

ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL FL · BOLIGTAKST

Grebstadlia 14D

6230 SYKKYLVEN

Matrikkel	Gnr 7: Bnr 412, : Snr 3
Kommune	1528 SYKKYLVEN KOMMUNE
Byggear	2024
Befaringsdato	21.08.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	22
Referansenummer	STY6H9QK
Rapportdato	10.09.2026

0
TG3

3
TG2

31
TG1

6
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 3 500 000

BRA-i
69 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
11 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK

Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	4
1.5 - Verdi	4
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet Grebstadlia 14D	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	21
3.4 - Branntekniske forhold	23
3.5 - Lovlighetsmangler	23
4 - Verdivurdering	24
4.1 - Oppsummering	24
4.2 - Teknisk verdi	24
4.3 - Sammenlignbare objekter	25
5 - Bilder	26
6 - Forutsetninger	27

7 - Ansvarlig takstingeniør	30
8 - Versjoner av rapporten	31

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Sammendrag av eiendommen

Grebstadlia 14D er en leilighet på ca. 69 m², beliggende i Grebstadlia like utenfor Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med eneboliger, tomannsboliger og noe konsentrert bebyggelse. Boligen har god tilkomst samt gode sol-, lys- og utsiktsforhold, og det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Leiligheten er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning og tilnærmet flatt tretak tekket med PVC-membran. Den har veranda på ca. 11 m², trevinduer og skyvedør med 3-lags energiglass, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, rør-i-rør-anlegg og elektrisk gulvvarme på bad og ved inngangsparti. Innvendig er boligen utført med malte vegg- og himlingsflater, en-stavs laminat og fliser ved inngangspartiet. Badet har fliser, varmekabler, våtromsplater og smøremembran, mens kjøkkenet har oppgradert Sigdal-innredning med integrerte hvitevarer. Eiendommen omfatter også utebod på ca. 5,5 m² og carport på ca. 15 m². Tomten er regulert til boligformål, men ligger i aktsomhetssone for flom.

1.2 Spesielle forhold

Vaskerom er merket som bod på tegning. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Tilstand

0
TG3

3
TG2

31
TG1

6
TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 500 000

Dato verdsetting:

10.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Vanja Nysæther

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendom.

Befaringsdato

21.08.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland, Vanja Nysæter, Andreas Nysæter

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

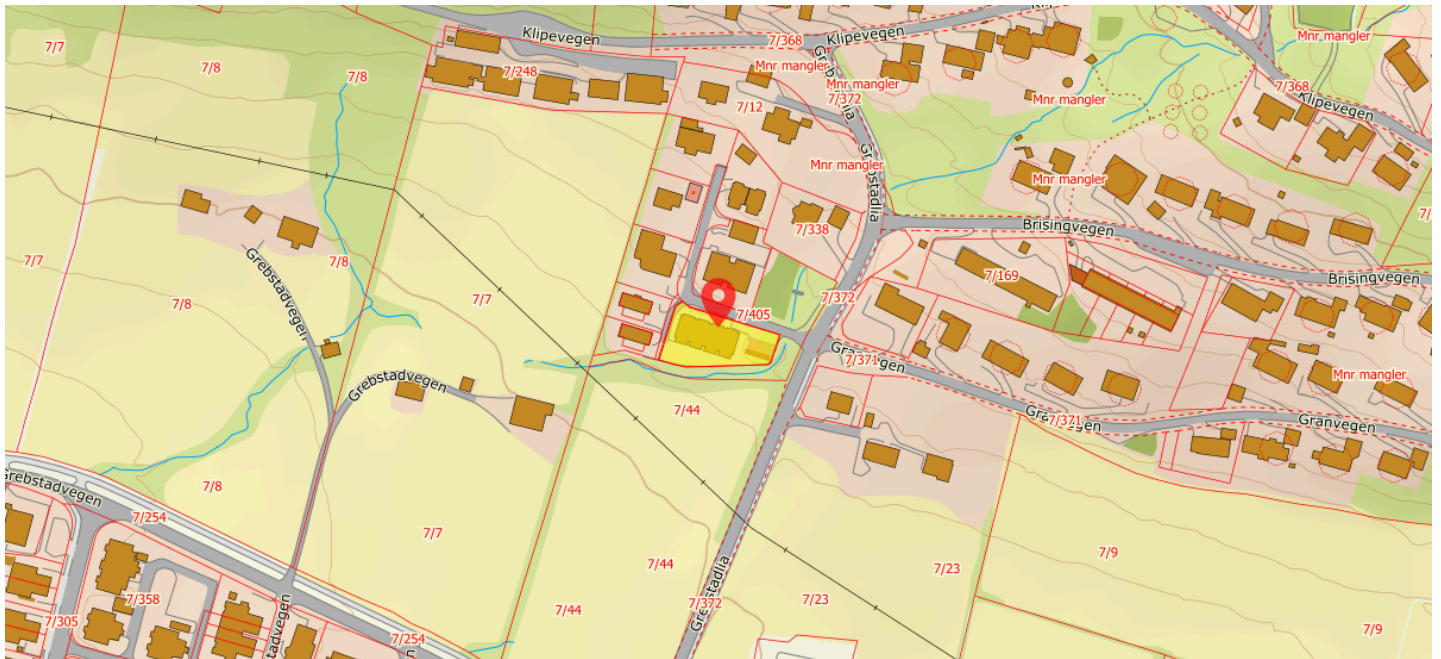
Tlf. 90134242

10.09.2026

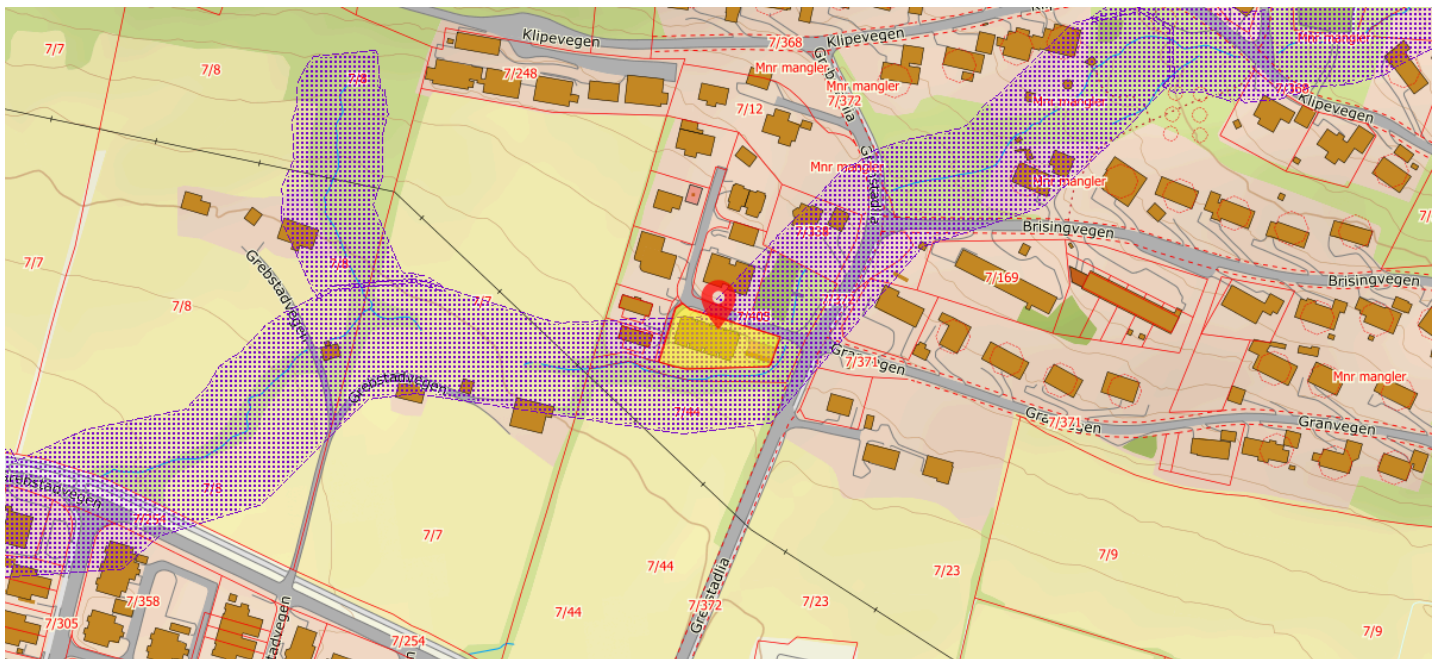


Roger Birkeland

(Oppdrag: 95b8bf89-7c11-49f1-a08f-85dfd4007788 - version 1)



Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket, NVE

 Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eiendommen ligger i Grebstadlia like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger, tomannsboliger og noe konsentrert bebyggelse i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1528 SYKKYLVEN		100,0 %
Gårdsnummer	7	Eierform	Eiet
Bruksnummer	412	Tomteareal	1151.9 m ²
Seksjonsnummer	3		

Totalt tomteareal

1151.9 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

74 m²

Sum BRA-i 69 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 11 m²

2.3.1 LEILIGHET GREBSTADLIA 14D

Andre småhus m/3 boliger el fl

Byggeår: 2024

Grebstadlia 14D
6230 SYKKYLVEN



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 7: Bnr 412

Seksjon 3

NYSÆTER ANDREAS	1/2
NYSÆTER VANJA LYSHOL	1/2

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Bygningen er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med tilnærmet flatt tretak tekket med PVC-membran, gesims- og toppbeslag i metall og innvendige taknedløp. Vinduer og skyvedør i tre med utvendige aluminiumsbeslag og 3-lags energiglass, utvendig solskjerming mot sør og foran kjøkkenvindu mot vest. Veranda på ca. 11 m² i trekonstruksjon med PVC-tekking under terrassebord og glassrekkverk. Pipegjennomføring er tekket med PVC-membran og har toppbeslag i metall.

INNVENDIGE FORHOLD

Innvendige overflater med malte veggplater og malte gipsplater i himling. Gulv hovedsakelig med en-stavs laminat, samt fliser med varmekabler ved inngangsparti. Etasjeskiller av betongelement. Garderobeskap i gang.

VÅTROM

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger og smøremembran som tettesjikt på gulv. Innredet med dusjhjørne med glassvegg, veggmontert toalett og servant på benk, ventilasjon i himling. Dokumentasjon for tettesjikt er bekreftet via ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Vaskerom/bod med fliser på gulv og malte gipsplater på vegger, benk og opplegg for vaskemaskin; rommet inneholder varmtvannsbereder, fordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

KJØKKEN

Oppgradert kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og frys. Takhengt ventilatorhette fra Røroshetta med avtrekk til friluft. Overflater med malte veggplater og malte gipsplater i himling, en-stavs laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat på vaskerom. Vann- og avløpsanlegg med rør-i-rør-system, fordelerskap med stoppekran og vannmåler, avløp i plast. Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra byggeår. Elektrisk gulvvarme på bad og ved inngangsparti. Bygget er opplyst utført med radonsperre.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2024

Midlertidig brukstillatelse 22.9.2024

2.3.1.3 AREAL

Vaskerom er merket som bod på tegning. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig. Plassering av kjøkken er speilvendt i forhold til tegning.

