Tilstandsrapport

Enebolig
Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK
SYKKYLVEN kommune
gnr. 55, bnr. 10

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 22.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2117 **Eiendomsverdi ref nr:** GB6705

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

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 takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og 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.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1986 og ca 40 år gammel, og har standard og slitasjer fra byggeår. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongstein. Besiktiget fra taket.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.
Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig.
Det er liggende bordkledning på gavlvegger.
Vinduer av treverk med 3-lags isolerglass fra byggeår. 2 nye vinduer på stue med 2-lags energiglass fra 2021.
Ytterdør av treverk. Heve-/skyvedør av treverk med 3-lag isolerglass på stue. Ytterdør fra vaskerom til gårdsplass av treverk med 3-lags isolerglass- type balkongdør.
Støpt platting på ca 22 m², utgang fra stue. Rekkverk av treverk, sotluke på pipe.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat og vinylbelegg på gulv.
Det er malte/tapetserte vegger og takessplater i himling.
Det er støpt plate på grunn.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår. Det er opplyst at pipen er foret med nytt pipeløp på begynnelsen av 2000-tallet.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger. Dusjkabinett, badekar, toalett, servant og benkeskap. Mekanisk ventilasjon i himling, stråleovn på vegg. Badet har standard fra byggeår og er 40 år gammelt.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, mekanisk avtrekk i himling. Det er utgang til gårdsplass, skyvedør til kjøkken.
Vaskerommet har standard fra byggeår og er 40 år gammelt

KJØKKEN Gå til side

Laminat kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er Flexit ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Flexit ventilator er tilknyttet ventilasjon i bad, vaskerom og toalettrom, egen styring av vifte.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Servant, mekanisk avtrekk i himling. Toalett er fjernet og avløp blendet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
200 liter vv-bereder fra 2018 i vaskerom.
Sikringsskap med automat- og krussikringer.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utifra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel. Boligen er oppført med støpt plate på grunn og innvendig gulv ligger høyere en utvendig terreng.
Det er grunnmur i betong med støpt plate på grunn.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og mark. Det er oppført en gammel kårbolig og en gammel løe på eiendommen.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast.
Det er septiktank av betong med overløp til filtrert veite i terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	319 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ene boden på tegninger er ikke oppført.

Kårbolig

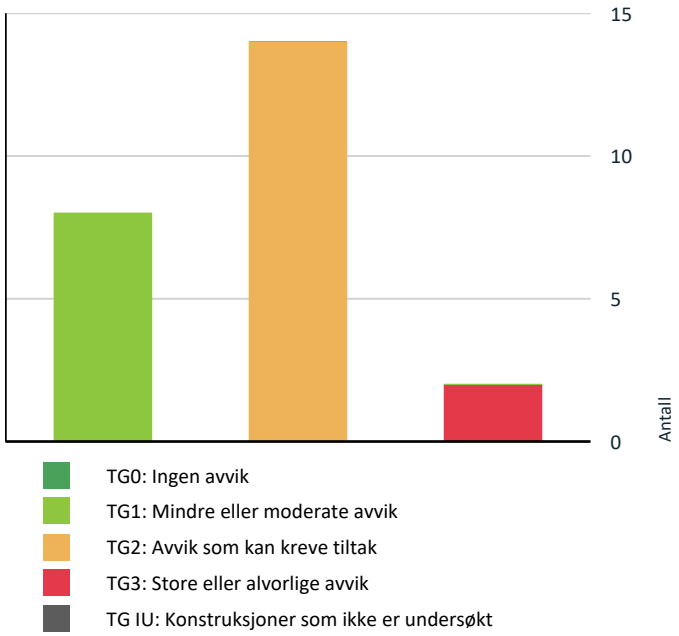
• Det foreligger ikke tegninger

Løe

• Det foreligger ikke tegninger

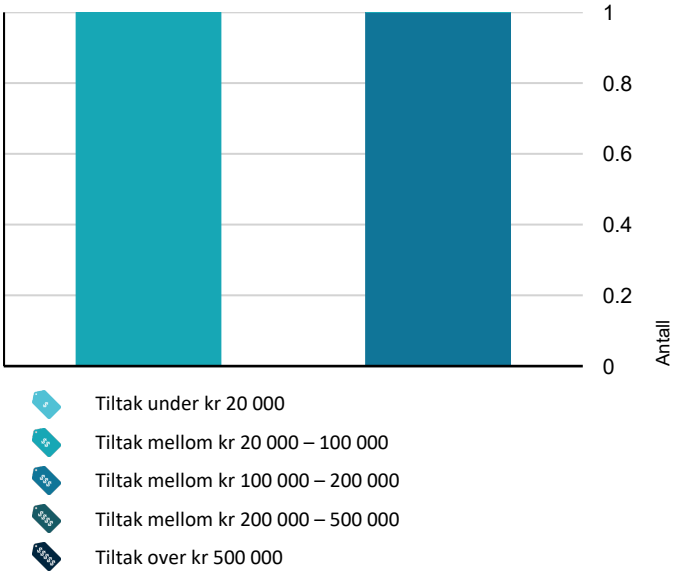
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongstein. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelig med mose på taket.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at taktekking er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i eller til undertaket og påføre fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er overflateslitasjer på vindskier.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.
• Deler av vindtetting av asfaltpapp på ene gavlveggen er løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Når det gjelder spor etter mus, så anbefales ytterligere undersøkelser og forhold overvåkes. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.
• Asfaltpapp må re-festes.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Det er liggende bordkledning på gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Utvendig bordkledning har en del overflateslitasjer, stedvis sprekker etc.

Konsekvens/tiltak
• Boligen står foran generelt vedlikehold utvendig. Det kan være påregnelig med noe lokale utbedringer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 3-lags isolerglass fra byggeår. 2 nye vinduer på stue med 2-lags energiglass fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av treverk. Heve-/skyvedør av treverk med 3-lag isolerglass på stue. Ytterdør fra vaskerom til gårdsplass av treverk med 3-lags isolerglass- type balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt platting på ca 22 m², utgang fra stue. Rekkverk av treverk, sotluke på pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen. Det er sprekker i betongplate og en del overflateslitasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat og vinylbelegg på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte/tapetserte vegger og takessplater i himling.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår med stålinnsats. Utvendig sotluke. Pipen ble sist feia 19.9.2024 uten å avdekke avvik. Det henvises til rapport på pipe/eldstad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger. Dusjkabinett, badekar, toalett, servant og benkeskap. Mekanisk ventilasjon i himling, stråleovn på vegg. Badet har standard fra byggeår og er 40 år gammelt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det er fuktskader rundt ventil i himling. Varmemerker på vinylbelegg på gulv. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, mekanisk avtrekk i himling. Det er utgang til gårdsplass, skyvedør til kjøkken. Vaskerommet har standard fra byggeår og er 40 år gammelt

Vurdering av avvik:

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

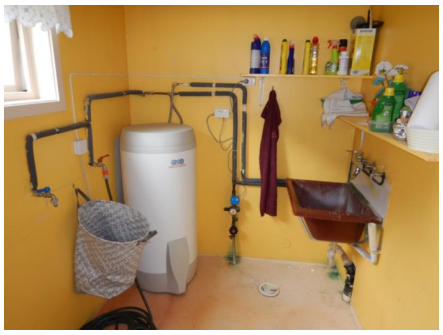
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i gulv, dårlig avslutning av gulvbelegg bak dørlister ved dør. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg bak komfyr på kjøkken mot vaskerom. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

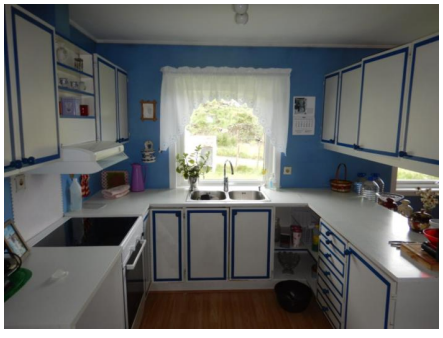
Laminat kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er Flexit ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har en del overflateslitasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Flexit ventilator er tilknyttet ventilasjon i bad, vaskerom og toalettrom, egen styring av vifte.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonskanaler i kryploft er løsnet fra luftehatt i yttertak og mangelfull tilkobling til avtrekksvifte. Nærmere vurdert under "Ventilasjon".

Konsekvens/tiltak

• Det må utføres lokale utbedringer.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

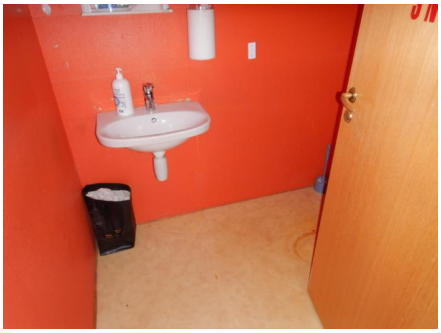
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. Servant, mekanisk avtrekk i himling. Toalett er fjernet og avløp blendet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har overflateslitasjer, og det mangler toalett i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres nytt toalett. Det vil være påregnelig med fornyinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Ventilasjonskanaler er løsnet fra luftehatt og deler av koblingspunkter på avtrekksvifte. Deler av ventilasjonskanaler er uisolert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Konsekvens er at ventilasjonen ikke fungerer optimalt og at varm inneluft blir utblåst på kryploft, som kan føre til kondensproblemer, spesielt vinterstid. Det må utføres en full gjennomgang av ventilasjonskanaler med refesting til vifte og luftehatt. Det må utføres service på anlegget.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Ca 2010.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 2018 i vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automat- og krussikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det elektriske anlegget er fra byggeår og ca 40 år gammelt. Det anbefales utført elkontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Utifra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel. Boligen er oppført med støpt plate på grunn og innvendig gulv ligger høyere en utvendig terreng.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong med støpt plate på grunn.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og mark. Det er oppført en gammel kårbolig og en gammel løe på eiendommen.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse
Lager

Byggeår
1949

Kommentar
Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enebolig/kårbolig fra slutten av 1940-tallet (eiendommen ble etablert i 1949 utifra opplysninger fra Matrikkel). Boligen har betydelige og omfattende skader og slitasjer og vurderes å være ubeboelig slik den fremstår nå, og det er bare en enkel beskrivelse av huset. Huset var stuet full av lagrede gjenstander (spesielt 1. etasje og kjeller) og full inspeksjon er ikke mulig.
Kjeller består av 4 uinnredet kjellerrom med støpt plate på grunn, grunnmur i sparesteinsmur med pusset overflater utvendig. Synlig bjelkelag av treverk i etasjeskiller. Det er fukt og råteskader på treverk i kjeller, fukt- og saltutslag på grunnmur. Vinduer av treverk med knuste og ødelagte glass og rammer.
1. etasje med vinylbelegg på gulv, panelplater på vegger og takessplater og malte himlingsplater i himling. Vindu av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet. Laminat kjøkkeninnredning med slette fronter. Oppvaskbenk. Det er ikke etablert avtrekk fra kokesone. Det er betydelige slitasjer på overflater, knuste og ødelagte vinduer, kjøkkeninnredning mangler deler av fronter. Hele etasjen er stuet full av lagrede gjenstander.
Loftsetasje med vinylbelegg og laminat på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet. Det er fuktskader i himling og deler av himlingsplater har ramlet ned. Det er sopp- og muggvekst på fuktskadet overflater.
Det er åpninger i gavlvegger på kryploft og enkel tilkomst for fugler, flaggermus etc til loftet.
Boligen er ikke tilknyttet godkjent avløp og strøm er frakoblet. Hele huset må totalrenoveres og saneres for sopp og mugg etc. Eventuelt rives.

