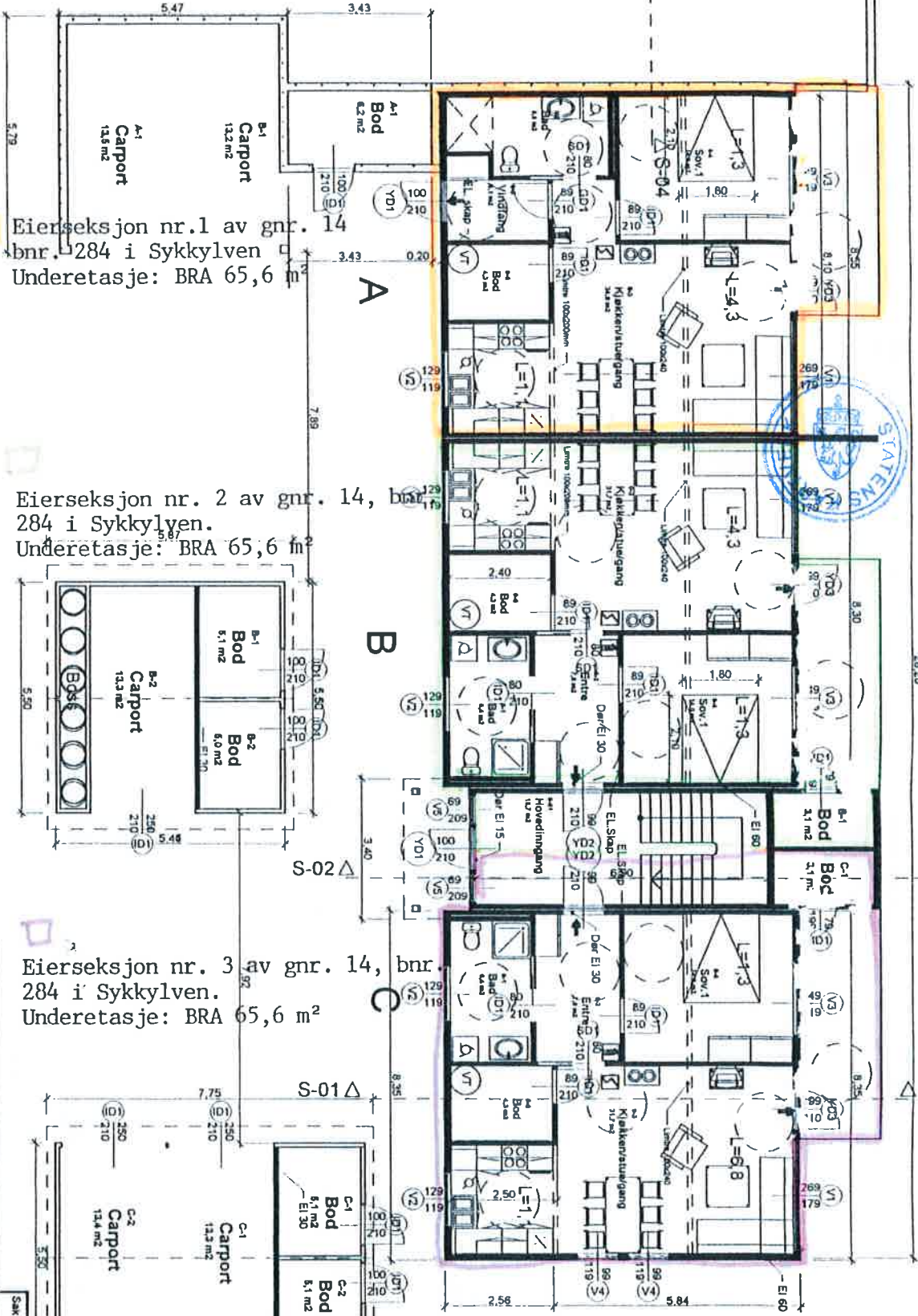
Dato: 05.06.00

Skalering:

1:100



Denne tegning utleveres av Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan berette om feil som ikke er berette om i artikkelen fra LB AS



Eierseksjon nr. 1 av gnr. 14
 bnr. 284 i Sykkylven
 Underetasje: BRA 65,6 m²

Eierseksjon nr. 2 av gnr. 14, bnr.
 284 i Sykkylven.
 Underetasje: BRA 65,6 m²

Eierseksjon nr. 3 av gnr. 14, bnr.
 284 i Sykkylven.
 Underetasje: BRA 65,6 m²

Forhandler av
NORGESHUS

Prosjekt: B4 Storøra
 Tiltaksnavn: Ludviksen bygg AS
 Tegning: A-B-C Plan underetasje
Ludviksen Bygg AS
 6230 SYKKYLVEN