1. etasje	TBA: 11 m ²	Sum BRA: 69 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	2 soverom, Bad, Stue/kjøkken, Gang, Vaskerom/bod	69 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Eiendommen ligger i Grebstadlia like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger, tomannsboliger og noe konsentrert bebyggelse i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen er regulert til boligformål.

2.3.2 CARPORT OG UTEBOD

Byggeår: 2024

Grebstadlia 14D
6230 SYKKYLVEN



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utebod på ca 5,5 m². Det er Støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, kledd med panel innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av osb-plater tekket med pvc-membran. Innlagt strøm. Det opplyses om at vegger i boden er isolert, men det er ikke montert dampsperre (plast). Normal standard.

Carport på ca 15 m², men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Det er asfaltert dekke på grunn, takkonstruksjon av tresperrer med undertak av osb-plater tekket med pvc-membran. Normal standard.

2.3.2.2 AREAL

Carport er ca 15 m² men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon.

1. etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 5 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		5 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET GREBSTADLIA 14D

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

TG2

TG2

TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

TG1

- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.1.9.2 Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.1.9.2 Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.9 Dokumentasjon for våtrom
- A.2.1.9 Dokumentasjon for våtrom
- A.2.14.1 Radon
- A.2.16.1 Andre forhold innvendig
- A.2.2 Kjøkken
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TG0
TG0
TG0
TG0
TG0
TG0
TG0

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.3.23.2 Flomfare

3.2 Leilighet Grebstadlia 14D



Byggeår: 2024

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad med flis og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjhjørne med glassvegg, veggmontert toalett, benk med servantskål, ventilasjon i himling.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er våtromsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er flis og varmekabler i gulv. Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk. Det er målt et lokalt fall på 14 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Det er målt 35 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er smøremembran som tettesjikt på gulv. Våtromsplater på vegger.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Innvendige vann- og avløpsrør av plast. Plastsluk

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjhjørne med glassvegg, veggmontert toalett, benk med servantskål, ventilasjon i himling.

TG1 A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG0 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjsone. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 8,1 vekt-% fuktighet i bunnsvill/stenderverk som er tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, som bekrefter at påkrevd uavhengig kontroll er gjennomført, og dokumentasjonen oppfyller dermed ett av kriteriene i NS 3600:2025 for godkjent dokumentasjon av badets tettesjikt.

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, som bekrefter at påkrevd uavhengig kontroll er gjennomført, og dokumentasjonen oppfyller dermed ett av kriteriene i NS 3600:2025 for godkjent dokumentasjon av badets tettesjikt.

TG0 A.2.1.9.2 - Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, og utifra godkjente bygningstegninger, og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

A.2.1 - Vaskerom/bod - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerom/bod med fliser på gulv, malte gipsplater på vegger. Benk med skap, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, fordelskap for vann, ventilasjonsaggregat, sikringsskap. Vaskerommet er merket som bod på tegninger, men er innredet med opplegg for vaskemaskin.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malte gipsplater på vegger og i himling.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er fliser på gulv. Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Vurdering/Avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør, anbefalt 25 mm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det er fall til sluk og eventuelt lekkasjevann etc vil bli ledet til sluk, men med begrenset effekt. Det vurderes å ikke være behov for utbedringer, men forholdet må overvåkes.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er smøremembran som vanntett sjikt under fliser i gulv. Malte plater på vegger.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør- dagens krav er 25 mm.
- Ved eventuell lekkasje/oversvømmelse på våtrommet gir forholdet økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet. Forholdet må overvåkes.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Innvendig vann- og avløpsrør av plast. Plastsluk.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Vaskerommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Benk med skap, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, fordelerskap for vann, ventilasjonsaggregat, sikringsskap.

TG1 A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, og utifra godkjente bygningstegninger, og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

TG0 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot vaskerommet. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 8,8 vekt-% fuktighet i treverk i veggen som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse:

Vaskerommet er opprinnelig inntegnet som bod på tegninger, og det er ukjent om det foreligger dokumentasjon i henhold til krav angående våtrom.

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, som bekrefter at påkrevd uavhengig kontroll er gjennomført, og dokumentasjonen oppfyller dermed ett av kriteriene i NS 3600:2025 for godkjent dokumentasjon av badets tettesjikt.

TG0 A.2.1.9.2 - Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, og utifra godkjente bygningstegninger, og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er etasjeskiller av betongelement.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Stoppekran er påvist i vannskap. Vannmåler.

Kurser i rørskapet er merket.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Det er avløpsrør av plast.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

200 liter vv-bereder fra byggeår.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Beskrivelse:

Det er montert garderobeskap i gang.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:

Oppgradert og påkostet kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter. Det er takhengt ventilatorhette fra Røroshetta over integrert koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malte veggplater (walls2paint-plater) på vegger, malte gipsplater i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er en-stavs laminat på gulv.

TG1 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Det er vann- og avløpsrør av plast.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er takhengt ventilatorhette med avtrekk fra kokesone og ut i friluft.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Oppgradert og påkostet kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter. Det er takhengt ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malte hunton veggplater (walls2paint-plater) på vegger.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er en-stavs laminat på gulv. Fliser og varmekabler i gulv foran inngangsparti.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak utvendig kledning ved inngangsparti. Det er for liten avstand mellom bordkledning og platting/terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset eller manglende lufting bak kledningen bør utbedres for å sikre nødvendig ventilering og redusere risikoen for fuktbelastning og skader i veggkonstruksjonen.

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass. Det er montert utvendig solskjerming på vinduer mot sør og på kjøkkenvindu mot vest.

Inngangsdør av formpressa trefiner med glassfelt. Skyvedør til veranda av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Det er tilnærmet flat takkonstruksjon av tresperrer.

Det er ikke tilgang til takkonstruksjon og vurderingen er basert utelukkende på visuelle observasjoner av innvendige overflater.

TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Yttertak er tekket med pvc-membran. Gesimsbeslag av metall. Det er innvendig taknedløp fra taket.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Pipegjennomføring på tak er tekket med pvc-membran. Det er toppbeslag av metall på pipen.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Veranda på ca 11 m². Oppført i trekonstruksjoner med pvc-tekking i gulv kledd med terrassebord. Rekkverk i glass med metallist.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

HMS A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. og eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger i et område med flomfare ifølge kart. Det anbefales å ta hensyn til dette ved planlegging av tiltak og videre bruk av eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget ble montert nytt i 2024.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Ja**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Nei**

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Ja**

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? **Nei**

3.3.1 BILDER



3.4 Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Opprinnelig bod på tegninger er innredet som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	10.09.2026
Estimert markedsverdi	3 500 000

Eiendommen ligger i Grebstadhagen like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et nyetablert boligområde med eneboliger, tomannsboliger og konsentrert bebyggelse i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei barnehage, skoler, nærbutikk og alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Leilighet Grebstadlia 14D

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 923 185
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 58 464
Teknisk verdi Leilighet Grebstadlia 14D (avrundet fra 2 864 721)	2 850 000

Carport og utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	75 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 500
Teknisk verdi Carport og utebod (avrundet fra 173 500)	170 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	2 998 185
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 59 964
Teknisk verdi alle bygg	3 020 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Beregnet tomteverdi	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 720 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Grebstadvegen 81, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2018 Soverom: 2	11/28/2025	3 100 000	3 400 000	52 308 Areal: 65 m²
Grebstadvegen 81, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2018 Soverom: 2	01/19/2022	2 850 000	3 100 000	47 692 Areal: 65 m²
Grebstadhagen 22, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2005 Soverom: 2	06/06/2023	2 850 000	2 850 000	37 013 Areal: 77 m²
Klipevegen 17, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2006 Soverom: 2	04/29/2025	2 750 000	3 010 000	42 394 Areal: 71 m²
Grebstadhagen 28, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2005 Soverom: 2	06/18/2025	3 250 000	3 150 000	38 415 Areal: 82 m²
Klipevegen 23, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2006 Soverom: 2	06/25/2021	2 450 000	2 570 000	34 267 Areal: 75 m²
Grebstadhagen 30, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2005 Soverom: 2	06/15/2023	2 800 000	2 750 000	37 162 Areal: 74 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

40 923 kr

5 Bilder



6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

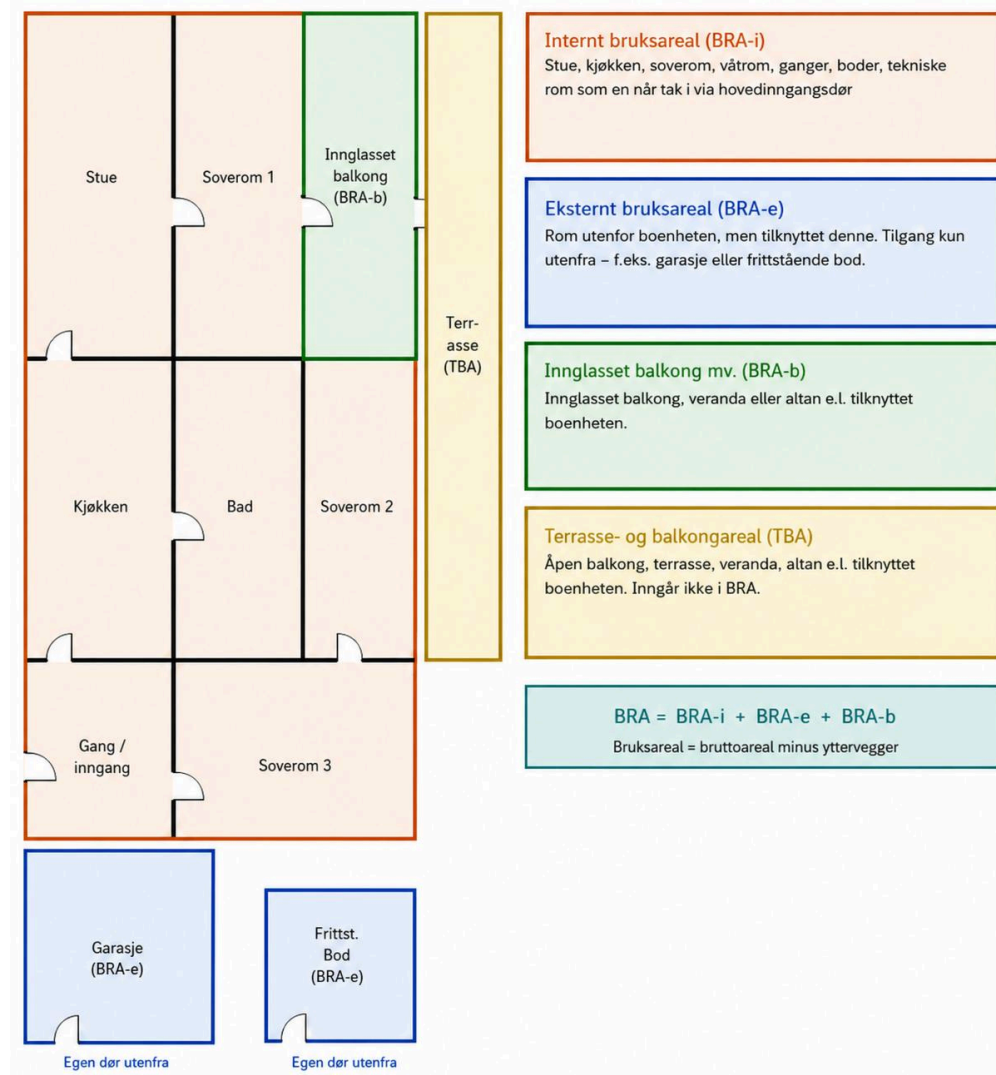
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	10.09.2026	Tilstandsrapport 10.9.2026

Egenerklæring

Grebstadlia 14 D, 6230 SYKKYLVEN

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grebstadlia 14 D	Grebstadlia 14 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

14/9-2023

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.

