

Tilstandsrapport



Enebolig



Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN



SYKKYLVEN kommune



gnr. 14, bnr. 225

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 18978-1808

Eiendomsverdi ref nr: ZM2257

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår 1963. Boligen er oppført med innredet kjeller, innredet 1 etasje og med innredet loft. Boligen er påbygget og ombygget noe i 1989 med utvidelse av stue og fornying av kjøkken etc. Det er i ca. 2000/01 foretatt påbygg av boligen med nytt inngangsparti og med nytt bad.

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Taket er omtekket i ca 1989. På inngangspartiet er taket fra 2000 i forbindelse med oppføringen av dette tilbygget. Det er observert renner og beslag av metall. Takrenner, taknedløp og beslag knyttet til taket er fornyet i forbindelse med omtekking av taket og oppføring av tilbygget. Boligen er oppført i en bindingsverk konstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på veggen ved tilbygget. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kneloft. Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Det er skiftet noen vinduer i 2010 og noen vinduer i 2015. Det er ellers noen eldre vinduer med 2 lags isolerglass. Ellers er det en del vinduer fra byggeår med koblete vinduer. Ytterdør som teakdør med glassfelt. Det er balkongdør fra byggeår som tredør med glassfelt. Kjellerdøren som er tredør fra byggeår. Understøttet veranda på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Deler av verandaen er bygget oppå opprinnelig utkraget verandaplate av betong. Det er bygget en hagestue på deler av verandaen mot yttervegg på vestsiden. Det er montert markise på veranda. Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen. Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er lagt fliser i trinnene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parketter, laminat, belegg og fliser. Det er malte flater, tapet på veggene. Himlinger er med hvite flater, hvite himlingsplater og med paneler. Det er forskjellig alder på overflater i boligen. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Pipen er fra byggeåret og er oppført i tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilkoblet et eldre vedovn i stuen og en nyere peisovn i TV-stuen. I kjellerstuen er det etablert en større peisløsning. Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt

utførelse og det er belegg i trinnene. Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin, utsparring i innredningen for kjøleskap. Det er ventilator over platetoppen. Innredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I kjelleren er det en kjøkkeninnredning med lakkerte finerte fronter. Dette er original innredningen fra 1963 som var i hovedetasjen, og den er flyttet ned i forbindelse med fornying av kjøkkenet i hovedetasjen. Innredningen er utstyrt med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet, samt ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med baderomsinnredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er utført med kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Rørøppegget har ulik alder. Det er foretatt oppgraderinger av enkelte rør i forbindelse med fornyelser av badene. Inntak og stoppekran er observert i kottet bak badet i kjelleren. Det er observert rørøppegget med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Rørøppegget er med forskjellig alder. Ventilasjonbestående av mekanisk avtrekk med motorenhet plassert på kryploftet. Ellers naturlig ventilerings via ventiler i vindu/ åpningsvinduer. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1980 tallet. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser at det vil bli avholdt en DLE kontroll før boligen selges. Det er varslet kontroll hav anlegget i Juli 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen. Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Det er oljetank i glassfiber. Det er ukjent alder på tanken. Eier opplyser at tanken er tømt.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke vist planløsning av loftet på tegninger.

Frambygget på stuen er ikke vist på tegninger.

Det er endret planløsning og bruk av rom i kjeller i forhold til tegninger. Disp rom er gjort til rom for varig opphold.

Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

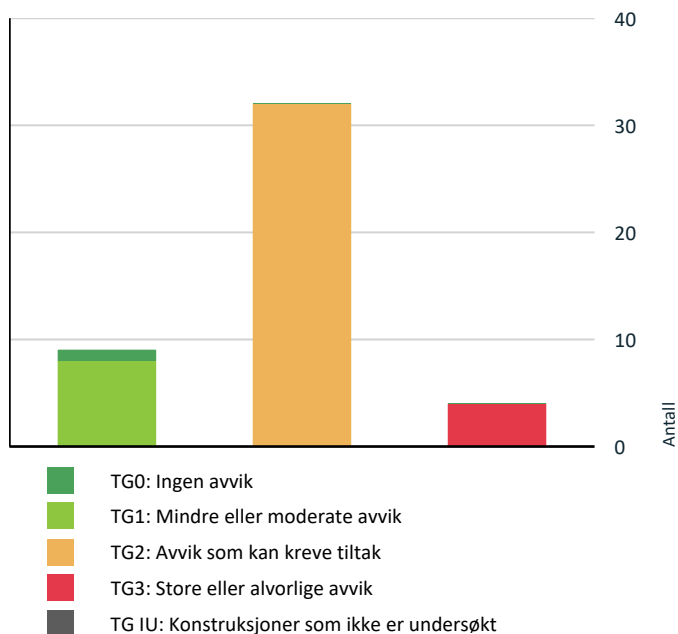
Garasje

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

Tegninger viser ikke planløsning.

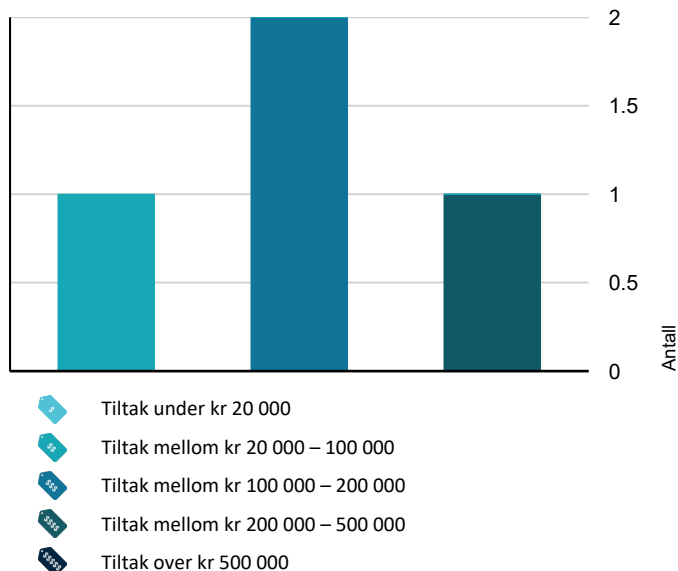
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

- ❗ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ❗ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ❗ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ❗ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg med nytt inngangsparti og bad.
1989	Tilbygg	Tilbygg/ frembygg av stuedelen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Taket er omtekket i ca 1989. På inngangspartiet er taket fra 2000 i forbindelse med oppføringen av dette tilbygget.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er observert mose på taktekket.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold med mosefjerning bør utføres for å sikre at taktekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn til undertaket og påføre fuktskader.

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Takrenner, taknedløp og beslag knyttet til taket er fornyet i forbindelse med omteking av taket og oppføring av tilbygget.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Det er skiftet kledning på veggen ved tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen fremstår som vedlikeholdskrevende og har tydelige tegn på værslitasje.

Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terreng bør være 30 cm, med en minimums avstand på 10 cm. Dette for å forhindre at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn og for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.

Konsekvens/tiltak

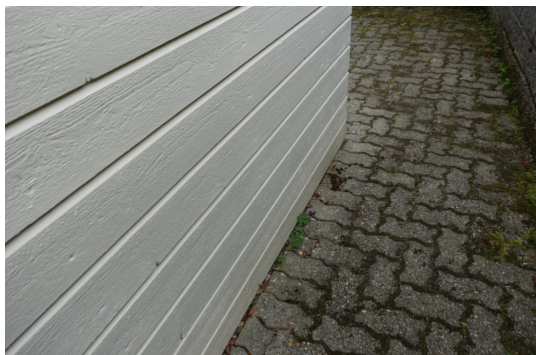
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr. Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusert levetid på fasaden. Vedlikehold og overflatebehandling av kledningen anbefales for å beskytte mot værslitasje og forlenge levetiden.



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kneloft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skult av innvendige himlinger. Det er ikke foretatt undersøkelse av takkonstruksjonen på tilbygget del, da det ikke er adgang til denne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her. Det er observert forekomst med muselort el. på knekottet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom undertak og isolasjon, og isolasjonen bør trekkes tilbake fra undertaket der det er nødvendig.

Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen.

Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Det er skiftet noen vinduer i 2010 og noen vinduer i 2015.

Det er ellers noen eldre vinduer med 2 lags isolerglass.

Ellers er det en del vinduer fra byggeår med koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ klemplister og på sprosser som medfører vedlikehold, dette på de eldre vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduene, spesielt på eldre vinduer med slitasje på karmen, klemplister og sprosser.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som teakdør med glassfelt. Det er balkongdør fra byggeår som tredør med glassfelt.
Kjellerdøren som er tredør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Deler av verandaen er bygget opp på opprinnelig utkraget verandaplate av betong. Det er bygget en hagestue på deler av verandaen mot yttervegg på vestsiden.
Det er montert markise på veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rustsprengt armering oppstår når armeringsjernet i betong begynner å ruste, noe som får jernet til å utvide seg opptil seks ganger sitt opprinnelige volum. Denne utvidelsen sprenger betongen rundt, og fører til sprekker, avskalling og kan redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med rustsprengt armering. Det finnes flere metoder og produkt for dette.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen. Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er lagt fliser i trinnene.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Det er påbygget glassveranda/ hagestue for ca. 12 år siden: Hagestuen er bygget opp på veranda og er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det er skyvevegger i aluminim med glass. Takkonstruksjonen som sperretak av tresperrer og med plast/ pvc plater på taket.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merket etter noe fuktavrenning på drager på veggen. Det ble ikke registrert fukt på befaringstidspunktet.

Konstruksjonen er enkel, og ved uvær kan fukt presse inn, men dette vurderes ikke å ha særlig stor betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør følges med på eventuelle tegn til økt fuktinntrengning, og det anbefales å utbedre eventuelle lekkasjepunkter dersom problemet forverres.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen over tid.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv med parketter, laminat, belegg og fliser. Det er malte flater, tapet på veggene. Himlinger er med hvite flater, hvite himlingsplater og med paneler.
Det er forskjellig alder på overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er sprekker i himlingsflater i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser hellinger gjennom stuen på ca. 15 mm og ca 6 mm på to meter.

