Tilstandsrapport

Enebolig
Kursetstranda 149, 6224 HUNDEIDVIK
SYKKYLVEN kommune
gnr. 50, bnr. 45

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1764 **Eiendomsverdi ref nr:** TM3442

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1988. Boligen er oppført i 1988 og er med innredet underetasje, innredet hovedetasje og med innredet loft. Boligen har påbygget inngangsparti og med påbygget garasje mot syd.

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

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall og av plast. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeår.
Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon på limteråser.
Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i sin helhet skjult av innvendige himlinger.
Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.
Det er en teak hovedytterdør. Fra vaskerommet er det satt inn en ny Pvc dør i 2018.
Mot nord er det bygget en understøttet veranda/ balkong. Denne er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er etablert en vedbod under balkongen. Det er bølgeblikk under dekket for å hindre drypp ned.
Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda gar adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er dekke med Leca bæreplank og det er oppforet dekke med terrassebord.
Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av Leca bæreplank. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert leddport i garasjen. Ytterdør som fyllingsdør av malt fyllingsdør av tre.
Det er etablert en enkel vedbod i trekonstruksjon under veranda mot nord.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det fliser, laminatgulv, samt vinylbelegg. Nye fliser i hall i 2023.
På vegger er det malt panelet malte veggflater samt panelplater og tapetet.
Himlinger er det hvitmalte paneler.
Det er forskjellig alder på overflater i boligen.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet foran ovnen.
I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i soverommet.
Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.
Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene fra underetasjen til 1. etasjen.
Malt tretrapp til loftet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og fornyede hvite formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Stort bad/ wc i underetasjen fra ca 2000. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett, innebygget hjørnebadekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det ligger noen bilder fra tidligere eier som har pusset opp rommet. Dette er ikke å betrakte som dokumentasjon for utførelse.

Badet er ca. 26 år gammelt og utført som egeninnsats. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, særlig med tanke på tettesjikt og våtromsnormer som gjaldt på oppføringstidspunktet. Alder tilsier at bygningsdeler og membranløsninger kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Bad/wc i hovedetasjen er fra ca 2001 og er bygget av tidligere eier som egeninnsats. Rommet har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene, men det er utført som egeninnsats av tidligere eier. Badet er ca. 25 år gammelt og utført som egeninnsats. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, særlig med tanke på tettesjikt og våtromsnormer som gjaldt på oppføringstidspunktet. Alder tilsier at bygningsdeler og membranløsninger kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Vaskerom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.
Det er fjernet en del av veggplatene i selve våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite og med finerte fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er etablert en arbeidsstasjon med hletre benkeplate og med spiseplasser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og med malte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med innredning med servant.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjølerom i boligen.
Bygget opp i trekonstruksjon med innvendige panelte flater og med belegg på gulvet. Kjøleroms dør med magnetlås og kjøleaggregat. Aggregatet var ikke i drift under befaringen. Det må foretas service eller utskiftning av aggregatet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran er lokalisert ved gulv i kottet ved badet.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2018.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Ukjent alder på støvsugeren.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering, eller hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet rundt boligen.
Det er synlig klemlist for vorteplast langs grunnmuren, noe som tyder på at det er montert fuktsikring langs grunnmuren.

På boligens bakside er det støpt betongplate langs boligen. Dette er en god løsning fr avrenning av vann bort fra grunnmuren.
Grunnmur i betong med utvendig pusset på de deler av grunnmuren som er synlig. Synlig betongvegger i vedbod under veranda.
Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein og med naturstein. Det er bygget trapp i granitt og med brostein fra gårdsplassen, opp langs blomsterbedd og til hagen på baksiden av boligen.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot vest. Tomta er opparbeidet med plen og beplantet. Trapper i brostein sør for boligen. Pent opparbeidet uteplass med murt forstøtningsmur i buet form. Gruslagt i adkomstvei og foran boligen. Forstøtningsmurer er av betongstein og med naturstein. Det er bygget trapp i granitt og med brostein fra gårdsplassen, opp langs blomsterbedd og til hagen på baksiden av boligen. Det er bygget basseng på baksiden av boligen.

Ved bassenget er det satt opp forstøtningsmur i betongmurstein og det er montert gjerde oppå denne og som sikring for bassenget. Det er satt opp to elementboder inne ved bassenget.

Det er etablert en avskjæringsgrøft i bakkant på tomten, denne med formål å lede overvann bort fra eiendommen. Det er viktig med tilsyn av denne ved store nedbørsmengder.
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1988.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort ett tilbygg til boligen med nytt inngangsparti i underetasje, dette viser ikke på tegninger. Det er på tegninger ikke vist garasje påbygget mot syd.
Det er ikke med tegninger av planløsningen på loftet.

Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

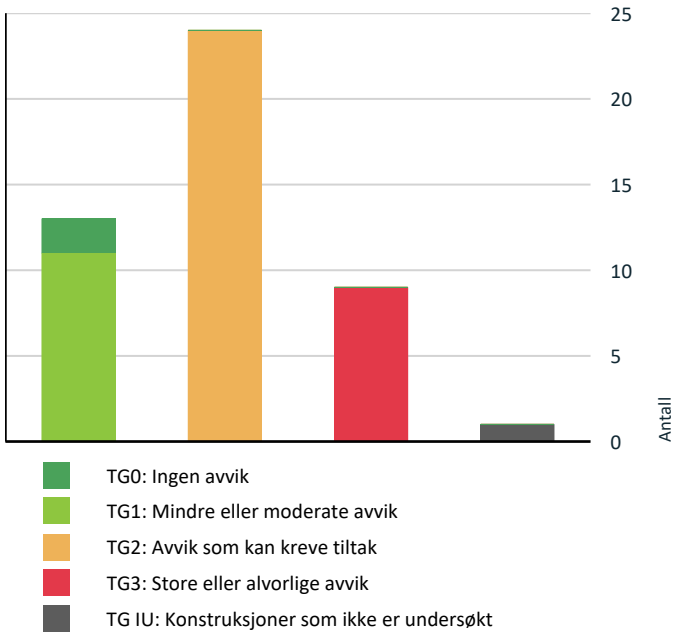
Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

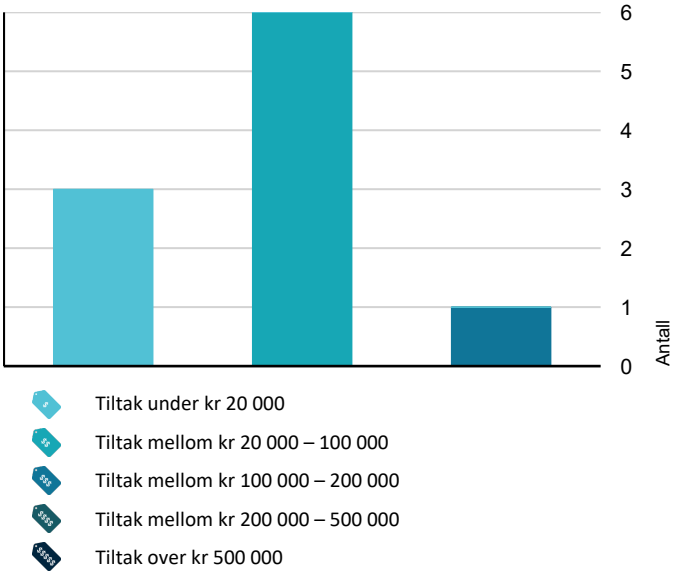
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindskier og loddbord.	Gå til side
Utvendig > Vinduer i karnapp	Gå til side
Utvendig > Verandadør syd	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Garasjerom	Gå til side
Utvendig > Bod under veranda.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på mønebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres rustdannelser på mønebeslag for å forhindre videre korrosjon og forringelse av beslagets funksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere avstand mellom bordkledning og terreng.

Dette for å forhindrer at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn og for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon på limteråser.

Det er svært begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott på ene siden. Selve konstruknonen er også her isolert.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert påbegynnende råteskade i enden av limtredrageren i mønet. Det er ikke adkomst for god kontroll av denne. Den registrert skaden ligger på utsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for videre råteskader i takkonstruksjonen.
Det anbefales også å etablere bedre tilgang for inspeksjon, slik at tilstanden på limtredrageren i mønet kan følges opp og eventuelle skader utbedres før de utvikler seg ytterligere.





TG 3 Vindskier og loddbord.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er vindskier, loddbord, gassrørledninger av rektangulær kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert råteskade på vindskier, gassrørledning og loddbord mot vest og mot syd.
Det er registrert spiker som ruster i kassekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftninger og fornyinger av vindskier, loddbord/ kasse kledning som har råtskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport











TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke, samt slitte karmer med sprekker, bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.

TG 3 Vinduer i karnapp

Beskrivelse

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Nye vinduer

Beskrivelse

3 stk, nye vinduer, dette er PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en teak hovedytterdør. Fra vaskerommet er det satt inn en ny Pvc dør i 2018.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av teakdøren og krmene til denne. Videre lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.





TG 3 Verandadør syd

Beskrivelse

Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning. Det er montert katteluke i døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot nord er det bygget en understøttet veranda/ balkong. Denne er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er etablert en vedbod under balkongen. Det er bølgeblikk under dekket for å hindre drypp ned.

Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda gar adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er dekke med Leca bæreplank og det er oppforet dekke med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Garasjerom

Beskrivelse

Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av Leca bæreplank. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert leddport i garasjen. Ytterdør som fyllingsdør av malt fyllingsdør av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

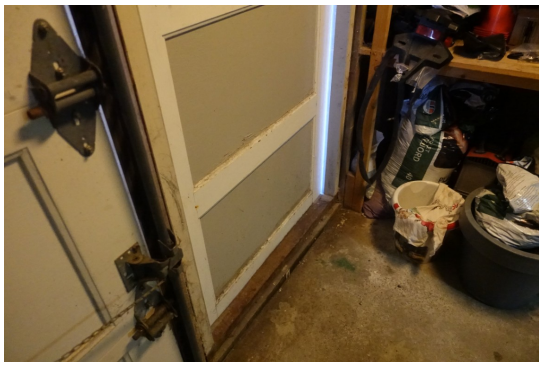
Det er registrert fuktgjennomgang i Lecaplanken i bakkant av garasjerommet.
Det er forhøyet slitasje på inngangsdøren.
Armeringen for pussen på garasjeplaten kommer gjennom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomgang i Lecaplanken i bakkant av garasjerommet.
Oppgraderinger ag vedlikehold er påregnelig.
Inngangsdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.









TG 2 Bod under veranda.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel vedbod i trekonstruksjon under veranda mot nord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert råtskade på inngangsdøren og det er en del slitasje på kledning etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet inngangsdør bør repareres eller skiftes ut, og slitt kledning bør vedlikeholdes eller byttes.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det fliser, laminatgulv, samt vinylbelegg. Nye fliser i entreen og hall i 2023.
På vegger er det malt panelet malte veggflater samt panelplater og tapetet.
Himlinger er det hvitmalte paneler.

Det er forskjellig alder på overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom på fliser i enteen hallen.

Det er registrert bom i flis. Med bom menes at flisene ikke er fullimt til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers. Årsaken til bom kan være forskjellig, men det er kjent at «skinnherding» at store fliser ikke er dobbelt limt og trykket godt nok til underlaget. Erfaringer viser at store fliser har større forekomst av dette med bom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Målinger viser for stuen i hovedetasjen hellinger på ca. 20 mm. gjennom rommet og ca 10 mm på en lengde på 2 meter. Det er i soverommet ved badet målt hellinger på ca. 24 mm. og ca 15 mm på en lengde på to meter. På soverom syd på loftet er det målt hellinger gjennom rommet på ca. 22 mm gjennom rommet og ca 14 mm på en lengde på to meter.
Det er i underetasjen noe nivåforskjell mellom enkelte rom.
Det er registrert knirk i gulv i første etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Tiltak for å fjerne knirk i gulvflater kan påregnes, spesielt i stue i 1. etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Peisovnen er plassert på laminaten med metallplate foran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert litt sot avrenning ved feieluken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig rengjøring og kontroll av pipe og feieluke for å utbedre sotavrenningen.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene fra underetasjen til 1. etasjen.
Malt tretrapp til loftet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og fornyede hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater noen dører og at enkelte dører tra i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres justering av dører som tar i terskel, samt overflatebehandling av dører med slitasje.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Stort bad/ wc fra ca 2000. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett, innebygget hjørnebadekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det ligger noen bilder fra tidligere eier som har pusset opp rommet. Dette er ikke å betrakte som dokumentasjon for utførelse.

Badet er ca. 26 år gammelt og utført som egeninnsats. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, særlig med tanke på tettesjikt og våtromsnormer som gjaldt på oppføringstidspunktet. Alder tilsier at bygningsdeler og membranløsninger kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte paneler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprang eller høydeforskjeller mellom fliser på badegulv.
Noe ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran/tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker risikoen for tette avløp og potensielle vannskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett, innebygget hjørnebadekar og med wc.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen.
Det er en lufteventil i vegg ut til vedbod under veranda.

Vurdering av avvik:

• Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

• Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

En må reparere det balanserte ventilasjonsanlegget slik at det fungerer som forutsatt.
Se ellers under ventilasjon generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner er beliggende mot yttervegger og murvegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er forhøyet slitasje på rommet.
Det er fjernet en veggplate i selve våtsonen på veggen og med bakgrunn i dette tilfredstilles ikke tettsjikt for rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og funksjon.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader.
I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er fjernet en del av veggplatene i selve våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fjernet en del av veggplatene i selve våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra 2001 og har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene.
Badet er ca. 25 år gammelt og utført som egeninnsats av tidligere eier. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, særlig med tanke på tettesjikt og våtromsnormer som gjaldt på oppføringstidspunktet. Alder tilsier at bygningsdeler og membranløsninger kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt paneler i taket.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert ujevne fuger og høydeforskjeller mellom veggfliser, noe som tyder på ufagmessig utførelse av arbeidene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

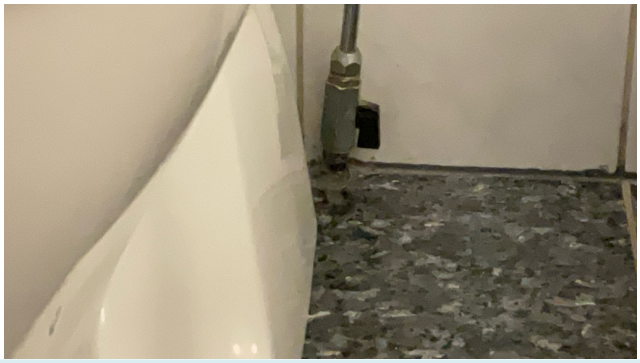
Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke tilkomst uten å demontere sokkellist på kabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Konsekvensen av dagens situasjon er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da tilstanden på sluk og membran ikke kan vurderes eller vedlikeholdes tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er observert oppsvulming av skrog på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger og utbedringer vil være påregnelig.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

En må reparere det balanserte ventilasjonsanlegget slik at det fungerer som forutsatt.