Sak nr. 2004 Arkiv nr.
 Tegnet av: A.Vedvik
 Dato: 05.06.00
 Målestokk: 1:100

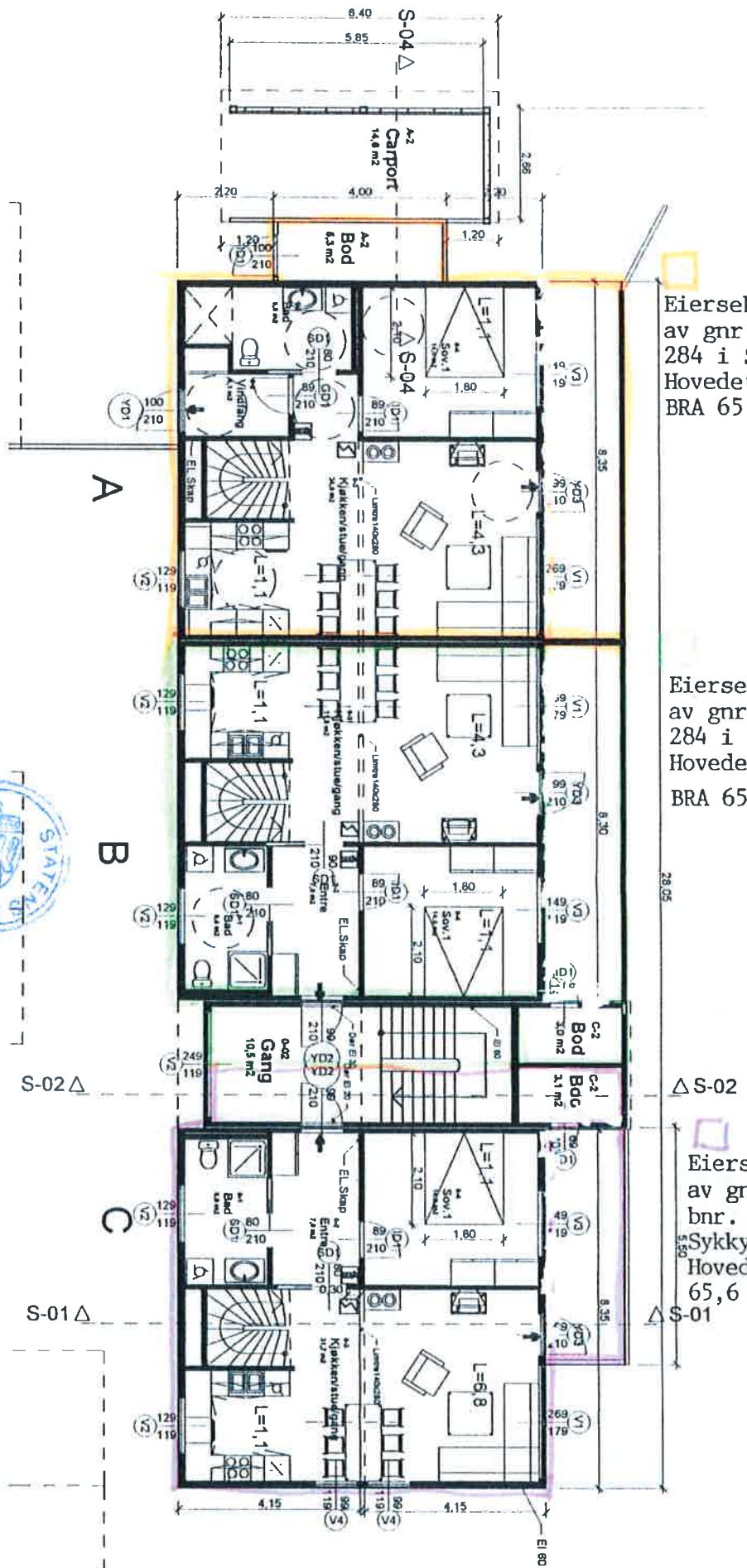


Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse fra LB AS

Eierseksjon nr.4
av gnr. 14, bnr.
284 i Sykkylven.
Hovedetasje:
BRA 65,6 m²

Eierseksjon nr. 5
av gnr.14, bnr.
284 i Sykkylven.
Hovedetasje:
BRA 65,6 m²

Eierseksjon nr.6
av gnr. 14,
bnr. 284 i
Sykkylven
Hovedetasje:
65,6 m²



Sak nr. 2004	Arv nr.
Prosjekt: B4 Slottgata	
Tilskrevet: Ludviksen bygg AS	
Tegning: A-B-C Plan 1. etasje	
Dato: 05.06.00	
Målestokk: 1:100	

Forhandler av
NORGESHUS

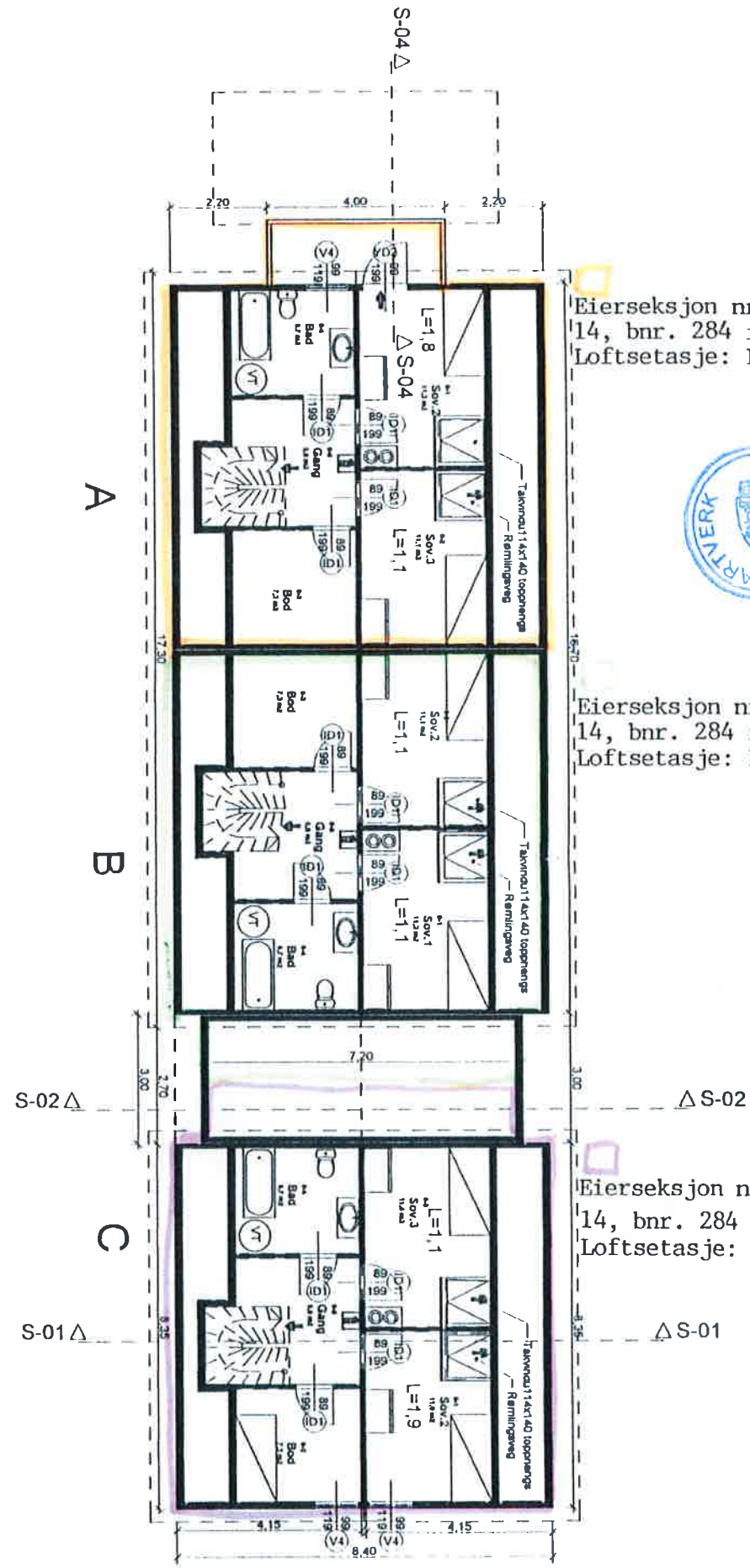
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen er ikke gyldig uten samtykke fra LB AS.



Eierseksjon nr. 4 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.
Loftsetasje: BRA 40,5 m²

Eierseksjon nr. 5 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.
Loftsetasje: BRA 43 m².