Det er i soverommet i hovedetasjen målt ca 6 mm gjennom rommet og ca. 4 mm på to meter.

På loftet er det i osverom mot vest målt hellinger på ca. 8 mm. og ca 6 mm på to meter.

I soverom mot vest er det målt ca. 6 mm og 5 mm på to meter.

Det er registrert nivå forskjell på en del av gulvene i kjelleren, dette mellom de forskjellige rom.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er fra byggeåret og er oppført i tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilkoblet et eldre vedovn i stuen og en nyere peisovn i TV-stuen.

I kjellerstuen er det etablert en større peisløsning.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert noe sotavrenning ved feieluken.

Det er pålimt en tapet av papir el på pipen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipen, spesielt med tanke på sotavrenning ved feieluken og bruk av tapet på loftet.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur med påmonterte treullsementplater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, dette da det er fri mur i store deler av kjelleren med treullsementplater påmontert. Ellers er det innforet med baderom i bakkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette gjelder i nedkant/overgang mellom gulv og vegg i boden/kottet ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc i kjeller, dette rommet er med fliser på gulvet og med malte paneler på veggene. Det er ikke kjent alder på rommet, men eier opplyser om at rommet er fra midten på 1990 tallet. Rommet har en løsning med dusjkabinett i en nisje, baderomsinnredning og med wc. Det er en panelt dør som skyvedør mot rom/ nisje med varmtvannsbereder. Panelene på veggene er ikke i seg selv en godkjent løsning for våtrom.

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

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er en åpne/ tilgjengelig vegg i nisjen ved varmtvannsberederen. Det er foretatt fukt måling i vegg i denne nisjen. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier her. Dette endrer ikke behovet for renoveringen av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på vegg er ikke godkjent for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med badekar og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke kjent byggeår for rommet. Eier opplyser at rommet er oppusset på slutten av 1990 tallet.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Det er ikke kjent byggeår for rommet. Eier opplyser at rommet er oppusset på slutten av 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å unngå videre forringelse og sikre funksjon og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er et avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en åpne/ tilgjengelig vegg i nisjen ved varmtvannsberederen. Det er foretatt fukt måling i vegg i denne nisjen.
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier her.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra ca. 2000 i forbindelse med oppføringen av tilbygget. Badet ble da bygget nytt. Rommet har fliser på gulvet, samt fliser og tapet på veggene inne i dusjen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje og wc.

Eier opplyser at rommet er bygget av: Jan Ringseth as, JS Bygg
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er med tapet og med fliser på veggene inne i dusjen. Taket har hvite himlingsplater.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er varierende fall til sluk. Det er registrert fall til sluk, men dette er mindre enn kravet for lokalt fall.

Det er registrert motfall på gulvet mot døren.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannopsamling i hjørner og kroker, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulvet, samt fliser og tapet på veggene inne i dusjen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisse og wc.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har oppnådd omtrent halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurdering av ventilasjonsanlegget for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med lakkerte finerte fronter. Dette er originalinnredningen fra 1963 som var i hovedetasjen, og den er flyttet ned i forbindelse med fornying av kjøkkenet i hovedetasjen.

Innredningen er utstyrt med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet, samt ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet har ikke hatt aktivt bruk.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert. Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin, utsparing i innredningen for kjøleskap. Det er ventilator over platetoppen.

Innredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om ventilatoren fungerte, så tilsier alder på ventilator at den plutselig kan slutte og fungere.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med baderomsinnredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er utført med kobberør på observerte steder. Det kan være innsalg av rør i andre materialer.

Røropplegget har ulik alder. Det er foretatt oppgraderinger av enkelte rør i forbindelse med fornyelser av badene.

Inntak og stoppekran er observert i kottet bak badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstand på bunnledninger er ikke kjent, det var avrenning ved tapping på befarrings dagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsbestående av mekanisk avtrekk med motorenhet plassert på kryploftet.

Ellers naturlig ventilerings via ventiler i vindu/ åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes at ventilasjonskanal på kryploftet er uisolert, dette øker faren for kondensering i kanalen.

Selve anlegget mer enn 50% utlevd på alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonskanalene på kryploftet bør isoleres for å redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktskader i isolasjon og himlinger.

På grunn av anleggets høye alder (over 50 % utlevd), er det økt risiko for plutselige feil eller skader. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting for å unngå driftsstans eller følgeskader.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer som tiltenkt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1980 tallet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Eier opplyser at det vil bli avholdt en DLE kontroll før boligen selges. Det er varslet kontroll hav anlegget i Juli 2026.

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.
1963 Det er foretatt en rekke oppgraderinger ved anlegget siden byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sandal Elektro har oppgradert sikringsskapet i 1997.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eier opplyser at det vil bli avholdt en DLE kontroll før boligen selges. Det er varslet kontroll hav anlegget i Juli 2026.
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? Sjekke 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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er med eldre og forskjellig alder, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre avskallet puss og maling på grunnmuren for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning. Videre jevnlig vedlikehold bør gjennomføres for å sikre grunnmurens funksjon og levetid.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Vei og gårds plass heller ned mot boligen.

Det vises til selgers utfyllende beskrivelse pk. 32 i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig, bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å unngå vannansamlinger mot grunnmur og redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen.

Det er svært viktig med tilsyn ved store nedbørsmengder, da dagens terrengforhold øker faren for inntrengning av vann og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

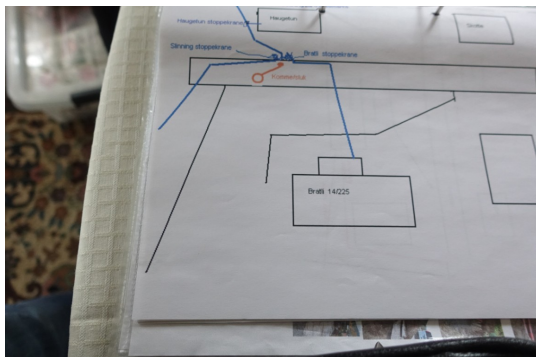
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er fremlagt foto etc. i forbindelse med fornyinger og oppgraderinger av vann og avløpsledninger.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Det er ukjent alder på tanken.
Eier opplyser at tanken er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen med kjeller.

Byggeår

1980

Kommentar

Kommunal opplysning

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført med kjellerrom og garasjerom over. Bygningen er fundamentert på betong ringmur, og kjellergulvet består av støpt betongplate. Etasjeskillet mellom kjeller og garasjerom er utført i betongdekke. Grunnmur er oppført i betong, med innslag av lettklinkerblokker i bodrom.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer i tre, og taket er tekkt med Decra stålpanner montert på lekter uten undertak. Takrenner og beslag er utført i metall.

Garasjen er utstyrt med leddport i tre med motorisert åpner, samt egen inngangsdør. I kjelleretasjen er det bodrom i forkant og verkstedrom innerst. Det er installert elektrisk anlegg med strøm og belysning.

Det er registrert fuktutslag i kjeller, samt noe råteskade i enkelte kledningsbord. På bakgrunn av alder og tilstand må det påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/213 m²

Enebolig: Trapperom, 3 Gang, Bod, 2 Bad, Bad/vaskerom, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom, Vindfang, Innglasset balkong, Toalettrom, Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogvegen 5 ,6230 SYKKYLVEN 139 m ² 1957 4 sov	29-05-2023	3 500 000	3 100 000		3 100 000	22 302
2 Haugvegen 20 ,6230 SYKKYLVEN 168 m ² 1958 2 sov	11-11-2024	3 000 000	3 550 000		3 550 000	21 131
3 Storgata 51 ,6230 SYKKYLVEN 179 m ² 1970 4 sov	13-06-2023	2 600 000	3 560 000		3 560 000	19 888
4 Kyrkjevegen 64 ,6230 SYKKYLVEN 198 m ² 1889 4 sov	13-07-2025	3 490 000	3 500 000		3 500 000	16 746
5 Skogvegen 40 ,6230 SYKKYLVEN 220 m ² 1974 4 sov	16-06-2026	3 500 000	3 600 000		3 600 000	16 364

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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

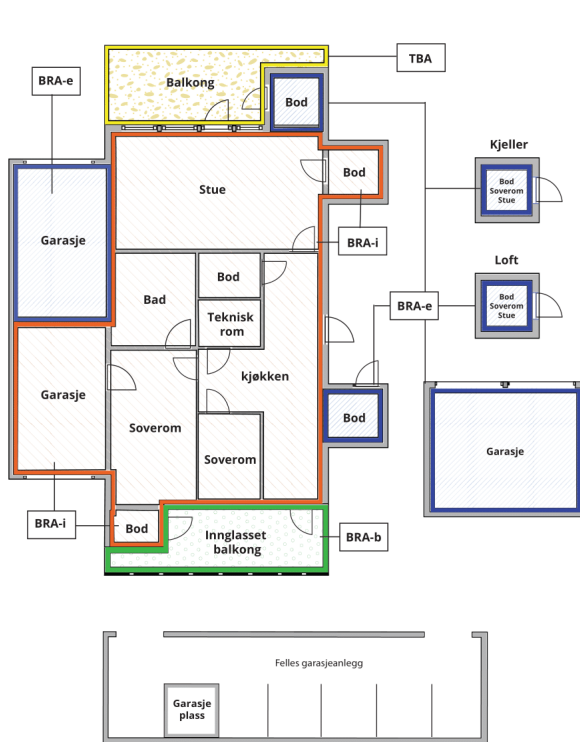
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	74			74			74
1. Etasje	99		13	112			112
Loft	40			40		10	50
SUM	213		13			10	236
SUM BRA	226						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, bod, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, stue, stue 2, kjøkken, bad		Innglasset veranda. (hagestue.)
Loft	Gang, toalettrom, kott, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er i kjelleren målt etasjehøyde på ca 2,16 meter, med noe varierende høyde mellom enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke vist planløsning av loftet på tegninger.