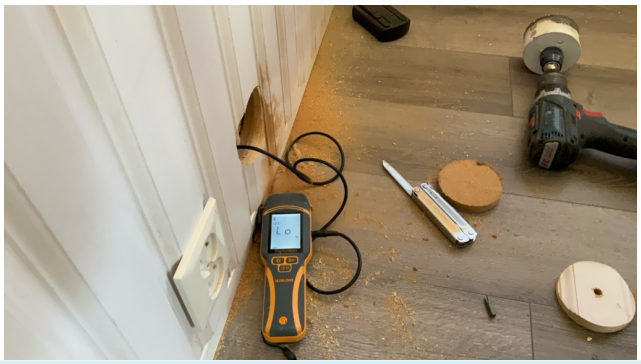
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite og med finerte fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, kaffimaskin og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er etablert en arbeidsstasjon med hletre benkeplate og med spiseplasser.
Det er dobbelt kjøleskap med isbitmaskin. Utført av Møre rør AS

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er kjølerom i boligen. Bygget opp i trekonstruksjon med innvendige panelte flater og med belegg på gulvet. Kjøleroms dør med magnetlås og kjøleaggregat.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan kjølerommet er bygget, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og oppbyggingen av konstruksjonen.
Kjølerommet var ikke i drift under befaringen. Eier opplyser at aggregatet ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan kjølerommet er bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil, mangler eller skader på kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det må foretas service eller utbytting av kjøleaggregatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet og med malte paneler på veggene.
Rommet er utstyrt med wc og med innredning med servant.
Rommet er oppusset i 2021 med nytt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det vises til avsnitt under ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder.
Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran er lokalisert ved gulv i kottet ved badet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Anlegget er fra byggeår. Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Anlegget bør undersøkes og settes i drift av kvalifisert fagperson for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og helseplager for beboerne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Ukjent alder på støvsugeren.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det er foretatt oppgraderinger med nye varmekabler i gang i 2024, lagt opp en ny kurs til uteboden. Nytt opplegg i forbindelse med utvidelse av entreen i 2023.
Det er videre foretatt diverse utvidelser og reparasjoner i 2023 og oppgraderinger på loftet i 2021. Alle oppgraderinger i denne perioden er utført av Caverion AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er foretatt oppgraderinger med nye varmekabler i gang i 2024, lagt opp en ny kurs til uteboden. Nytt opplegg i forbindelse med utvidelse av entreen i 2023.
   Det er videre foretatt diverse utvidelser og reparasjoner i 2023 og oppgraderinger på loftet i 2021. Alle oppgraderinger i denne perioden er utført av Caverion AS.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

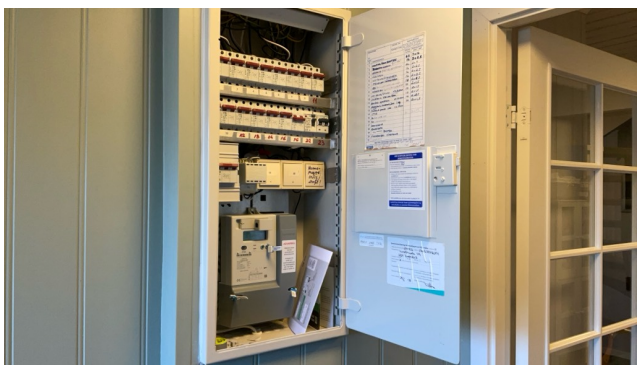
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

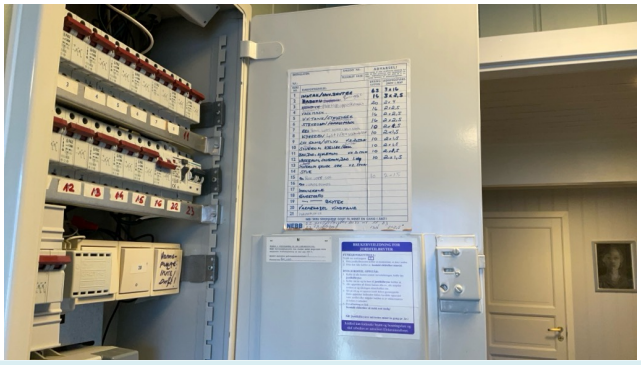
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering, eller hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet rundt boligen.
Det er synlig klemlist for vorteplast langs grunnmuren, noe som tyder på at det er montert fuktsikring langs grunnmuren.