Eierseksjon nr. 6 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.
Loftsetasje: BRA 40,5 m²

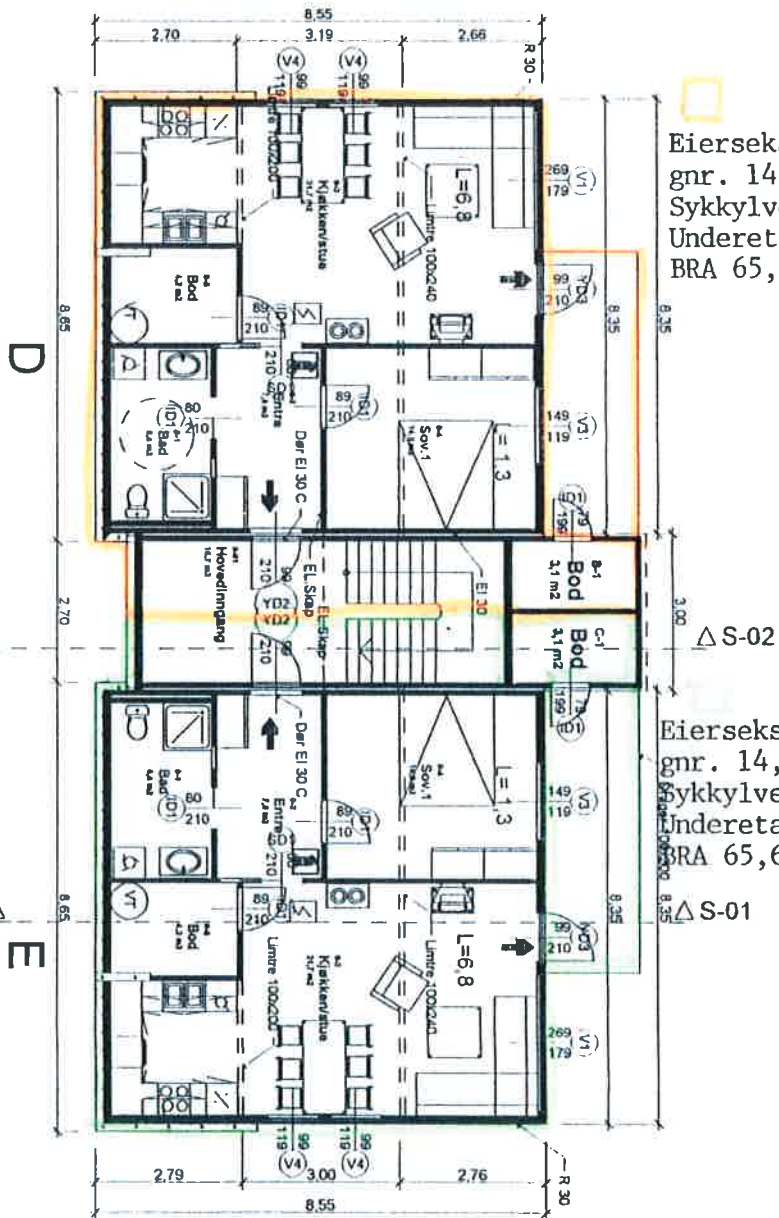


Forhandler av
NORGESHUS

Sak nr 2004		Arkiv nr:	
Prosjekt: B4 Storøra			
Tilskriver: Ludviksen bygg AS			
Tegner: A-Vedvik			
Tegning: A-B-C Plan loft			
Dato: 05.06.00			
Skala: 1:100			
Målestokk: 1:100			
Ludviksen Bygg AS			
6230 Sykkylven			
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen er beskyttet av patentrett og forbeholdt for bruk i andre prosjekter uten tillatelse fra LB AS.			



Eierseksjon nr. 7 av
gnr. 14, bnr. 284 i
Sykkylven.
Underetasje:
BRA 65,6 m²



Eierseksjon nr. 8 av
gnr. 14, bnr. 284 i
Sykkylven.
Underetasje:
BRA 65,6 m²



Forhandler av
NORGESHUS

Prosjekt: B4 Storaata
Tilbyrskriver: Ludviksen Bygg AS
Tegning: Plan underetasje
Ludviksen Bygg AS
6230 Sykkylven

Sak nr. 2004

Arbeid nr.

Dato: 05.06.00

Tegnet av: A. Vedvik

Målestokk:

1:100

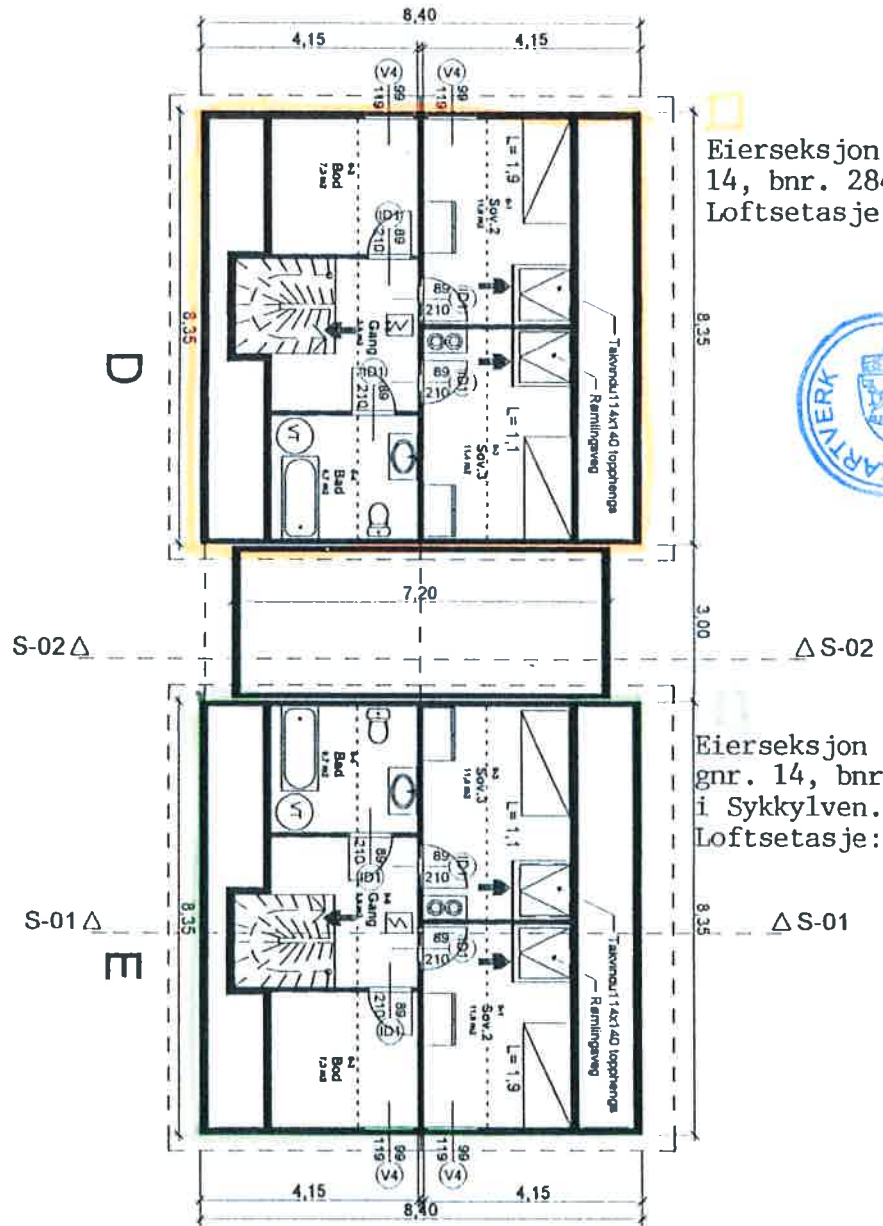


Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningene kan benyttes til LB AS