Har bodd i bolig siden brukstilatelse.

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

Informasjon om selger

Selger

Nysæter, Vanja Lyshol

Selger

Nysæter, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Der er lagt radonsperre.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Vanja Lyshol Nysæter

Date

2026-09-08

Name

Andreas Nysæter

Date

2026-09-08

Identification



Vanja Lyshol Nysæter

Identification



Andreas Nysæter



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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613763640
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980365	SYKKYLVEN KOMMUNE	Kyrkjevegen 62, 6230 SYKKYLVEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
140158	AARHUUS HANS KRISTIAN K		GREBSTADLIA 36, 6230 SYKKYLVEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1528	7	412

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1528	7	412	0	1	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei
1528	7	412	0	2	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei
1528	7	412	0	3	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei
1528	7	412	0	4	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei
1528	7	412	0	5	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei
1528	7	412	0	6	1 / 6	Bustadseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1100420 Tinglyst: 06.10.2023
STATENS KARTVERK

Sykkylven kommune

Ar/S.nr.: 23/1079 Dok.no.:
L.nr.: Klass.:

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen) JUL 2023		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SYKKYLVEN KOMMUNE	KYRKJEVEGEN 62, 6230 SYKKYLVEN	SINORE BRUNVOLD

1. Opplysninger om innsenderen ... Saksb.:			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ludviksen bygg AS	868395982	asgeir.aarseth@norgeshus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Øyravegen 9	6230	Sykkylven	95270218

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1528	Sykkylven	7	412	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
140158	HANS KRISTIAN AARHUS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	B	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 6				Nevner = 6											

Dato	Innsenderens underskrift
12/7.23	[Signature]

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

12.1.73

Innsenderens underskrift

Bjørn Røhrl

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 12.7.23 | Innsenderens underskrift [Signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- ✓ a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- ✓ b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- ✓ c) Sameiets vedtekter
- ✓ d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- ✓ e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- ✓ f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- ✓ g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Sykkylven 12/7-23	Hjemmelshavers underskrift Hans Kr. Aarhus	Gjenta navn med blokkbokstaver HANS KRISTIAN AARHUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

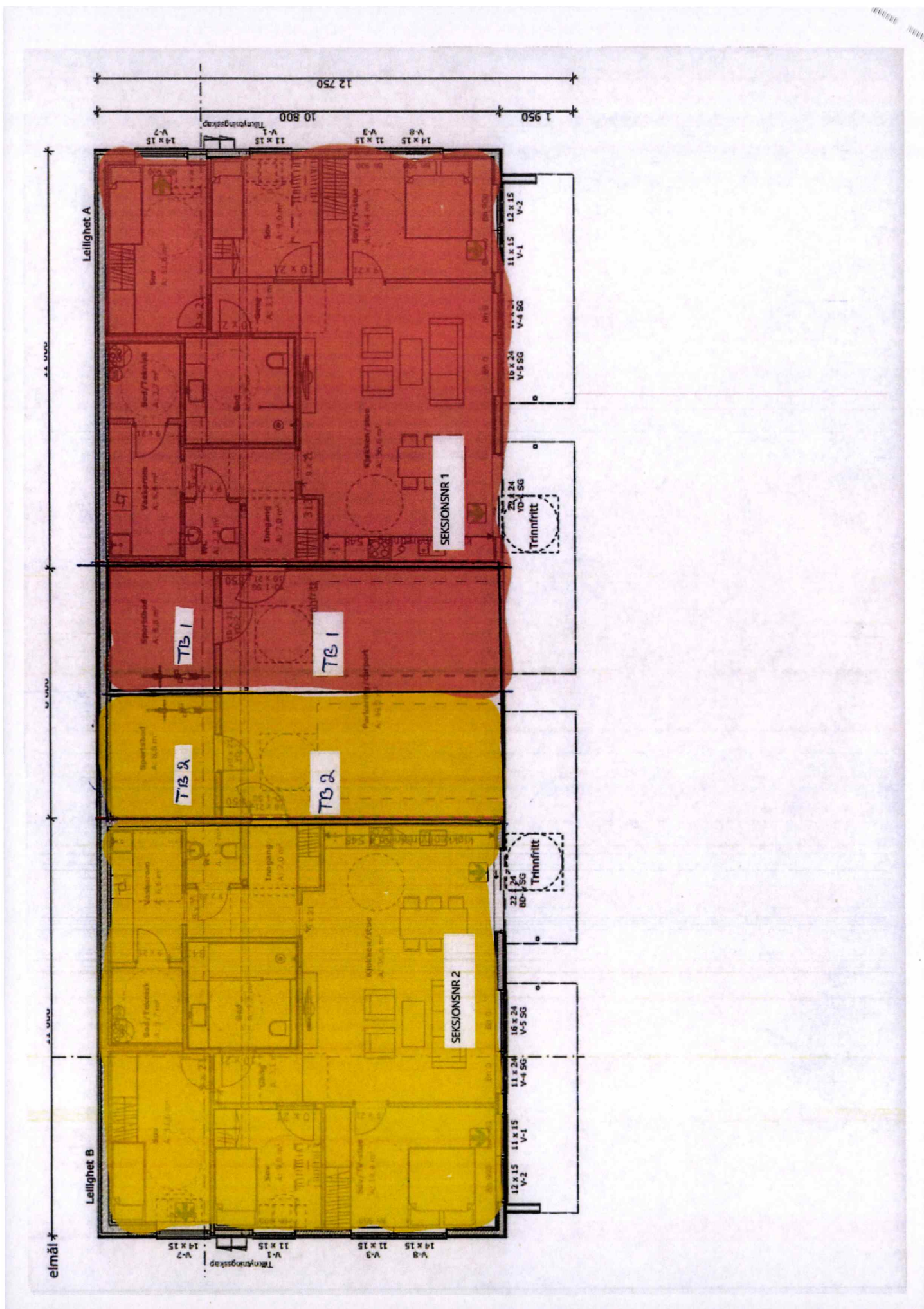
11. Kommunens saksbehandling

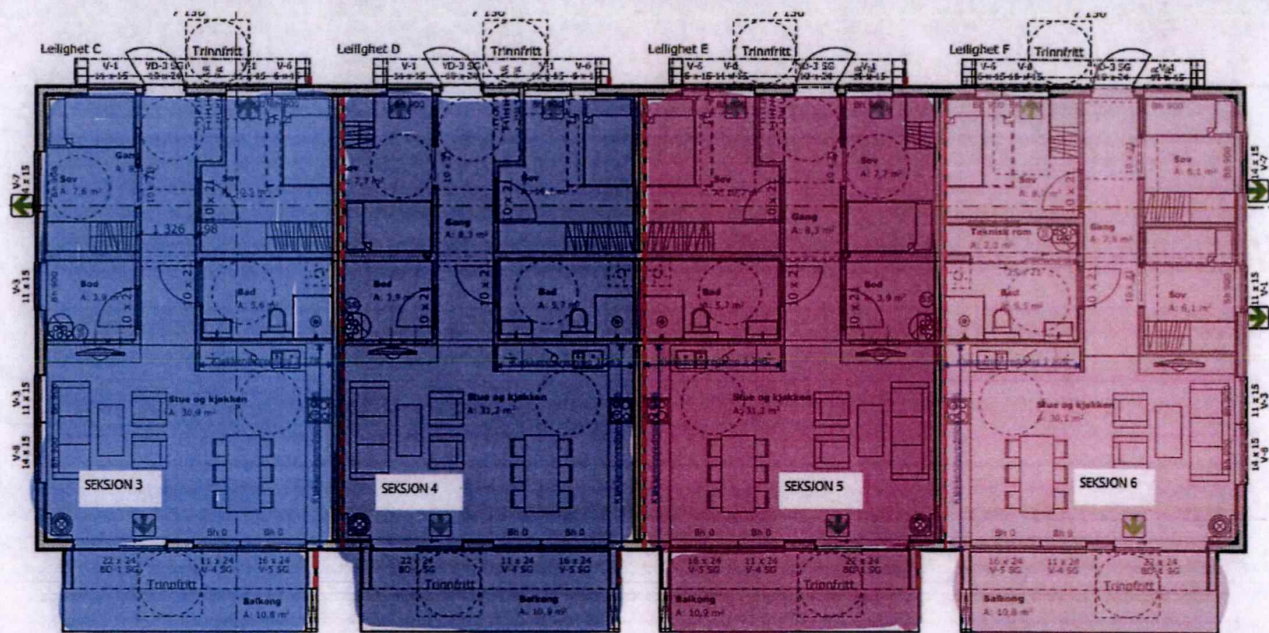
- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