På boligens bakside er det støpt betongplate langs boligen. Dette er en god løsning fr avrenning av vann bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og med naturstein. Det er bygget trapp i granitt og med brostein fra gårdsplassen, opp langs blomsterbedd og til hagen på baksiden av boligen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er beliggende på tomt som heller mot vest. Tomta er opparbeidet med plen og beplantet. Trapper i brostein sør for boligen. Pent opparbeidet uteplass med murt forstøtningsmur i buet form. Gruslagt i adkomstvei og foran boligen. Forstøtningsmurer er av betongstein og med naturstein. Det er bygget trapp i granitt og med brostein fra gårdsplassen, opp langs blomsterbedd og til hagen på baksiden av boligen. Det er bygget basseng på baksiden av boligen.

Ved bassenget er det satt opp forstøtningsmur i betongmurstein og det er montert gjerde oppå denne og som sikring for bassenget. Det er satt opp to elementboder inne ved bassenget.

Det er etablert en avskjæringsgrøft i bakkant på tomten, denne med formål å lede overvann bort fra eiendommen. Det er viktig med tilsyn av denne ved store nedbørsmengder.





TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forventet levetid på en septiktank ligger typisk i området 20–40 år, avhengig av materiale, installasjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene på tidspunkt taktekking ble skiftet for å sikre personsikkerhet mot snø og isras. Det er krav om å sikring mot snøras det folk og dyr kan ferdes - ikke bare over utgangsdører.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Redskapshus



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod oppført i trekonstruksjon med bordkledning på vegger. Bygget er oppført på gamle kreosot impregnerte telefonstolper. Taksperrer og taket er tekket med metallplater. Det er malt tredør med glassfelt til bodbygget.

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



Lekehytte



Anvendelse
Lekehytte/ anneks

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lekehytte/ anneks, oppført i trekonstruksjon med yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det er takkonstruksjon av tre og taket er tekket med pappshingel. Det er vindu med sprosser og det er en malt fyllingsdør som inngangsdør til hytten. Innvendig er bygget innredet med kledde vegger med plater og med paneler. Det er panelt himling i bygget.

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

217 m²/191 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, 4 Bod, Kjølerom, 2 Bad, 5 Soverom, Kontor, Garasje, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Trapperom, Gang, Loftstue, Garderobe, Toalettrom

Andre bygg: Redskapshus, Lekehytte
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 5 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kursetvegen 33 ,6224 HUNDEIDVIK 187 m² 1998 4 sov	07-10-2020	3 490 000	**3 500 000**		3 500 000	**18 717**
2	Kursetstranda 77 ,6224 HUNDEIDVIK 143 m² 1993 4 sov	12-08-2024	2 750 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 881**
3	Svartebekkvegen 144 ,6222 IKORNNES 184 m² 1980 3 sov	30-01-2024	3 000 000	**3 000 000**		3 000 000	**14 925**
4	Gjævenesvegen 140 ,6224 HUNDEIDVIK 243 m² 1988 6 sov	19-12-2024	4 300 000	**4 030 000**		4 030 000	**14 496**
5	Kursetvegen 43 ,6224 HUNDEIDVIK 231 m² 2000 6 sov	28-09-2025	3 500 000	**3 650 000**		3 650 000	**11 851**
6	Kursetvegen 43 ,6224 HUNDEIDVIK 231 m² 2000 6 sov	30-05-2022	3 400 000	**3 250 000**		3 250 000	**10 552**

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.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 750 000**
Redskapshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.		**60 000**
Lekehytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Lekehytte	Kr.		**110 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 920 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 700 000**

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

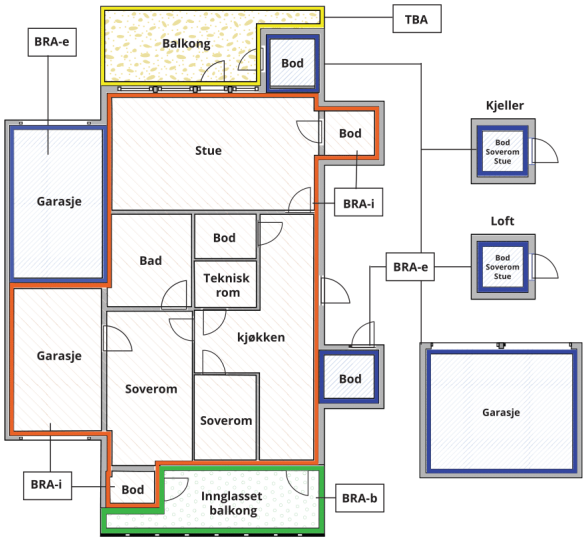
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	83	26		109			109
1. Etasje	80			80	50		80
Loft	28			28		33	61
SUM	**191**	**26**			**50**	**33**	**250**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bod, kjølerom, bad, soverom, soverom 2, bod 2, bod 3, kontor	Garasje	
1. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bad		
Loft	Trapperom, gang, bod, soverom, soverom 2, loftstue, garderobe, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort ett tilbygg til boligen med nytt inngangsparti i underetasje, dette viser ikke på tegninger. Det er på tegninger ikke vist garasje påbygget mot syd.
Det er ikke med tegninger av planløsningen på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Lekehytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lekehytte	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	172	19
Redskapshus	0	8
Lekehytte	0	8

