

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Speidarvegen 18, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 14, bnr. 682

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 18978-1781

Eiendomsverdi ref nr: ZP7463

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 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2022. Boligen er registrert med midlertidig brukstillatelse 02.11.2022. Boligen har innredet underetasje og innredet hovedetasje det er utvendig sportsbod ved inngangen til boligen. Eier har etter overtalelsen av boligen utvidet/ bygget stor terrasse foran og på siden av boligens underetasje, bygget lagerbod på denne terrassen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp. Det er hellende tak med avrenning til takrenne. Taket er kontrollert fra taket på baksiden av boligen. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilnærmet flatt tak, med takkonstruksjon av sperretak. Konstruksjonen har avrenning til takrenner. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Hele konstruksjon er gjenbygget og dermed skjult. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdøren er malt dør med glassfelt. Balkongdører som tredører med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett finert dør.

Ytterdøren har en skade, dette er en forsikrings sak og ytterdøren vil bli skiftet før salg, dette legges til grunn for Tilstandsgrad. Det er registrert noe treghet i balkongdørene. Justeringer bør gjøres.

Det er bygget stor terrasse på bakkenivå, denne er bygget i 2024 og i 2025. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall med glassplater.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall og med glassplater, det er skillevegg av tre mot nabo. Det er en betongplattning ved inngangen. Eier har som egeninnsats lagt skifer på denne plattningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater og fliser på boden i underetasjen og på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite himlingsplater. underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Boligen har tilrettelagt for isolert stålpipeline. Denne er ført gjennom himling og klargjort for videre montering av pipeline og ildsted. Ved eventuelt montering av ildsted må dette varsles til kommunen. Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper er montert på vegg på den ene siden. Det er montert lys i

trappen med bevegelses sensor. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er montert skyvedørsgarderober med speil i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Bad/wc/vaskerom har flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med benkestående vaskeservant, dusjhjørne med dusjvegger samt vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven på søknadstidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er montert vannstoppersystem og det er montert komfyrvakt.

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 inne i skapet. Det er montert vannstoppesystem i boligen. 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. 120 liter fra byggeår. Det er montert Flow Stop i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast. Bygningen har grunnmur i bakkant og ca 2,5 meter frem med isolerte elementer med betong. Det er fundamenter av betong under

Beskrivelse av eiendommen

grunnmur.

Tomten er beliggende i nordvendt skåning. Eiendommen har asfaltert

adkomstvei og biloppstillingsplass ved inngangen til boligen.

Skråning

etablert med plen og det er bygget stor terrasse på bakkeplan foran boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

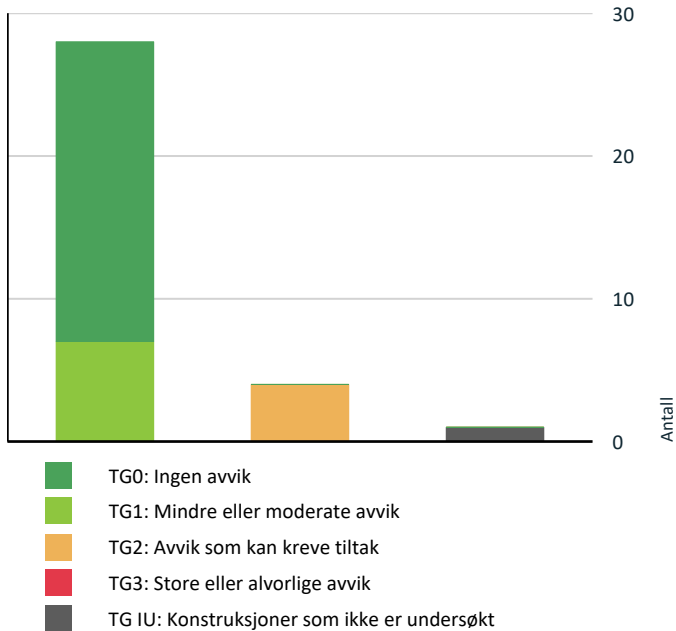
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Utebod ved underetasjen.

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med papp. Det er hellende tak med avrenning til takrenne.
Taket er kontrollert fra taket på baksiden av boligen.



Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flatt tak, med takkonstruksjon av sperretak. Konstruksjonen har avrenning til takrenner. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Hele konstruksjon er gjenbygget og dermed skjult.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er malt dør med glassfelt. Balkongdører som tredører med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett finert dør.

Ytterdøren har en skade, dette er en forsikrings sak og ytterdøren vil bli skiftet før salg, dette legges til grunn for Tilstandsgrad.
Det er registrert noe treghet i balkongdørene. Justeringer bør gjøres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget stor terrasse på bakkenivå, denne er bygget i 2024 og i 2025. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall med glassplater.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i metall og med glassplater, det er skillevegg av tre mot nabo.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en betongplattning ved inngangen. Eier har som egeninnsats lagt skifer på denne plattningen.

TG 0 Sportsbod ved inngangen

Beskrivelse

Det er bygget sportsbod ved inngangen til boligen, denne er bygget sammen med boligen og i lik konstruksjon. Boden er med betongplate som gulv. Vegger i bindingsverk med bordkledning utvendig. Det er opplegg med lys og strømuttak i boden.

TG 2 Utebod ved underetasjen.

Beskrivelse

Eier har som egeninnsats bygget en enkel lagerbod ved underetasjen. Denne er oppført på terrasseplatt i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Boden har sperretak med sperrer av tre, og taket er tekket med pappshingel med avrenning i front uten takrenne. Inngangsdøren er en labankdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er bygget som egeninnsats og fremstår som enkel i utførelsen.

Pappshingel er lagt inntil yttervegg med et utenpåliggende beslag. Dette anses som en ufagmessig løsning, da regnvann som treffer fasadekledningen vil renne ned bak beslaget. Dette reduserer opptørkingen, og stående vann her kan redusere tilstanden på kledningen bak beslaget og påmontert drager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et korrekt beslag som går inn under kledningen og over takpappen for å sikre at vann ledes bort fra konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledning og bærende konstruksjoner bak beslaget.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv med laminater og fliser på boden i underetasjen og på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for overflater registrert en noe bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

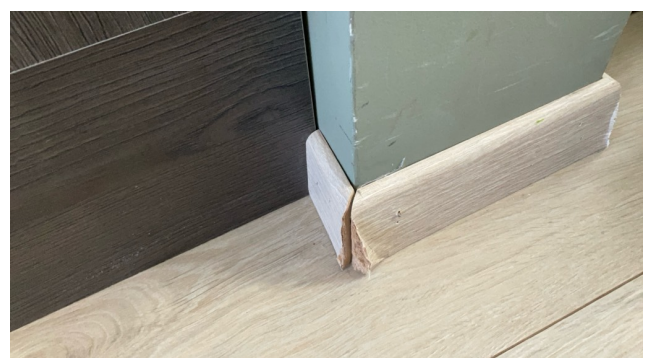
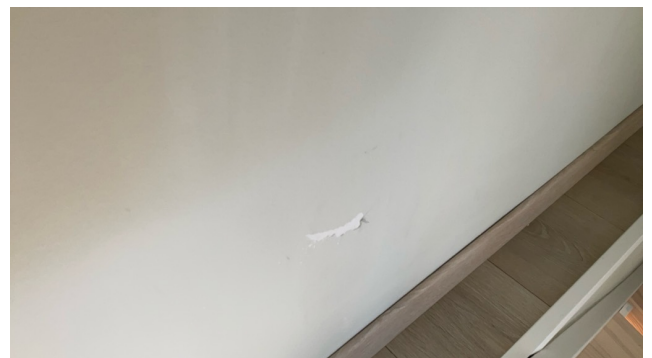
Skade på gulvlist ved kjøkkeninnredningen.

Noe friksjons lyd i laminat gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og eventuell maling av enkelte vegger, samt utskifting av gulvlist ved kjøkkenet for å utbedre registrert slitasje og skader.



Tilstandsrapport



! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene. I underetasjen er det målt ca 3 mm gjennom soverom vest. I hovedetasjen er det målt ca 5 mm gjennom stuen/ kjøkken. 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 IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har tilrettelagt for isolert stålpip. Denne er ført gjennom himling og klargjort for videre montering av pipe og ildsted. Ved eventuelt montering av ildsted må dette varsles til kommunen.



! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

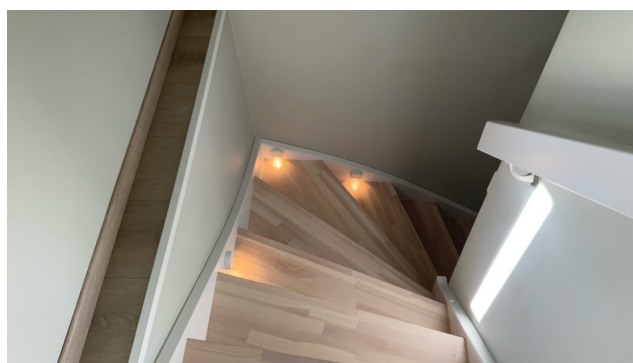
Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bakvegg mot terreng er utført som kompaktkonstruksjon, med dette menes isolasjonssystem med betong og plater montert direkte på isolasjon på innsiden. En hulltaking her vil kun lede inn i eps isolasjonen. Det er ved fuktøk i konstruksjon ikke registrert unormale fuktverdier.

! TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper er montert på vegg på den ene siden. Det er montert lys i trappen med beveges sensor.



! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderober med speil i gangen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom har flislagt gulv og vegger med våtromsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med benkestående vaskeservant, dusjhjørne med dusjvegger samt vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven på søknadstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er våtromsplater/ baderomspalter på veggen og det er hvite himlingsplater i taket. Det er montert spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplaten inne i dusjen viser delaminering som følge av en produktfeil. Dette har vært et kjent problem på et produksjonsparti av disse platene. Leverandøren har tidligere utbedret slike forhold som reklamasjonsansvar i tilsvarende tilfeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplaten med delaminering bør skiftes/ utbedres for å hindre videre skade og redusert fuktsikring i våtsonen. Dersom dette skyldes en kjent produktfeil, bør det undersøkes om forholdet kan utbedres som en reklamasjon mot leverandøren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Her ble det registrert/lokalisert noe hull lyd under enkelte flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det er ikke registrert sprekker/riss i fuger. Det er observert mindre sår i overflaten på enkelte fliser.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluik med smøremembran.

Det foreligger ferdigattest for boligen og i det ligger at utbygger har bekreftet at det er utført uavhengig - en kontroll kontroll som er dokumentert av ansvarlig søker.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med benkestående vaskeservant, dusjhjørne med dusjvegger samt vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en rissprekke i servanten. Ikke registrert lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissprekk i servanten bør utbedres eller servanten bør skiftes for å unngå videre skadeutvikling og potensiell lekkasje, som kan føre til fuktskader i innredning og omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er montert vannstoppersystem og det er montert komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenhette med ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Litt rustdannelse på en metallklemme inne i skapet.

Stoppekran og vannmåler er plassert inne i skapet.

Det er montert vannstoppesystem i boligen.

! TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

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

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

! TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Flow Stop i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Caverion AS har stått for el opplegget i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i bakkant og ca 2,5 meter frem med isolerte elementer med betong. Det er fundamenter av betong under grunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i nordvendt skåning. Eiendommen har asfaltert adkomstvei og biloppstillingsplass ved inngangen til boligen. Skråning etablert med plen og det er bygget stor terrasse på bakkeplan foran boligen.

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/69 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, 3 Bod, Stue/kjøkken,
Bad/vaskerom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Speidarvegen 16 ,6230 SYKKYLVEN 66 m ² 2022 2 sov		3 250 000				47 101
2 Speidarvegen 20A ,6230 SYKKYLVEN 66 m ² 2022 3 sov	13-10-2025	3 300 000	3 200 000		3 200 000	46 377
3 Grebstadhagen 12 ,6230 SYKKYLVEN 81 m ² 2005 3 sov	03-07-2023	2 990 000	3 425 000		3 425 000	42 284
4 Grebstadhagen 10 ,6230 SYKKYLVEN 81 m ² 2005 3 sov	11-04-2022	2 790 000	3 350 000		3 350 000	41 358

Kilde :
Eiendomsverdi

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	35	3		38	7
Underetasje	34	5		39	42
SUM	69	8			49
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utebod	

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

Kommentar: Boligen er under 5 år og det løper fortsatt garantier på boligen og bygningsdeler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	682		0	227.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Speidarvegen 18

Hjemmelshaver

Genta Antonia, Gald Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ny utbygget felt øverst i Speidarvegen med adkomst via Skogvegen og Storgata i avstand ca 1 - 2 km fra Sykkylven Sentrum.

Gangavstand til Sykkylven sentrum med dagligvare, barneskole og barnehage i en avstand ca 2 km. Der også det er er videregående skole. Skrånende tomt og utsikt mot sentrum og fjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i nordvendt skåning. Eiendommen har asfaltert adkomstvei og biloppstillingsplass ved inngangen til boligen. Det t er bygget stor terrasse på bakkeplan foran boligen. Boligen er beliggende med flotte utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Midlertidig brukstillatelse	02.11.2022		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	27.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	25.03.2021		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	02.10.2012		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP7463>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Speidarvegen 18, 6230 SYKKYLVEN

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Speidarvegen 18	Speidarvegen 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2023. Desember

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.

Siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gald, Heidi

Selger

Genta, Antonia

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 egenerklæringskjemaet. 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

4 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?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen 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
- 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel fra nabo skaø bygge carport

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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 26792166

Egenerklærings skjema


Name
Heidi Gald

Date
2026-04-29

Name
Antonia Genta

Date
2026-04-29

Identification
 Heidi Gald

Identification
 Antonia Genta



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

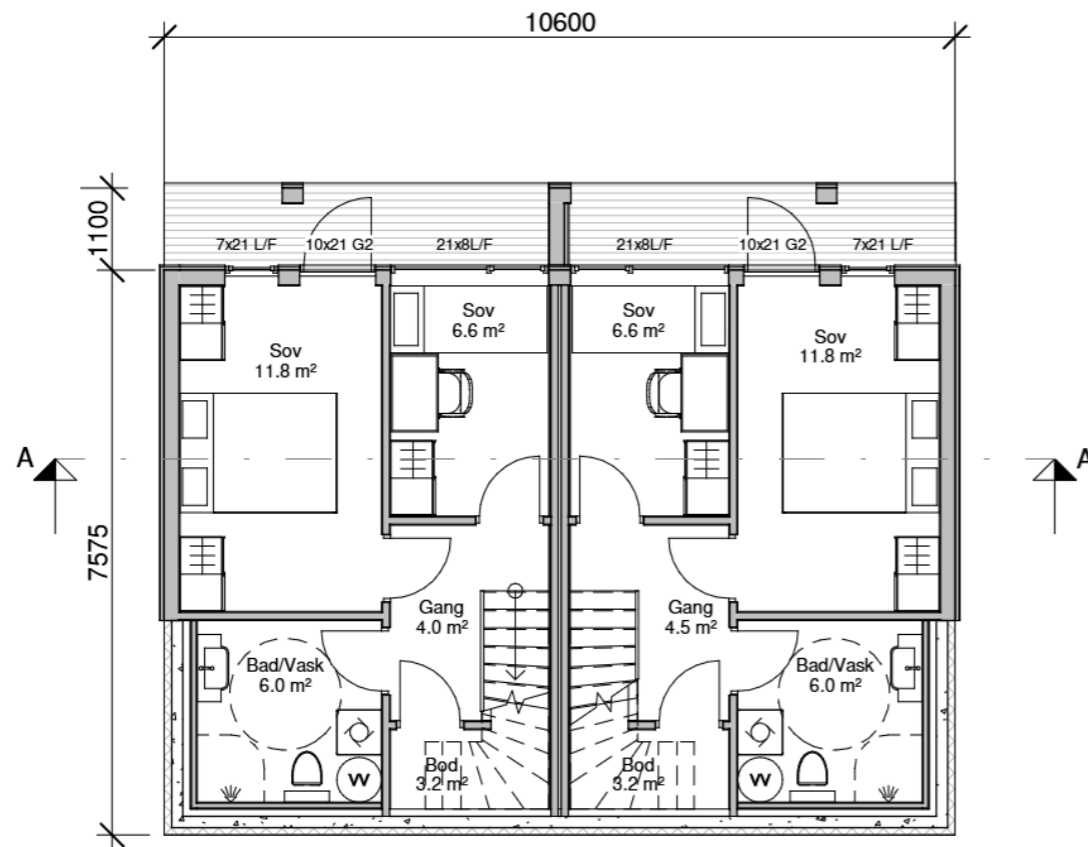
Egenerklærings skjema

Signed by:

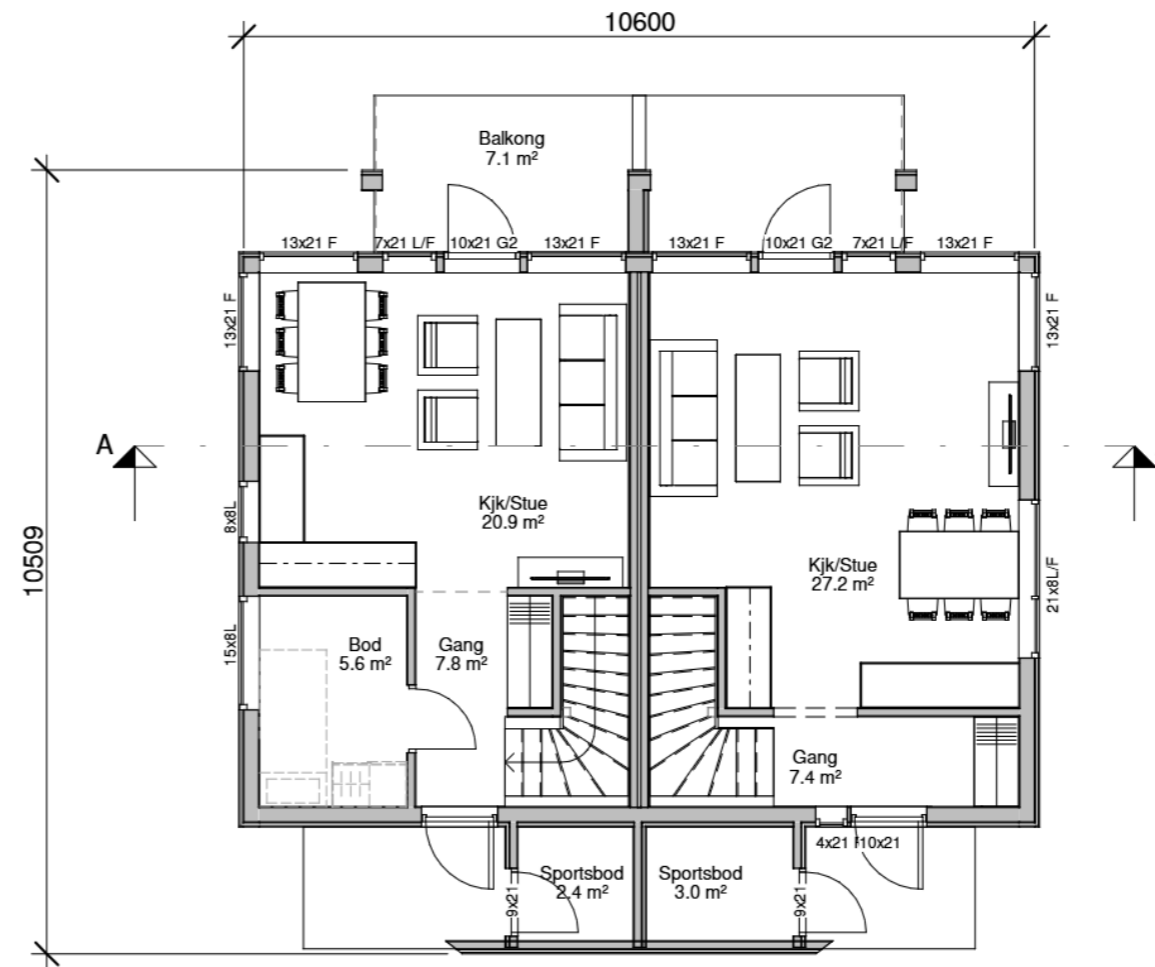
Heidi Gald
Antonia Genta

29/04-2026
12:09:44
29/04-2026
12:21:21

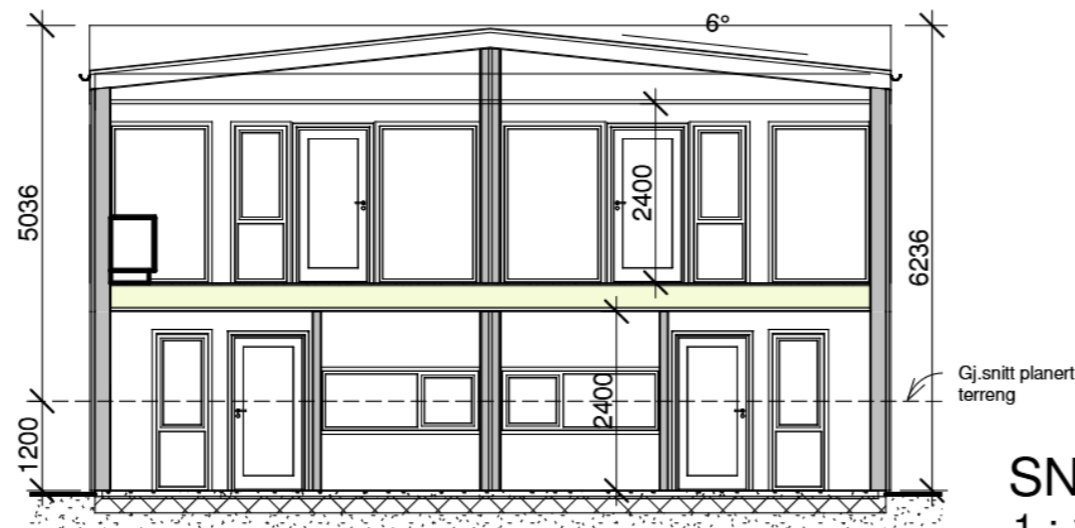
BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



SOKKELPLAN
1 : 100




HOVEDPLAN
1 : 100




SNITT A-A
1 : 100

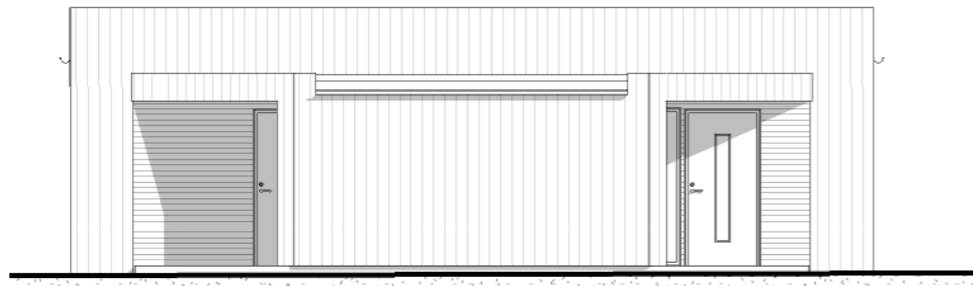
BRA pr. enhet	
1. etg	34.7 m ²
2. etg	35.4 m ²
SUM	70 m ²
BYA totalt	102 m²

 Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no	MEDLEM: Brødrene Aursnes AS	REV: A DATO: 29.04.2021 REVISJON: Byggemeldingstegning SIGN: BNL	TEGN, INNHOLD: PLAN 1. OG 2. ETG, SNITT MÅLESTOKK: 1 : 100	
	TILTAKSHAVER: G.nr/B.nr: 14/610	REV: B DATO: juli 2021 REVISJON: Redusert bredde SIGN: BNL	PROSJEKT: Tom.bolig - alt m. disp.rom ARKSTØRRELSE: A3	ARKITEKT: Berit N. Lysberg
	BYGGEPLASS: Speidarvegen KOMMUNE: SYKKYLVEN	REV: C DATO: 17.08.2021 REVISJON: Alt. med større bod/disp. rom SIGN: BNL	ARKITEKT: Berit N. Lysberg	DATO: 25.03.2021 TEGN: BNL REV: C TEGN.NR: A500