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

Løe



Anvendelse
Løe

Byggeår
1949

Kommentar
Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Løe fra slutten av 1940-tallet (eiendommen ble etablert i 1949 utifra opplysninger fra Matrikkel). Løen er oppført med grunnmur i sparesteinsmur, yttervegger av trekonstruksjoner med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med plater av bølge-eternitt. Låvebru av treverk, skyveport av treverk. Dører av treverk, vindu av treverk med enkelt glass, innlagt strøm, men ikke tilkoblet strømnettet. Løen var stuet full med lagrede gjenstander, ved, etc på befaringstidspunkt, og det var ikke tilkomst til deler av bygget. Areal kan derfor avvike uten at det har vesentlig betydning for verdifastsettelsen. Løen har en del overflateslitasjer, stedvis manglende bordkledning, og må påregnes lokale utbedringer og generelt vedlikehold.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/123 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Hall, Gang, Vindfang, 2 Bod

Andre bygg: Kårbolig, Løe
Bruksareal andre bygg: 187 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Enebolig med stor tomt og eldre kårbolig og løe beliggende i Gjævenesvegen utenfor Hundeidvik sentrum. Eiendommen ligger landlig til for seg selv i bakkane like ved et sanduttak. Det er ca 2 km til skole, ca 1 km til fergekai. Ca 13 km til Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kursetstranda 77 ,6224 HUNDEIDVIK 143 m² 1993 4 sov	12-08-2024	2 750 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 881**
2	Gjævenesvegen 51 ,6224 HUNDEIDVIK 177 m² 1975 4 sov	18-11-2021	2 400 000	**2 300 000**		2 300 000	**12 994**
3	Kursetvegen 20 ,6224 HUNDEIDVIK 183 m² 1950 5 sov	31-08-2022	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**12 842**
4	Gjævenesvegen 110 ,6224 HUNDEIDVIK 133 m² 1943 3 sov	05-12-2023	1 800 000	**1 650 000**		1 650 000	**12 406**
5	Gjævenesvegen 186 ,6224 HUNDEIDVIK 136 m² 1950 3 sov	08-03-2022	1 700 000	**1 600 000**		1 600 000	**11 765**
6	Tuskogen 25 ,6222 IKORNNES 213 m² 1973 4 sov	18-03-2019	2 300 000	**2 150 000**		2 150 000	**10 094**
7	Sørestrandvegen 1327 ,6222 IKORNNES 193 m² 1930 6 sov	27-02-2024	2 200 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 898**
8	Hovdevegen 137 ,6224 HUNDEIDVIK 164 m² 1976 2 sov	16-02-2025	1 500 000	**1 100 000**		1 100 000	**5 213**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 150 000
Sum teknisk verdi - Kårbolig	Kr.		**400 000**

Løe

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	450 000
Sum teknisk verdi - Løe	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

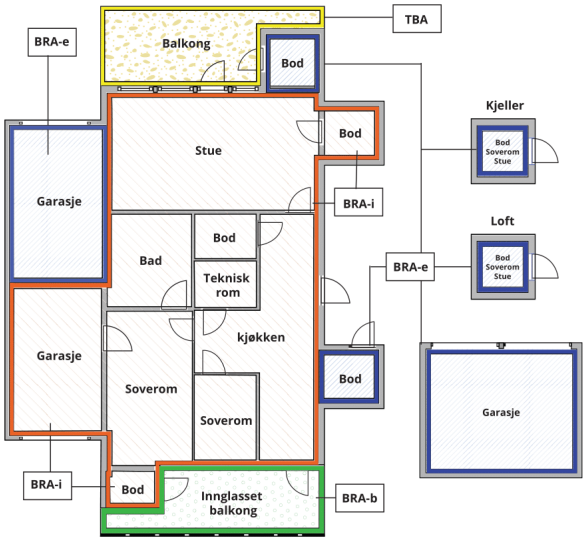
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	123	9		132	22
SUM	**123**	**9**			**22**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, hall, gang, vindfang, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ene boden på tegninger er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kårbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		48		48	
1. etasje		56		56	
Loft		45		45	
SUM		**149**			
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		4 uinnredet kjellerrom	
1. etasje		Stue, spisestue, kjøkken, gang, bod	
Loft		Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang	

Kommentar

Det er ikke vann eller avløp til huset og hele bygningen er vurdert som eksternt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
Underetasje		12		12	
Etasje		20		20	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Underetasje		Lagerrom	
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Det er manglende tilkomst til deler av løen, og areal er usikkert og kan avvike noe uten at det har vesentlig betydning for verdifastsettelsen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Deler av løen har ikke tilkomst, dører er gjenspikret og gulvareal er stuet full av lagrede gjenstander, og areal er usikkert. Deler av areal har takhøyde under 1,9 meter og har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	55	10		0	3349 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjævenesvegen 34

Hjemmelshaver

Midtgård Olgar Karsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gjævenesvegen like utenfor Hundeidvik sentrum, og ligger landlig til for seg selv i bakkane like ved et sanduttak. Det er ca 2 km til skole, ca 1 km til fergekai. Ca 13 km til Sykkylven sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Privat vassverk.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til filtrert veite.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og mark. Det er oppført en gammel kårbolig og en gammel løe på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Infoland.no	07.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	07.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.12.1986	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.04.1985		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjævenesvegen 34	Gjævenesvegen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Olgar Midtgård arvet eiendommen fra sin mor og fikk bygget boligen på Gjævenesvegen 34, 6224 Hundeidvik i 1986.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Midtgård, Roy-Andre

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

Beskriv feilen og omfanget

På badet er det lagt en plastteip på løs våtromsstrie på veggen mot skyvedør, i ansiktshøyde.

Ved ventilasjonsavsug i tak er det noe misdannelser i takplaten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

usikker

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er lagt våtromsstrie på badeveggervegger og malt over med våtromsmaling. Dette har skjedd på 1990-tallet engang, eksakt årstall ukjent.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

usikker

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gulvbelegget på badet ble byttet på 1990 tallet engang av en håndverker. Ukjent tidspunkt og ukjent firma.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det har vært et tilrettelagt klosset på det lille WC rommet i regi av kommunale tjenester. Dette er nylig fjernet i regi av Sykkylven kommune da det var deres eiendom. Det er ikke satt inn nytt vannklosset.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av Sykkylven kommune

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje inn ved pipen av regnvann ifølge med nyttårsorkanen 1.januar 1992. Noe våt isolasjon ble fjernet etterpå. En snekker ble engasjert for å utbedre rundt pipen. Selve pipehatten er også byttet, samt at det er montert trinnsteg ved pipen, men uvist av hvem.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etter nyttårsorkanen i 1990 ble en snekker engasjert for å feste løse takstein. Omfang er ukjent.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Noen løse stikkontakter.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av sikringer i skap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker; det står eventuelt på dokumentasjon i sikringsskap

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen er knyttet til vannforsyning fra Hundeidvik Vassverk BA.
for avløp er det septikktank og spredegrøfter.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spredegrøftene etter septikktank ble byttet sommeren 2019. Firma er ukjent.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble engasjert rørlegger for å legge opp rør fra kjøkkenvask til oppvaskmaskin. Tidspunkt og firma er ikke kjent. Kjøkkenkran er også byttet, men tidspunkt og utførende er ikke kjent.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke kjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er et avtrekkanlegg på loft. Det har vært gjort utbedringer på dette, men omgang, tidspunkt og hvem som stod for arbeidet er ukjent. Det har vært noe vann, trolig kondens, i kanalen mellom baderom og avsugsaggregat.

Til selve styringen. Det er to brytere på kjøkkenet ved komfyravtrekk, en på veggen og en selve avtrekksviften. Slik jeg har skjønt det så styrer den på veggen avtrekk over komfyr, den på avtrekksviften styrer avtrekk på bad.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

usikker

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert varmepumpe på huset. Eksakt årstall er ikke kjent, men rundt år 2010. Nøyaktig firmanavn er ikke kjent, men Odd Arne Krüger bistod.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen sprekker i mur rundt veranda.
Det er noen sprekker i platting ved inngangsdør.
Jeg er ikke kjent med tiltak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er foret med stålrør på 2000-tallet engang. Ukjent firma og tidspunkt

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ikke kjent at det noen gang er observert mus inn i huset, men jeg kommenterer dette da takstmann referer til dette på loft. Det er satt på perforert (flere små hull) metallbeslag under kledningen for å hindre mus i å komme inn i huset. Det kan ha vært maur på kjøkkenet en gang tidlig på 90-tallet, men dette er usikkert, og det er heller ikke kjent at det er observert noen gang senere.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det gamle kvite murhuset, er et rivingsobjekt. Når spørsmålene i dette dokumentet er besvart, så er det kunne svart med tanke på primærbolig. Løa på tunet er heller ikke omfattet av svarene.
Det er et grustak ved eiendommen. Forhold rundt dette kan man få ved å kontakte Huna Sand eller planavdelingen i kommunen.
Om naturfare og mulighet for flom, så må man undersøke NVE sine kart. Bekken i overkant har gått over sine bredder en gang på 40 år.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen selges som et dødsbo. Jeg som fyller ut dette egenerklæringsskjemaet har ikke bodd fast på eiendom på 25 år og har ikke kjennskap til alle forhold.

I hovedsak er dette egenerklæringsskjemaet fylt ut med tanke på bolighuset på Gjævenesvegen 34, 6224 Hundeidvik.

Generelt er huset malt innvendig og utvendig, i hovedsak av avdøde eier.

Til yttergang. Innvendig nøkkelvrider er løs.

Til stue/kjøkken, det har vært en vegg med skyvedør mellom disse rommene. Denne ble tatt bort for mange år siden. Forøvrig er det lagt klikklaminat på flere av gulvene for 10-15 år siden i regi av huseier.

Til stue, det to store vinduene som vender mot fjorden er byttet for ca 5 år siden av snekkere. Det er ukjent firma.

Til kjøkkenet. Det kan komme noe vann mellom sprekkene i benkeplaten ved kjøkkenvask og ned i skapetrommet hvor avfall normalt står. Vannstopper har da løst ut. Vannet er tørket opp og satt på igjen.

Til vaskerom. Ofte har vannet stått sildrende litt der for at ikke vanntrykket skal være for høyt. Om dette er begrunnet vites ikke. Innvendig stoppekran er bytter for flere år siden, uvist av hvem. Utvendig stoppekran ligger på motsatt side av kommunal veg ved innkjøringen mot det som har vørt et gjerde for småfe. Tilstanden på dette er ukjent.

Til utvendig bod. Her er det lagt gulvbelegg og lister i egen regi. Tidspunkt antatt ca 2010.

Til eiendommen. Det er usikre grenser, spesielt mot bekken i øst. Det går en grøft fra det sørøstre hjørne på eiendommen fra bekken og under eiendommen i fallende retning til skogen på nedsiden. Grøften er under bakken. Det er ikke kjent om det går vann i grøften lenger da bekken ble lagt om for flere tiår siden.
Det kan ikke utelukkes av at det er avfall på eiendommen.