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Edel Jørgine Lucassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	50	45		0	1259 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kursetstranda 149

Hjemmelshaver

Aalmo Edel Jørgine Lucassen, Aalmo Magne Lucassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser på Kursetstranda i Hundeidvika. Til Sykkylven sentrum er det ca. 13 km. Dagligvareforretning i nærområdet. Kort vei til sjøen og flott turterreng på fjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til felles avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Vestvendt og solrik eiet tomt med utsikt utover Storfjorden og Hjørundfjorden, samt mot fjellheimen. Tomta er opparbeidet med plen og beplantet. Trapper i brostein sør for boligen. Pent opparbeidet uteplass med murt forstøtningsmur i buet form. Gruslagt i adkomstvei og foran boligen. Forstøtningsmurer er av betongstein og med naturstein. Det er bygget trapp i granitt og med brostein fra gårdsplassen, opp langs blomsterbedd og til hagen på baksiden av boligen. Det er bygget basseng på baksiden av boligen. Det er vedbod under veranda mot nord.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	08.08.1988		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	18.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	05.08.1987		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.03.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TM3442

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Kursetstranda 149, 6224 HUNDEIDVIK

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kursetstranda 149	Kursetstranda 149	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Høst oktober 2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Aalmo, Magne Lucassen

Selger

Aalmo, Edel Jørgine Lucassen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt gulvbelegg på toalettrom i loftetg.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet 3 vinduer og en altandør.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmekabler i gang. Kurs utebod.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Cavrion sykkylven

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Instalasjon gang entre .

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Diverse utvidelse og reparasjon . Brytere,veggboks. Varmematte kontor.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Brytere , stikk kontakter, lyspunkt på loftstue.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.4.6 **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

Privat septiktank påkoblet felles avløpsrør.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt inn rør til kjøleskap, rørarbeid avløp kjøkkenvask.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Møre Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet varmtvannsbereder.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Møre Rør

13.2.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tettet hullet i pipen i hallen 1 .etage da vi pusset opp.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 68303662

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Edel Jørgine Lucassen Aalmo	**2026-04-13**	**Magne Lucassen Aalmo**	**2026-04-13**

Identification

Edel Jørgine Lucassen Aalmo

Identification

Magne Lucassen Aalmo

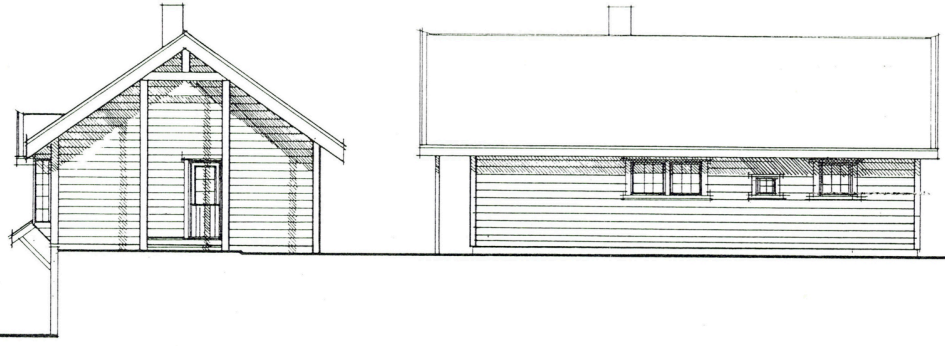
Signicat

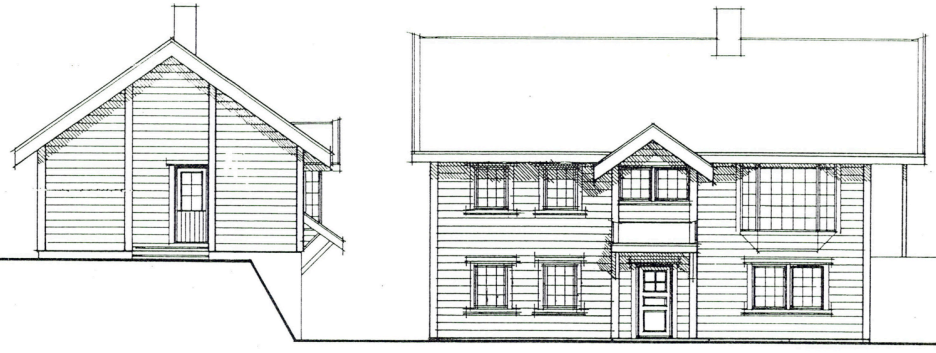
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