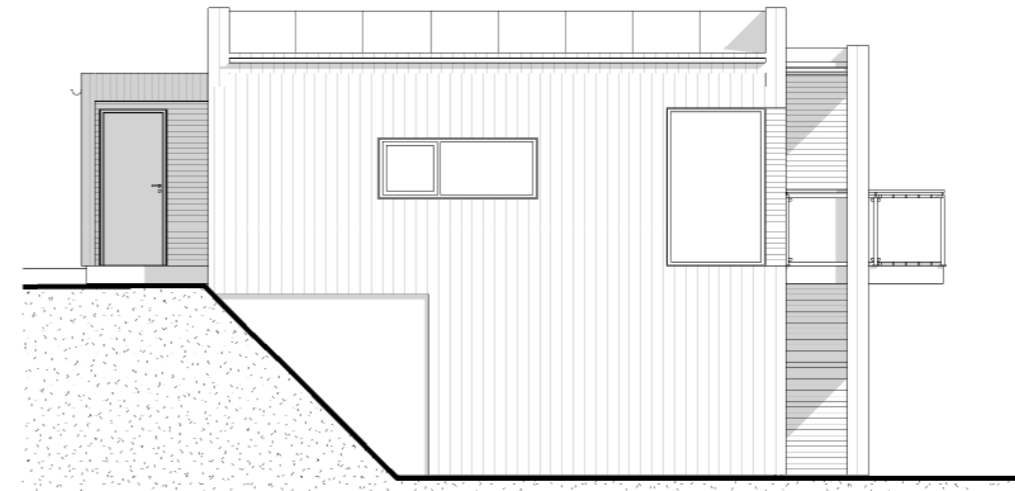


NB! TEGNINGEN VISER KUN FARBEBESKRIVELSER, IKKE MATERIAL -ELLER PRODUKTVALG

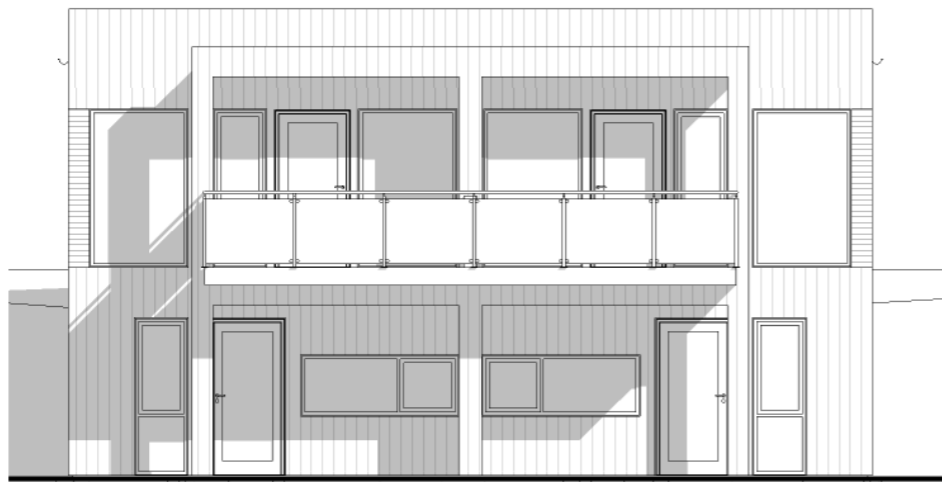
 Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no	MEDLEM: Brødrene Aursnes AS	REV: A DATO: 29.04.2021 REVISJON: Byggemeldingstegning SIGN: BNL	TEGN, INNHOLD: PERSPEKTIV	MÅLESTOKK: A3
	TILTAKSHAVER: G.nr/B.nr: 14/610	REV: B DATO: juli 2021 REVISJON: Redusert bredde SIGN: BNL	PROSJEKT: Tom.bolig - alt m. disp.rom	ARKSTØRRELSE: A3
BYGGEPLASS: Speidarvegen	KOMMUNE: SYKKYLVEN	ARKITEKT: Berit N. Lysberg	DATO: 25.03.2021 TEGN: BNL REV: B	TEGN.NR: A505



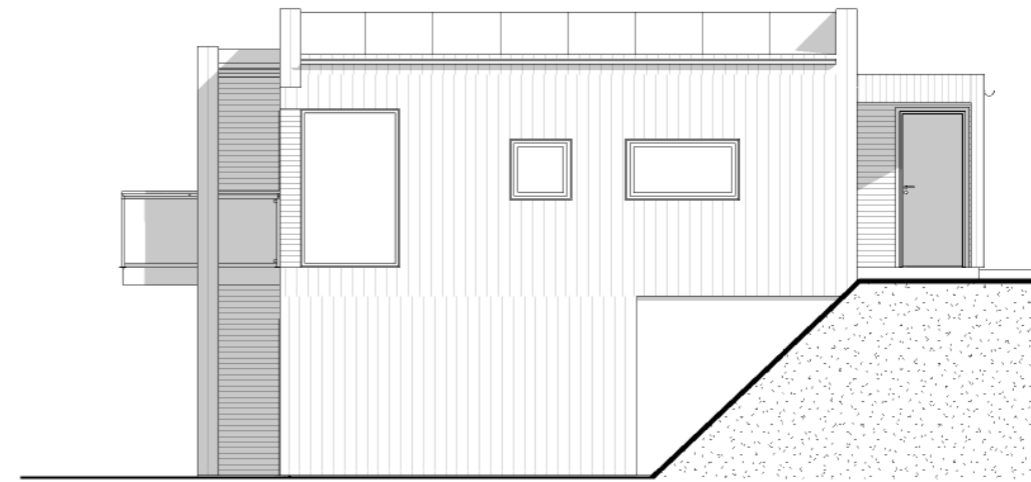
FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100



Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no



MEDLEM:
Brødrene Aursnes AS

TILTAKSHAVER: G.nr/B.nr:
14/610

BYGGEPLASS: KOMMUNE:
Speidarvegen SYKKYLVEN

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	29.04.2021	Byggemeldingstegning	BNL
B	juli 2021	Redusert bredde	BNL

TEGN, INNHOLD:				MÅLESTOKK:
FASADER				1 : 100
PROSJEKT:				ARKSTØRRELSE:
Tom.bolig - alt m. disp.rom				A3
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
Berit N. Lysberg	25.03.2021	BNL	B	A506

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 682	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Speidarvegen 18, 6230 SYKKYLVEN					
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 13/4-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Sykkylven kommune

Tekniske tenester

Brødrene Aursnes AS v/Petter Andre Aursnes
Petter Andre Aursnes
Postboks 235
6239 SYKKYLVEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:

21/2450 - 17 / KNURON

Dato:

09.09.2025

356/25

Delegert sak

14/679 m.fl - Utviding av mellombels bruksløyve

Bakgrunn for saka

Det er søkt om forlenging av mellombels bruksløyve for bustadar på gnr/bnr 14/679-684 .

Saksopplysningar

Søknaden vart motteken av kommunen den 2. september 2025.

Omtale av tiltaket

Det er ført opp tre identiske tomannsbustadar i Speidarvegen. Dei er no delt opp i gnr/bnr 14/679, 14/680, 14/681, 14/682, 14/683 og 14/684. Tomannsbustadene er vertikaldelt i to etasjar og har flatt tak. I første etasje er bruksarealet(BRA) 34,7m² pr brukseining.

I hovudetasjen er BRA 35,4m² pr brukseining. Kvar bustadeining har eit totalt BRA på 70m².

Bygd areal (BYA) er oppgitt til 109m² for heile bygget. Kvar bustadeining har veranda mot nord.

Bustadane har tilkomst frå Speidarvegen.

Aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Brødrene Aursnes AS (tidlegare Hjemmelkompaniet AS)

Ansvarleg søkar: Aursnes Bygg AS (tidlegare Brødrene Aursnes AS)

Løyver gitt i saka

Det vart gitt løyve til oppføring av tre tomannsbustadar på 14/679, 14/680, 14/681, 14/682, 14/683 og 14/684 den 2. mars 2022 i delegert sak 110/22.

Det vart gitt mellombels bruksløyve til tre tomannsbustadar den 2. november 2022 i delegert sak 541/22.