Eierseksjon nr.9 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven
Loftsetasje: BRA 40,5 m²

Eierseksjon nr. 10 av gnr. 14, bnr. 284 i Sykkylven.
Loftsetasje: BRA 40,5 m²



Forhandler av
NORGESHUS

Prosjekt: P4 Storafla
Tilbyrskriver: Ludviksen bygg AS
Tegning: Plan loft
Ludviksen Bygg AS
6230 Sykkylven

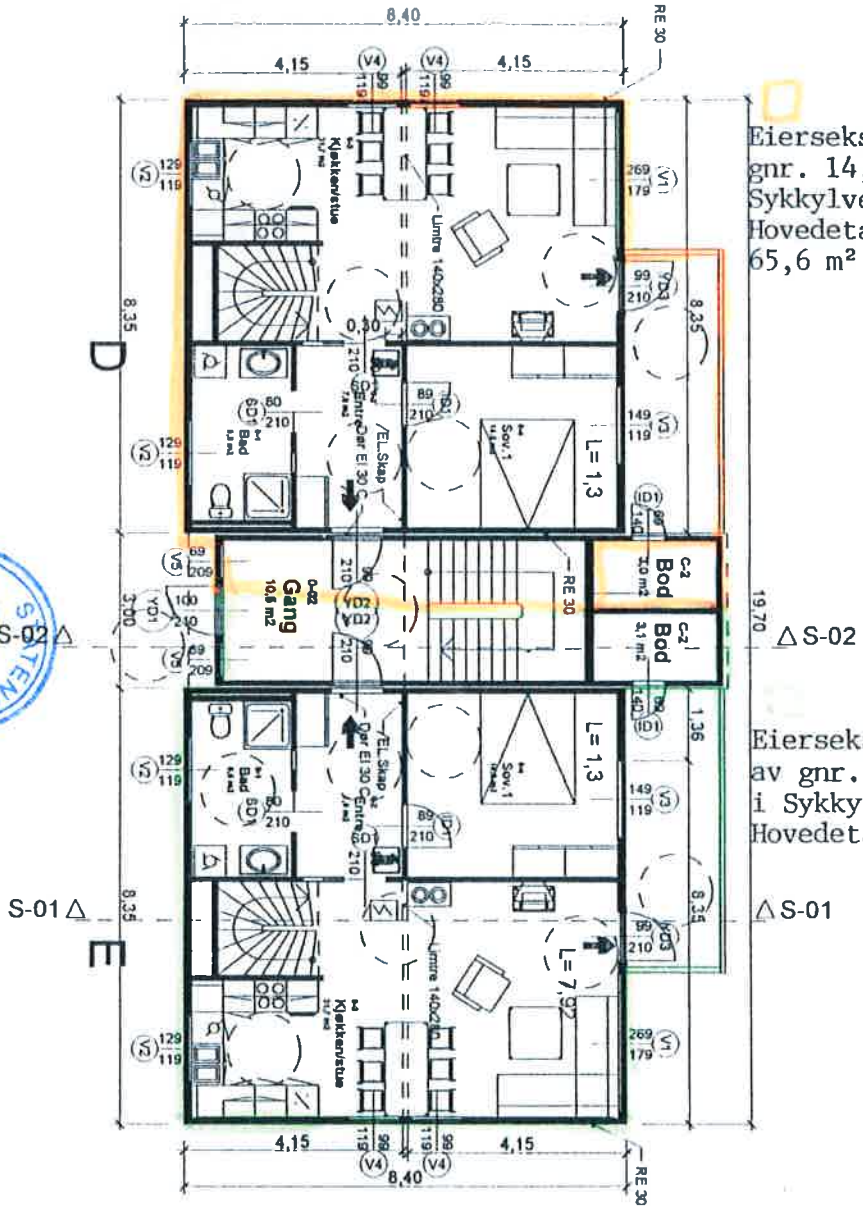
Målestokk:
1:100



Sak nr: 2004	Arbeid nr:
Dette tegning utlever Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke brukes i andre sammenheng enn i forbindelse med dette prosjektet.	

Eierseksjon nr. 9 av
gnr. 14, bnr. 284 i
Sykkylven.
Hovedetasje: BRA
65,6 m²

Eierseksjon nr. 10
av gnr. 14, bnr. 284
i Sykkylven.
Hovedetasje: 65,6 m²



Forhandler av
NORGESHUS

Ludviksen Bygg AS
6230 Sykkylven

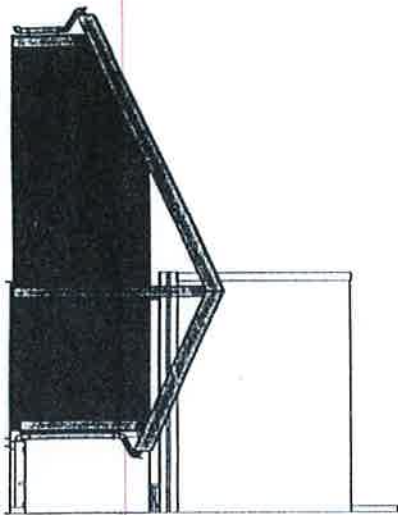
Prosjekt:	B4 Storaata
Tilbudsnavn:	Ludviksen bygg AS
Tegning:	Plan-1. etasje

Sak nr.:	2004
Arkiv nr.:	

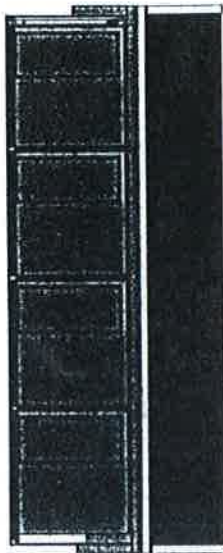
Dato: 05.06.00
Målestokk:
1:100



Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningene kan benyttes i samtykke fra LBAS