Det gamle hvite huset, Gjævenesvegen 36, 6224 Hundeidvik, er ansett som et rivingsobjekt. Det kommer vann inn i taket. Elektrisitet er koblet fra. Knuste ruter. Mugg i bygget. Frostsprengt rift mellom trapp opp til 1.etasje og selve bygget. Det er mus i bygget. Vann har historisk kommer fra en brønn i området rundt eiendommen. Om denne brønnen fungerer vites ikke. Bygget er ikke tilknyttet godkjent avløpsløsning.

Om løa/låven. Jeg er ikke kjent med at det er gjort noen tiltak i dette bygget. Elektrisitet er koblet fra. Det er knust rute og noe løse bordkledningsbord.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23123051

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Roy-Andre Midtgård	**2026-08-12**

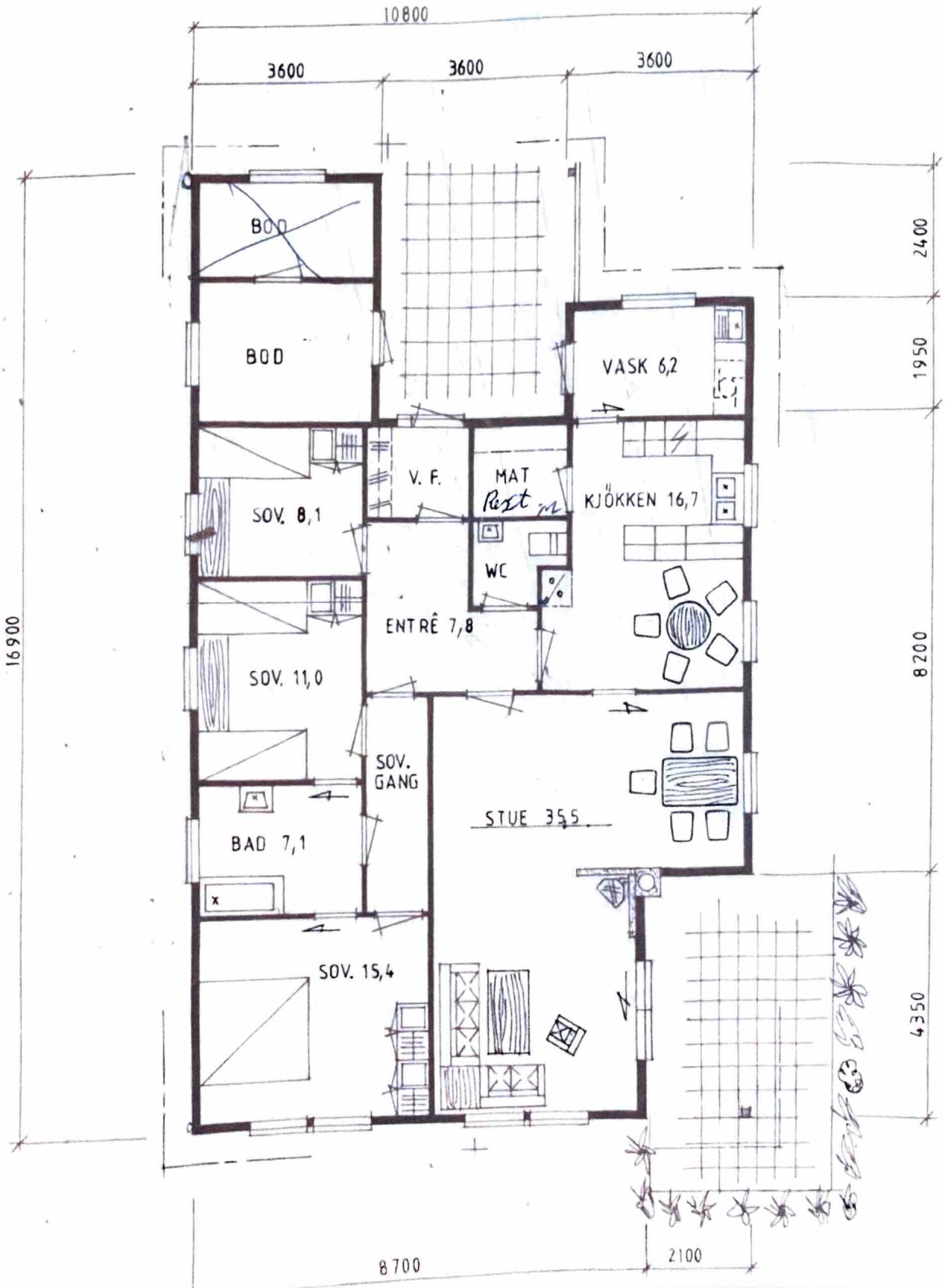
Identification

Roy-Andre Midtgård

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

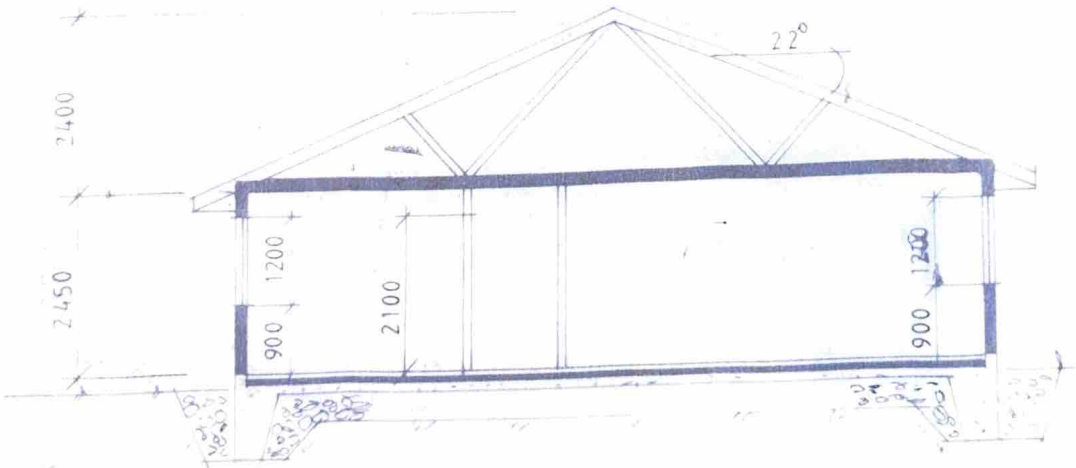
707,8

Huset er ca 130 kvadrat



BRUTTO AREAL (BTA) 139,2 M2

BEREGNET AREAL (BRA) 130,0 M2



SNITT

10150

4250

Korrigert for MIDTGÅRD

Dato Sign N.H.

Oppdrag for OLGAR KÅRSTEN O. MIDTGÅRD.

G.nr. 55

B.nr 10

Adr 6224 HUNDEIDVIK

Parsell

Byggeplass HUNDEIDVIK

Dato 8.1.

Sign

Rev

Sign

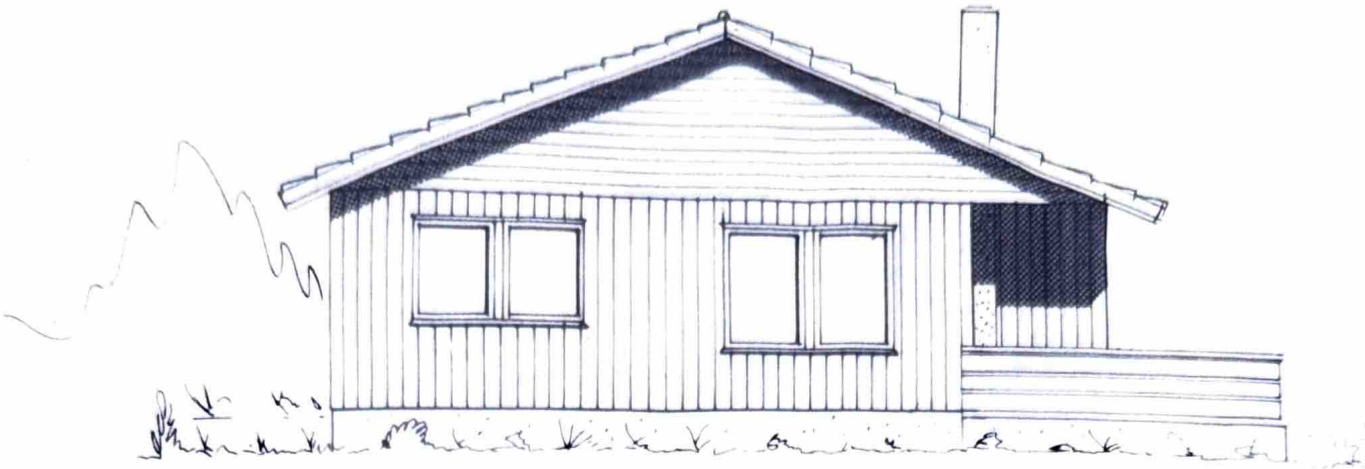
Mål

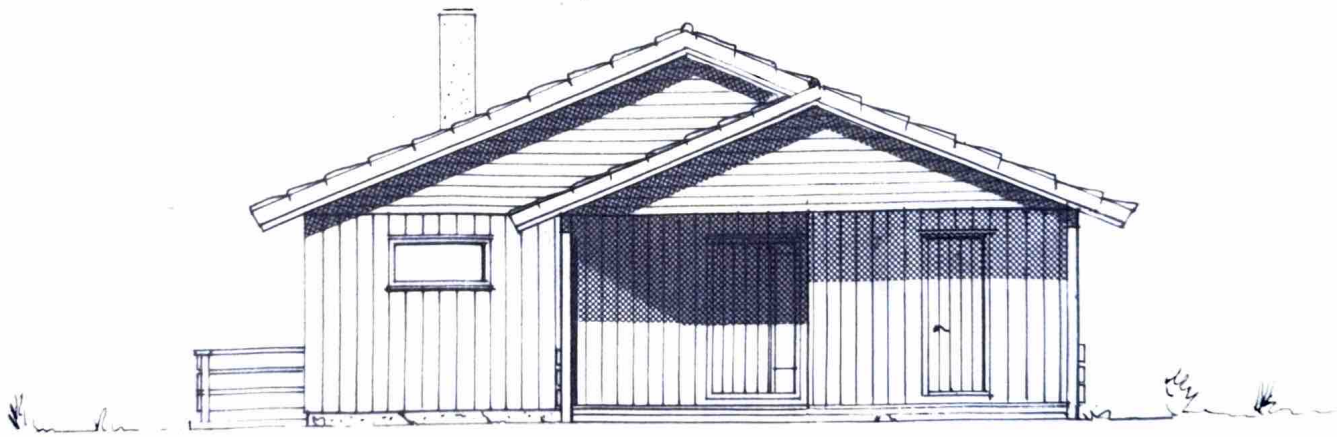
VEGSUND TREVARER AS

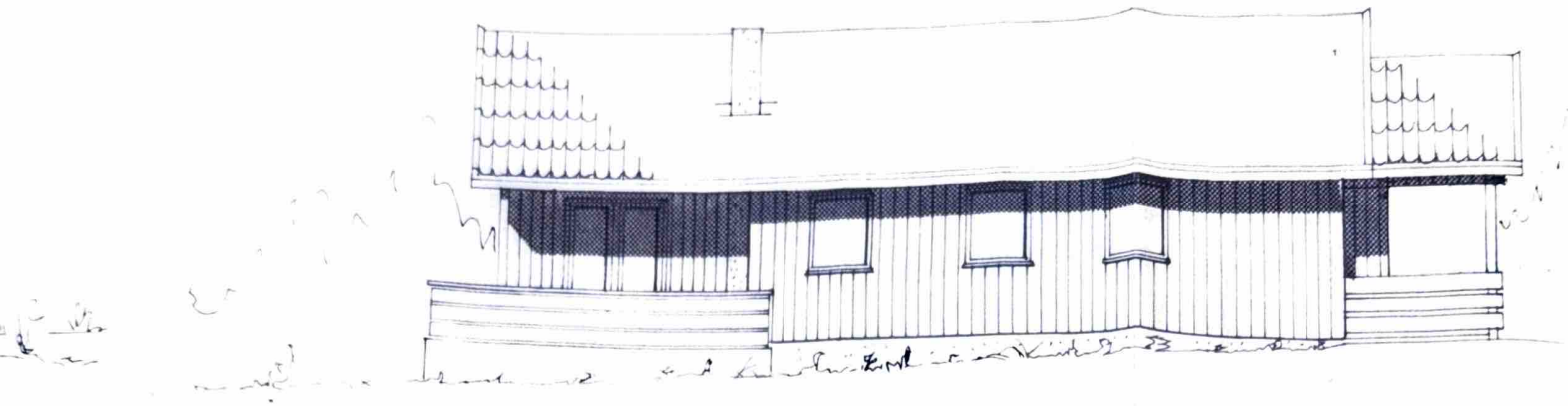
Salgskontor Vegsund
6020 VEGSUND - TLF. (071) 42 611