Del av tiltaket det søkast mellombels bruksløyve for

Heile tiltaket



Attstående arbeid i tiltaket

Attstående arbeid av mindre vesentleg betyding, innanfor den delen av tiltaket det søkast mellombels bruksløyve for:

Ingen

Resterande deler av tiltaket det ikkje søkast om mellombels bruksløyve for:
Opparbeiding av tilkomstveg Speidarvegen til regulert standard.

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

Kommunen kan gi mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd.

Når det gjenstår mindre vesentleg arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller delar av tiltaket. I mellombels bruksløyve skal det framgå kva for arbeid som står att og ein frist for ferdigstilling. Kommunen kan krevje at det stillast sikkerheit for at attstående arbeid blir retta. Dersom attstående arbeid ikkje blir utført innan fristen, skal kommunen gje pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomførast ved sanksjonar etter kapittel 32 i plan- og bygningslova.

Vurdering av søknaden

Det er vist til at det står att arbeid av mindre vesentleg betyding innanfor den del av tiltaket ein søker om mellombels bruksløyve for. Denne delen kan brukast uavhengig av den resterande del av tiltaket. Dette opnar opp for at mellombels bruksløyve kan bli gitt.

Kommunen meiner at det ligg føre tilstrekkeleg sluttdokumentasjon til å akseptere mellombels bruksløyve.

Vedtak

Forlenging av mellombels bruksløyve blir, med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd, gitt for heile tiltaket.

Det må søkjast om ferdigattest når attstående arbeid er utført.
Frist til fullføring av arbeidet blir sett til 1. juni 2026.

Dersom attstående arbeid ikkje blir gjennomført innan fastsett frist, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling. Dette kan gjennomførast ved sanksjonar etter kapittel 32 i plan- og bygningslova.

Generelt vilkår

Før søksmål om gyldigheita av dette vedtaket kan reisast for domstolane, er det eit vilkår at part til vedtaket har nytta seg av klageretten og at klaga er avgjort av Statsforvaltaren. Det same gjeld ved søksmål mot kommunen med krav om erstatning som følgje av vedtaket. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reisast om det er gått 6 månader frå klage først var sett fram, og det ikkje skuldast forsøming hos klagaren som gjer at avgjersle frå klageinstans enda ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27b.



Med helsing

Kristian Trandal
teknisk sjef

Knut Erik Rønning
fagansvarleg byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på av part eller ein med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 første ledd. Den som ikkje er part bør ved ei klage grunngi kvifor denne har rettsleg klageinteresse.

Klaga må vere skriftleg, og signerast av klagaren eller klagarens fullmektig. Den må nemne det vedtaket som det blir klaga på og kva for endringar ein ønsker. Klaga bør også innehalde ei grunngjeving, jf. forvaltningslova § 32.

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11.

Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

Klageinstans for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Ei klage skal stilast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, men sendast til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller postmottak@sykkylven.kommune.no.

Rett til å krevje grunngjeving

Ein part som meiner at vedtaket manglar grunngjeving, kan innan 3 – tre – veker, rekna frå den dagen ein har motteke det, krevje at nærare grunngjeving for vedtaket blir gitt, jf. Forvaltningslova § 24. Får kommunen slikt krav, vil klagefristen i vedtaket opphøyre og ny

frist ta til å gjelde når grunngjevinga er motteken av parten.

Rett til innsyn

Part til dette vedtaket har rett til å gjere seg kjend med saksdokumenta, så lenge anna ikkje følgjer av forvaltningslova §§ 18 til 19, jf. forvaltningslova § 18 første ledd. Spørsmål om innsyn i saksdokument kan rettast til servicetorget i kommunen.

Kostnader ved klaga

Ein kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat for meir informasjon. Om du får medhald på klaga di, kan du ved høve få dekt vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel, jf. forvaltningslova § 36.

Utsett iverksetting av vedtaket

Kommunen, ein klageinstans eller eit anna overordna organ kan avgjere å utsette iverksettinga til klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Ei oppmoding om å utsette iverksettinga skal avgjerast så snart som mogleg. Dersom ei slik avgjerd er teken, får vedtaket først rettsverknad når klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Det same gjeld dersom ein part eller ein med rettsleg klageinteresse tek ut søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, eller sak er brakt inn for Sivilombodsmannen for forvaltninga.

Avslag på oppmoding skal grunngjevast, og grunngjevinga skal bli gitt samstundes med avslaget. Det er ikkje høve til å klage på ei avgjerd som gjeld utsett iverksetting.

Grunngjevinga for å ha ein regel om utsett iverksetting er rettstryggleiken. For klagaren er det avgjerande at vedtaket ikkje blir gjennomført før det er avgjort om klaga fører fram. Dersom vedtaket vart gjennomført, kunne ein risikere at det blir umogleg å få medhald i klaga eller i alle fall at det blir vanskeleg og kostbart å følgje opp

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.04.2026 kl. 09:39
Gårdsnummer:	14	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	682	Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 02.11.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 14 / 682 227,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261096	GALD HEIDI		Speidarvegen 18 6230 SYKKYLVEN	1 / 2
Hjemmelshaver		301188	GENTA ANTONIA		Speidarvegen 18 6230 SYKKYLVEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		261096	GALD HEIDI		Speidarvegen 18 6230 SYKKYLVEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		301188	GENTA ANTONIA		Speidarvegen 18 6230 SYKKYLVEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6919889	375607		227,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Oppmålingsforretning

Tinglyst
02.11.2022
brunsind
02.11.2022

10.10.2022
22/1529

Rolle
Arealendring
Avgiver
1528 - 14/610
Mottaker
1528 - 14/682
Berørt
1528 - 14/681
Berørt
1528 - 14/683

Landmålernummer
000043

Navn

Håkon Kvile

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Speidarvegen	1027	18					Grunnkrets 0204 Aure	Nei
								Stemmekrets: 1 AURE	
				EUREF89 UTM Sone 32				Kirkesokn: 08041001 Sykkylven	
				6919884			375604	Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN	
								Tettsted: 6133 Sykkylven	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	301 034 352	Bebygd areal:	51	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	70,1	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	02.03.2022
	Nord: 6919888 Øst: 375604	Bruksareal totalt:	70,1		vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	02.11.2022
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	35,4	0	35,4	0	0	0
U01	0	34,7	0	34,7	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1027 Speidarvegen 18	H0101	Bolig	70,1	3	Kjøkken	1	1	14/682

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	997305620	HJEMMELKOMPANIET AS		Postboks 235 6239 SYKKYLVEN