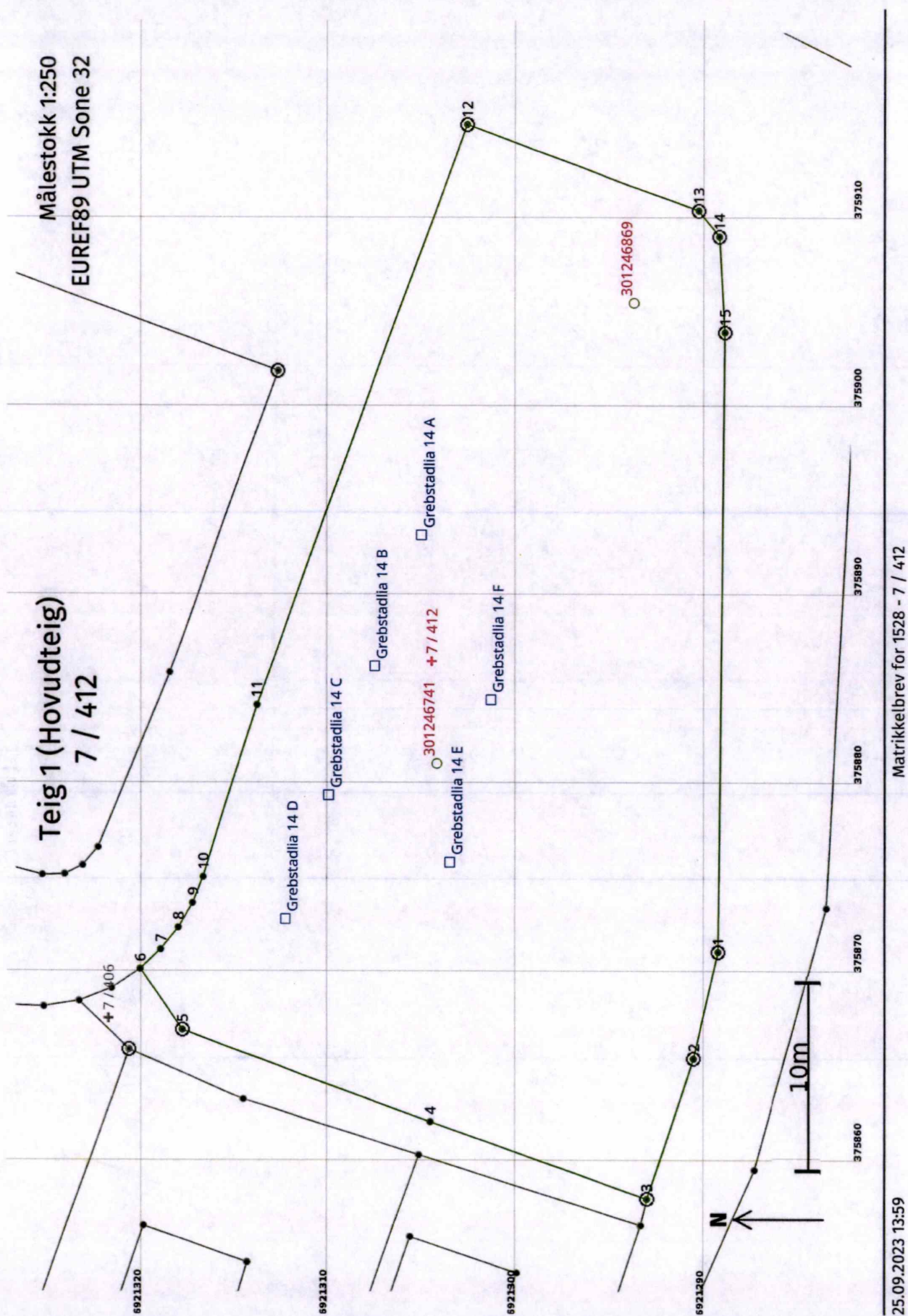
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 1528	Kommunens navn SYKKYLVEN KOMMUNE	Gårdsnr. 7	Bruksnr. 412	Festenr.
Dato 25.09.23	Underskrift Sindre Brunsvald	Stempel  SYKKYLVEN KOMMUNE Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven Org.nr. 984 980 363		

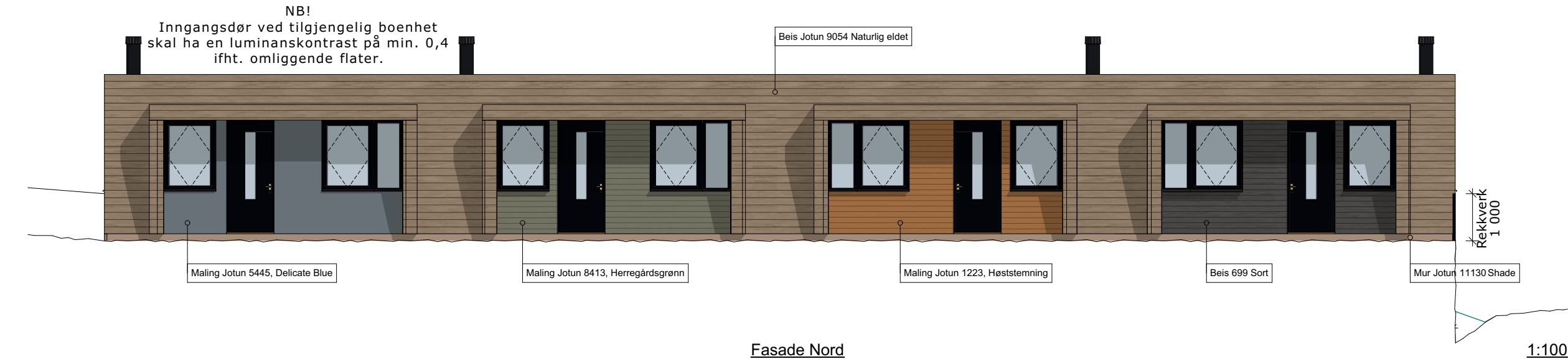
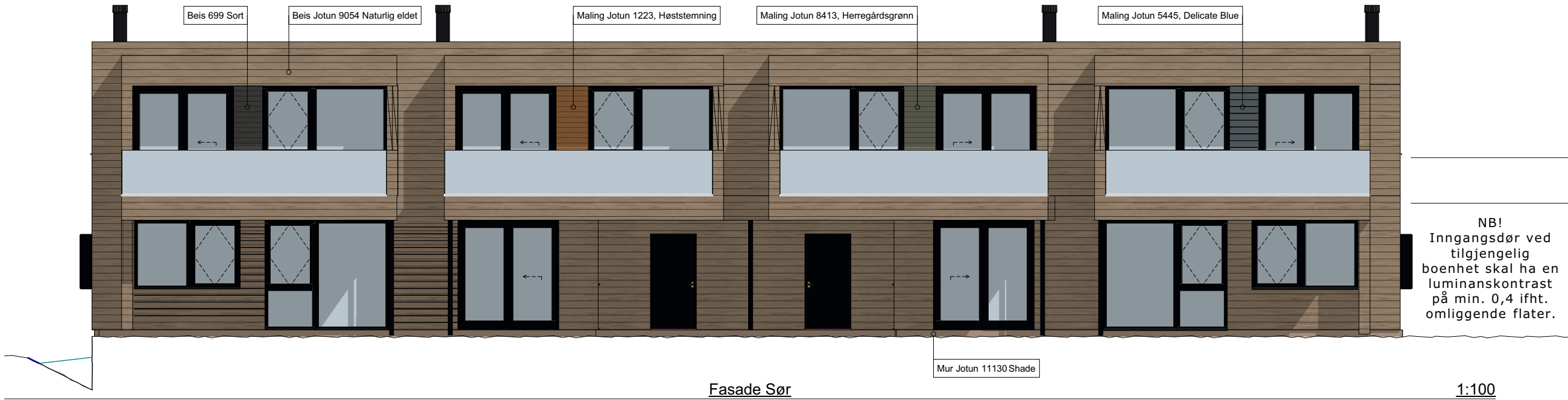
Dato 12.7.23	Innsenderens underskrift Ben Keli
-----------------	--------------------------------------







25.09.2023 13:59



A	25.08.2023	Ekstra soverom, fjerning av bod, leilighet F	KMM	
B	29.08.23	Sit.plan og størrelse på seksmannsbolig	KMM	AH
C	31.08.23	Oppdatert MUA	KMM	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tot.opppvarmet BRA: 511,2m ²		BYA: 339,6 m ²	VOLUM: 1191m ³	Koordinatsystem: UTM-XX	PROSJEKT: Grebstadlia	PROSJEKTNR.: 22-0535		BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ludviksen Bygg as		MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske færingar. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmekableri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder. Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.		Prosjektering iht TEK 17. NBI Før bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.	
BRA U01 + H01 + H02 + OA: 218,6 + 49,2+38,5+292,6+77,6m ²			BRA TOTALT: 676,5m ²	Høydesystem: NNXXXX	TEGNINGEN VISER: Fasade nord og sør, rev B	TEGNING NR.: E4		TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.		REV. B			
P-ROM: 490,1m ²	S-ROM: 21,1m ²	%BYA: 39,7%	MUA: 214,7m ²	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100								
BYGGEKOMMUNE: Sykkylven		GNR/BNR: 7/405	POSTNR: 6230	POSTSTED: Sykkylven	TILTAKSHAVER: Asgeir Aarseth								
ADRESSE: Grebstadlia 14, BKS1				MOH: Ok. gesims 63,68 moh	TEGNET AV: KMM	KONTROLLERT AV: AH	DATO: 29.08.2023	FORMAT: A3	INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00				

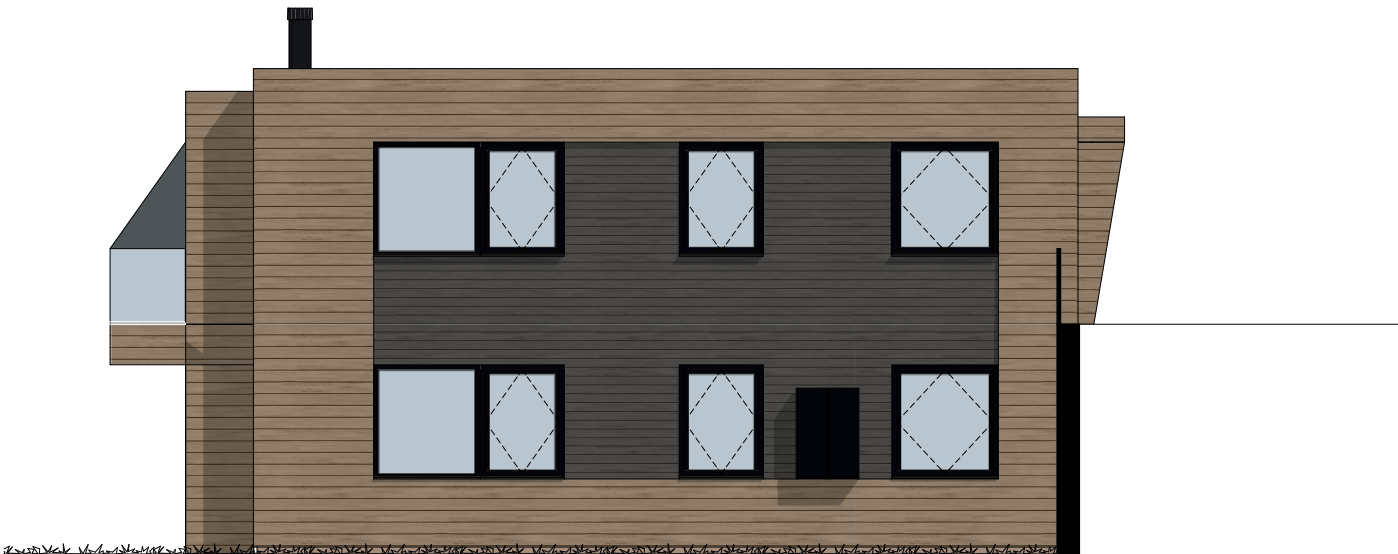
Prosjektering iht TEK 17.