Frambygget på stuen er ikke vist på tegninger.

Det er endret planløsning og bruk av rom i kjeller i forhold til tegninger. Disp rom er gjort til rom for varig opphold.

Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
Kjeller		19		19	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod, verksted	

Kommentar

Det anmerkes noe lave høyder i verksted og bodrom i garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser ikke planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Ingrid Aure Bratli	Kunde
	Hilde Bratli	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	225		0	1074.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogvegen 8

Hjemmelshaver

Bratli Ingrid Aure

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skogvegen like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert boligstrøk med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold. Det er kort vei til skoler, barnehage, fritidsaktiviteter og til Aure sentrum. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

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 opparbeidet med singlet/ gruset adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med svært god utsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fra kommunen: Det ligger ikke ferdigattest eller mellombels bruksløyve i byggesaksmappa	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	22.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Uten dato.	Gjennomgått	1	Nei
Garasjetegninger.	12.01.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger som viser nytt inngangsparti.	23.03.2000		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM2257>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skogvegen 8

Postadresse

Skogvegen 8

Enhetsnummer

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?

1963 - Byggestart, Innflytting 1965

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.

Februar 1965

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1373038

Informasjon om selger

Selger

Bratli, Ingrid Aure

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2000

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påbygg, og utviding av bad. Varmekabler i golv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jan Ringseth as, JS Bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

30+

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom og toalettrom i kjeller.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jostein Bratli

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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



- 4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**
2000
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Påbygg inngangsparti, og utviding av bad.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Modulbygg, JS Bygg
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
30+
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifte tak til Decratak
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Modulbygg, JS Bygg
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.3.2 **Årstall**
30+
- 4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Påbygg dagligrom
- 4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aure trelast
- 4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Utspyling av rør, sjå også pkt 32

8.1.2 Årstall

2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta dreneringsrør på nedsida av huset + Utspyling av rør

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Møre Rør, Aktiv Anleggsdrift

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

1997

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lars Sandal (Sandal Elektro)

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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
Tett kloakkrør
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skifta kloakkrør frå huset og til hovudledning
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Møre rør og Aktiv Anleggsdrift as
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Glasfibertank som er tom,.
- 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
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2001
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært



16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Plato as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

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

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

Skriv opplysningene her:

Etter at det vart gjort diverse arbeid på kommunal veg (Skogvegen), opplevde vi sommaren 2023 at det kom overflatevatn frå den kommunale vegen til Skogvegen 8. I eitt av tilfella kom det også litt vatn inn i den ytterste delen av kjellargangen. (Ikkje skade, men vart tørka opp). I ettertid har Sykkylven Energi gjort om fallretinga på den kommunale vegen. Vi vil likevel gjere merksam på at det på den private grunnen til Skogvegen 8 er fleire utvendige slukar som huseigar må sjekke slik at dei er opne for å kunne ta imot overflatevatn. (Ta vekk lauv og reinse for strøsand som kan kome saman med snøsmeltinga frå kommunal veg.) I samband med utbetring av kloakkleidning (2024) vart også desse slukane og røra reinsa. (sjå pkt 8)

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 31614834

Egenerklæringsskjema

Name

Ingrid Aure Bratli

Date

2026-06-21

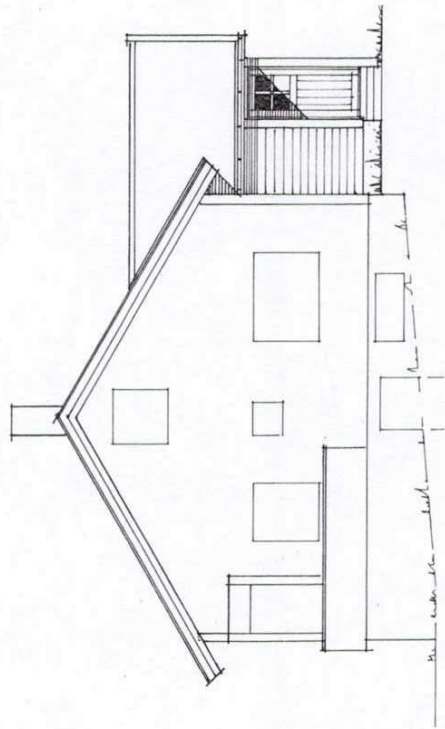
Identification



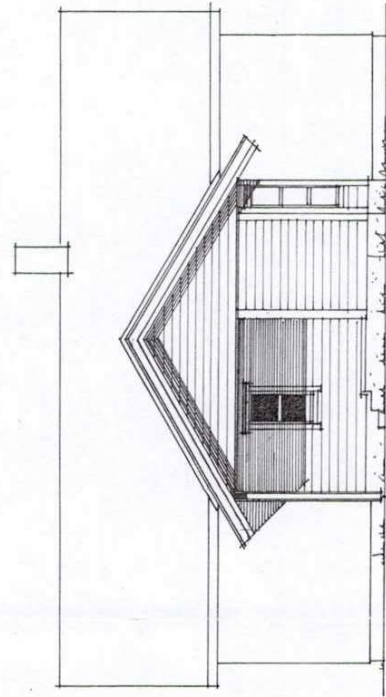
Ingrid Aure Bratli



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



FASADE SØRVEST

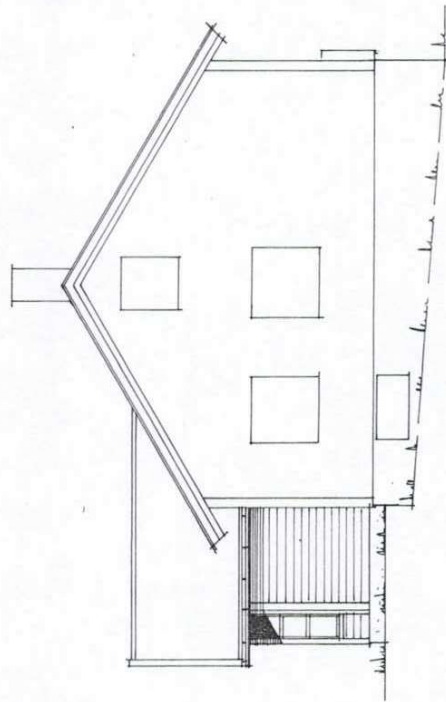


FASADE SØRØST

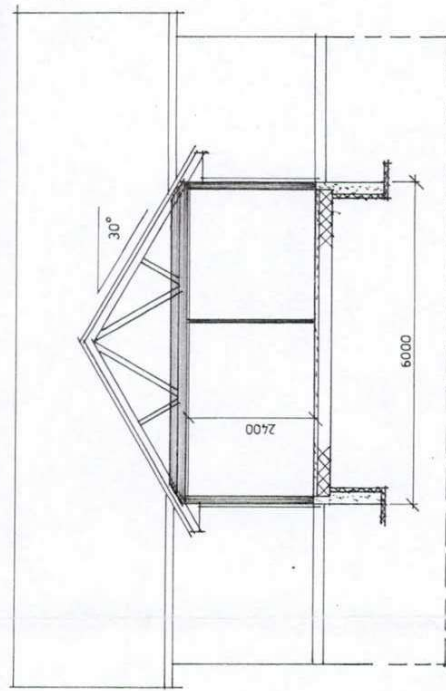
GODKJENT

PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 41/00
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

E. Stein Olsen 11/5-00



FASADE NØRØST



SNITT

TILBYGG TIL ENEBOLIG
FOR:
Harald Bratli
6230 SYKKYLVEN

TEGNING:

Fasader/Snitt

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 23.03.00

REV. DATO:

B.B.Consult

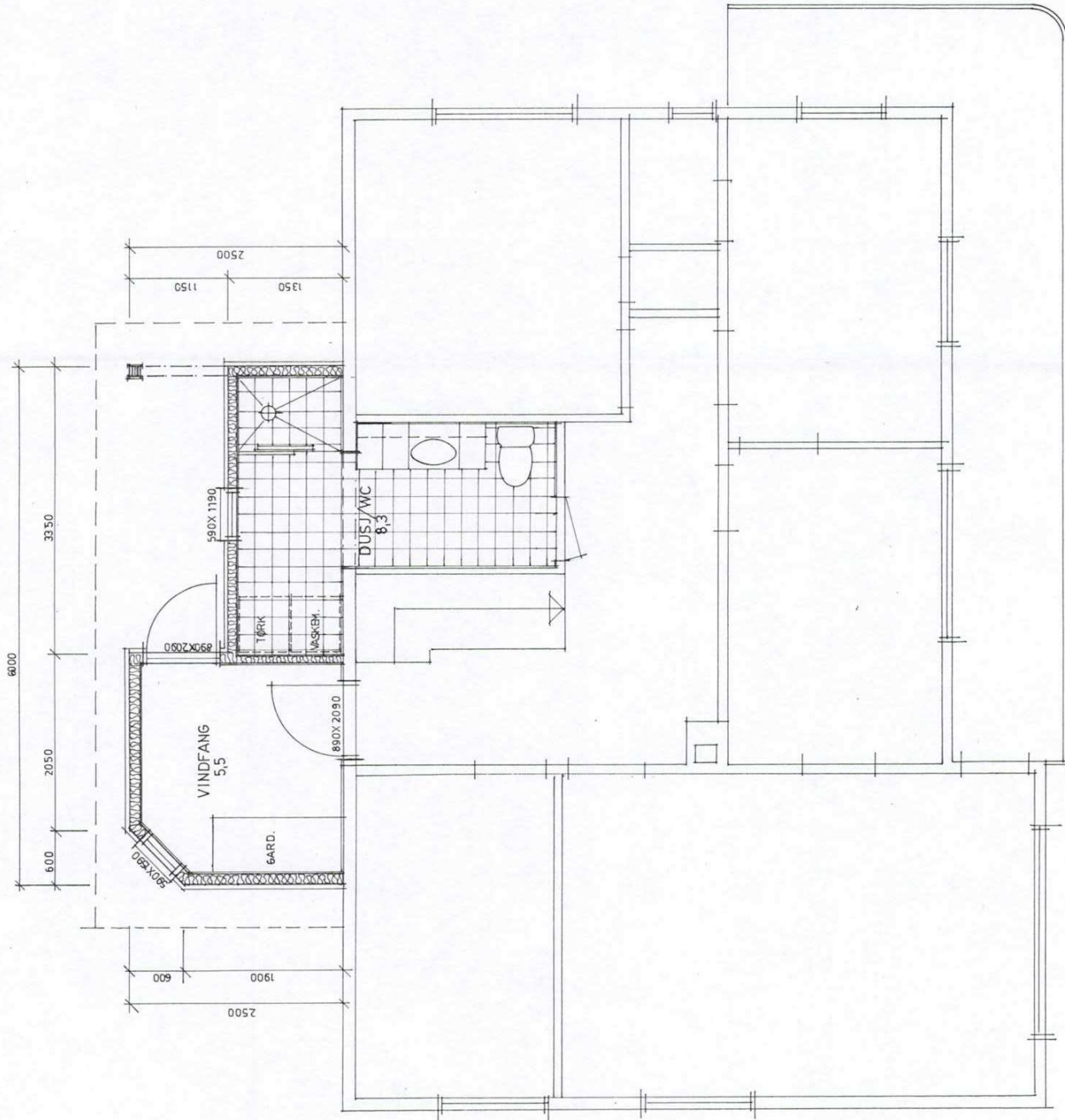
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

SAK NR.

TEGN.NR.

009-00

01



GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 4/100
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL
E. Kaurin 11/5.00

TILBYGG TIL ENEBOLIG
FOR:
Harald Bratli
6230 SYKKYLVEN

TEGNING:

Plan hovedetg.

MÅLSTOKK: 1:50

DATO: 23.03.00

REV. DATO:

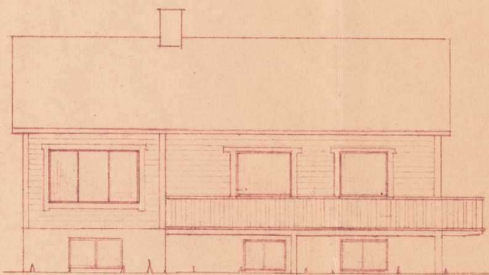
B.B.Consult
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

SAK NR.

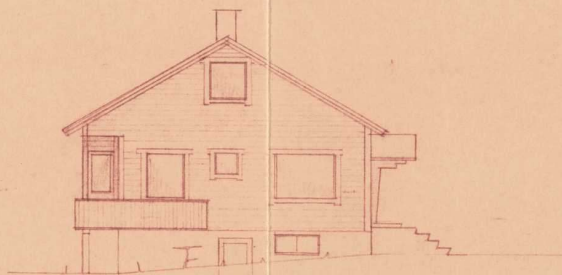
TEGN. NR.

009-00

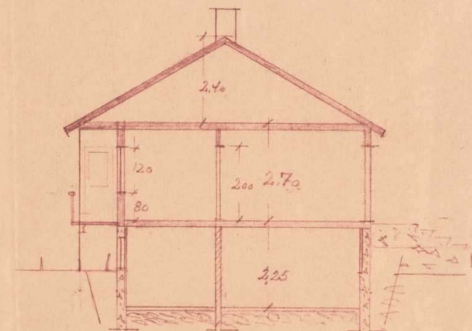
02



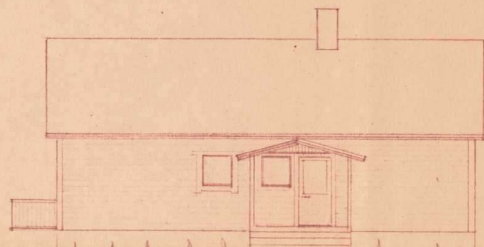
NORDVEST



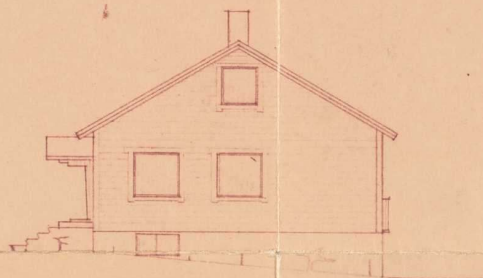
SYDVEST



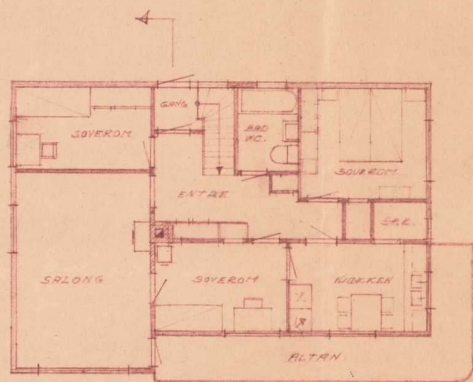
ØST



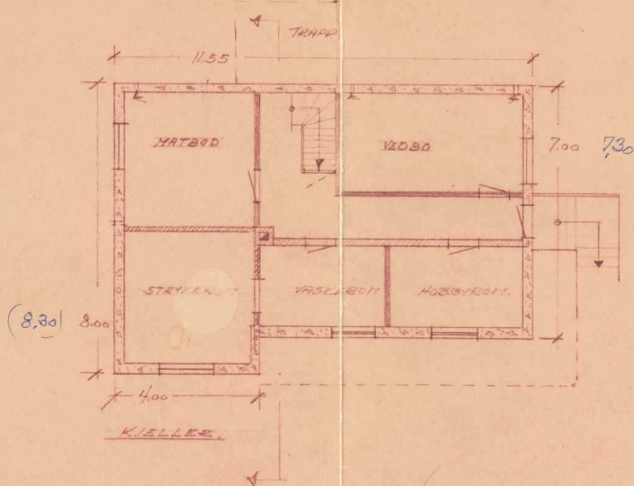
SYDØST



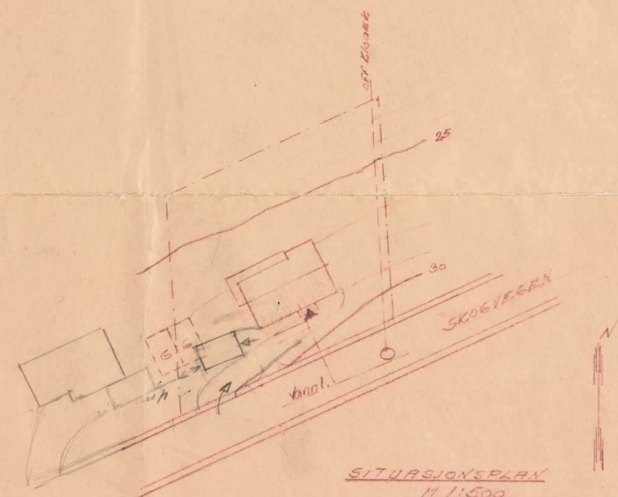
NORDØST



1. ETG.



KJELLER



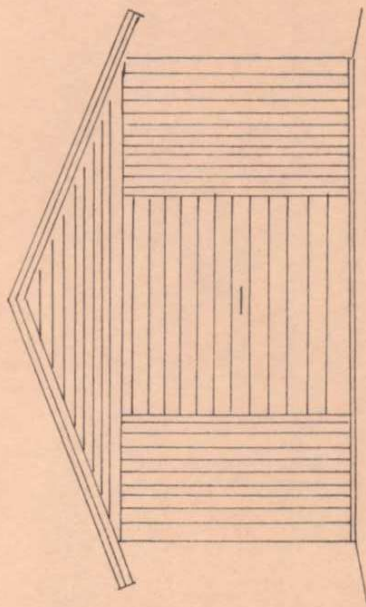
SITUATIONSPLAN
M 1:500

VANINGSHUS HARALD BRATLI, SYKKYLVEN	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