Fasade sør



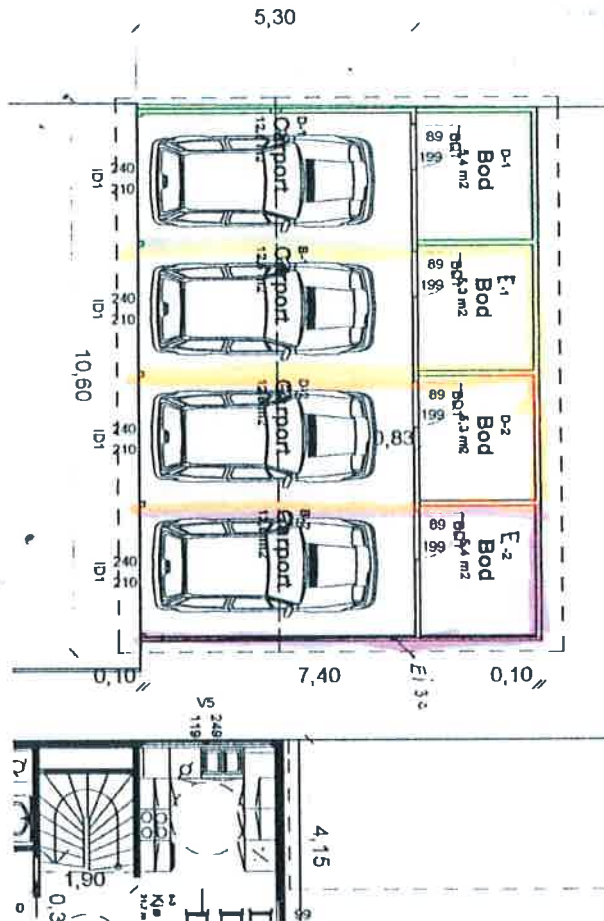
Fasade øst



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



Forhandler av

Ludviksen Bygg AS
6230 Sykkylven

1:100

Målestokk:

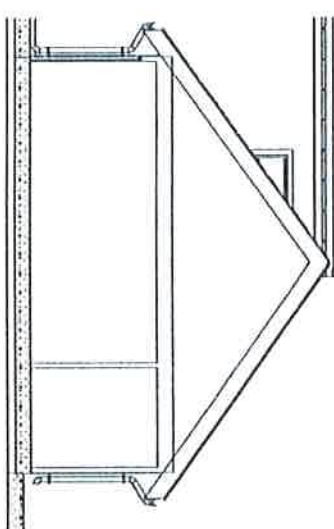
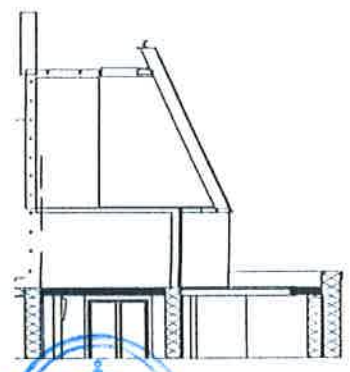
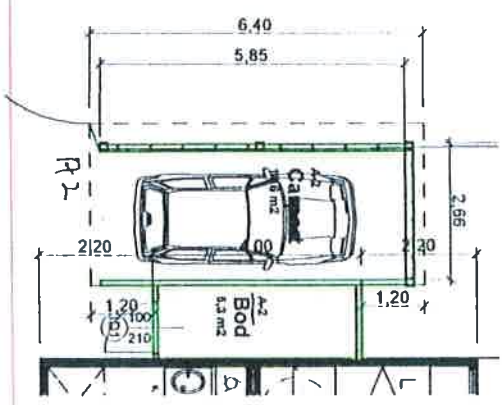
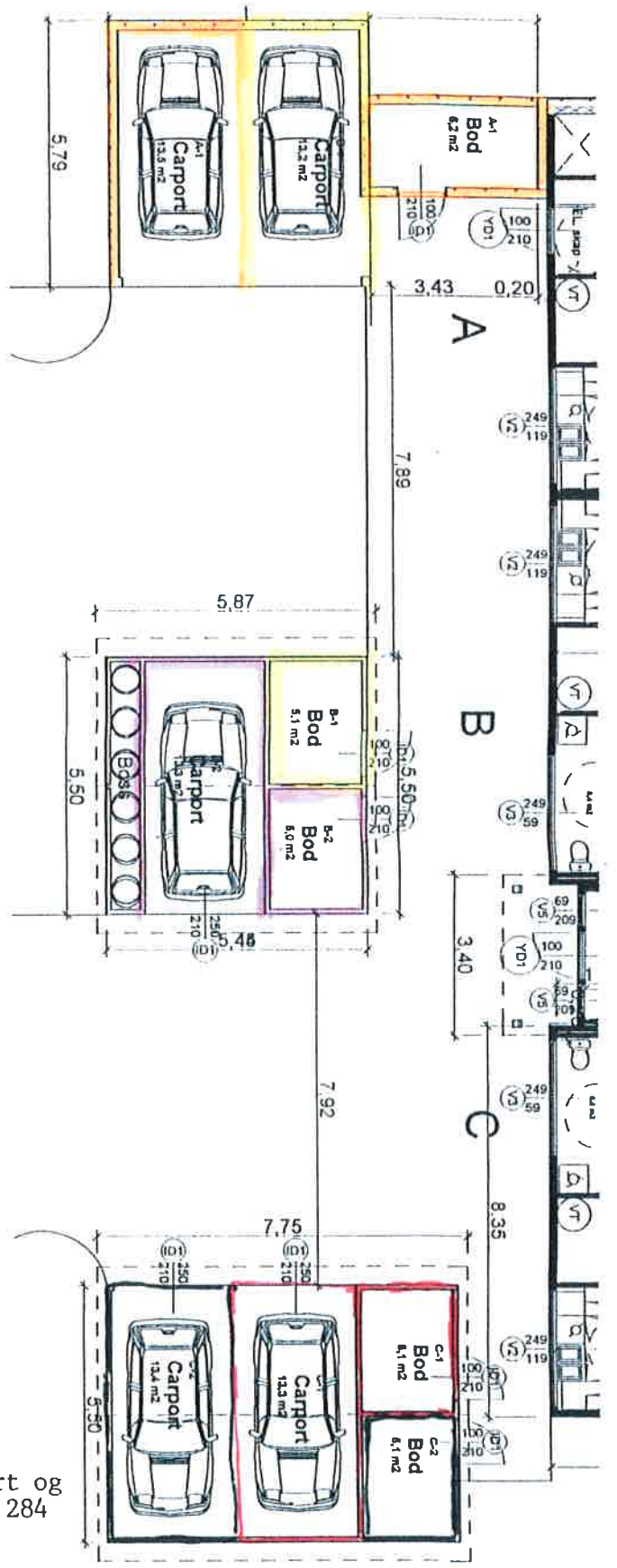
Prosjekt: B4 Storgata
Tilbudsnummer: Ludviksen bygg AS
Tegning: Carporter og utv. boder D-E
Tegnet av: A.Vedvik
Dato: 11.02.00

Sak nr. 2004

Aknot nr.