NB! For bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.



Fasade Vest

1:100



Fasade Øst

1:100

A	25.08.2023	Ekstra soverom, fjerning av bod, leilighet F	KMM	
B	29.08.23	Sit.plan og størrelse på seksmannsbolig	KMM	AH
C	31.08.23	Oppdatert MUA	KMM	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Tot.opppvarmet BRA: 511,2m ²	BYA: 339,6 m ²	VOLUM: 1191m ³	Koordinatsystem: UTM-XX	PROSJEKT: Grebstadlia	PROSJEKTNR.: 22-0535
BRA U01 + H01 + H02 + OA: 218,6 + 49,2+38,5+292,6+77,6m ²		BRA TOTALT: 676,5m ²	Høydesystem: NNXXXX	TEGNINGEN VISER: Fasade øst og vest, rev B	TEGNING NR.: E5
P-ROM: 490,1m ²	S-ROM: 21,1m ²	%BYA: 39,7%	MUA: 214,7m ²	STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGEKOMMUNE: Sykkylven	GNR/BNR: 7/405	POSTNR: 6230	POSTSTED: Sykkylven	TILTAKSHAVER: Asgeir Aarseth	
ADRESSE: Grebstadlia 14, BKS1		MOH: Ok. gesims 63,68 moh	TEGNET AV: KMM	KONTROLLERT AV: AH	DATO: 29.08.2023 FORMAT: A3



TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. B

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske færing. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

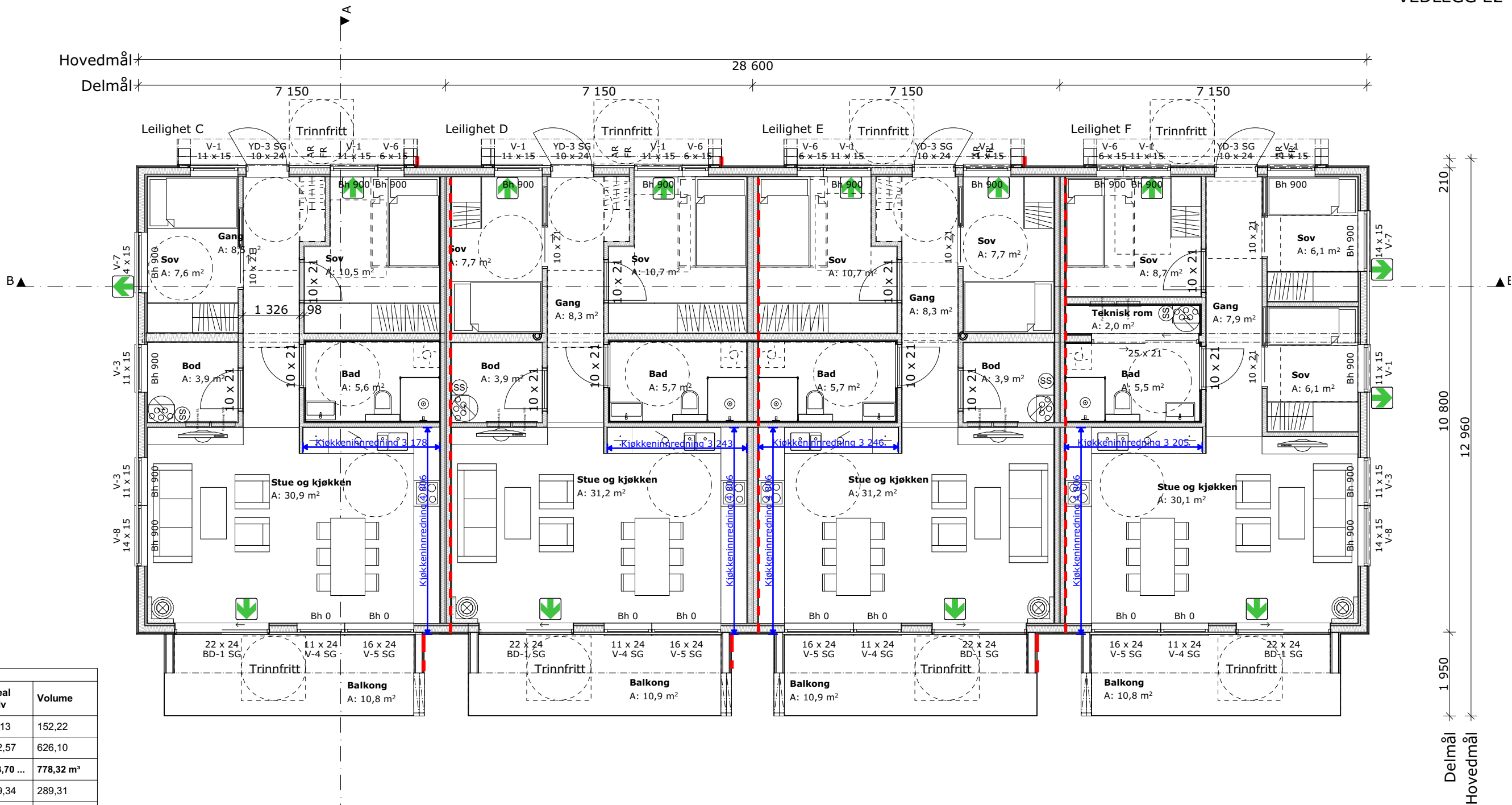
Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefallinger.

Prosjektering iht TEK 17.

NBI Før bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

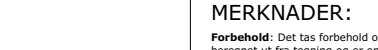
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00



H01

1:100

03 Areal BRA			
Navn	Etasje	Areal gulv	Volume
H01	H01	71,13	152,22
H01	H01	292,57	626,10
		363,70 ...	778,32 m³
Leilighet B	U01	109,34	289,31
		109,34 ...	289,31 m³
Leilighet C	H01	71,13	152,22
		71,13 m²	152,22 m³
Leilighet D	H01	71,87	153,80
		71,87 m²	153,80 m³
Leilighet E	H01	71,85	153,76
		71,85 m²	153,76 m³
Leilighet F	H01	71,13	152,22
		71,13 m²	152,22 m³

Tot.oppvarmet BRA: 511,2m²		BYA: 339,6 m²	VOLUM: 1191m³	Koordinatsystem: UTM-XX	PROSJEKT: Grebstadlia		PROSJEKTNR.: 22-0535		BYGGEFIRMA:		 Ludviksen Bygg as		MERKNADER:		Prosjektering iht TEK 17.		
BRA U01 + H01 + H02 + OA: 218,6 + 49,2+38,5+292,6+77,6m²				BRA TOTALT: 676,5m²		Høydesystem: NNXXXX		TEGNINGEN VISER: Plan H01, rev B		TEGNING NR.: E2		Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmekabatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av der- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder. Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.		INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00			
P-ROM: 490,1m²		S-ROM: 21,1m²		%BYA: 39,7%		MUA: 214,7m²		STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100, 1:1							
BYGGEKOMMUNE: Sykkylven		GNR/BNR: 7/405		POSTNR: 6230		POSTSTED: Sykkylven		TILTAKSHAVER: Asgeir Aarseth									
ADRESSE: Grebstadlia 14, BKS1				MOH: Ok. gesims 63,68 moh		TEGNET AV: KMM		KONTROLLERT AV: AH		DATO: 29.08.2023		FORMAT: A3		TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.		REV. 	



Ludviksen Bygg AS
Postboks 261
6239 SYKKYLVEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:

23/1259 - 10 / KNURON

Dato:

07.10.2024

298/24

Delegert sak

7/412 - Mellombels bruksløyve

Bakgrunn for saka

Det er søkt om mellombels bruksløyve for seksmannsbustad på gnr/bnr 7/412 i Sykkylven kommune.

Saksopplysningar

Søknaden vart motteken av kommunen den 26. september 2024.

Omtale av tiltaket

Tiltaket omfattar oppføring av ei bygning med seks leilegheiter i to plan med flatt tak. Det skal og førast opp ei sportsbod ved parkeringsarealet aust for bygget. Bygd areal(BYA) for bustaden er oppgitt til å vere 339,6m² for bustadbygget og 25,9m² for sportsboda. Bruksareal (BRA) er oppgitt til å vere 543,1m² fordelt på 236,2m² for underetasje, 286m² for hovudetasje og 20,9m² for sportsboda. Dei seks leilegheitene har eit bruksareal på mellom 71,6m² og 110,7m² og inneheld stue, kjøkken, eit eller to bad og to eller tre soverom samt nokre bodar. Det skal i tillegg førast opp ein støttemur med høgde på opp til 3,2 meter ved parkeringsareal i aust.

Seksmannsbustaden får tilkomst frå Grebstadlia.

Det skal og førast opp ein carport som ei forlenging av utebodene over eksisterande parkeringsareal.

Det er no søkt om mellombels bruksløyve for resterande del av bygget, seksjon 3, 4, 5 og 6.

Aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Ludviksen Bygg AS

Ansvarleg søker: Ludviksen Bygg AS

Løyver gitt i saka

Det vart gitt løyve til å føre opp seksmannsbustaden den 5. september 2023 i delegert sak 226/23.

Det vart gitt mellombels bruksløyve til dei to seksjonane i underetasjen den 22. september 2024 i delegert sak 276/24.



Endring i løyvet 226/23 vart gitt den 7. oktober 2024 i delegert sak 296/24. Endringa omfattar oppføring av ein carport som ei forlenging av utebodene.

Del av tiltaket det søkast mellombels bruksløyve for
Heile tiltaket

Attståande arbeid i tiltaket

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

utvendig kledning
terrassebord
beslag rundt gesims
sportsbodar
carport

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

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

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

Vurdering av søknaden

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

Ansvarleg søker har i gjennomføringsplanen dokumentert at alle samsvarserklæringar i byggesaka er mottekne og signert.

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

Vedtak

Mellombels bruksløyve blir, med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd, gitt for seksjon 3, 4, 5 og 6 av seksmannsbustaden.

Det må søkjast om ferdigattest når attståande arbeid er utført.