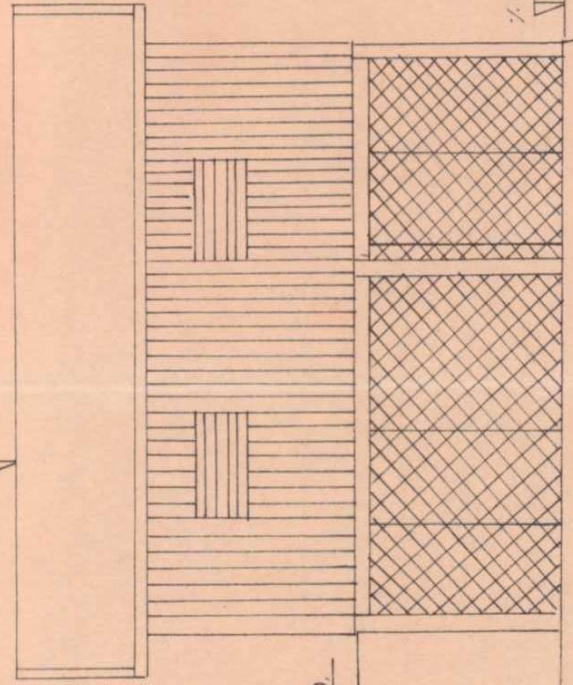
450

550

+3.-



Syd

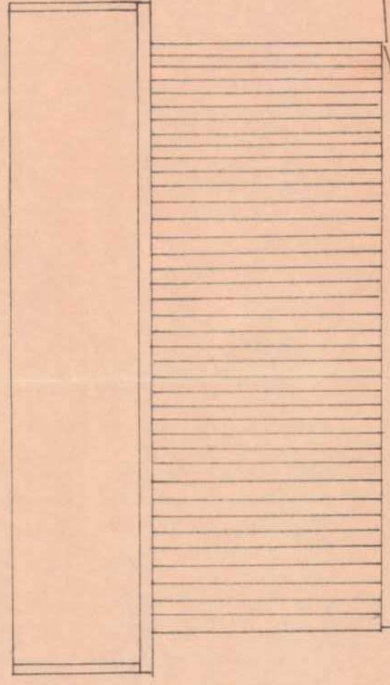


Øst

1.9

3.40

Plan



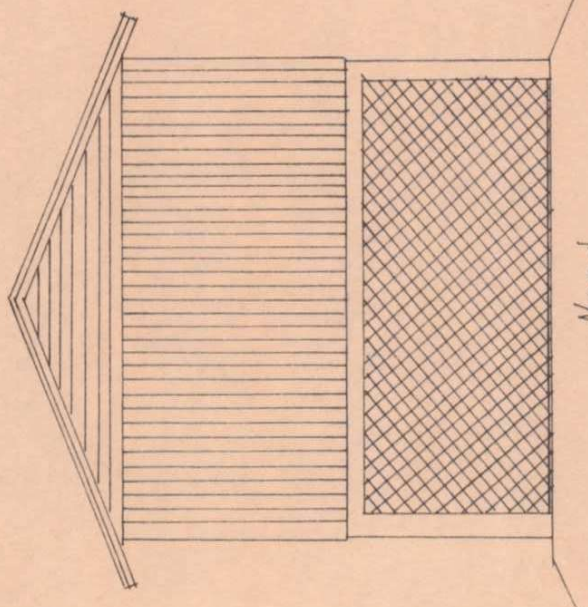
Vest

+0.40 Skogvegen

Målestokk 1:50	Tegn 12/1	80
	Trac. "	
Kfr.		
Erstatning for:		
0:1		
Erstattet av:		

HARALD BRATLI

GARASJE



Nord



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 14

Bnr: 225

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN

Hj.haver/Fester:

**SYKKYLVEN
KOMMUNE**

Dato: 16/6-2026 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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	17.06.2026 kl. 11:23
Gårdsnummer:	14	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	225	Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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:	BRATLI		
Etableringsdato:	13.06.1963		
Skyld:	0,01		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 14 / 225		1 074,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver	Død	010436	BRATLI HARALD PEDER	Skogvegen 8 6230 SYKKYLVEN	Andel
Hjemmelshaver		031042	BRATLI INGRID AURE		1 / 2
					1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Eier registrert hos Skatteetaten		031042	BRATLI INGRID AURE	Skogvegen 8 6230 SYKKYLVEN	Andel

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)					
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6919973	375145	Areal
					1 074,9 m2 Hjelpelinje vegkant
Merknader					

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Skylddeling	13.06.1963									
Skylddeling										
	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring						
	Avgiver	1528 - 14/131		0						
	Mottaker	1528 - 14/225		0						

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				
Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet			02.06.1972			ronnknut	03.07.2025
Oppmålingsforretning							
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Berørt	1528 - Mnr mangler	0	
				Berørt	1528 - 14/48	0	
				Berørt	1528 - 14/128	0	
				Berørt	1528 - 14/129	0	
				Berørt	1528 - 14/131	0	
				Berørt	1528 - 14/172	0	
				Berørt	1528 - 14/182	0	
				Berørt	1528 - 14/192	0	
				Berørt	1528 - 14/193	0	
				Berørt	1528 - 14/213	0	
				Berørt	1528 - 14/225	0	
				Berørt	1528 - 14/231	0	
				Berørt	1528 - 14/233	0	
				Berørt	1528 - 14/244	0	
				Berørt	1528 - 14/245	0	
				Berørt	1528 - 14/246	0	
				Berørt	1528 - 14/259	0	
				Berørt	1528 - 14/263	0	
				Berørt	1528 - 14/264	0	
				Berørt	1528 - 14/265	0	
				Berørt	1528 - 14/304	0	
				Berørt	1528 - 14/308	0	
				Berørt	1528 - 14/344	0	
				Berørt	1528 - 14/397	0	
				Berørt	1528 - 14/398	0	
				Berørt	1528 - 14/429	0	
				Berørt	1528 - 14/477	0	
				Berørt	1528 - 14/582	0	
				Berørt	1528 - 14/659	0	
				Berørt	1528 - 14/660	0	

Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	03.10.1967	Oppmålingsforretning	01.06.1963	Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	ronnknut	09.07.2025

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikelføring Signatur Dato
			Endret dato	Arealendring	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	15.08.1958		ronnknut	08.07.2025	
Oppmålingsforretning					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1528 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1528 - 14/128	0	
		Berørt	1528 - 14/129	0	
		Berørt	1528 - 14/131	0	
		Berørt	1528 - 14/172	0	
		Berørt	1528 - 14/182	0	
		Berørt	1528 - 14/192	0	
		Berørt	1528 - 14/193	0	
		Berørt	1528 - 14/225	0	
		Berørt	1528 - 14/231	0	
		Berørt	1528 - 14/233	0	
		Berørt	1528 - 14/244	0	
		Berørt	1528 - 14/245	0	
		Berørt	1528 - 14/246	0	
		Berørt	1528 - 14/259	0	
		Berørt	1528 - 14/264	0	
		Berørt	1528 - 14/303	0	
		Berørt	1528 - 14/398	0	
		Berørt	1528 - 14/477	0	
		Berørt	1528 - 14/582	0	
		Berørt	1528 - 14/659	0	
		Berørt	1528 - 14/660	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Kilodekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresetilleggsnavn Skogvegen	1026	8	EUREF89 UTM Sone 32	6919968	375145	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
							0204 Aure 1 AURE 08041001 Sykkylven 6230 SYKKYLVEN 6133 Sykkylven	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	180 173 420	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6919961 Øst: 375133	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			

Bruksenheter

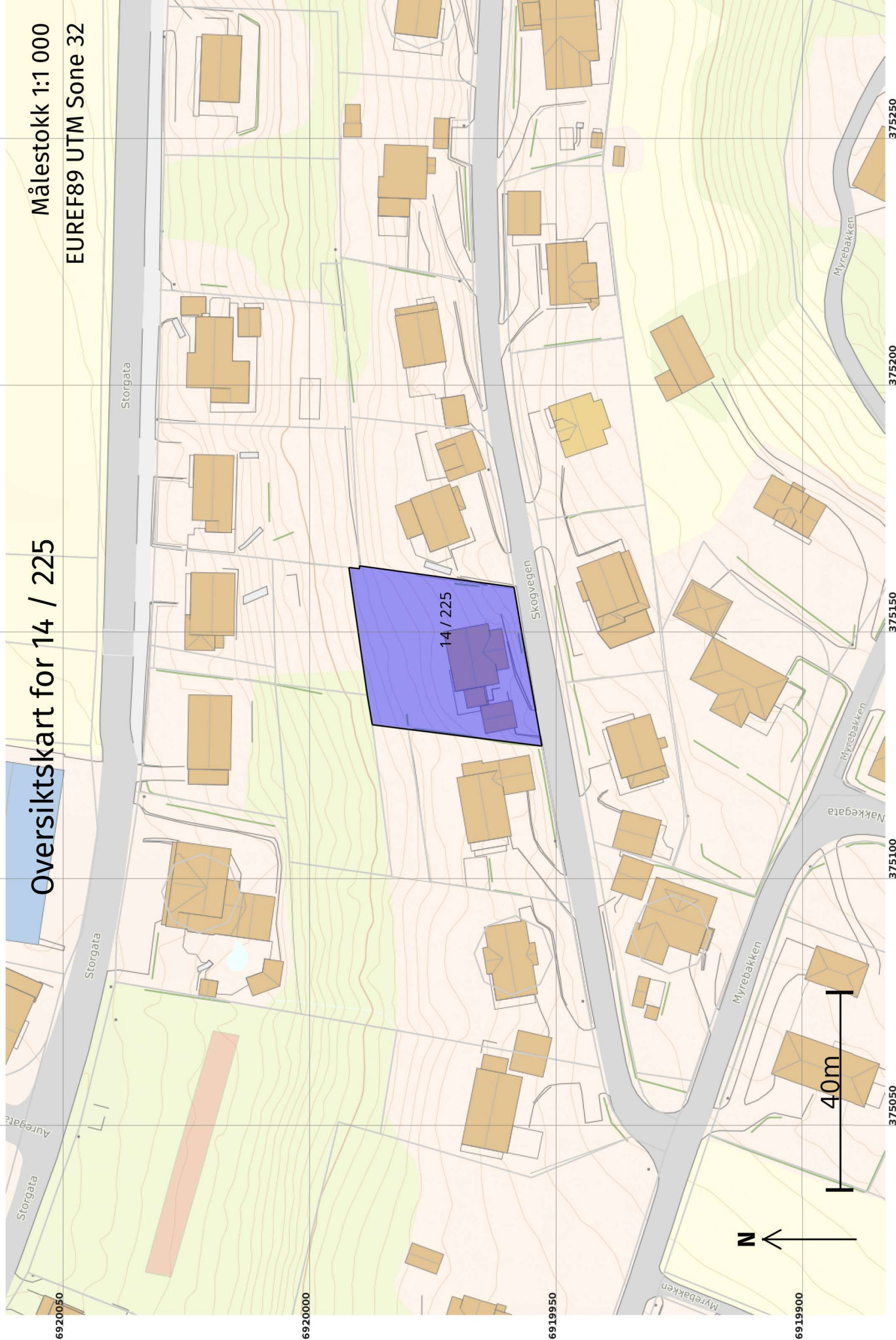
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhhet	0	0		0	0	14/225