Oversiktskart for 14 / 682

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



6919910

6919900

6919890

6919880

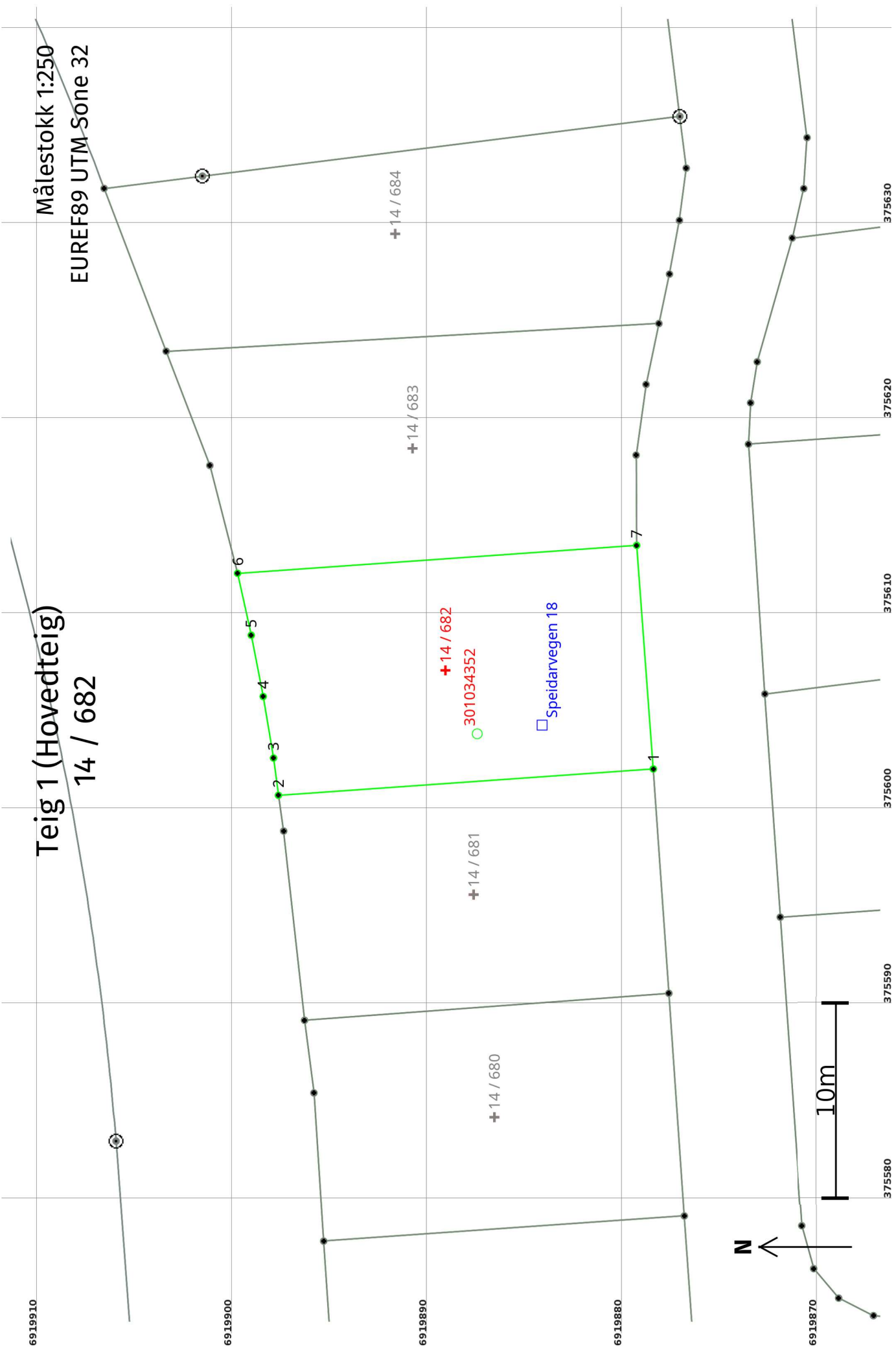
6919870

Teig 1 (Hovedteig)

14 / 682

Målestokk 1:250

EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 227,2

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6919889

Øst: 375607

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6919878,58	375601,97		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	6919897,79	375600,62	19,26	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	6919898,04	375602,53	1,93	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6919898,57	375605,68	3,19	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	6919899,18	375608,82	3,20	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
6	6919899,88	375611,99	3,25	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
7	6919879,43	375613,42	20,50	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			11,48				

Vegrett

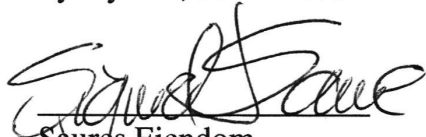
Saures Eiendom v/ Sigurd Johan Saure eier av Gnr. 14/610, gir hermed Ludviksen Bygg as eiger av gnr. 14/624 vegrett fra kommunal veg over gnr. 14/610 og til gard nr. 14/624.

Ludviksen Bygg as kan overføre denne vegretten til seksjon nr. 1-8.

Dette dokumentet er utskrevet i to likelydende eksemplar.

Dokumentet kan tinglysast på Gnr. 14/624

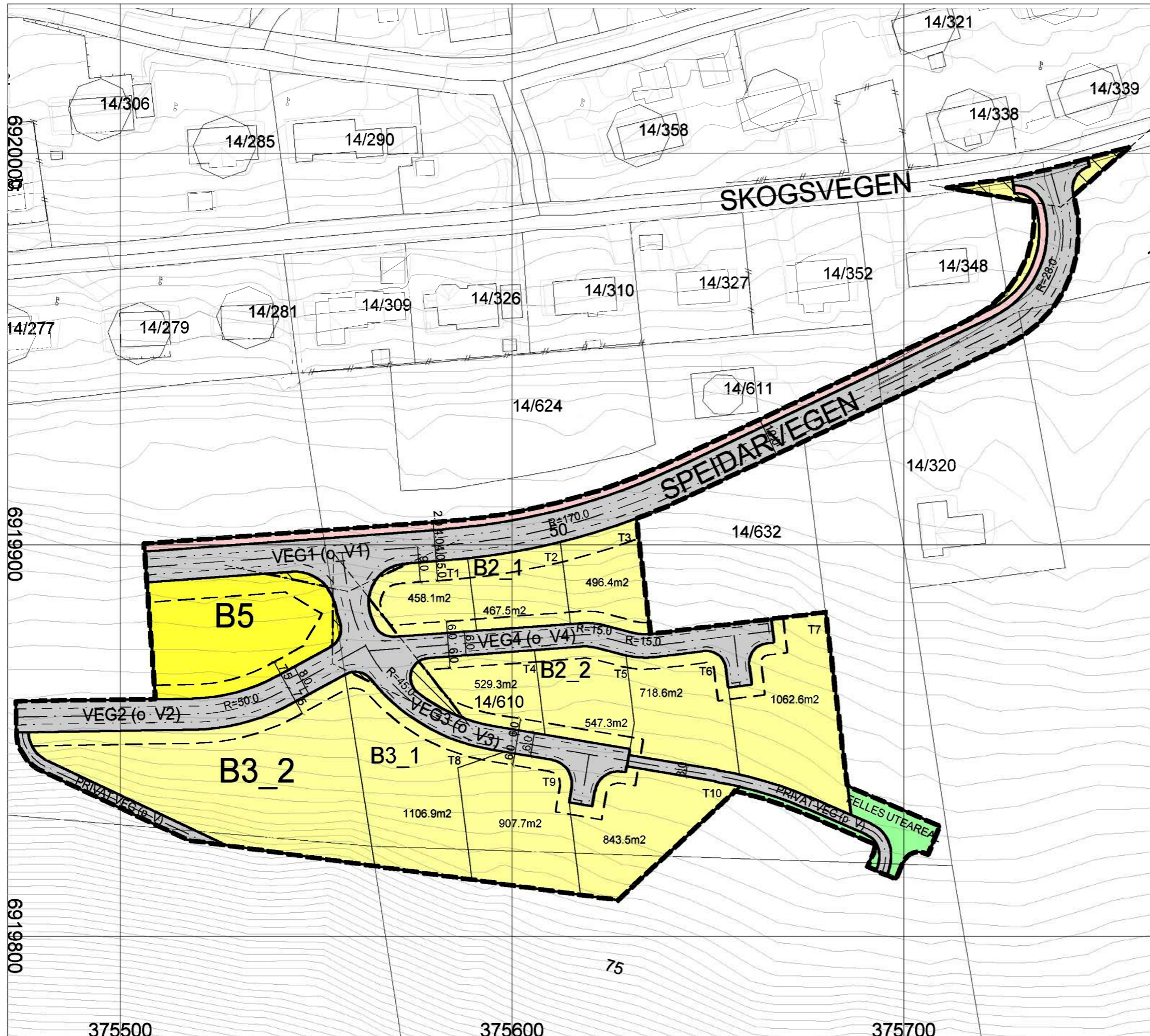
Sykkylven, 30.05.2008



Saures Eiendom
Sigurd Johan Saure



Doknr: 367132 Tinglyst: 07.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMAL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- B Boligbebyggelse-kjedehus
- Annet uteoppholdsareal - felles uteareal

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- (o_V) Veg, offentlig
- (p_V) Veg, privat
- Fortau

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjerebane

Kartgrunnlag digitalt fra kommune

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
Dato: 05.07.2012
Rev. 04.09.2012



PBL § 12-6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

- Frisiktsoner H-140

**DETALJREGULERING GBNR. 14/610 - AURELIA FELT 2 B2 OG B3
SYKKYLVEN KOMMUNE**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	42/12	24.09.2012	
Offentlig ettersyn fra 09.10.12 til 23.11.12			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	66/12	17.12.2012	

Kommunestyrets vedtak:	10/13	04.02.2013	
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR. 12079	TEGNR. 001	SAKSB. SØ

LEITE HOWDEN

ARKITEK OG INGENIØRBYRÅ
YSTENESGT. 12 6003 ÅLESUND TLF. 70 10 22 20 WEB: LEITEHOWDEN.NO

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GBNR. 14/610 MED FLERE AURELIA 2 FELT B2 OG B3 - SYKKYLVEN KOMMUNE

Gjeldende reguleringsplan for området er godkjent i 2002, med en mindre endring ifht. utnyttelsesgrad i 2008. I gjeldende reguleringsplan er det stilt krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Dette planforslaget tar kun for seg deler av gjeldende reguleringsplan for Aurelia 2 – hele felt B2 og B3 og litt av B5 som en direkte konsekvens av den foreslåtte omleggingen av veg3.