Frist til fullføring av arbeidet blir sett til den 30. april 2025.

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



Generelt vilkår

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

Med helsing

Kristian Trandal
teknisk sjef

Knut Erik Rønning
fagansvarleg

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

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

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

Klagefrist

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

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

Kven kan det klagast til

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

Rett til å krevje grunngiving

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

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

Rett til innsyn

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

Kostnader ved klaga

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

Utsett iverksetting av vedtaket

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

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

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



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse: Grebstadlia 14A, 6230 SYKKYLVEN, med flere			
	Hj.haver/Fester:			

**SYKKYLVEN
KOMMUNE**

Dato: 8/9-2026 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:	08.09.2026 kl. 11:39
Gårdsnummer:	7	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	412	Attestert av:	Sykkylven kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	3		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 06.10.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 7 / 412
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst
Matrikkelenheten har andel (1 / 17) i realsameie: 7 / 405
Areal
Kommentar
2 295 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020199	NYSÆTER ANDREAS		Grebstadlia 14D 6230 SYKKYLVEN	1 / 2
Hjemmelshaver		261199	NYSÆTER VANJA LYSHOL		Grebstadlia 14D 6230 SYKKYLVEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		020199	NYSÆTER ANDREAS		Grebstadlia 14D 6230 SYKKYLVEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		261199	NYSÆTER VANJA LYSHOL		Grebstadlia 14D 6230 SYKKYLVEN	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Seksjonering	25.09.2023	Tinglyst	10.10.2023	brunsind	25.09.2023
Seksjonering	23/1279	Rolle	Matrikkelenhet	Arealending	
		Etablert/Endret	1528 - 7/412		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/1		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/2		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/3		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/4		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/5		
		Etablert/Endret	1528 - 7/412/0/6		

Aktive bygg som er registrert på matrikelenheten

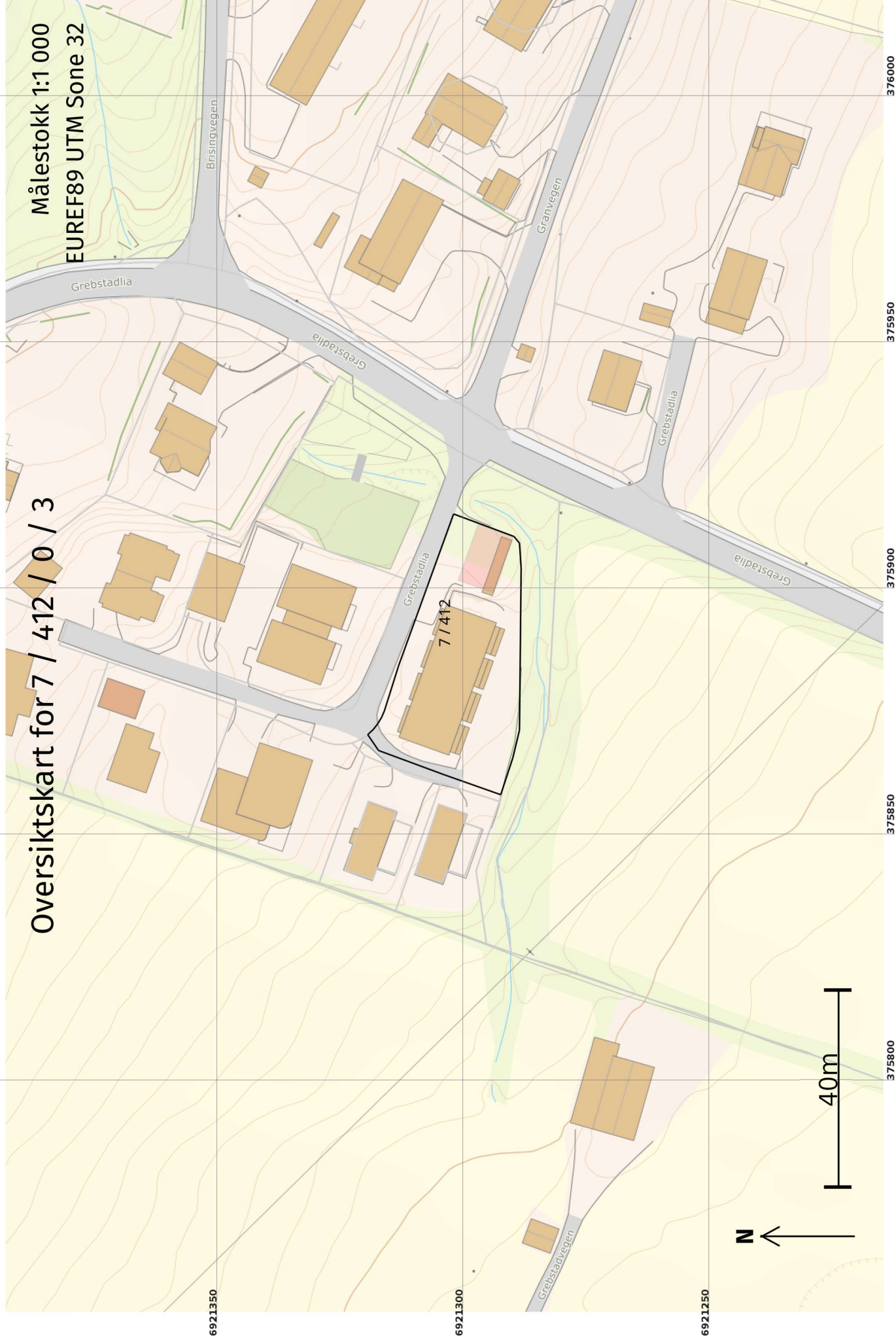
Bygningsnr:	301 246 741	Bebyggd areal:	339,6	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	522,2	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.09.2023
	Nord: 6921304 Øst: 375881	Bruksareal totalt:	522,2			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	22.09.2024
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	4	286	0	286	0	0	0		
U01	2	236,2	0	236,2	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1066 Grebstadlia 14 D	H0104	Bolig	71,1	3	Kjøkken	1	1	7/412/0/3	
Kontaktpersoner									

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	868395982	Ludviksen Bygg AS		Postboks 261 6239 SYKKYLVEN

Oversiktskart for 7 / 412 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Kort referat fra sameie møte 09.10.2024

Til stede: Andreas Nysæther, Ane Hunnse Hansen, Gulay Candan Kar, Kathrin Myhre Velle, Ole Ringstad, Ole peter Alnes, Asgeir Aarseth (første delen møte)

Orientering fra Asgeir:

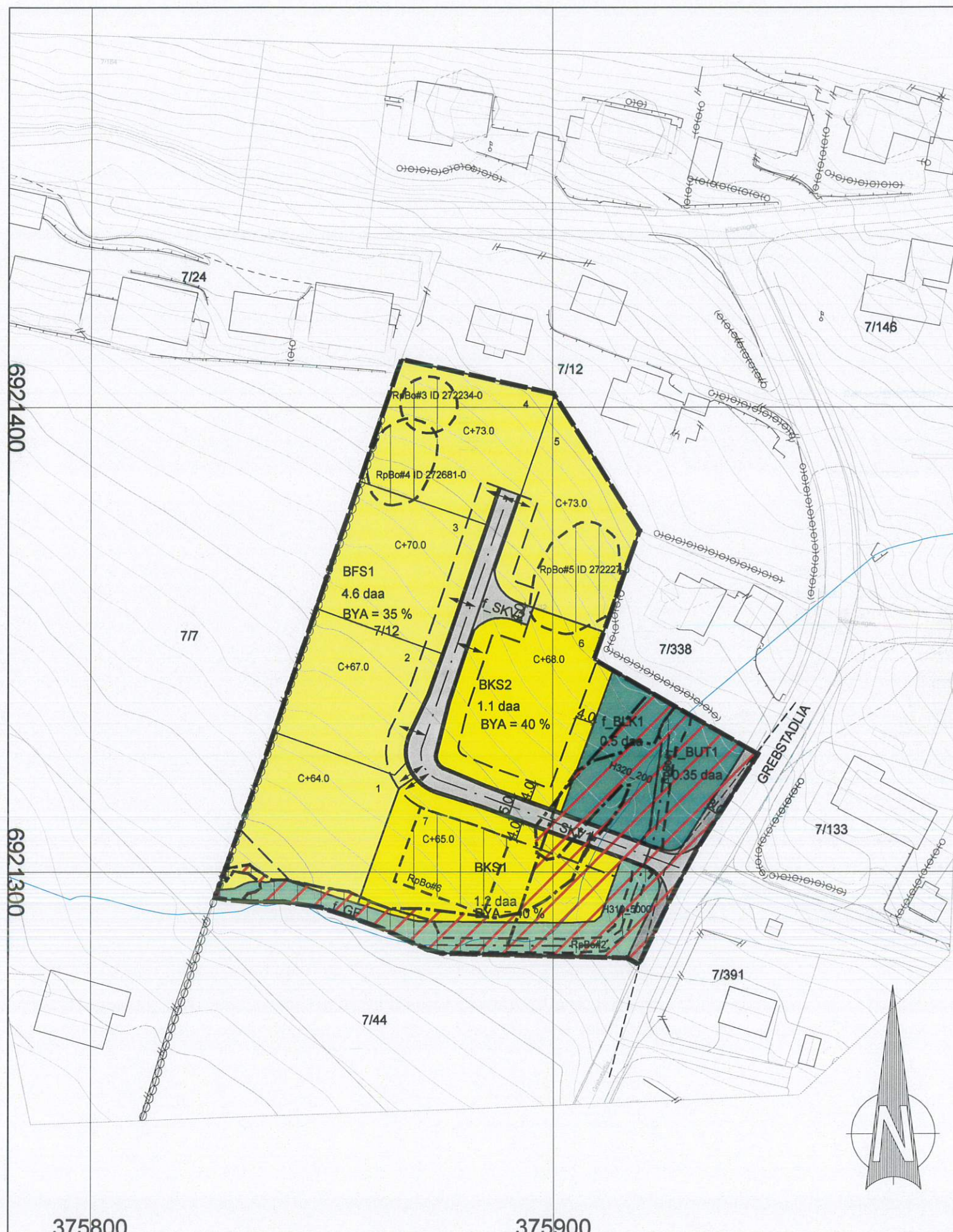
- Utvendig bygge forsikring fra Gjensidige gjelder frem til to uker etter at siste person tar over.
- Ludvigsen ordner registreringen på Bjørnesundregisteret.
- Brøyting blir utført av Ludvigsen inntil sameiet inngår en avtale om brøyting.
- Asgeir sender midlertidig brukertillatelse til de som flytter inn.
- Ventilasjonsanlegget er ikke på plass, men kommer snart.
- Ludvigsen bygger/finner plass ved carporten for søppeldunkene (dette gjelder leilighetene i andre etasje).
- Postkassen skal stå ved siden av 14 A, og resterende areal skal dekkes med gjerde fra poststativet videre ved siden av carporten.