Deretter tegning tilløpene Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten samtykke fra LBAS





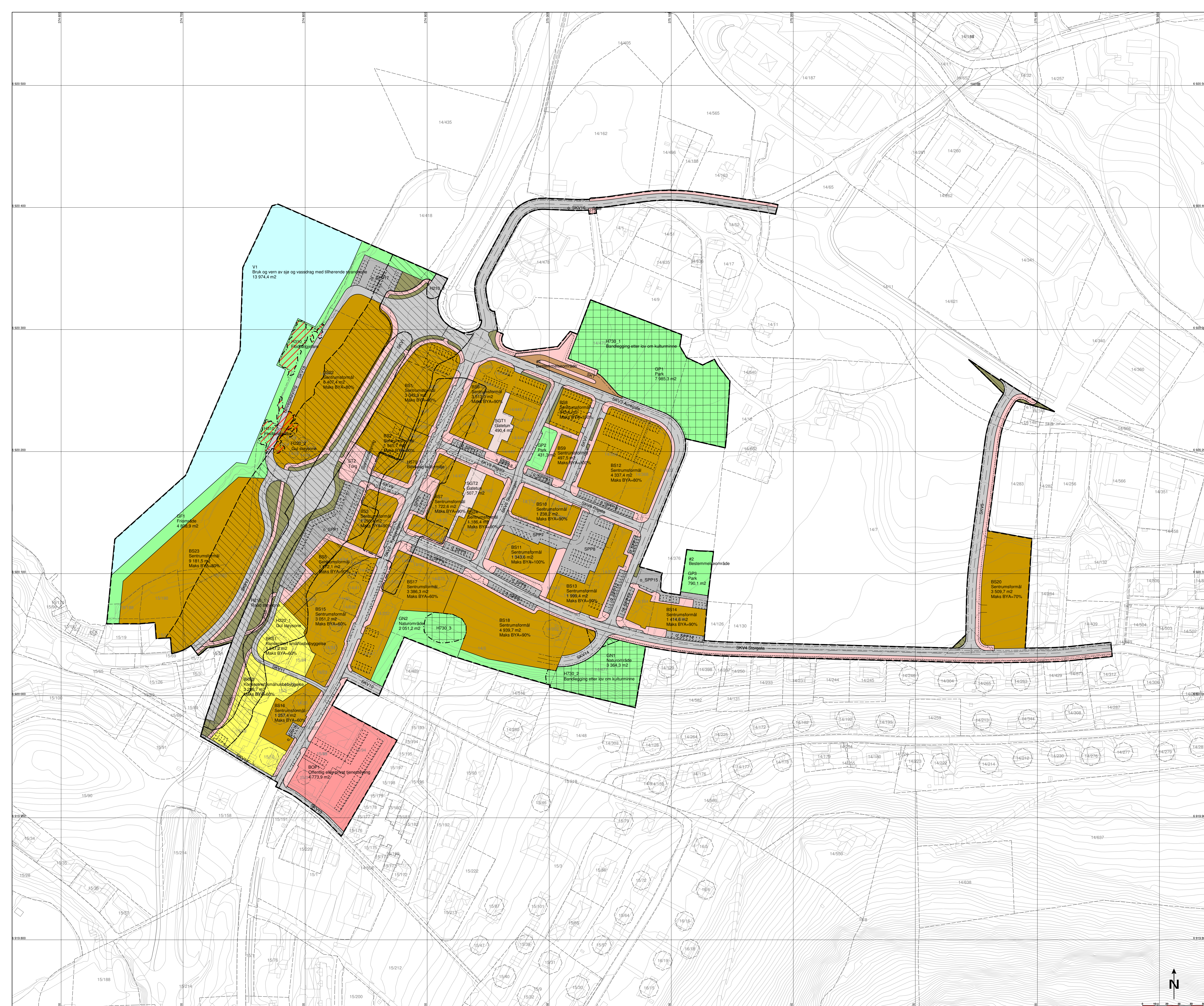
S-06

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

Prosjekt: R4 Stormaja Tiltaksnavn: Ludviksen Bygg AS		Sak nr: 2004	
Tegning: Carporter A-B-C og Snitt		Arkiv nr:	
Ludviksen Bygg AS 6230 Sykkylven		Dato: 11.02.00	
Forhandler av NORGESHUS		Målestokk:	
Denne tegning tilhører Ludviksen Bygg AS. Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse fra LB AS.		1:100	





TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)
112: Røysbyggjeliste-konvertent småbustbebyggelse	601: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
1130: Sentrumformål	
1140: Offentlig eller privat tenesteyting	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)	OMSYNSONER (PBL § 12-6)
2011: Kjørveg	H270: Bovaring kulturmiljø
2012: Fortau	H275: Bovaring kulturmiljø
2013: Torg	H276: Bovaring kulturmiljø
2014: Gateløp	H277: Bovaring kulturmiljø
2015: Gang-rykkeløp	H278: Bovaring kulturmiljø
2019: Annen veggrunn: grenseareal	H279: Bovaring kulturmiljø
2072: Kollektivterminal	H280: Bovaring kulturmiljø
3092: Parkeringsplasser	H281: Bovaring kulturmiljø
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)	FARESONER
3020: Naturområde	H310: Ras- og skredfare (foddelegare)
3040: Flomområde	H311: Ras- og skredfare (foddelegare)
3050: Park	SKINGSONER
	H410: Friskt
LINESYMBOLER	STØYSONE
Planfargens	H210: Red sone iht. T-1442
Byggingrens	H220: Gul sone iht. T-1442
Plantingstoppings	BESTEMMELSESGRANSE
Bebyggelse som inngår i planen	H1: Bestemmelssone
Regulert sentreltje	H2: Bestemmelssone
Friskilje	
Regulert kant strekssone	PUNKTSYMBOLER
Regulert parkeringstelt	
Regulert togstasjon	
Grense for arealformål	
Grense for bestemmelssone	
Grense for angitt hensynsone	
Grense for hensynsone	
Grense for ferdingsone	
Grense for skingsone	
Grense for stasjonsone	
Høydemåle	

Målestokk: 1:1000	Kartuttrekk: Hevrefranse: NN2000	Koordinatystem: EuroTBM – UTM32
Evidensanse: 1 meter		Kilde for basiskart: N2000
		Arbeidsplan-ID: 15282013005
Områderegulering for: Sykkylven sentrum Med tilhørende reguleringsplaner		
Arbeidsplan-ID: 15282013005	Arkivskil-ID:	
REVISJONER	Saker:..	Dato:..
Revisjon 1: Revisjon etter 2. offentlig høring		03.10.2015
Revisjon 2: Redusert planomfang, småareal veg o. SKV16		29.11.2016
SAKSHANDLING I SYKKYLVEN PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Saker:..	Dato:..
Kommisjonering av oppstart av planarbeid		05.02.2014
1. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)		21.11.2014
2. offentlig høring i perioden:		10.12.14-03.01.15
3. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)		17.04.2015
2. offentlig høring i perioden		27.07.15-28.09.15
3. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)		23.11.2015
Møting med fylkeskommunen i Møre og Trøndelag		02.03.2016
4. høringsrunde i høringssaker og utvalgsutvalget (NU)		26.05.2016
Vedtak i kommunestyret	44/16	20.06.2016
Forstegodtiller: Sykkylven kommune Planarbeid utført av: Plot arkitekter AS Plankartdato:		
Følgende:	Følgende:	Dato:..
		22.05.2017
		Sign: K. Grytten



B4

Tomteareal 2788,0m²
 Maks BYA 25%= 697,0m²
 Beregnet BYA 690,0m²

690x100 = 24,7%
 2788

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

Leikeareal 50m² pr. 4 romsleilighet
 Krav til leikeareal 250m²
 Planen viser 251m²