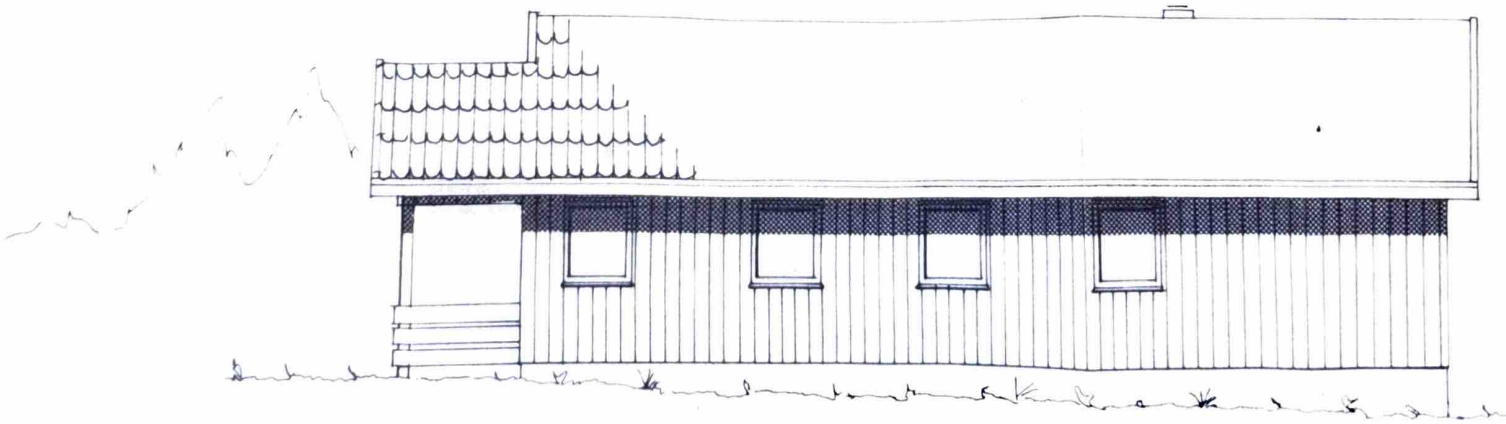
Fabrikk Hårsem
6260 SKODJE - TLF. (071) 75 577

Tegn nr









Korrigert for

Oppdrag for

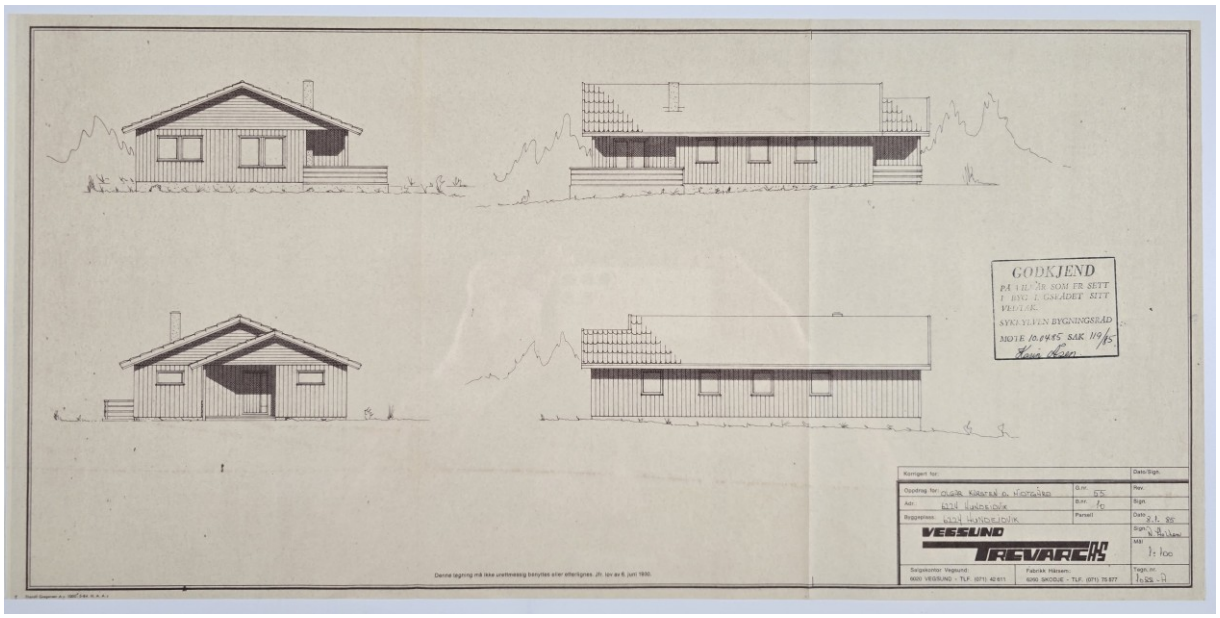
Adr.

Byggeplass

VE

Salgskontor

ening må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov av 6. juni 1930.



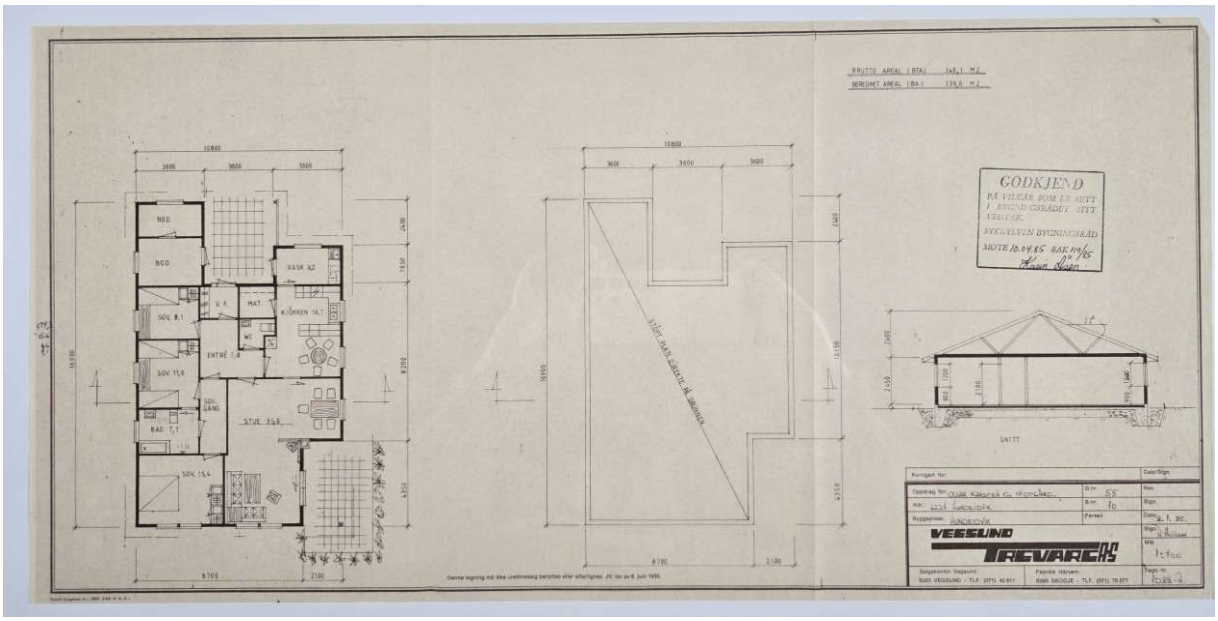
GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I BYGGEMELDT SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 10.04.95 SAK 119/95

Korrigert for: Dato/Sign.

Oppdrag for: OLAV KRISTIAN G. HOTVEDT — Gnr. 55
Adr.: 6224 HUNNDALEN — Bnr. 10
Byggested: 6224 HUNNDALEN — Parsell
Rev.
Sign.
Dato 8.2.95
Sign. K. Hotvedt
Målt 1:100
Tegn. nr. 1.05.2

VEGSUND TREVARE AS
Salgskontor Vegsund: 6630 VEGSUND – TLF. (071) 42 611
Fabrikk Hilsen: 6260 SKODJE – TLF. (071) 75 977

Denne tegning må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov av 8. juni 1930.