Styret Grebstadlia 14:

- Gulay C. Kar (styreleder)
- Kathrin M. Velle (økonomi og forsikringsansvarlig)
- Ole P. Alnes (vara)

Videre planer:

- Kathrin ordner med forsikring og orienterer resten av sameiet (fordelingen blir ca. 24% for leilighetene i første etasje og 14% for leilighetene i andre etasje). Samarbeider med Asgeir om Bjørnesundregisteret.
- Gulay bestiller søppeldunk til fire leiligheter og tar kontakt med andre styreledere angående brøyting.
- Andreas tar kontakt med Espen Garli for verdivurdering av fire leiligheter i andre etasje.
- Ane bestiller husnummer for alle, og tallet 14 plasseres på leilighet 14 A, mens bokstavene plasseres på hver enkelt leilighet.
- Grebstadlia 14 A, B og C maler utvendig vegg i svart om ett år (Ane følger opp).
- Vi bestemmer felleskostnader ut fra utgiftene (dette må diskuteres igjen når vi møtes neste gang og vet mer om utgiftene våre).



TEIKNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- BFS** Bustadar - frittliggende småhus
- BKS** Bustadar - konsentrerte småhus
- f_BUT** Uteoppholdsareal, felles
- f_BLK** Leikeplass, felles
- RpBo** Bestemmelseområde
 - #1-2 = Faresone for bekk etter omlegging
 - #3-4-5 = Riksantikvaren må gi løyve til utbygging
 - #6 = Byggeareal med høydebegrensning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- f_SKV** Kjøreveg, felles
- Anna veggrunn** - tekniske anlegg

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- f_GF** Friområde, felles

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- H310_5000** Ras- og skredfare H310_5000
- H320_200** Flaumfare H320_200 (dagens situasjon)

Linjesymbol

- Plangrense**
- Formålsgrænse**
- Angitt hensynsgrænse**
- Faregrænse**
- Regulert tomtegrænse**
- Byggegrænse**
- Frisiktlinje**
- Regulert senterlinje**
- Måle og avstandslinje**
- Bestemmelsesgrænse**
- Midtlinje vassdrag (etter omlegging av bekk)**
- Avkjørsel-både inn og utkjøring**

REGULERT KOTEHØGDE I PLANKARTET ANGIR HØGASTE TILLATEN KOTEHØGDE FOR OVERKANT TAK. GJELDER FØLGENDE BYGGEOMRÅDER:

TOMT NR 1, 2, 3, 4, 5 (BFS1)
TOMT NR 6 (BKS2)
TOMT NR 7, RpBo#6 (BKS1)

Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Sykkylven kommune
Dato for basiskart: 24.04.2020
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høgdegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1 m
Arkformat: A3
Kartmålestokk: 1:1000

Dato: 20.09.21
Rev. 24.11.21
Rev. 19.05.22
Dato: 01.06.22
Rev. 29.06.22

0 10m 20m 30m 40m



Kommunen sitt stempel, signatur og dato.

DETALJREGULERING FOR GREBSTADLIA-BU 13 GBNR 7/12, SYKKYLVEN KOMMUNE

AREALPLANID: 15282020004
FORSLAGSSTILLER:
LUDVIGSEN BYGG AS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring oppstart

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra 02.02.2022 til 18.03.2022

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

proESS

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND - post@proess.no - www.proess.no

SAKSNR DATO SIGN

26.11.2020

PS 06/22 31.01.2022

PS 45/22 05.09.2022

PS 52/22 12.09.2022

SAKSNR TEGNNR. SAKSBEH.

20184 001 mhs

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR GREBSTADLIA - BU 13 GBNR 7/12, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1. Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 24.11.2021, siste revisjonsdato 29.06.22. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Føresegnene er endra 20.11.23 ved endring etter forenkla prosess.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Bustadar, konsentrerte småhus (BKS)
- Uteopphaldsareal, felles (f_BUT)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Bestemmelsesområde (RpBo#1-7 – angir vilkår for bruk av areal og trasé for omlegging av bekk. RpBo#8 angir tillaten kotehøgde for bygningar.

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

- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg

3 Grøntstruktur (pbl § 12-5,nr 3)

- Friområde, felles (f_GF)

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Ras- og skredfare (H310_5000)
- Flaumfare (H320_200) (dagens situasjon)

§ 2 Fellesføresegner

2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m², kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3

meter frå regulert vegareal og inntil 1 meter frå nabogrense ved parallell innkøyring frå vegen. Bygningar som er berekna for å gi periodevis opphald, som til dømes hagestue eller liknande, skal plasserast minst 4 meter frå tomtgrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av nabotomt. Det kan etablerast maksimalt 17 bueiningar innanfor planområdet.

2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar:

1 p-plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 p-plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 p-plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

2.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

2.4 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

2.5 - Arealstørrelse på felles og privat uteopphaldsareal:

Privat uteareal skal ha en minste størrelse på 10 m² pr bueining (samanhengande areal). Maks stigningsgrad for areal som kan reknast som uteopphaldsareal (felles og/eller privat) skal være 1:3.

2.6 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Dersom det blir behov for det, kan fyllingar og skjæringar langs vegareal plasserast innanfor regulert bustadareal.

2.7 – Flytting av matjord

Matjorda innanfor planområdet skal ivaretakast og nyttast til oppdyrking til fulldyrka mark på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift.

I samband med første søknad om tiltak innanfor planområdet, skal nydyrkingsområdet godkjennast og det skal lagast ein plan for gjennomføring av flyttinga. Dette skal godkjennast av kommunens landbruksansvarleg og det skal sendast kopi til Statsforvaltaren. Sjå rekkeføljekrav for føresegn som bestemmer tidspunkt for når plan for jordflytting skal være godkjent.

2.7.1 Statsforvaltaren skal varslast i samband med gjennomføring av jordflyttinga. Rettleiaren "Jordmasser- frå problem til ressurs" skal leggst til grunn for flytting av matjorda.

2.8 – Geoteknikk

Fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i alle søknadspliktige byggesaker innanfor planområdet.

2.9 – Overvatn

Overvatn skal handterast i samsvar med beskriving og tilhøyrande kart i VA rammeplan frå Norgeshus datert 05.04.22 eller seinare VA-plan som er godkjent av kommunen. Avrenning frå planområdet skal ikkje auke som konsekvens av planlagt utbygging.

2.10 – Prosjektering og utføring av omlegging bekk

Omlegging av bekk skal utførast i samsvar med anbefalinga i Sunnfjord Geocenter sin rapport datert 13.05.22. I samband med søknad om tiltak skal det utførast ei detaljprosjektering av dimensjon for bekk, kulvert, utforming av energidrepebasseng og definering av steinstørrelse i bekkeløp. Prosjektering og opparbeiding av omlagt bekk skal dimensjonerast for 200 års flaum, jf byggt teknisk forskrift § 7-2.

Prosjektering og gjennomføring av tiltak i bekken skal være slik at omlegginga bidrar til ein forbetra bekk og bekkemiljø ved at det i framtida kan verte mogeleg for fisk å ta seg gjennom og forbi byggeområdet. Masser frå opphavleg elvebotn skal nyttast til slutt, og bekkeløpet skal ikkje blir plastra glatt. Kommunen kan krevje at fiskebiolog skal ha tilsyn med prosjektering og gjennomføring av tiltak.

2.11 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdar. Denne skal plasserast på egen grunn. Bygningar med fleire bueiningar kan samarbeide om oppsamlinga ved å nytte felles dunkar med tilstrekkeleg størrelse. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogeleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

Ved søknad om løyve til byggetiltak skal det ligge føre en renovasjonsteknisk plan for tiltaket, som også viser samanhengen med tilgrensande områder. Planen skal sendes Årim for uttale dersom det vert omsøkt bygg for fleire bueiningar.

§ 3 Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

3.1 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS1)

Innanfor område BKS1 kan det førast opp konsentrerte småhus for inntil 6 bueiningar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 1 underetasje og 1 etasje over planert terreng. Tillaten gesimshøgde er 6.5 meter. Tillaten mønehøgde er 8.0 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak, pulttak eller tak med møne. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Bygningar som blir plasserte innanfor RpBo#6 har høgdeavgrensing for overkant tak oppgitt til maks kotehøgde +65.0.

3.2 - Bustadar, konsentrerte småhus (BKS2)

Innanfor område BKS2 kan det førast opp konsentrerte småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med inntil 2 etasjar over planert terrenghøgde. Høgaste kotehøgde for tak på bygningar er kote +68.0. Prosent bygd areal kan vere maks 40%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak.

3.3 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1)

Innanfor område BFS1 kan det først opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan først opp med 2 etasjar over planert terreng. Underetasje er tillate. Tillaten gesimshøgde er 7.1 meter. Prosent bygd areal kan vere maks 35%. Takform skal vere flatt tak eller pulttak. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Plankartet angir avgrensing i forhold til maks høgde for bygga. Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak.

3.4 – Felles uteopphaldsareal (f BUT1)

Arealet skal vere felles for bueiningar innanfor planområdet. Arealet langs bekken skal gjerdast inn for å sikre tryggleiken for dei minste borna. Ny trase for bekkeløpet skal etablerast innanfor arealet. Areal innanfor formålet kan nyttast slik det er mest hensiktsmessig for bebruarane til ein kvar tid, men arealet nærmast bekken skal tillatast å vekse til med stadeigen vegetasjon i 5 meter bredde. Det skal etablerast ei bru over bekken som skal gi ein trygg gangtilkomst mellom f BUT1 og f_BLK1. Brua skal ha rekkverk som skal koplust saman med gjerde mot bekk innanfor f BUT1 og f_BLK1.

3.5 - Felles leikeplass (f_BLK1).

Opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass med høgare standard enn minstekrava, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og minimum 3 leikeapparat. Det skal etablerast grasdekke på området. Regulert areal skal sikrast med gjerde mot veg og mot bekk. Det skal etablerast kantvegetasjon mot bekken. Arealet er felles for alle bueiningar innanfor planområdet. Illustrasjon som viser planlagt opparbeiding og etablering av leikearealet, skal innsendast i samband med søknad om tiltak for første bustad innanfor planområdet.