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		
Ludviksen Bygg As	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



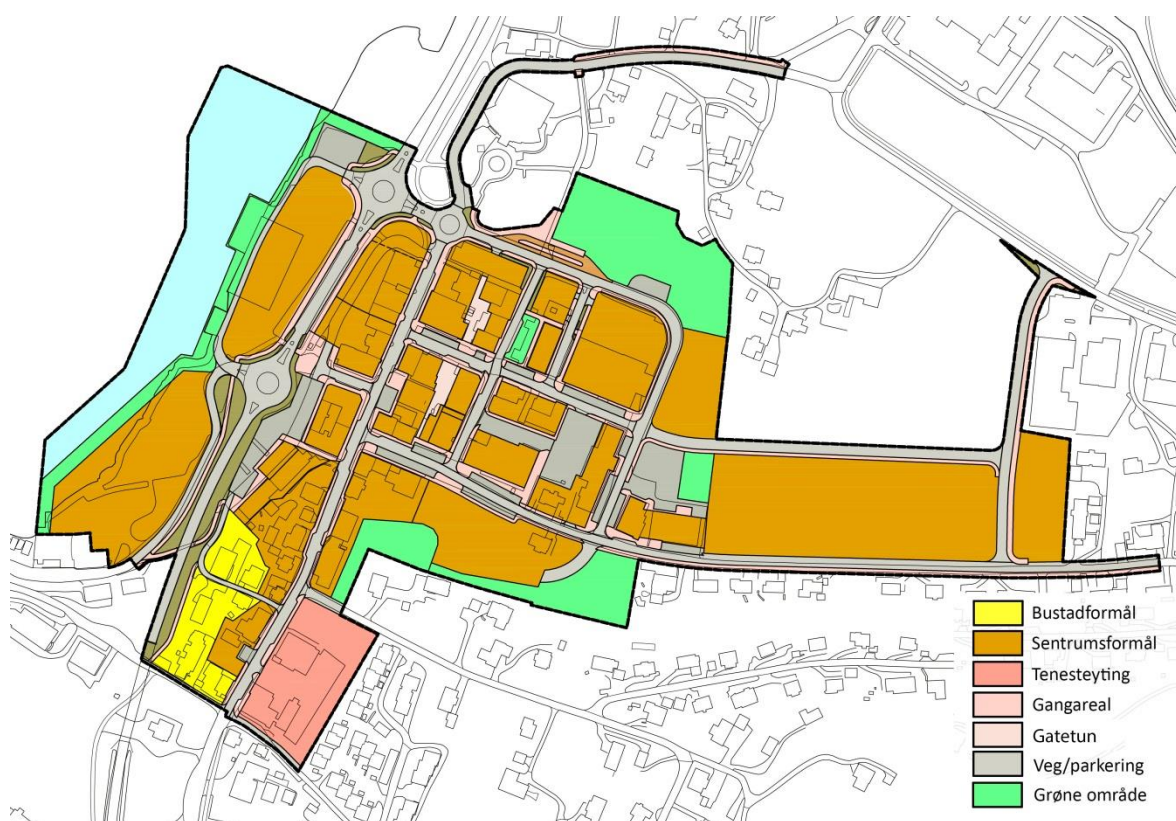
SYKKYLVEN KOMMUNE

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 følgjande 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 m² 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 m²

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal set settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m² bruksareal

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m² bruksareal.

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 m², og skal minimum vere 100 m². 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 m² pr plass.

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

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² for einebustader og rekkehus, og inntil 25 m² 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 veggliv i formålsgrensa 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 formålsgrensa 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 offentleg eller privat tenesteyting. Området kan nyttast til offentleg 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 tempark 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.

**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.

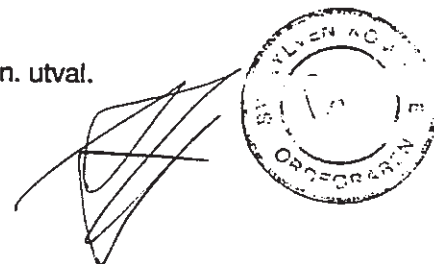
§6

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 harmonerande 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 m² pr. bustad og vere sikra mot køyreveggar.

10

Trafikkområde

§ 13

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

§ 14

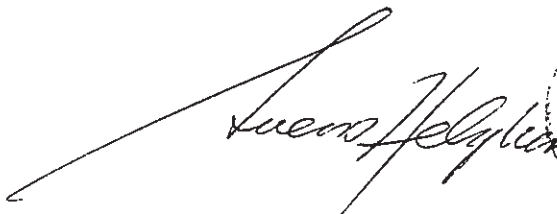

På planen er vist frisiktløne i kryss. Innanfor desse grensene (frisiktsonene), skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet til dei tilstøytande vegar.

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.



Adresse Storgata 40, 6230 SYKKYLVEN	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244652
Byggeår 2001	Bygningsnummer 20542608
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 284
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 65 m²	Oppvarmet bruksareal 65 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 183.05 kWh/m² per år
Energikarakter D
Beregnet levert energi i lokalt klima 173.73 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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.



Storgata 40, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Storgata 40

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Aure skule	7 min 🚶
Linje 250, 252, 260	0.6 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 34 min 🚶

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	10 min 🚶
387 elever, 23 klasser	0.9 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	6 min 🚶
80 elever, 6 klasser	3 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min 🚶
304 elever, 24 klasser	0.7 km
Sykkylven vidaregåande skule	6 min 🚶
250 elever, 17 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven	6 min 🚶
------------------------	---------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

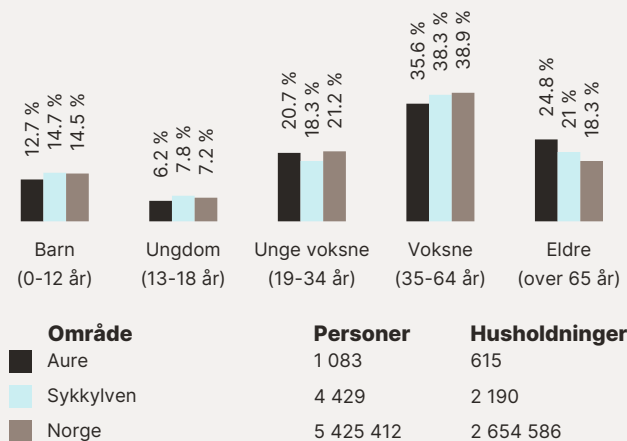


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling





Barnehager


Krikane barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
61 barn	0.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	10 min 🚶
34 barn	0.9 km
Ullavik barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
58 barn	1.9 km


Dagligvare


Kiwi Sykkylven	5 min 🚶
Coop Extra Sykkylven	7 min 🚶
Post i butikk	0.7 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