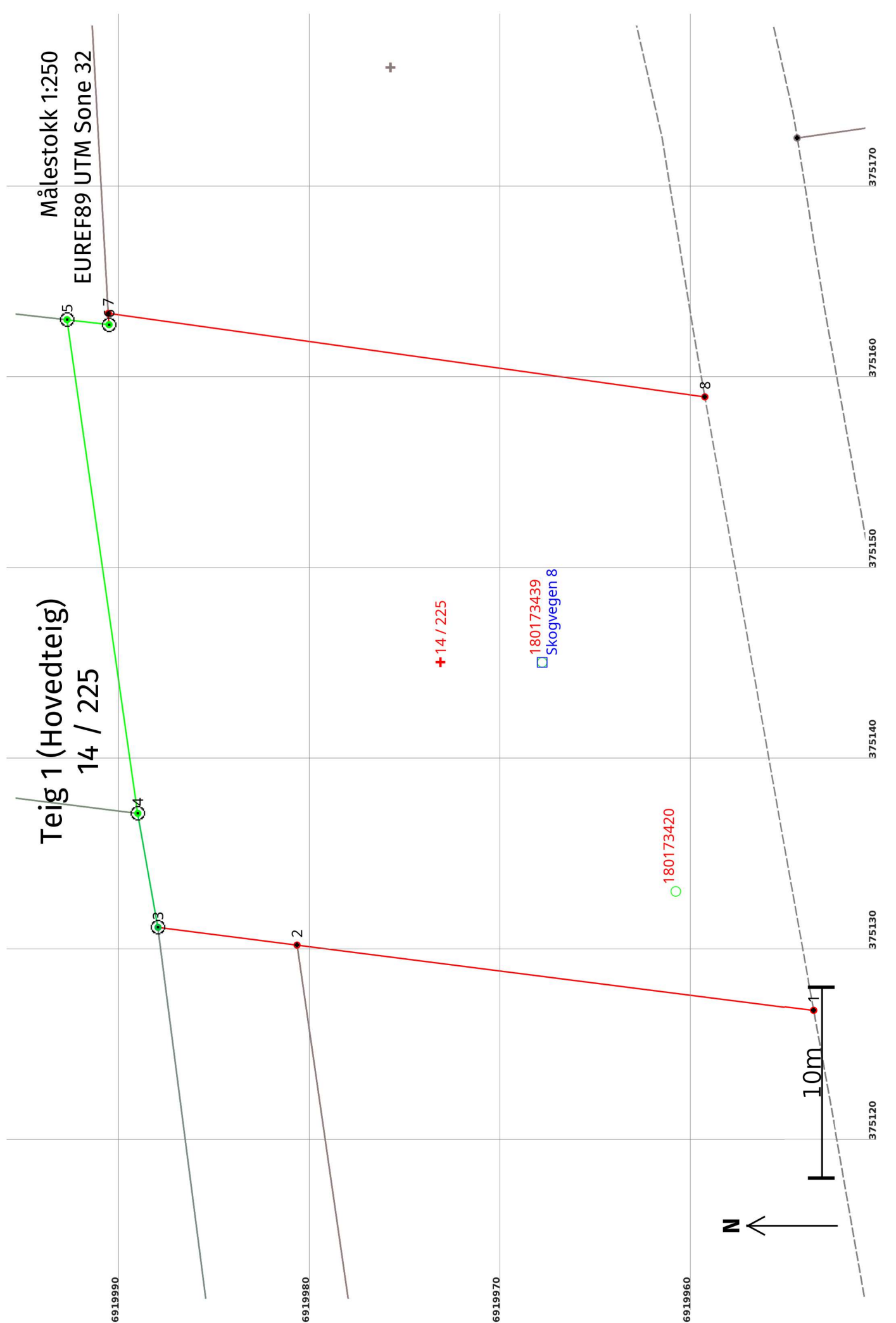
Bygningsnr:	180 173 439	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	213	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	13.06.1963
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	13.06.1963
	Nord: 6919968 Øst: 375145	Bruksareal totalt:	213		vannverk	Tatt i bruk:	13.06.1963
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:					

Etasjer

	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	47	0	47	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01	1	91	0	91	0	0	0					
K01	0	75	0	75	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1026 Skogvegen 8		H0101			Bolig		213	5	Kjøkken	1	1	14/225
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver				BRATLI HARALD PEDER								
Tiltakshaver				BRATLIINGRID AURE								





Areal og koordinater

Areal: 1 074,9

Representasjonspunkt: Nord: 6919973 Øst: 375145

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6919953,77	375126,74	27,31	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
2	6919980,86	375130,19		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
3	6919988,15	375131,12	7,35	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6919989,21	375137,09	6,06		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
5	6919992,92	375162,96	26,13	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	6919990,72	375162,70	2,22		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
7	6919990,75	375163,29	0,59	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
8	6919959,48	375158,92	31,58	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			32,68	Hjelpelinje vegkant		500	

AVSKRIFT av dagbok nr. 7462 15 75
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

MÅLEBREV

År 19 ⁷⁵ den ^{28/7} vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

"Bratli I" utskilt frå gr.nr.14, br.nr.131.

Forretningen er rekvirert av Anton Aure
som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren.*
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Birger Strømme.

Alle var loveleg varsla den
Ved forretningen møtte:

Anton Aure for hovudbruket.

Harald Bratli for br.nr. 225 og som kjøpar.

Svein Indrebø kjøpar av naboparsellen.

Alfred Aure for br.nr. 127.

Kari og Einar Øren for br.nr. 250.

Magnus Rønneberg eigar av br.nr.233 var varsla,men møtte ikkje.
Grenseliner:

Grensa er her fastsett ved tidlegare kart og oppm.forr.
som er respektert.

I syd sydaust, mot br.nr. 225,	frå 1 til 2 =	32.80 m
I vest mot parsellen Bjørklund I	" 2 til 3 =	7.00 "
I nord nordvest mot hovudbruket	" 3 til 5 =	32.00 "
I aust mot gr.nr.14, br.nr. 233	" 5 til 1 =	5.20 "

Parsellen omfatar 198 m2.

Skylddeling

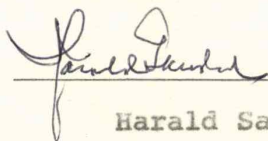
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: Tillegg til bustadte

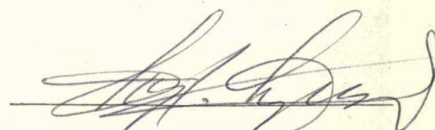
Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1.øre(utan frådrag)

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overttyding og i samsvar med dei krav lova set.

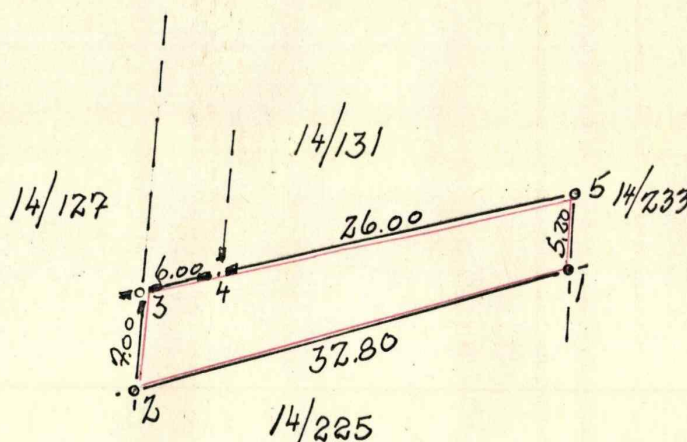
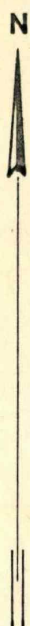
Forretningen slutta den 28/7 19 75.


Harald Sandal


Hans Tu


Sigbjørn Lyngstad

Parsell _____ av GRANLI gnr. 14 bnr. 131
Bruksnavn BRATLI I gnr. 14 bnr. 396
Areal 198-M² Mål 1:500



14/264

NR	y	x
1	606.66	.161.30
2	574.95	.152.92
3	575.54	.159.89
4	581.39	.161.24
5	606.72	.162.08

Handwritten signature: P. H. Høle

Påskrifter:

Tettbygd strøk.

Frigitt av Fylkeslandbruksstyret sak 726/1971.

Parsellen har rett til gangveg over hovudbruket
og br.nr. 127 og 129 i samsvar med tidlegare
skyldskifte.

J. Hole

.6
0

Avskrift av dagbok nr. 2549/1963
Nordre Sunnmøre SorenskrivarembeteUtarbeidd av
Finansdepartementet.

Tilvisingar:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmølings- og skyldskifteforretning.¹⁾

Den 1/6 1963 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert
kart- og oppmølingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Granli gr.nr. 14 br.nr. 131

med skyld mark 0,01 i Sykkylven herad

Forretninga er kravd av Anton Aure

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

Forretninga vart styrd av oppmølingssjefen med Sigurd S. Aure

Hans Tu til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skyndsmenn, og begge

har gjeve lovnad som skyndsmenn³⁾Desse møtte:⁴⁾

Av partane: Harald Bratli og Anton Aure

Av grannane: for g. nr. 14 br. nr. 172 møtte Kjell Slinning
og for g. nr. 14 br. nr. 127 og 131 møtte Anton Aure.
Andre interresserte var der ikkje.

Når det gjeld de lutt av garden som er fråskild, nemner me dette om grensene:⁵⁾

- 1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmølingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
- 2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- 3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitfullt og etter beste overtiding den 19 (underskrift). Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
- 4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.
- 5) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga seia orskurd om kvar grensa skal gå.