BRUTTO AREAL (BTA) 147,1 M2
BEBYGGET AREAL (BA) 139,6 M2
GODKJEND
BØD
BØD
VASK 4,2
V. R.
MAT
KJØKKEN 16,7
SOV 8,1
ENTRÉ 7,8
SOV 11,0
SOV GANG
STUE 35,8
BAD 7,1
SOV 15,4
SNITT
VEESUND
TREVARE AS

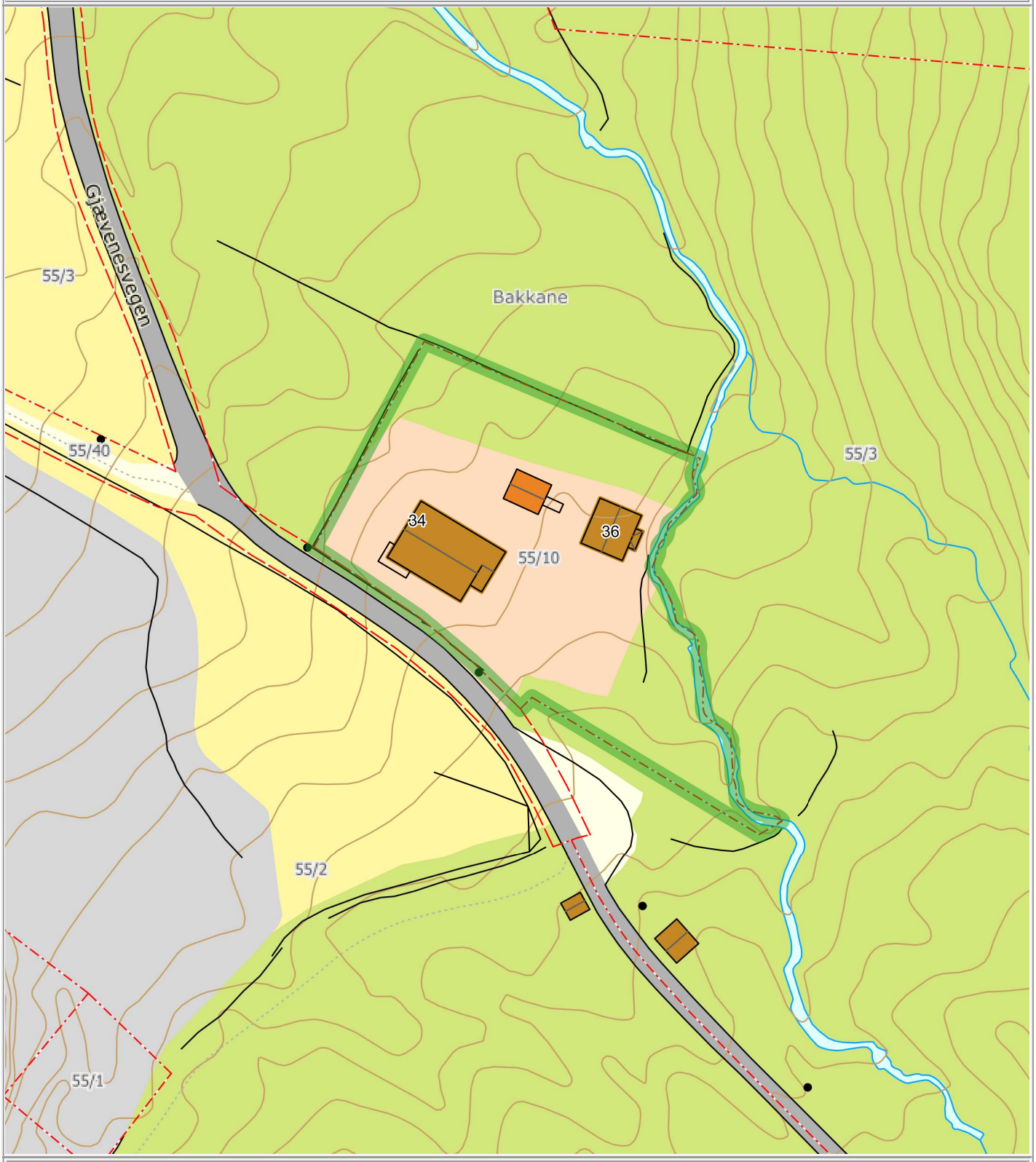
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK, med flere			
Hj.haver/Fester:				

SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 7/8-2026 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hundeidvik, Midtgård			55/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustad	18/3-85	10/4-85	119/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olger Karsten Midtgård		6224 Hundeidvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Vegsund Trevare A/S		6020 Vegsund		071/42611
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"	"	"		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Feieluke er for nær treverk. Mrk. byggeforskriftene 49.126.
Dette må ordnast snarast.
Infiltrasjonsgrøfter får midlertidig godkjenning.
Kommunen kan utan nærare varsel foreta inspeksjon og kontroll av anlegget.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Sykkylven 18	12-86	SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
		Oddbjørn Tynes
		Underskrift bygn.kontrollør

Sendes til: Sparebanken v/Riksheim

[X] Byggherre [X] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	55
Bruksnummer:	10

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.08.2026 kl. 10:32
Produsert av:	Berit Flaten
Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BJØRKELUND
Etableringsdato:	19.08.1949
Skyld:	0,09
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 10	3 349 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	130949	MIDTGÅRD OLGAR KARSTEN			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	130949	MIDTGÅRD OLGAR KARSTEN			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6917663	367193		3 349 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling — 19.08.1949

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 55/3	0
Mottaker	1528 - 55/10	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	21.12.2012			sindre-brunvold	21.12.2012
Annen forretningstype	12/1366				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 55/40	3 653
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - 55/2	0
Berørt	1528 - 55/3	0
Berørt	1528 - 55/10	0
Berørt	1528 - 55/39	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Gjævenesvegen	3009	34			Grunnkrets	0101	Hundeidvik	
						Stemmekrets:	2	Sørestranda	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041002	Ikornnes	
				6917664	367168	Postnr.område:	6224	HUNDEIDVIK	
						Tettsted:			

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Gjævenesvegen	3009	36			Grunnkrets	0101	Hundeidvik	
						Stemmekrets:	2	Sørestranda	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041002	Ikornnes	
				6917662	367203	Postnr.område:	6224	HUNDEIDVIK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 253 802			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.07.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.05.1986
	Nord: 6917664	Øst: 367168		Bruksareal totalt:	140			Tatt i bruk:	15.12.1986
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	140	0	140	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3009 Gjævenesvegen 34	H0101	Bolig	140	4	Kjøkken	1	2	55/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MIDTGÅRD OLGAR KARSTEN O		6224 HUNDEIDVIK

Bygningsnr:	180 165 444			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6917669	Øst: 367187		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/10

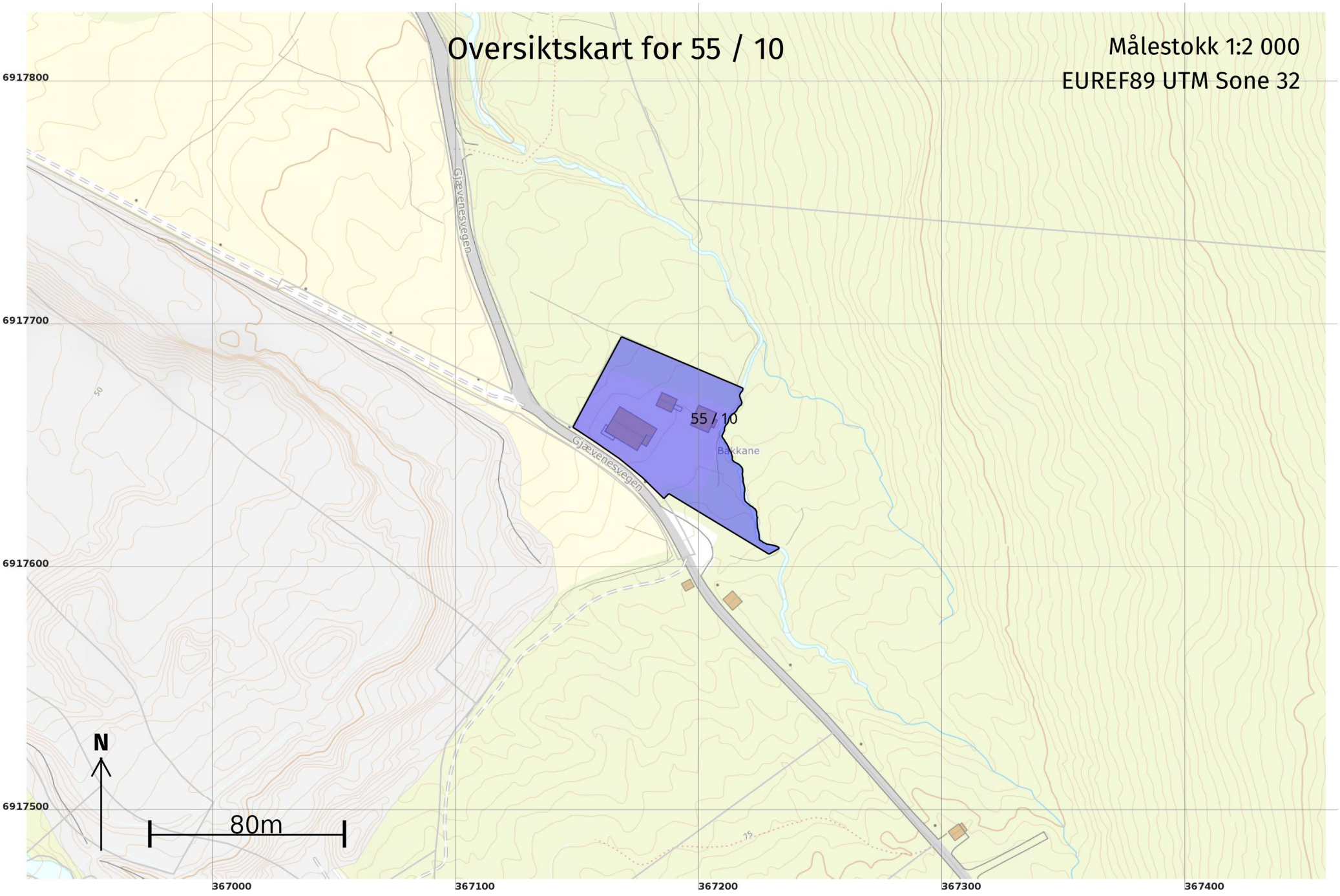
Bygningsnr:	180 165 452		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6917662	Øst: 367203	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

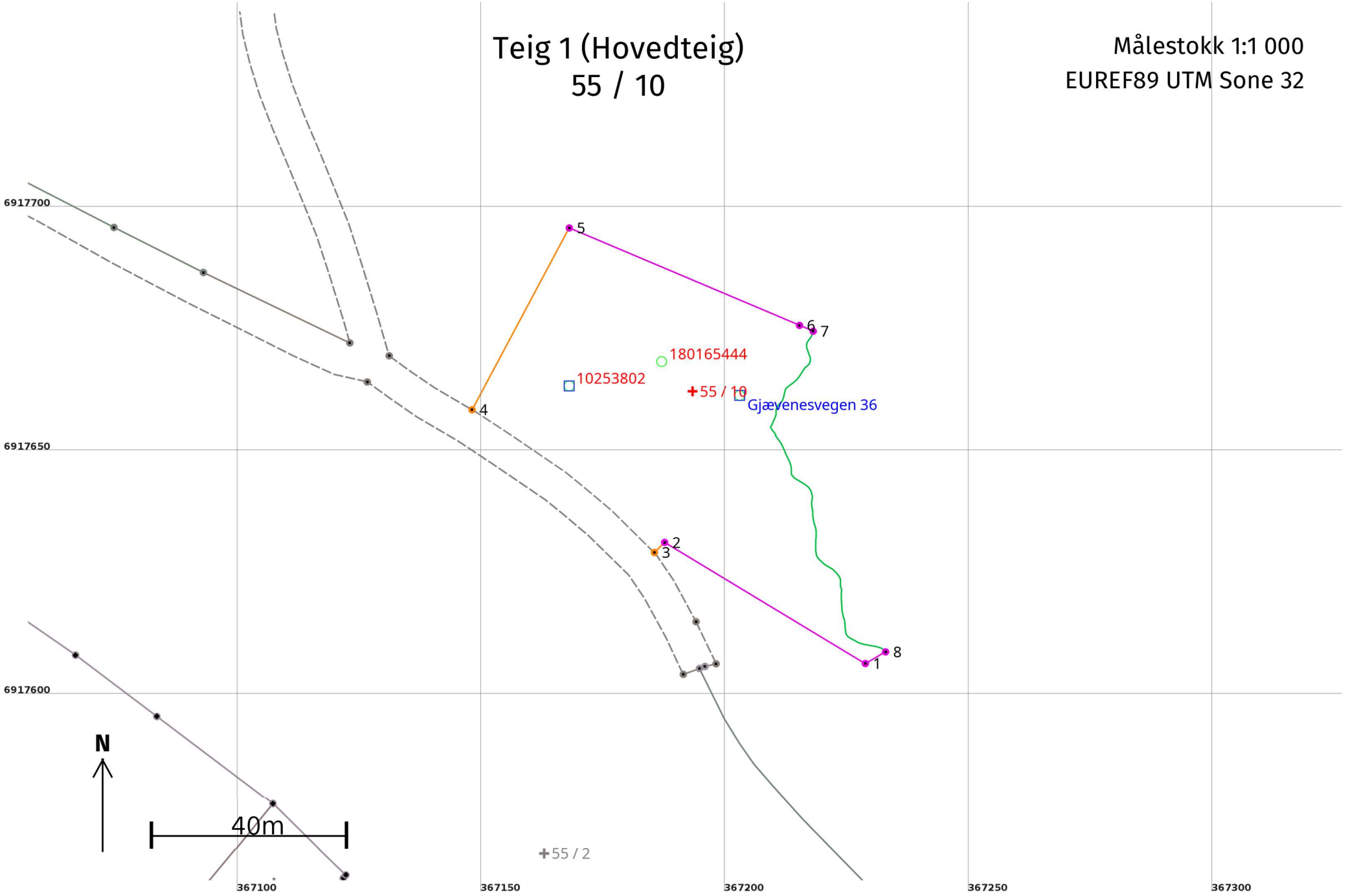
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3009 Gjævenesvegen 36	H0101	Bolig	0	0		0	0	55/10