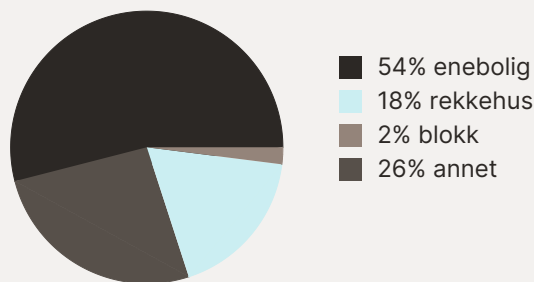
 Trafikk
Lite trafikk 77/100

 Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Sykkylven stadion | 8 min  |
| Fotball | 0.7 km |
|  Sykkylven storhall | 8 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Family Sports Club Sykkylven | 4 min  |
|  Aktiv Trening Flisnes | 1 t 2 min  |

Boligmasse







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

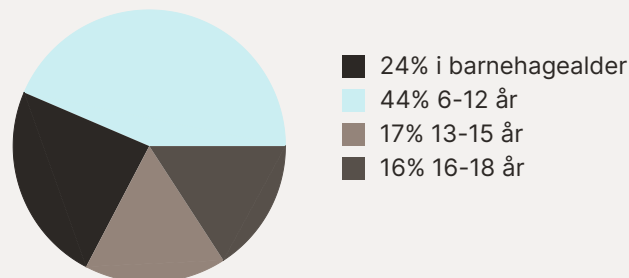
Sitat fra en lokalkjent



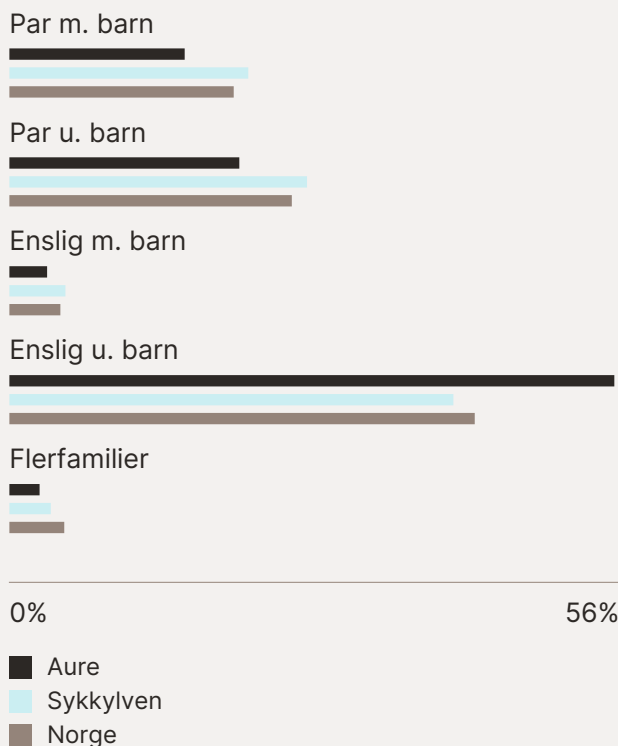
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  AMFI Moa | 1 t 11 min  |
|  Vitusapotek Sykkylven | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

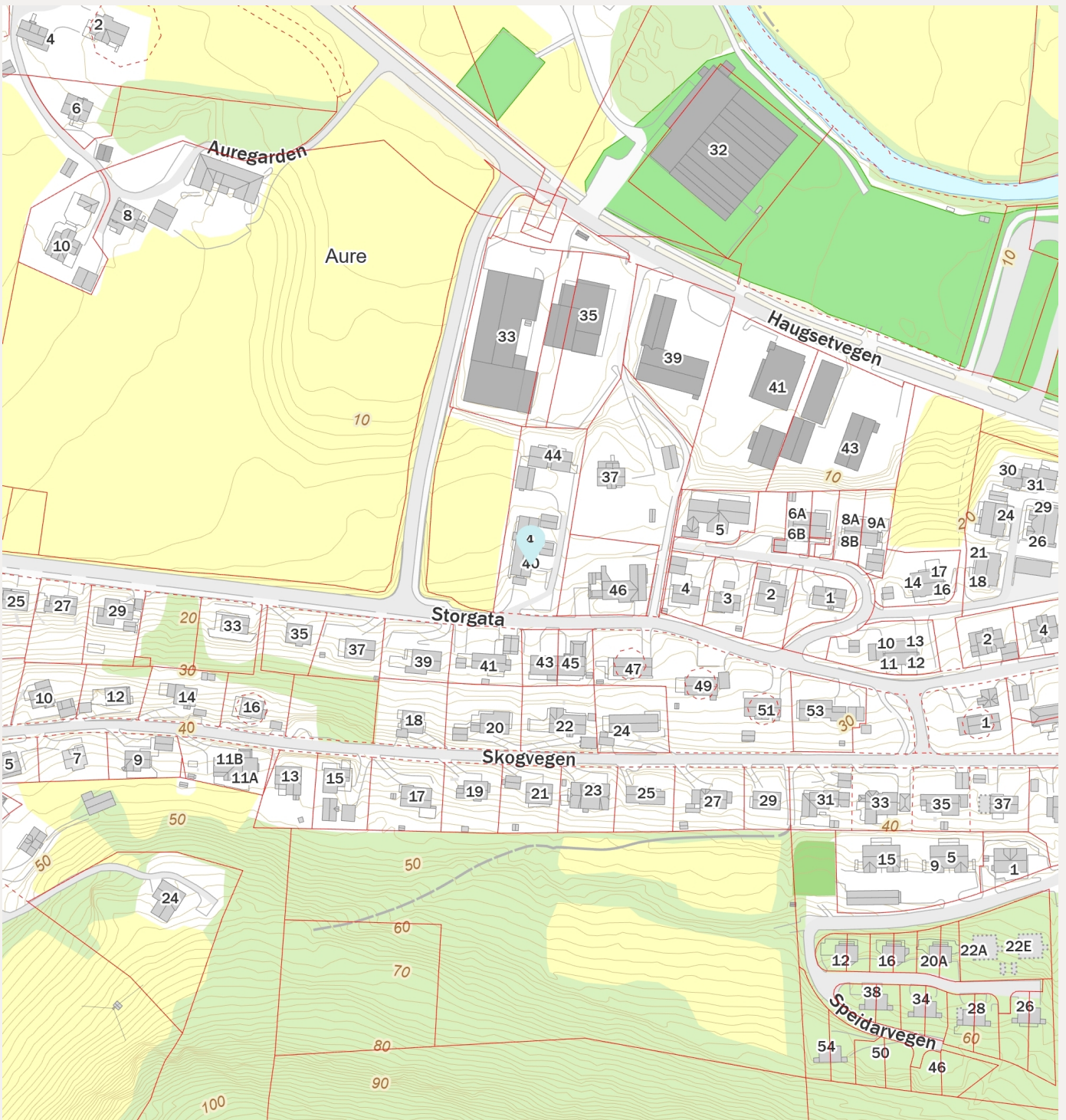


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

& PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.