3.6 Bestemmelsesområde nr 1 og 2 (RpBo#1 og #2) (Ny faresone for Grebstadbekken)

Arealet definerer berekna ny faresone for Grebstadbekken etter gjennomføring av planlagde tiltak i bekken som beskrive i Flaumfarevurdering av 13.05.22, samt ny trase for open bekk som skal leggest i senter av faresona i samsvar med beskrivelse og illustrasjonar i flaumfarevurderinga. Gravearbeid i området skal utførast på ein skånsam måte slik at bekken ikkje blir forureina i samband med omlegginga. Det skal etablerast rist/sikring av kulvert som blir lagd under vegen. Det skal etablerast ei bru innanfor formålet som skal gi mogelegheit for kryssing av bekk utan å bevege seg på køyreveg og soleis vere ein trygg gangtilkomst mellom f_BLK1 og f BUT1.

Byggearealet i flaumfaresona H320_200 kan ikkje nyttast slik det er regulert før planlagde tiltak i bekk, dvs endring av bekkeløp, er gjennomført som beskrive i flaumfarevurderinga.

3.7 Bestemmelsesområde nr 3-4-5 (RpBo#3, #4, #5)

Det skal gjennomførast ei arkeologisk frigjevingsundersøking av dei automatisk freda kulturminne ID 272234, 272681 og 272227 som er markert som område for føresegn #3 – ID 272234, #4- ID 272681 og #5 – ID 272227 i plankartet. Sjå rekkefølgeføresegn §7.5.

3.8 Bestemmelsesområde nr 6 (RpBo#6)

Regulert kotehøgde i plankartet angir høgaste tillatne kotehøgde for overkant tak for bygningsdelar som blir plasserte innanfor bestemmelsesområdet.

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

4.1 Køyreveg, felles (f SKV)

f_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde pluss 0,5 meter vegskulder på kvar side. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggjeareal. I samband med opparbeiding av vegen skal det leggjast vekt på etablering av gode grøfter på oppsida av f_SKV1 slik at eventuelt flaumvatn i grøfta blir leia inn i stikkrenna som skal gå under vegen. Vegen skal ikkje ha brattare stigningsgrad enn 1:10.

§5 Grøntstruktur

5.1 Friområde, felles (f GF)

Arealet definerer ca 5 meter kantsone til eksisterande bekkeløp. Innafor dette arealet skal eksisterande vegetasjon langs bekkeløpet vidareførast som kantsone til bekken der dette er mogeleg. Det er tillate å etablere skråning mot byggeområdet i kantsona for å sikre trygg byggehøgde for bustadar. Etter utbygging skal det leggjast til rette for at det kan etablerast stadeigen kantvegetasjon langs bekken. Det er tillate å beskjære vegetasjon innafor sona til ca 2 meter høgde. Ut over dette skal det leggjast til rette for at bekken kan ha stadeigen kantvegetasjon til fordel for dyreliv og fugleliv. Det skal etablerast gjerde mellom boligareal og bekk innafor formålet for å trygge små barn i forhold til drukningsfare.

§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)

6.1 - Frisikt H140

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsoner. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

6.2 – Faresone skredfare H310_5000

H310_5000: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

6.3 – Faresone flaumfare (H320_200)

Faresone for flaumfare H320_200 viser område med fare for flaum fra Grebstadbekken, eksisterende situasjon. Faresona viser flaumfare med 200-års sannsyn og krav til tryggleik for tiltak i fareområda skal samsvare med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

Det kan ikkje etablerast bygningar innanfor flaumfaresona før avbøtande tiltak og omlegging av bekken er gjennomført i samsvar med revidert flaumfarevurdering datert 13.05.22.

§ 7 - Rekkefølgeføresegner

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg til bustadane og parkeringsplassar for aktuell bustad er ferdig opparbeida med minimum grusdekke. Det kan ikkje gis ferdigattest for nye bustadar før f_SKV1 er opparbeida i samsvar med §4.1.

7.2 - Opparbeiding av felles uteoppholdsareal f BUT1

Før det gis bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet skal f_BUT1 vere ferdig opparbeida jf. § 3.4.

7.3 - Felles leikeareal f BLK1

Før det gis bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet, skal det dokumenterast at f_BLK1 er ferdig opparbeida jf. § 3.5.

7.4 – Faresone flaumfare (H320_200) - Omlegging av bekkeløp

Før det gis bruksløyve for første bustad innanfor faresone for flaumfare H320_200, skal det dokumenterast at bekken er omlagt og etablert i regulert trasé innanfor bestemmelsesområder RpBo#1 og #2, i samsvar med detaljprosjektering jf. § 2.10.

7.5 Bestemmelsesområde RpBo#3-#4-#5

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast ein arkeologisk frigjevingundersøking av dei automatisk freda kulturminne ID 272234, 272681 og 272227 som er markert som område for føresegn #3 – ID 272234, #4- ID 272681 og #5 – ID 272227 i plankartet.

7.6 Flytting av matjord

Før det kan gis løyve til tiltak innanfor planområdet, skal plan for jordflytting være godkjent av kommunens landbruksansvarlige.

Ålesund, 20.09.21, rev 24.11.21, rev. 17.01.22, rev. 19.05.22, rev 01.06.22,
rev. 29.06.22

proESS AS

Endra ved forenkla prosess 20.11.23 v/proESS AS



Adresse

Grebstadlia 14D, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

09.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-348028

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301246741

Gårdsnummer

7

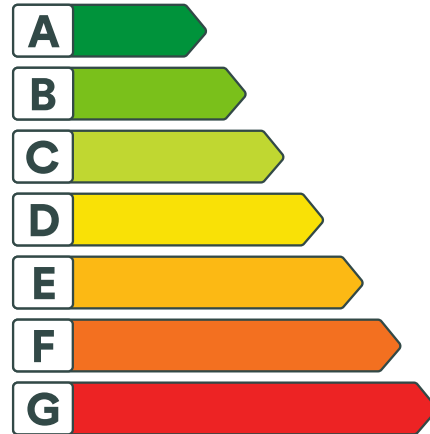
Bruksnummer

412

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0104


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

120,49



Grebstadlia 14D, 6230 SYKKYLVEN

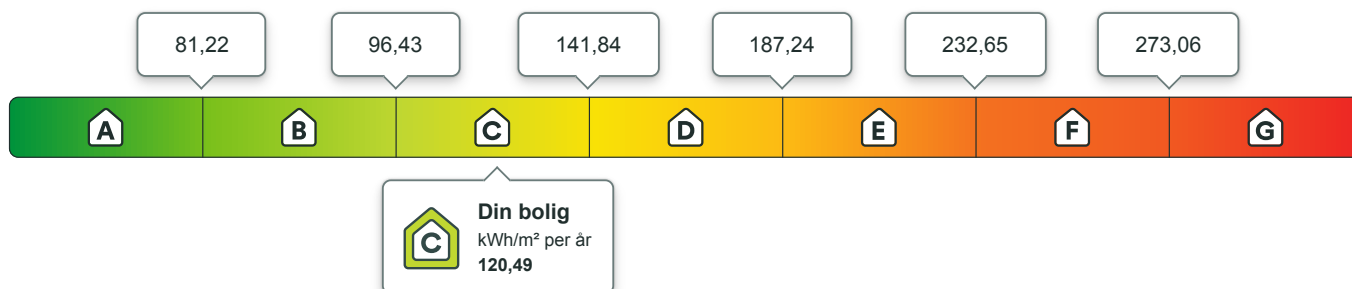


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
8 320,72

kWh/m² per år
116,44

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Grebstadlia 14D, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Grebstadlia 14D, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 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: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



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.

Grebstadlia 14D

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Grebstad/Kagholvegen	5 min
Linje 255	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 33 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	15 min
373 elever, 21 klasser	1.4 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	16 min
284 elever, 24 klasser	1.5 km
Sykkylven vidaregåande skule	19 min
250 elever, 17 klasser	1.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

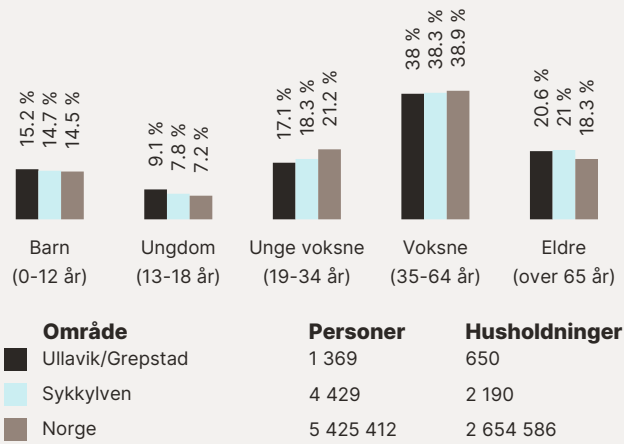


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	13 min
61 barn	1.2 km
Krikane barnehage (1-5 år)	22 min
62 barn	2 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	5 min
28 barn	2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sykkylven	4 min
Eurospar Sykkylven	5 min
PostNord	2.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

- 

Ullavik skule
Aktivitetshall, ballspill, fotball

13 min 
1.2 km
- 

Aure skule
Aktivitetshall

15 min 
1.4 km
- 

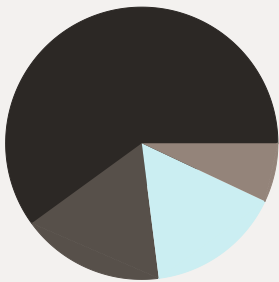
Family Sports Club Sykkylven

7 min 
- 

Aktiv Trening Flisnes

1 t 1 min 

Boligmasse

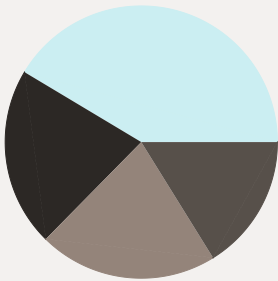


- 60% enebolig
- 16% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

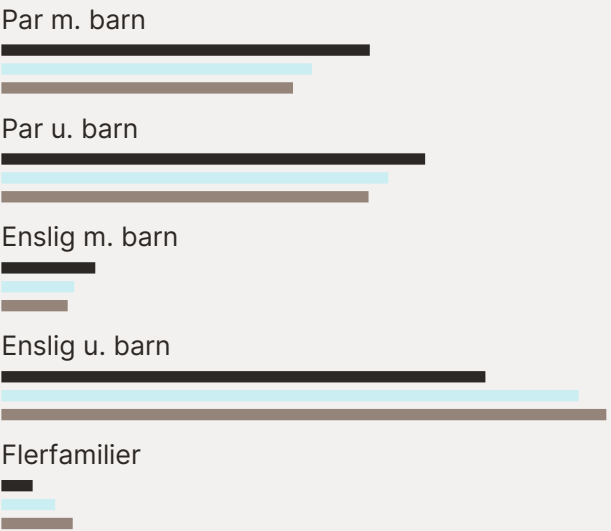
-  AMFI Moa
- 1 t 10 min 
-  Apotek 1 Sykkylven
- 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning



- 0%43%
-  Ullavik/Grepstad

 Sykkylven

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