Oversiktskart for 55 / 10
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6917800
6917700
6917600
6917500
367000
367100
367200
367300
367400
Gjævenesvegen
Gjævenesvegen
55 / 10
Bakkane
N
80m


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 10
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6917700
6917650
6917600
5
6
7
180165444
10253802
55 / 10
Gjævenesvegen 36
4
2
3
8
1
N
40m
55 / 2
367100
367150
367200
367250
367300

Areal og koordinater

Areal: 3 349 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6917663 **Øst:** 367193

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6917607,02	367228,75	48,07	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
2	6917631,86	367187,60	2,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6917629,80	367185,51	47,64	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	
4	6917659,07	367148,12	42,29	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
5	6917696,36	367168,06	51,25	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6917676,38	367215,26	3,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6917675,19	367218,06	79,93	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 30	
8	6917609,41	367232,90	4,79	Geometrisk hjelpepunkt	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	

Nr. 860 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
5—48.

Til innhefting i panteboki.

Avskrift av dagbok nr. 1778 1949
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Tors- dag den 4 august 1949 heldt me underskrivne, som lensmannen hev nemnt opp, skyldskifte på garden Midtgård g.nr. 55 b.nr. 3 med skyld mark 5,79 i S y k k y l v e n herad. Skyldskifte er kravt av Petter O. Midtgård som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skjønsmannslovnad, så nær som[2])

Ved tenesta møtte[3]) Petter O. Midtgård, Oluf O. Midtgård, Jens O. Midtgård og Andreas A. Midtgård
Andre interesserte var der ikkje.

Mennene valde til formann Ola Tandstad

Dn fråskilde luten av garden hev desse grensone :[4])

Mot nord til bykselbruket Andreasplassen, eigar Petter O. Midtgård i ei lengd av 53 m. etter oppsett steigard. Mot aust til brnr. 3 i ei rett lengd av 56 m. etter oppsett steingard. Mot sud til sætervegen og mot brnr. 2 i ei lengd av 72 m. Mot vest til hovudbruket i ei rett linje på 60 m. Der er nedsett bytesteinar i nordvestre og sudvestre hyrna.

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldelingslovi).

[2]) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra ⅙ 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyd.ing. den 19 N. N.»

[3]) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, der som eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

Den fråskilde parsellen skal ha rett til bruk av setervegen som gar langsmed stykket.

Kjøparen skal arbeide opp ein 2,5 m. brei veg tvert over stykket. Hovudbruket skal ogso ha brukarett på denne vegen.

Frå den nemde veg skal eigaren av hovudbruket, Petter O. Midtgård, arbeide opp ein 2,5 m. brei veg over parsellen til sitt eigande jordstykke i aust for parsellen.

Parsellen skal avstå grunn til denne vegen vederlagsfritt.

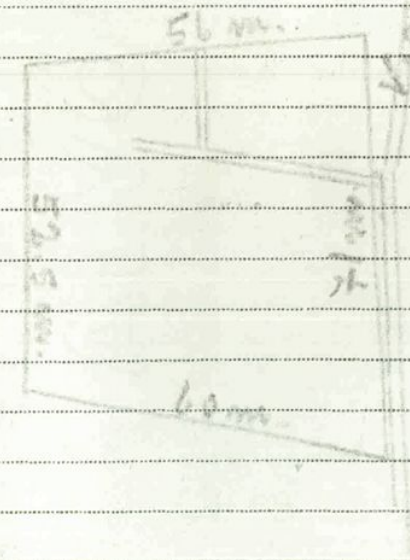
Parsellen skal ha rett på brensel, -småved og torv- i utmarka på hovudbruket sin grunn, etter nærare påvising.

Den grova som går over parsellen skal leidast i ei kistegreft 80 cm. djup og med 25 X 25 cm. løp.

Gjerdeplikta kviler på parsellen på mustre, søre og vestre sida av denne. Likeeins turvande grindar.

Parsellen skal ha beiterett i utmarka for dei dyra som vert fora på stykket.

Parsellen skal ha rett på veg-grunn over ei litu snippe av brnr. 2 frå setervegen til det fråskilde stykke.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Ja

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjell-vatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? Ja

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, **eller** ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den frå-skilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål? Ja

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? Nei

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at~~

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på den fråskilde luten vart sett til 9 øre.

Attverande skyld på hovudbølet er 5,70

Den fråskilde luten fekk bruksnamnet[2]) "Bjørkelund"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3])

kjøparen.

---

[1]) Det som ikkje høver, stryk ein.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kost-naden seg-imellom.

Partane fekk opplysing om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter den skjønsmanslovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at kjøparen Olav O. Midtgård skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Tanttar Roald-Kvarekvæ[illegible] Olav Kjellaug

Peter O Midtgard Olav Midtgard

seljar- Kjøpar.

Godteke til tinglysing 19 M B.

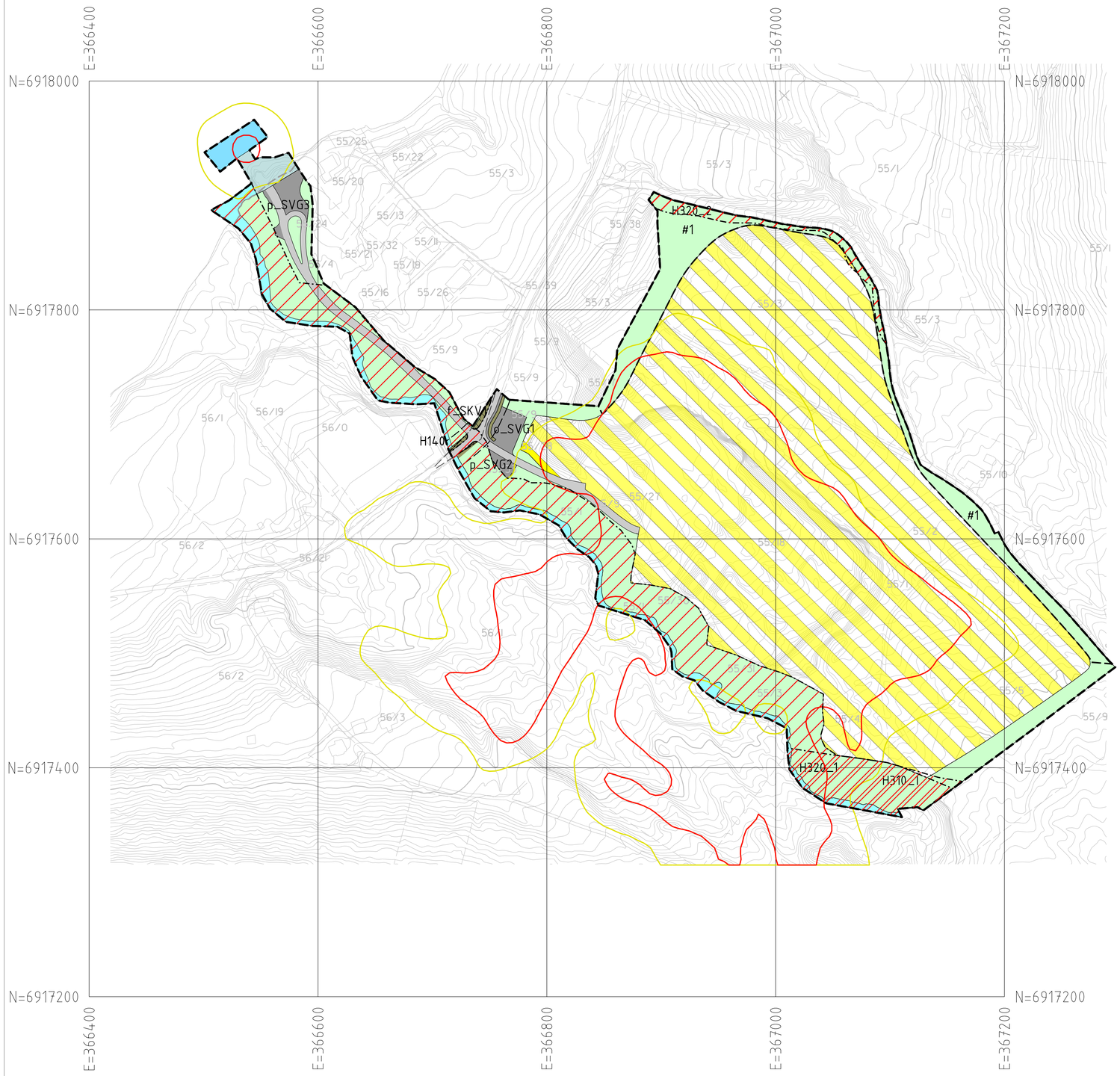
Tinglyst på .....

De fråskilde lut hev fenge g.nr. b.nr. .....

.....

.....

For tinglysingi kr. .....