Parsellen grenser i syd til Skogvegen, i vest til g. nr. 14 br. nr. 127 i ei lengd av 28,00 m.

Lengda av grensa mot Skogvegen er 32,00 m.

Mot nord grenser den til g. nr. 14 br. nr 131 i ei lengd av 32,80 m. og mot aust til g. nr. 14 br. 172 i ei lengd av 30,20 m.

Alle byter er rette og det er sett ned bytesteinar i alle hjørner.

Parsellen Bratli har rett til ein gangsti på 1 m breidde langs vestbytet til Granli, og til fellesvegen for tomtene Granli, Fredly og Solvang som skal gå til gate XIX.

Bratli har ellers rett til å legge kloakkledning over Granli til felleskloakken for Solvang, Fredly og Granli.

Bratli tek over Granli sin gjerdeplikt for sine grenser. Mellom Bratli og Granli vert gjerdeplikta delt.

Parsellen har ikkje andre rettar utanom eigne grenser.

Anton L. Aure

Harald Bratli

Anton L. Aure

Harald Bratli

Den utskilde luten skal nyttast til¹⁾ byggetomt

Skylda på de n fraskilde lut en vart sett til 1 öre

Skylda til hovudbruket vert då 1 öre De n fraskilde luten er gjeve bruksnamnet²⁾ Bratli

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

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

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

Forretninga er slutt.

Sigurd S. Aure

Bernt Tandstad

Hans Tu

XXXXXXXXXXXX Sigurd S. Aure

Hans Tu

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmølingsprotokollen.

¹⁾ Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 2/2 1923, nr. 2 § 21).

Kart

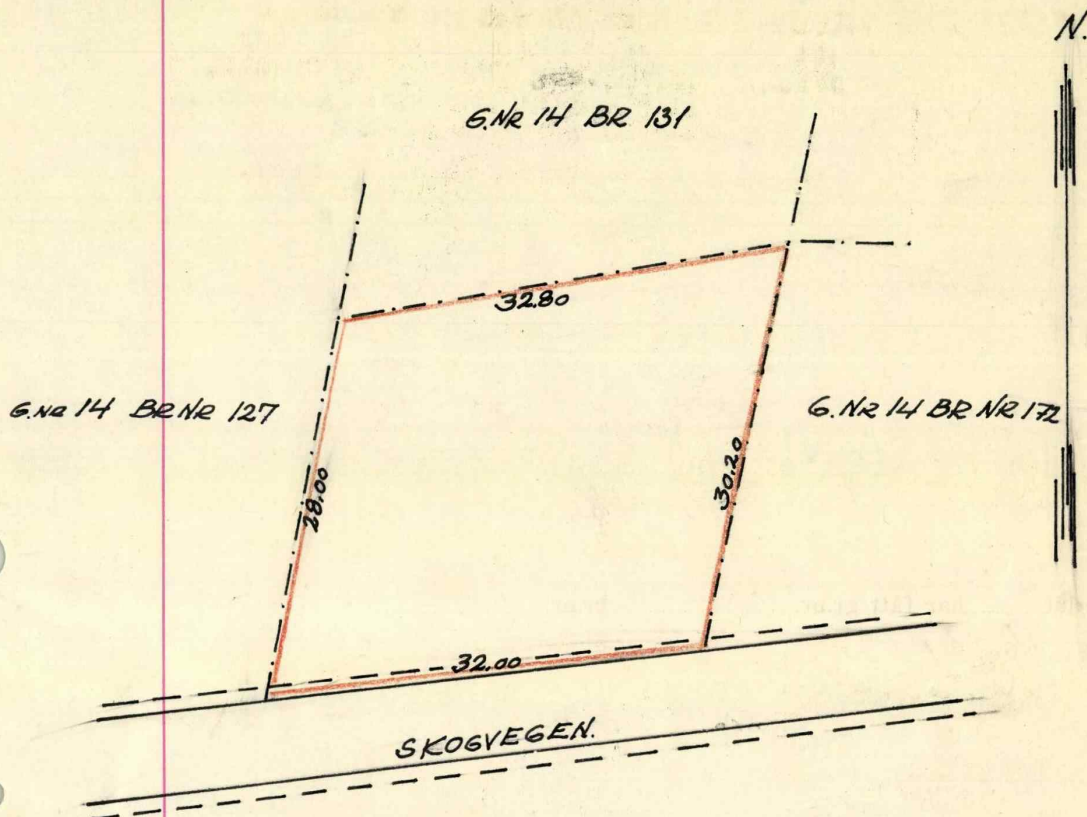
over parsell nr. av gr.nr. 14 br.nr. 131

BRATHI

namnet på eiendommen

i SYKKYLVEN

M 1:500



AREAL 897. m²

James Lunde Benktandstet

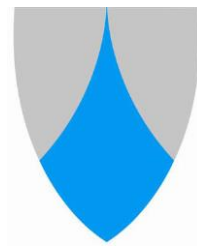
Er delinga godkjend av bygningsrådet?

Godteke til tinglysing19.....

Tinglyst ved

De.....fråskilde lut.....har fått gr.nr.....br.nr.....

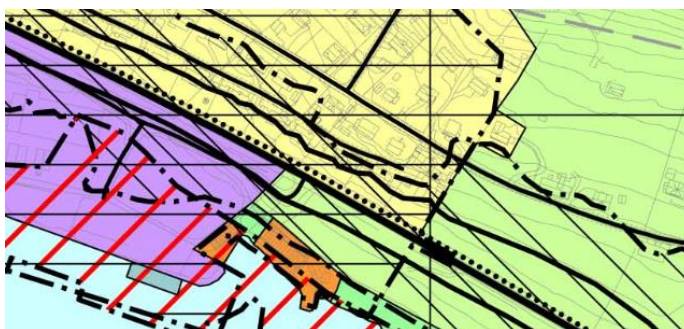




SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR
SENTRUM - IKORNES
2019-2029

PID15282017004
Vedtak 16.12.2019

Føresegner



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

1. GENERELT

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

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

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

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

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

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

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

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

Følgjande tiltak krev likevel ikkje reguleringsplan:

- 1) Oppføring av alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
- 2) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medføre ny bustadeining.
- 3) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre formål enn bustad- og fritidsbygning, dersom tiltaket er mindre enn 50 m².
- 4) Fasadeendring. Gjeld ikkje fasadeendring som gir eit anna uttrykk enn det som er vanleg i området.
- 5) Tiltak i eksisterande byggverk som ikkje medfører endring i brukseiningar eller som gir vesentleg endring av eksisterande bruk.
- 6) Mindre tiltak utandørs.
- 7) Mindre frådelingar, grensejusteringar eller arealoverføringar av eigedom som ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.
- 8) Tiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav e, f, h, i, j, samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.

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

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk

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

Universell utforming

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

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

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

Støy

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

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

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

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

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

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

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

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

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

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

Byggegrense langs vassdrag:

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

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynssone H320_1 og H320_2):

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

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

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

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

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.

Det skal leggjast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

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

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteoppfaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

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

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

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

Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m². Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m². Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m² skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

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

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

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

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

Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:

1 plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

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

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m² bruksareal.

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

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

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

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

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

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

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

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

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

2.3. Sentrumsføremål

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

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

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Rorbu

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

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

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

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

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

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

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

Naust

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning

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

2.6. Næringsområde

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

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

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

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

2.7. Kombinert bebyggelse

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

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

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

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

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

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

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

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

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

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

LNF-spreidd utbygging:

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

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

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

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

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

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

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

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

H310_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

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

H310_1_100

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

H310_1_1000

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

H310_1_5000

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

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

H310_2 Aktsemdsone for område-skred (§ 11-8 pkt. a)

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

H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)

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

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

H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)

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

H310_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)

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

H320_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)

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

H320_2 Aktsemdsone flaum (§ 11-8 pkt. a)

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

H320_3 Faresone stormflo

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

H370 Faresone høgspentanlegg

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

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

H390 Aktsemdsone storulukke

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

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

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftsinnteresser

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)

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

H570 Kulturmiljø

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

H590 Råstoffressursar

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

H730 Automatisk freda kulturminne

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

For Sykkylven mellomalder kyrkjestad gjeld spesielt:

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

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

H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)

Sone kring høgsptentlinjer. Det er byggeforbod innanfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

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

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

8. DISPENSASJONAR

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

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

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

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

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

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

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

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

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

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



Adresse

Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

15.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312190

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

180173439

Gårdsnummer

14

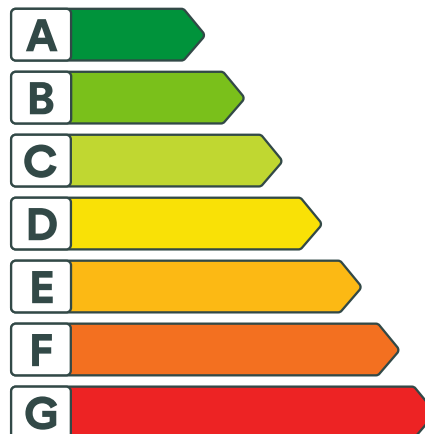
Bruksnummer

225

Seksjonsnummer

—

Brukseiningsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

200,0 m²

Oppvarma bruksareal

200,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

231,15 kWh/m²
Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 577 kWh



Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Skogvegen 8, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningsmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Skogvegen 8

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klokkerhaugen nord	5 min
Linje 110, 250, 255, 260	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 35 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	15 min
373 elever, 21 klasser	1.4 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	5 min
83 elever, 6 klasser	2.6 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	13 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	9 min
----------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