B5 og B3_2 skal ha bestemmelser som angitt i gjeldende reguleringsplan for Aurelia 2 – godkjent 21.10.2008.

Detaljreguleringen må ses i sammenheng med gjeldende reguleringsplan for Aurelia 2 – med bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Generelt

A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B
 - Boligbebyggelse – kjedehus B5
 - Uteoppholdsareal – felles uteareal

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - Veg, offentlig o_V
 - Veg, privat p_V
 - Fortau

3. Hensynssoner(PBL§12-6))
 - Frisiktsone ved veg

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Sykkylven kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§2. Fellesbestemmelser

- A.** Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

- B.** Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§3. Bebyggelse og anlegg

§3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B2_1, B2_2 og B3_1

- A.** Innenfor områdene tillates oppført ene- og tomannsboliger med tilhørende bygninger. For tomtene T1-T6 gjelder en BYA på 30%, og bygningenes utforming, materialvalg og fargebruk tilpasses hverandre. For tomtene T7-T10 gjelder en BYA på 25%. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m for bygninger med møne, og mønehøyde ikke over 8 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. En skal bygge hus med sokkeletasje.

Gesimshøyde for arker og takoppløft skal ikke måles til toppen av ark eller takoppløft.

- B.** Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge situasjonsplan. Den skal vise adkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmurer, garasje plassering, parkering på terreng med mer.

Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn, og plassering av garasjer skal vises selv om disse ikke omsøkes og skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse.

Det skal utarbeides profiler for hver enkelt tomt som viser terrenginngrep, og tiltakenes høyde plassering.

Garasjer/carporter inntil 50m² BYA/BRA kan plasseres inntil 2m fra regulert vegformål dersom de står parallelt med vegen, og 5m fra regulert vegformål dersom de står vinkelrett på vegen.

- C.** For hver boenhet skal det avsettes 2 stk parkeringsplasser.

- D.** Illustrasjonsplan som følger planforslaget, datert 04.09.2012, skal være retningsgivende for utbygging av felt B2_1, B2_2 og B3_1. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.

§3.2 Annet uteoppholdsareal – felles uteareal

Områdenes formål er felles uteareal for planområdet. Områdene skalknyttes til gnr. 14 bnr. 7 og 12 og fremtidige parseller av disse. Bygge- og anleggstiltak er ikke tillat. Verdifulle tre, tregrupper og annen verdifull vegetasjon skal registreres og vernes.

§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.1 Veg, offentlig o_V

Innenfor regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

Veg1 (o_V1) skal være i samsvar med standardklasse S2, med tanke på fremtidig oppgradering til samleveg. Kjørebanebredde er satt til 4m og med ett fortau på 2m på nordre side. Inkl. skuldre og grøft blir reguleringsbredden 10m. Byggegrense er satt 9m fra senterlinje.

Veg 2 (o_V2) og første del av veg 3 (o_V3) skal ha standardklasse A2 med kjørebanebredde 4m og 0,5 m skuldrer mot grøft (reguleringsbredde 8m). Byggegrense er satt 7,5 m fra senterlinje.

Øvre del av veg 3 (o_V3) og veg 4 (o_V4) skal ha kjørebanebredde på 3m og 0,5 m skuldrer mot grøft (reguleringsbredde 6m). Byggegrense er satt 6m fra senterlinje.

§4.2 Veg, privat (p_V)

Innenfor regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte. Vegen skal fungere som en felles veg, der drift og vedlikehold utføres av alle som har tomt tilknyttet, og adkomst via, vegen. Vegen opparbeides ikke i kommunal standard. Reguleringsbredde er 3m.

§5. Hensynssoner

Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisisiktsone. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§6. Rekkefølgekrav

Leikeplass nord for boligfelt B2 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter i B2.

Ålesund 07.05.2012

Rev. 04.09.2012

Rev. 02.10.2012 før utleggelse til offentlig ettersyn

For Leite og Howden A/S



Sindre Øen



Dato: 09.12.2012
Arkivref: 2012/442-11626/2012

Saksbeh.: Bjarte Hovland

Saksnr	Utval	Møtedato
66/12	Nærings- og utviklingsutvalet	17.12.2012
10/13	Kommunestyret	04.02.2013

Detaljreguleringsplan for Aurelia II, felt B2 og B3 - Framlegg for eigagodkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12, eigengodkjenner kommunestyret Detaljreguleringsplan for Aurelia II, felt B2 og B3; plankart sist revidert 04.09.12 og føresegner sist revidert 02.10.12.

Saksprotokoll frå møtet i Nærings- og utviklingsutvalet - 17.12.2012

Behandlingsinformasjon:
Bjarte Hovland orienterte.

Samrøystes vedtak: spm framlegget frå rådmannen

Nærings- og utviklingsutvalet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12, eigengodkjenner kommunestyret
Detaljreguleringsplan for Aurelia II, felt B2 og B3; plankart sist revidert 04.09.12 og føresegner
sist revidert 02.10.12.

Saksprotokoll frå møtet i Kommunestyret - 04.02.2013

Behandlingsinformasjon:

Samrøystes vedtak: som tilrådinga frå Nærings- og utviklingstuvalet.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12, eigengodkjenner kommunestyret
Detaljreguleringsplan for Aurelia II, felt B2 og B3; plankart sist revidert 04.09.12 og føresegner
sist revidert 02.10.12.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Framlegg til detaljreguleringsplan har i samsvar med NU sitt vedtak i sak 42/12, møte 24.09.12, vore til offentlig ettersyn med uttalefrist 23.11.12. Kommunestyret må etter plan- og bygningslova (pbl) sin § 12-12 treffe vedtak seinast 12 veker etter at planforslaget er ferdighandsama.

Saksopplysning

Der har kome 3 merknader til det offentlege ettersynet;

- Merknad av 18.10.12 frå Leif-Jarle Aure
- Fråsegn av 15.11.12 frå Fylkesmannen i MØRo
- Fråsegn av 23.11.12 frå MØRo fylkeskommune

Alle merknadane er med som vedlegg til denne saka.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har etter det offentlege ettersynet ikkje merknader, slik planforslaget kan eigendokjennast.

Merknaden frå Leif-Jarle Aure er ikkje knytt til det konkrete detaljplanforslaget, men er retta mot rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Aurelia 2, sjå føresegnene av 2002, § 2. Aure vil ha rekkefølgekravet oppheva.

Utifrå konsekvens av utbygginga, vert det og synt til saksutgreiinga til sak 56/02, kommunestyret sitt møte 21.10.02. Sjå særleg pkt. 3 i vedtaket av 21.10.02. Saksutgreiing og vedtak vedlagt.

Der vil no kunne kome 10 nye bueiningar. Frå før er der også 10, dvs. då utnytta tot. 20 av dei 30 bueiningane som kan byggast før tilhøyrande tilkomstvegar vert utbetre, jf. rekkefølgekravet i føresegnene til reguleringsplanen av 2002, her § 2.

Vurdering

Kommunestyret sitt vedtak i sak 56/02 er oppfatta som ein aksept for 30 bueiningar. I saksutgreiinga til saka vart det ført at det er dei nye tomtene innan Aurelia 2 som burde bere kostnadane med oppgraderinga av vegane også utanfor planområdet. Utbyggar burde så ta høgd for dette slik ikkje det ikkje vart berre dei siste tomtene som måtte bere desse utgiftene.

Det er uklart om dette er gjort. Når der no er fleire utbyggarar, kan §2 i føresegnene innebere ei føremon for den som er «først til mølla».

I saka frå 2002 vart det ma. vist til Storgata og Skogvegen. Tilhøva vert ikkje vurdert endra slik det er naturleg å oppheve rekkefølgevedtaket i §2. Der bør ev. i førekant førast tingingar om kostnadsdekking, jf. pkt. 3 i planvedtaket frå 2002.