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5, nr1)
- Kombinert masseuttak og LNF (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5, nr2)
- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn (2018)
- Annen veggrunn (2019)
- Kai (2041)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl §12-5, nr5)
- LNF (5100)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl §12-5, nr6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Ferdsel (6100)

HENSYNSSONER (PbL §12-6)
- Sone for frisikt
- Faresone skred
- Faresone flom

BESTEMMELSESOMRÅDER (PbL §12-7)
- #1 Overgangssone

LINJESYMBOL
- Planens begrensning
- Grense reguleringsformål
- Byggegrense
- 4/45 Frisiktlinje
- Grense for bestemmelser
- Grense for faresone

PUNKTSYMBOLER MV
- Støy grense rød sone-illustrasjon
- Støy grense gul sone-illustrasjon

BASISKART

Statens kartverk

Igråtoner

Horisontaldatum Euref89 sone32, vertikaldatum NN2000

SYKKYLVEN KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

Masseuttak Huna II

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

EKVIDISTANSE 5m

MÅLESTOKK 1:2000

Arkstørrelse A1

N

0 50m 100m

REVISJON	DATO	SAKSB/TEGN
NNNNN		
NNNNN		

SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SAKSB/TEGN
Forvarsel		20.03.2018	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	30/20	11.05.2020	
Offentlig ettersyn	20.05.2020	08.07.2020	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PS60/22	14.11.2022	
Kommunestyrets egengodkjenniing	PS81/22	12.12.2022	
Kunngjøring			

FORSLAGSSTILLER	PlanId	DATO	SAKSB/TEGN
Huna Sand AS	2017002	23.10.2022	ESL

TEIKNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Noverande

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Bustader
- Fritidsbustader
- Offentleg eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsverksemd
- Idrettsanlegg
- Anna byggeområde - Naust
- Grav- og urnelund

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Hamn
- Hovudveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Skipsled

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- NFFF - Natur, fiske, ferdsel og friluftsliv
- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatn
- Friluftsområde

OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- H530 - Hensyn friluftsliv
- H560 - Bevaring naturmiljø

BANDLEGGINGSONE

- H720 - Bandlegging etter lov om naturvern
- H730 - Bandlegging etter lov om kulturminner. Rune R
- H740 - Bandlegging etter vassressurslova

DETALJERINGSONE

- H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONE

- H310 - Ras- og skredfare
- H370 - Høgspenningsanlegg (inkl høgspentkabler)

GJENNOMFØRINGSONE

- H810 - Krav om felles planlegging

SIKRINGSONE

- H110 - Nedslagsfelt drikkevatn
- H190 - Sikringssone for mineralressurser

STØYSONE

- H210 - Rød sone iht T-1442
- H220 - Gul sone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for bandleggingssoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- KpOmråde

Framtidig

- BU - Bustader
- BE - Fritidsbustader
- R - Råstoffutvinning
- N - Næringsverksemd
- NA - Anna byggeområde - Naust

- Hovudveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- SB - LNFR for spreidt bustad-, fritids- eller næringsbygging
- SN - Område for spreidt nausbygging
- SH - Småbåthamn

Målestokk 1:35000

0 1000 2000 3000 4000 Meter

N

SYKKYLVEN KOMMUNE	**Plan ID:** 1525201302
Kommuneplan	**Utskriftsdato:** 06.06.2013
Arealdelen 2013 - 2025	**Grunnkart:** UTM sone 32 – Euref 89 Kartdatasystem: UTM sone 32 – Euref 89 Dato for basiskart: 01.05.2013 Ekvidistanse: 20 meter Kartmålestokk: M:1:35000

Saksbehandsaming i følge plan- og bygningslova – Pbl 2008	Saksnr:	Dato:	Signatur:
Kunngjering av oppstart av planarbeid			
1. gongs handsaming i del faste utvalet for plansaker	60/10	01.12.2010	NH
1. gongs offentleg ettersyn i tidsrommet		08.12.2010 - 31.01.2011	
2. gongs handsaming i del faste utvalet for plansaker	17/12	19.03.2012	
2. gongs offentleg ettersyn i tidsrommet		20.03.2012 - 31.05.2012	
Vedtak til kommunestyret:	29/13	27.05.2013	
Utarbeidd av:			Planleggjar : NH
Sykkylven kommune			Sakshandsamar : NH

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for masseuttak Huna II

(Eigengodkjent av Sykkylven kommunestyre 12.12.2022 i sak PS 81/22)

§ 1 Formålsparagraf

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene, oppdatert 2.11.2022, gjelder for området innenfor reguleringsgrensene på plankartet datert 23.10.2022. Masseuttaket i området skal skje i samsvar med plankart og bestemmelser.

1.2 Området er regulert til følgende formål/ hensynssoner/bestemmelsesområder ifølge pbl. § 12-5 nr., 1,2,5og 6.

1. Bygg og anlegg

   Masseuttak kombinert med LNF

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

   Kjøreveg

   Annen veggrunn – tekniske anlegg

   Annen veggrunn - grøntareal

   Kai

3. Landbruks-, natur- og friluftsformål

   LNF

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

   Friluftsområde i sjø og vassdrag

   Ferdsel

Hensynssoner (§ 12-6)

Skredfare, Flomfare og frisikt

Bestemmelsesområde (§ 12-7)

Overgangssone mellom masseuttak og annen bruk

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Møre og Romsdal fylkeskommune v/ kulturavdelingene varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Arbeid skal normalt foregå på hverdager mellom 7 og 19. I forbindelse med prosjekter kan det være aktuelt med arbeid inklusiv båtlasting på kveld, forutsatt at støykravene overholdes.

Lasting av båter kan i tillegg skje på lørdager mellom 7 og 13.

§ 3 Bebyggelse og anlegg,

3.1 Masseuttak kombinert med LNF

Innen området for masseuttak kan det foretas uttak, transport, bearbeiding og lagring av masser. Veger, midlertidige bygninger og andre anlegg som er nødvendige for driften, kan etableres.

Driften skal gjennomføres etter en etappedelt driftsplan.

Områder som kan fremstå som farlige for mennesker eller dyr, skal sikres.

Drift skal skje i samsvar med bestemmelsene i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven, videre skal driften gjennomføres i tråd med forurensningsforskriften kapittel 30.

Avrenning fra uttaksområdet skal føres via slambasseng.

Diesel skal lagres på godkjente tanker. Det skal være tilgang på absorbenter.

De flate områdene skal tilbakeføres til jorddekket fast mark med minimum 15 cm jordlag øverst. Tilbakestilling skal skje systematisk i samsvar med driftsplanen godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Skråninger skal avsluttes stabile.

Det skal ikke deponeres masser eller iverksettes andre tiltak som påfører økt belastning på gjenstående områder.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg.

Formålet skal sikre dagens bruk av området. Det skal være beredskap for renhold slik at masser ikke blir dratt ut på fylkesvegen. Dersom fylkesvegen blir tilgriset i forbindelse med kjøring av masser til og fra området skal det ryddes opp så raskt som mulig. Avkjørslene skal være utformet slik at overflatevann ikke renner ut på fylkesvegen.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området kan brukes til parkering av biler, busser (o_SVG1 og p_SVG2) og til beholdere for avfall (o_SVG1). Nødvendige grøfter kan etableres.

p_SVG3 er arealer i tiknytning til kaien, og kan brukes til lagring av masser.

4.3 Annen veggrunn – Grøntareal

Grøntarealene skal forbli som i dag, bortsett fra arealet i nord-øst som skal tilsåes.

4.4 Kai

Formålet sikrer dagens bruk av området til skipning av byggeråstoffer.

§ 5 Landbruks-, natur-, og friluftsområder

5.1 LNF

Området skal benyttes til landbruk-, natur- og friluftsformål. Langs elva Huna vil et naturlig vegetasjonsbelte være viktig for å skape ei kantsone mellom masseuttaket og elva, her skal vegetasjon tas vare på.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

6.2 Ferdsel

Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Skredfare (H310)

Det skal ikke settes opp midlertidige bygninger eller andre tiltak etter plan- og bygningsloven.

Hensynssona viser mulig skredfare. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak etter plan- og bygningsloven.

7.2 Flomfare (H320)

Hensynssonene viser mulig flomfare. Innenfor hensynssonene skal det ikke gjøres tiltak etter plan- og bygningsloven.

Hensynssonene følger Huna og vassdraget nord for planområdet 20 m fra elvekanten.

7.3 Frisikt (H140)

Frisiktområdet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå. Samferdselsutvalget har godkjent fravik for siktsonen fra avkjørsel fra Fylkesveg 5924 mot nordvest.

§ 8 Bestemmelsesområder

8.1 #1 Området er en overgangssone for sikring og for terrengtilpassing i forbindelse med tilbakestilling.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Så snart planen er godkjent og senest innen ett år, skal en 2.0 m bred sone langs fylkesvegen på parkeringsplassen o_SVG1 tilsåes slik at parkering blir utenfor fylkesveiens sikkerhetssone på 2.5 m fra vegkanten.

9.2 Så snart planen er godkjent og senest innen ett år, skal rekkverk/autovern nord for Fylkesveg 5914, innenfor avkjørsel mot nordvest sin frisiktsone endres, jamfør saksframlegg med referanse 134636/2021 til møte 27.10.2021 Samferdselsutvalget. Endringen på rekkverket skal utføres fagmessig og i tråd med handbok N101 Trafikksikkert sideterreng og vegsikringsutstyr.

9.3 Etter endt drift skal:

- Flate områder, som enda ikke er tilbakeført under drifta, tilbakeføres til jorddekt fastmark med minimum 15 cm jordlag øverst.
- Konstruksjoner og midlertidige bygninger fjernes, om ikke annet er bestemt av kommunen.
- Kaianlegget fjernes. Strandsona og strandlinja skal fysisk tilbakeføres til slik området var før veg og kaianlegg ble etablert, som LNF-formål.
- Endelige skråninger vil bli lagt 1:2, bortsett fra mot bebyggelse i nord-vest hvor skråningen ikke skal være brattere enn 1:3.
- Skråningene skal påføres et lag med jord, slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg.

Vedlegg til føresegner:

Samferdselsutvalet 27102021_Vedtak, saksframlegg og vedlegg

SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEPLAN AREALDELEN 2013-2025

Føresegner og retningslinjer

Vedtak Sykkylven kommunestyre 27.05.2013

PlanID 15282013002

1. GENERELT 2

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) 2

2.1. Fellesføresegner 2
2.2. Bustadområde 4
2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9) 6
2.4. Område for råstoffutvinning 7
2.5. Næringsområde 7

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

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) 8

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6) 9

5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) 9
5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A) 9
5.3. Område for spreidd naustbygging (SN) 9

6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8) 10

7. DISPENSASJONAR 11

8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar 12

1. GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08, kap. 11 - Kommuneplan, tilhøyrande juridisk bindande plankart datert 01.12.2010.

Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet. Føresegnene er utheva med ramme og har grå bakgrunn.
Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering.

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

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

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.
Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

ROS-analyse for Sykkylven kommune skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analysa er ei grov registrering av risiko og sårbarheit i kommunen, og krev nærmare undersøkingar ved relevant fare. Evt. endringar i risikobiletet grunna ny kunnskap vil framgå av revidert ROS-analyse.

I område for fritidsbustad som grensar til sjø (FB2 Klokk og FB3 Gjevenes), er det i føresegnene pkt. 2.3, fastsett minste kotehøgd for oppføring av bygg i tryggleiksklasse 2.

For naust (bygg i tryggleiksklasse 1) er det sett eit generelt krav om minste kotehøgde 2 moh (pkt. 2.3), av omsyn til risiko ved stormflo.

Byggegrense mot sjø, jfr. sikkerheitsrisiko

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

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

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

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

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

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

Støy

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

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

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

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

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

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

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

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

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.
Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.
Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.2. Bustadområde

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

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

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.
Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

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

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

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

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

Kvartalsleikeplass

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

Fellesleikeplassar

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

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

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

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

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

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

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.
Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m2 bruksareal for forretning/kontor.

2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Hytter
Utbygging i nye hytteområder krev utarbeiding av reguleringsplan. Utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Utbygging må også syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde, eller ved grunneigaravtale dersom plassering er utanfor planområdet.

Ved detaljregulering skal det leggast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

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

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

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

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

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

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

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

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

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

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

Naust kan byggast med inntil 40 m2 grunnflate og med mønehøgd inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflata..