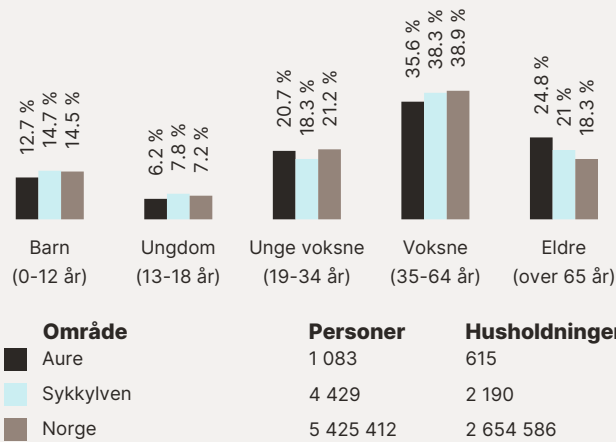


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	6 min
28 barn	0.6 km
Krikane barnehage (1-5 år)	11 min
62 barn	1 km
Vikedalen barnehage (0-5 år)	20 min
48 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	7 min
Eurospar Sykkylven	7 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk
Lite trafikk 77/100



Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

- 

Sykkylven stadion
Fotball

10 min 
0.9 km
- 

Sykkylven storhall
Aktivitetshall

13 min 
1.2 km
- 

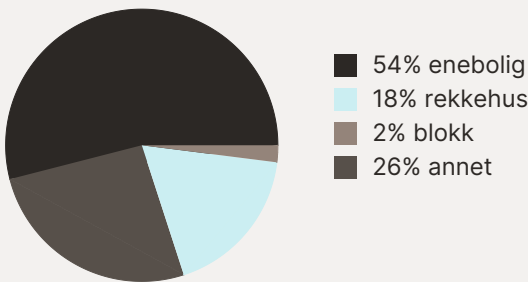
Family Sports Club Sykkylven

20 min 
- 

Aktiv Trening Flisnes

1 t 3 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

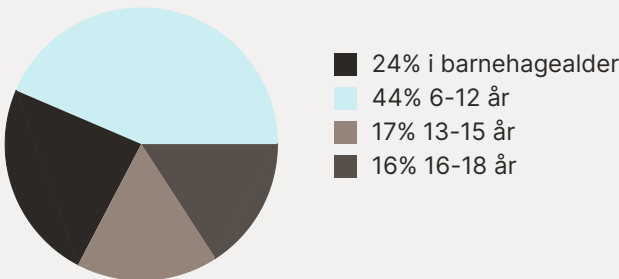
AMFI Moa

1 t 12 min 
- 

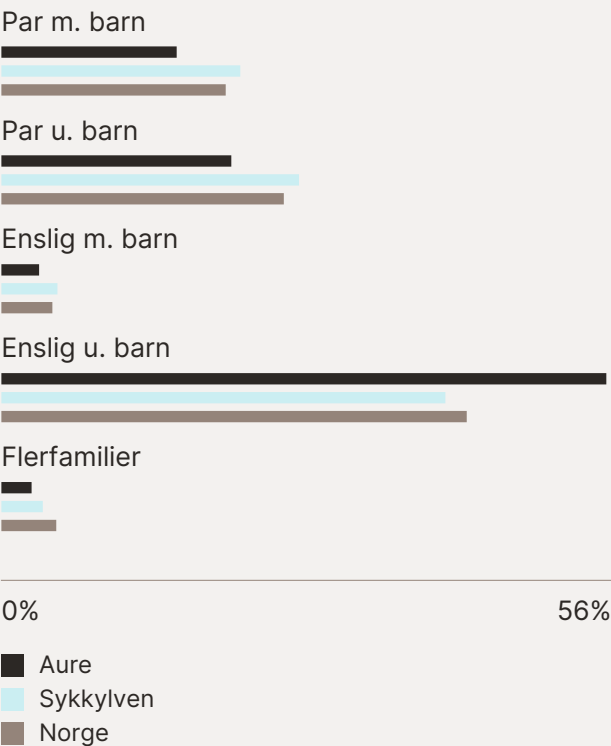
Vitusapotek Sykkylven

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

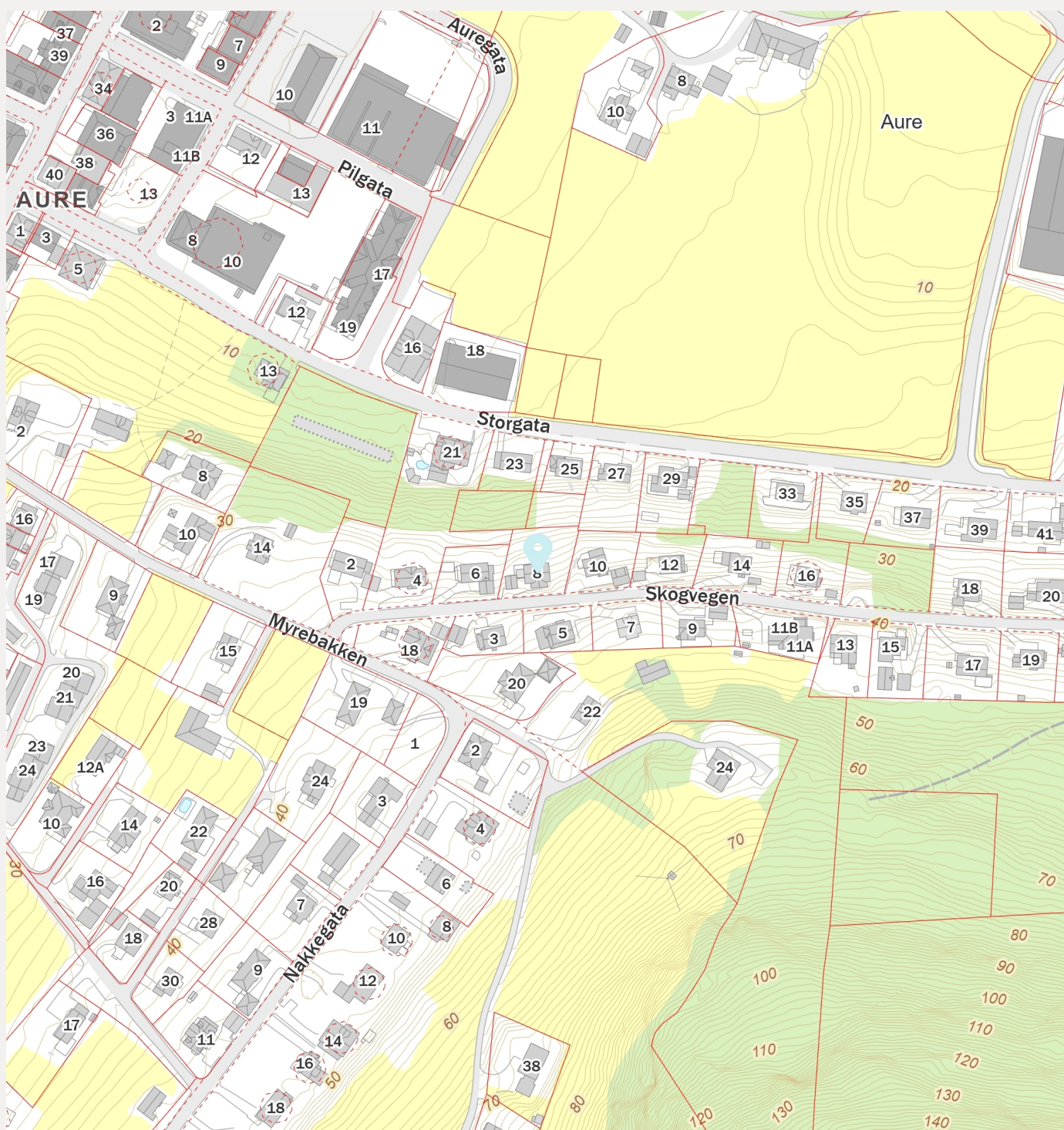
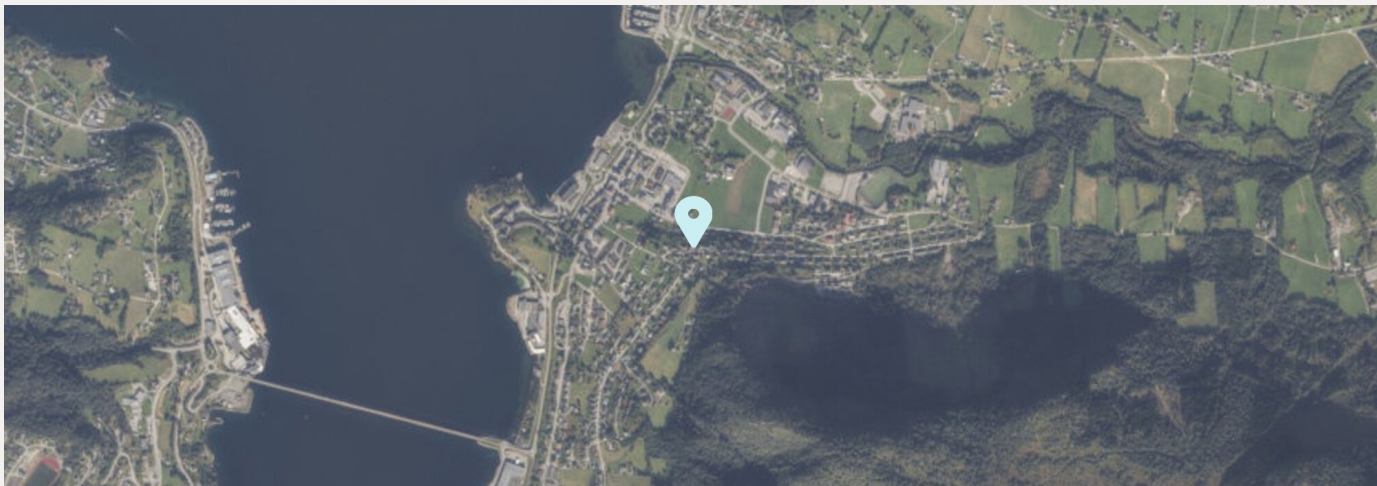


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&
PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.