Utifrå at ingen ev merknadane til det offentlege ettersynet går på utforminga av den detaljplanen som no er fremja for ev. eigagodkjenning, så vert denne tilrådd godkjend.

Økonomiske konsekvensar

Ingen direkte. Men det ligg pr. dato ikkje føre grunnlag for å krevje kostnadsdekking frå planlagd bebyggelse i høve ev. oppgraderinga av vegar utanom planområdet, ref. kommunestyresak 56/02.

Ole-Johan Lillestøl
rådmann

Bjarte Hovland
Einingsleiar

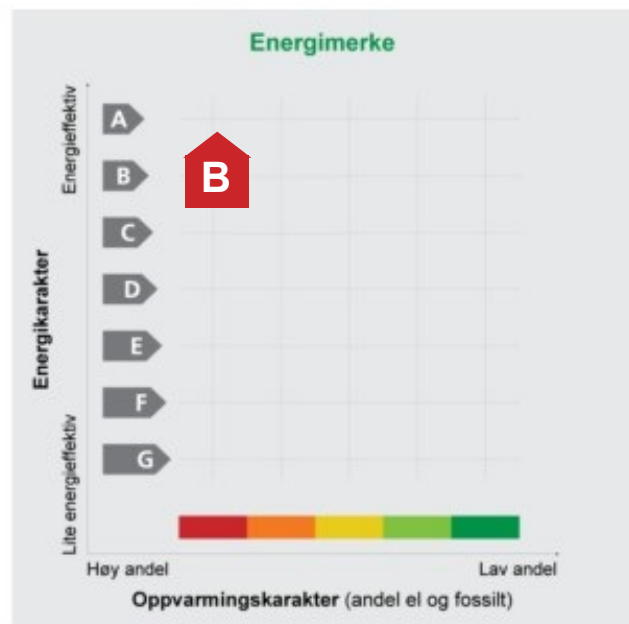
Vedlegg:

- 1 Plankart, rev. 04.09.12
- 2 Reguleringsbestemmelser for gbnr. 14_610 med flere Aurelia 2 felt B2 og B3 Sykkylven kommune rev 02102012
- 3 Merknad til reguleringsplan Aurelia 2, felt B2 og B3 - rekkefølgevedtak frå år 2002
- 4 Fråsegn til offentlig ettersyn - Reguleringsplan Aurelia 2 felt B2 og B3 - 14/610
- 5 14/610 - Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune til detaljregulering - reguleringsplan gbnr 14/610 Aurelia 2 felt B2 og B3
- 7 Særutskrift - Framlegg til detaljreguleringsplan for Aurelia II, felt B2 og B3 - 1. gongs handsaming

- 8 Planomtale, rev. 04.09.12
- 9 Innkomne merknader
- 10 Illustrasjonsplan av 04.09.12
- 11 Terrengprofiler av 05.07.12
- 12 Sjekkliste for innholdet i planframlegg/ROS-analyse av 05.07.12
- 13 Rasrapport utført 2002
- 14 Gjeldande reguleringsplan for Aurelia II
- 14 Reguleringsføresegner til gjeldande plan
- 15 Sak vedkomande godkjenninga av reg.plan for Aurelia 2. KST-sak 56/02; møte 21.10.02

ENERGIATTEST

Adresse	Speidarvegen 18
Postnr	6230
Sted	SYKKYLVEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	610
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	301034352
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a1ea7de3-6d1c-43c4-bd04-e5ab1b49f509
Dato.	01 Nov 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Speidarvegen 18
Postnr/Sted: 6230 SYKKYLVEN
Bolignr: H0101
Dato: 01.11.2022 10:09:34
Energimerkenr: a1ea7de3-6d1c-43c4-bd04-e5ab1b49f509
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 14
Bruksnr: 610
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 301034352

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Speidarvegen 18

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Aure skule	9 min 🚶
Linje 250, 252, 260	0.8 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 35 min 🚶

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	13 min 🚶
373 elever, 21 klasser	1.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 🚶
284 elever, 24 klasser	1.2 km
Sykkylven vidaregåande skule	11 min 🚶
250 elever, 17 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven	13 min 🚶
------------------------	----------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

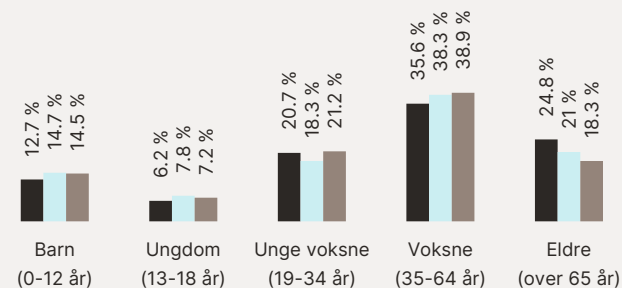


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Krikane barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
63 barn	0.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	15 min 🚶
34 barn	1.5 km
Ullavik barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
57 barn	2.6 km


Dagligvare


Kiwi Sykkylven	12 min 🚶
Coop Extra Sykkylven	14 min 🚶
Post i butikk	1.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

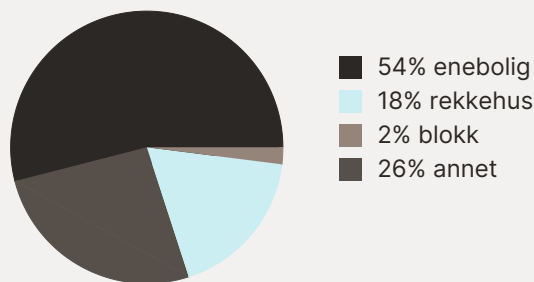
 Trafikk
Lite trafikk 77/100

 Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Sykkylven stadion | 7 min  |
| Fotball | 0.7 km |
|  Sykkylven storhall | 13 min  |
| Aktivitetshall | 1.2 km |
|  Family Sports Club Sykkylven | 5 min  |
|  Aktiv Trening Flisnes | 1 t 3 min  |

Boligmasse







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

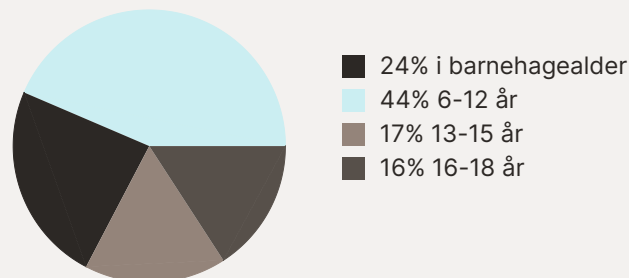
Sitat fra en lokalkjent



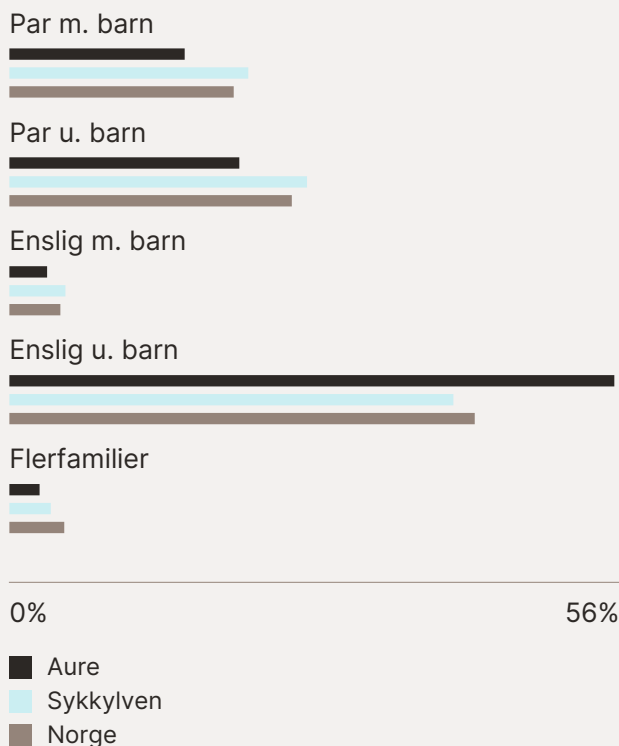
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  AMFI Moa | 1 t 12 min  |
|  Vitusapotek Sykkylven | 13 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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.