Naust skal plasserast min. på kote 2 grunna tryggleik mot stormflo.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 40 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

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

2.4. Område for råstoffutvinning

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

2.5. Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre. (§ 11-9, pkt.1)

Innanfor N1 kan eit mindre areal tillatast brukt til detaljhandel.

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

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

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

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

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommuneplanen gir høve til frådeling av til saman inntil 45 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

SB1	Hundeidvik	5	
SB3	Erstad	3 tomter	
SB8	Søvikdal	4	
SB9	Ramstaddal	5	
SB10	Riksheim	3	
SB11	Gjeveneset	4	
SB12	Utgård	3	
SB13	Grønhaugen	3	
SB14	Våtmyr	3	
SB15	Brunstad	3	Kan først takast i bruk når SB16 er oppfyllt.
SB16	Kolda	3	
SB17	Øyane	3	
SB18	Hole	3	

Innanfor SB9 Ramstaddal vert det i tillegg opna for inntil 7 fritidsbygg på same vilkår som for bustad.

For SB15 og SB16 vert det sett rekkefølgjekrav, slik at SB15 Brunstad først kan takast i bruk når SB 16 Kolda er fyllt opp.

For SB18 Hole er det føresett at tilkomst til ny busetting skal skje frå kommuneveg.

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følgje til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.

2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor Kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.

3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.

4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliserast utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.

5) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsler nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegar. Alle avstandar målt frå midtline veg.

7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.

9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.

11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jfr. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

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

5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

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

I NFFF-område som grensar inn til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A)

Innanfor området er akvakultur hovud-arealbruk. Bruk av arealet skal vere etter dei til ei kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonsvilkåra.

Akvakultur kan ikkje tillatast i konflikt med ferdsel i bileia i Storfjorden.

Arealet omfattar eksisterande konsesjon for akvakulturanlegg på Røneset.

5.3. Område for spreidd naustbygging (SN)

Innanfor områda kan spreidd naustbygging oppførast etter slik fordeling:
SN1 – 3 naust
SN2 – 2 naust
SN3 – 2 naust
SN4 – 3 naust

Reglane i § 2.3 Fritidsbygg gjeld også for områda for spreidd naustbygging.

6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8)

Nedslagsfelt for drikkevatn (§ 11-8 pkt. a)
I nedslagsfelt for drikkevatn vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Sikring av mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
I samband med byggetiltak innanfor nemnde omsynssone skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.
Evt. avbøtande titlak skal gå fram av risikovurderinga.

Strandsone med særleg hensyn til friluftsliv (§11-8 pkt. c)
Omfattar attraktive strandsoner for friluftsliv, båtliv og kulturlandskap. Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og på sjø.

Område med særleg hensyn til naturverdiar (§11-8 pkt. c)
Våtmarkspområde kring Tuvatnet. Tilrettelegging for friluftsliv skal gjerast på ein skånsom måte som ikkje reduserer naturkvalitetane i området.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)
Område verna etter naturvernlova:
Rømerhornheiane naturreservat – verna i 1996
Storeide naturreservat – verna i 1996
Gjevenesstranda naturreservat – verna i 2003

Reguleringsmagasin (§ 11-8 pkt. d)
Årsetvatnet og Storevatnet er reguleringsmagasin bandlagt etter vassressurslova, og avmerka som omsynssoner i plankartet. Nysætervatnet blir handtert i eigen reguleringsplan for Nysætervatnet og områda ikring.

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)
For å ta vare på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområda før nye byggetiltak kan settast i verk.

Krav om felles plan for stølsområda er sett for å sikre ei heilskapleg utvikling av stølane.

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg 1.
Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist i plankartet som omsynssone.

7. DISPENSASJONAR

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

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

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

8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar

REGULERINGSPLANAR SOM GJELD FØRE KOMMUNEPLANEN:

PlanID	PLAN	STADFESTA
1987005	Søvik øvre	13.09.84
1976002	Klokkstranda	07.09.76
1999004	Øggardsvika	31.05.99
2005001	Langeneset, hytteplan	26.05.05
1995006	Massetak Riksheim, Erstad	26.06.95
1997006	Massetak/steinbrot, Erstad	26.05.97
1982003	Tregardane	19.07.82
1995005	Tregardane, reg.endring	26.06.95
1976004	Hjortdal	15.10.76
2002009	Skytebane Myrdalen/Klipe	16.12.02
1996002	Naustplan Erstad	25.03.96
1997002	Naustplan Riksheim	08.04.97
1984002	Tuskogen	29.02.84
2003001	Golfbane Kolda	17.03.03
2002007	Blakstad	21.10.02
1989007	Tuskogen (tillegg)	23.06.89
2000002	Gang- og sykkelveg Tusvik	07.02.00
2001006	Bustadområde Svartebekk	23.04.01
1987001	Kursethagen, reg.endring	03.03.87
1987002	Kursethagen, reg.endring	01.06.87
1988003	Masseuttak (Jenny Nilsen)	03.10.88
2002005	Masseuttak Huna	09.09.02
1990002	Formfin	02.07.90
1994001	Gang- og sykkelveg, Hundeidvik	21.03.94
1998003	Bygn.plan Ole Myrseth (utviding av 1987001)	25.05.1998
1998008	Bygn.plan Kåre Ødegård	14.09.98
2002001	Myren/Stormyra	18.03.02

REGULERINGSPLANAR SOM VERT OPPHEVA

Riksheim I	15.01.82

enova

Energiattest



Adresse **Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330762**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10253802**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 912 kWh**



Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK

Detaljering

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

Gjævenesvegen 34, 6224 HUNDEIDVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

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: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjævenesvegen 34

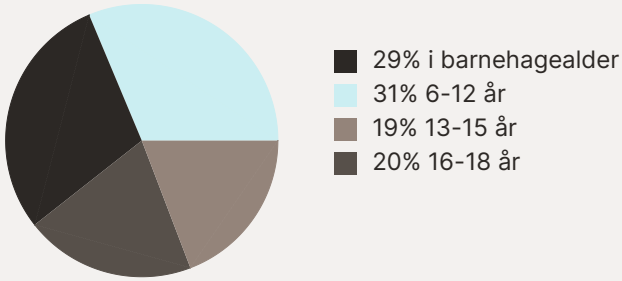
Offentlig transport

Hundeidvik Formfin Linje 260	10 min 0.7 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 12 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 23 min

Skoler

Hundeidvik privatskule (1-7 kl.) 38 elever, 3 klasser	4 min 2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	15 min 13 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	16 min 12.9 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	41 min 41.8 km

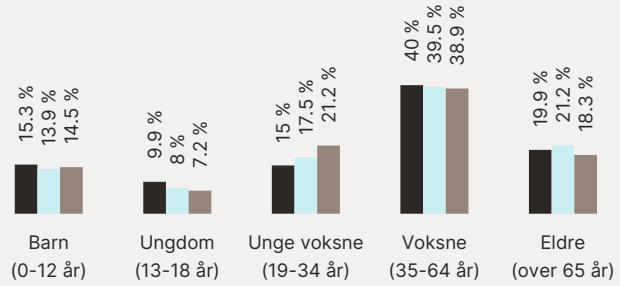
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hundeidvik	394	176
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blakstad naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 4.8 km
Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 9.8 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	14 min 11.9 km

Dagligvare

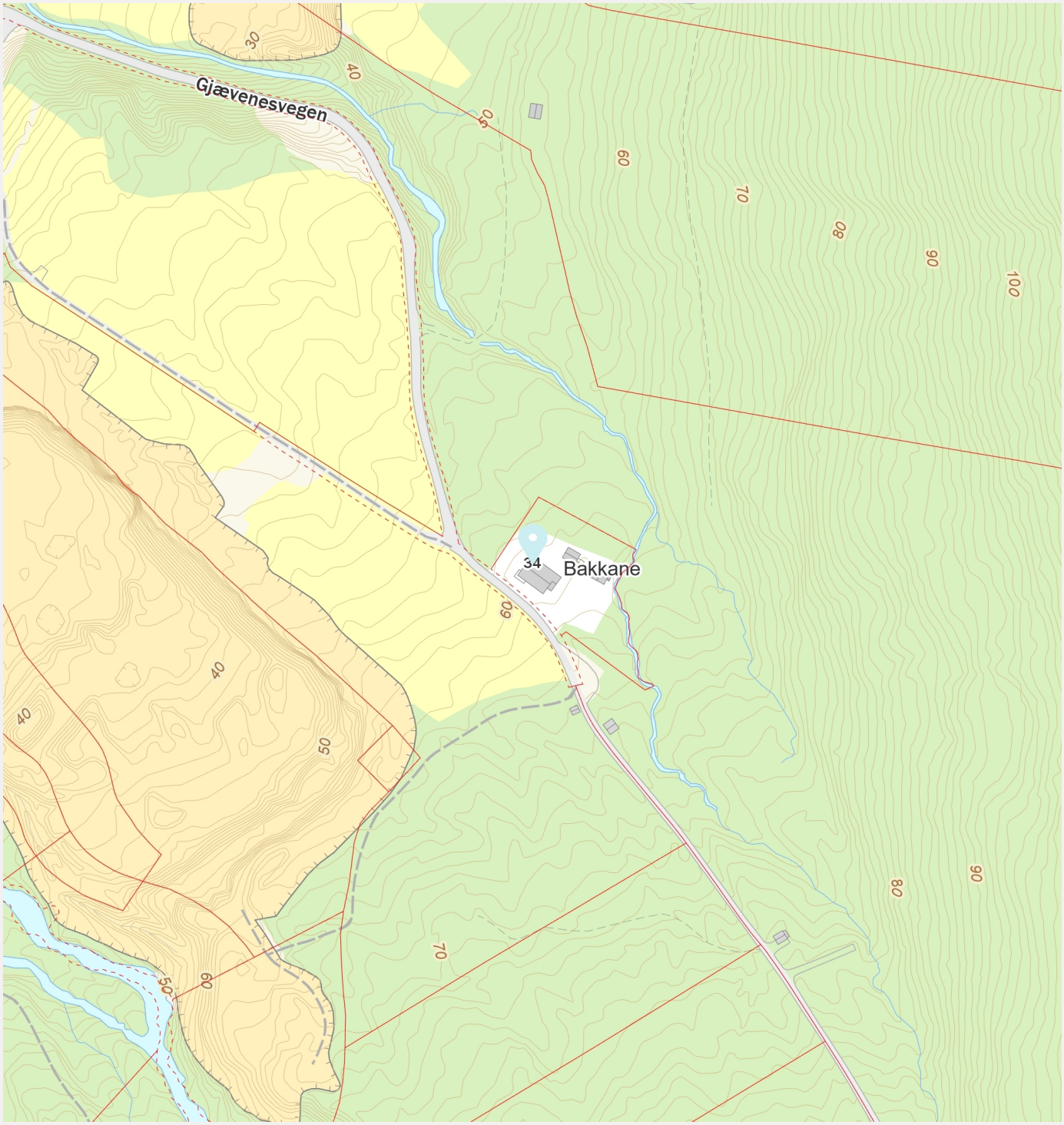
Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	11 min 9.9 km
Rema 1000 Sykkylven	14 min

Sport

Hundeidvik skole ballbinge Ballspill	15 min 1.1 km
Hundeidvik stadion Fotball	5 min 2 km
Family Sports Club Sykkylven	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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.