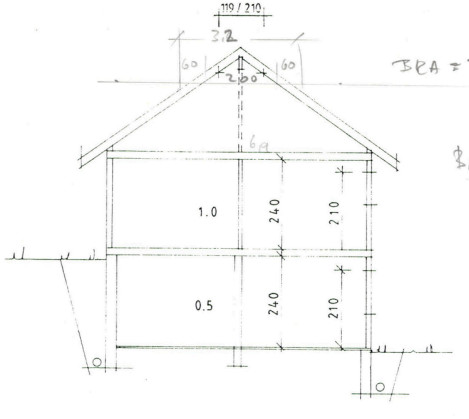
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Edel Jørgine Lucassen Aalmo	13/04-2026 09:30:47	BankID OIDC High
Magne Lucassen Aalmo	13/04-2026 09:02:59	BankID OIDC High







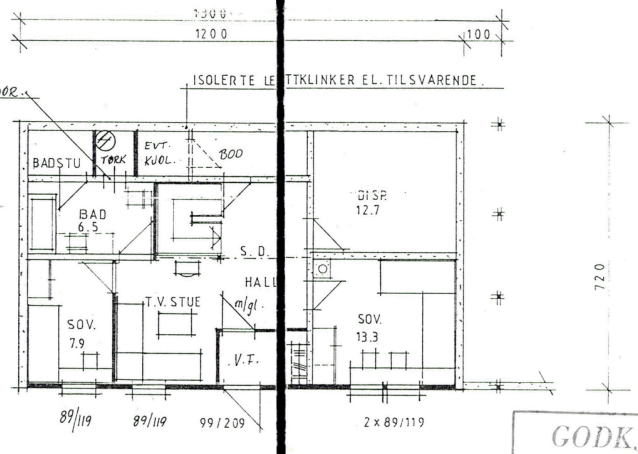
SNITT

BRA = 87 m²

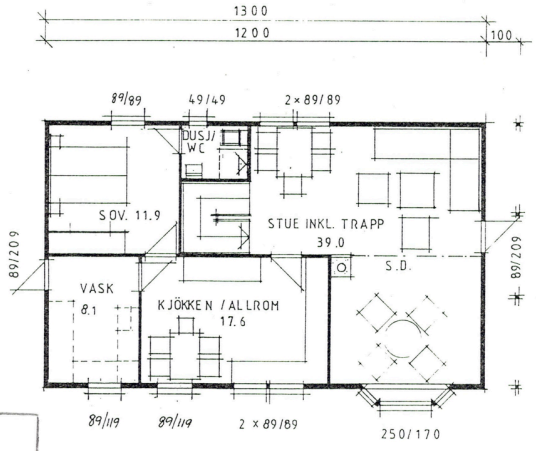
BA = ~~80 · 0,3 = 24 m²~~

BT = ~~87 · 0,3 = 26,1 m²~~

11 m²



U. ETG.



1. ETG.

TRAPP TIL LOFTET ER IKKE MEDREGNET I PRISEN.

SPROSSER ER IKKE MEDREGNET I PRISEN

GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 8/9-87 SAK 283/87
Lars Lien

Tegn R. U	Dato 3. 6. 87	Målestokk 1:100	Korrigert Dato/Sign
Trac. K.T	Dato		Rev. 05.08.87. A.G.
Kf.	Dato		

		Kjeller/u-etg	1. etg	2. etg /loft	Sum
Bruksareal	BRA	78.0 m²	80.0 m²	m²	158.0 m²
Beregnet areal	BA	39.0 m²	80.0 m²	m²	120.0 m²
Brutto areal	BTA	86.4 m²			
Bebygd areal	BYA				m²

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse: Erstatning for H-35 ÷ B-29-207-87.

Byggherre: AGNAR TJUGEN / INGER TOVE TJUGEN

Byggeplass: HUNDEIDVIK DK 12.

Kommune: SYKKULVEN Gnr Bnr

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433

Avtale mellom gnr. 50, bnr. 45 og gnr. 50, bnr. 47

vedrørende disposisjon av gnr. 50, bnr. 48

(alle eiendommer i Sykkylven kommune – kommunenummer 1528)

Arealet som er benevnt gnr. 50, bnr. 48 er i sin helhet eid av dagens eiere av gnr. 50, bnr. 45. Arealet skal benyttes som vei til gnr. 50, bnr. 45 og gnr. 50, bnr. 47 (og eventuelt senere fradelte parseller av denne eiendommen). Det øvrige arealet skal disponeres slik:

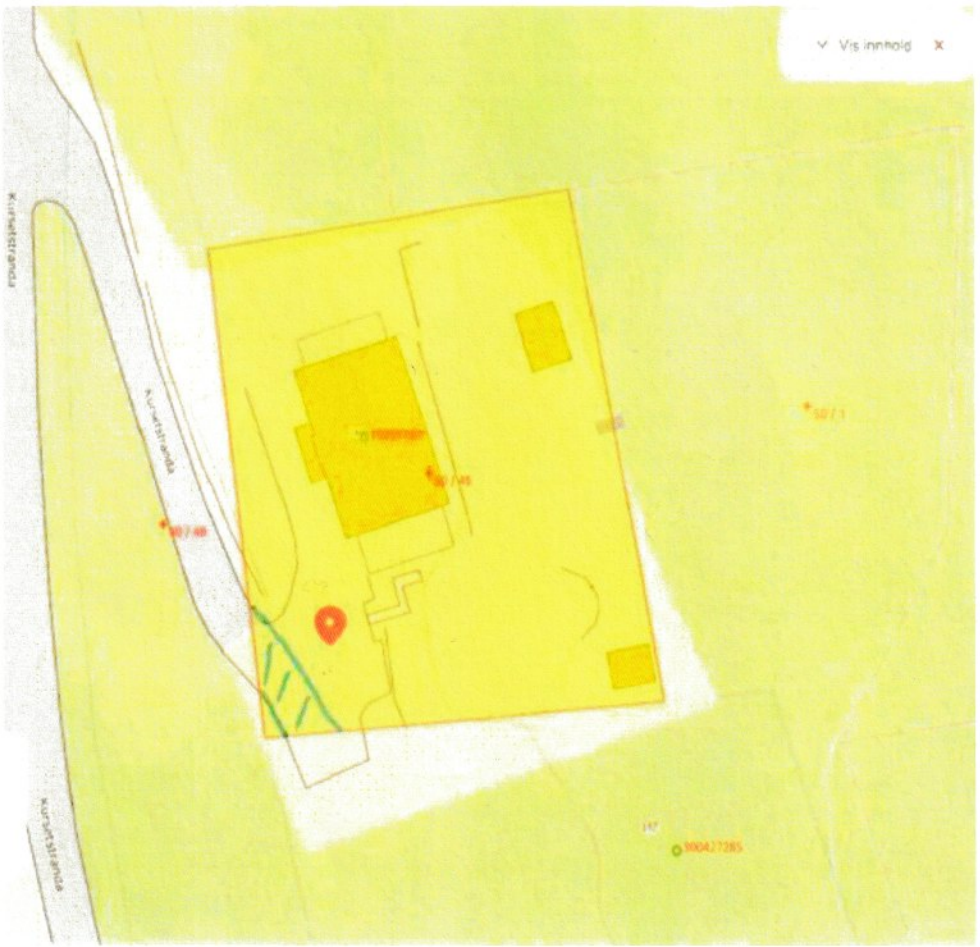
Arealet som ligger utenfor veiarealet benyttes av eiendommen slik at gnr. 50, bnr. 47 disponerer arealet som ligger sør for en rett forlengelse av tomtegrensen mellom 50/45 og 50/47. Eier av gnr. 50, bnr. 45 disponerer resten av arealet som ikke naturlig tilhører veiarealet. Denne disposisjonen gjelder til annet avtales skriftlig.

Eier av gnr. 50, bnr. 48 gir gnr. 50, bnr. 47 (og eventuelt senere fradelte parseller av denne eiendommen) veirett over gnr. 50, bnr. 48 på skravert område vist i kartskisse under.



EJLA MAA

I tillegg til nevnte veirett over gnr. 50, bnr. 48 gir eier av gnr. 50, bnr. 45 veirett til gnr. 50, bnr. 47 (og eventuelt senere fradelte parseller av denne eiendommen) på område vist i kartskisse under.



Eier av gnr. 50, bnr. 45 dekker vedlikehold av veiarealet inntil gnr. 50, bnr. 47 bebygges. Når gnr. 50, bnr. 47 bebygges vil vedlikeholdskostnader knyttet til veien fordeles likt mellom partene.

Sletting av tinglyst urådighet og forkjøpsrett:

1989/106501-1/58 25.08.1989	URÅDIGHET EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER: GNR 50 BNR 47

Tidligere tinglyst avtale fra 25.08.1989 med dagboknummer 106501 inneholdt en urådighetserklæring hvor eier av gnr. 50, bnr. 47 skulle skriftlig godkjenne omsetning eller pantsettelse av gnr. 50, bnr. 48. Det samme dokumentet inneholdt en forkjøpsrett på gnr. 50, bnr. 48, hvor eier av gnr. 50, bnr. 47 kunne kjøpe den nevnte eiendommen til kr. 10 000,-. Denne urådigheten og forkjøpsretten ønsker eier av gnr. 50, bnr. 47 (Tommy Hansen, pnr. 240683-[redacted]) å slette ved signering av denne avtalen.

Denne avtalen erstatter tidligere avtaler vedr. disposisjon av areal på gnr. 50, bnr. 48. Avtalen tinglyses. Kostnader ved tinglysing dekkes av eier av gnr. 50, bnr. 48.

EJLA MAA

Sykkylven, 08.05.2026

Magne Lucassen Aalmo

Magne Lucassen Aalmo
(170981-[redacted])

Edel J L Aalmo

Edel Jørgine Lucassen Aalmo
(300983[redacted])

Eiere av gnr. 50, bnr. 45 og gnr. 50, bnr. 48

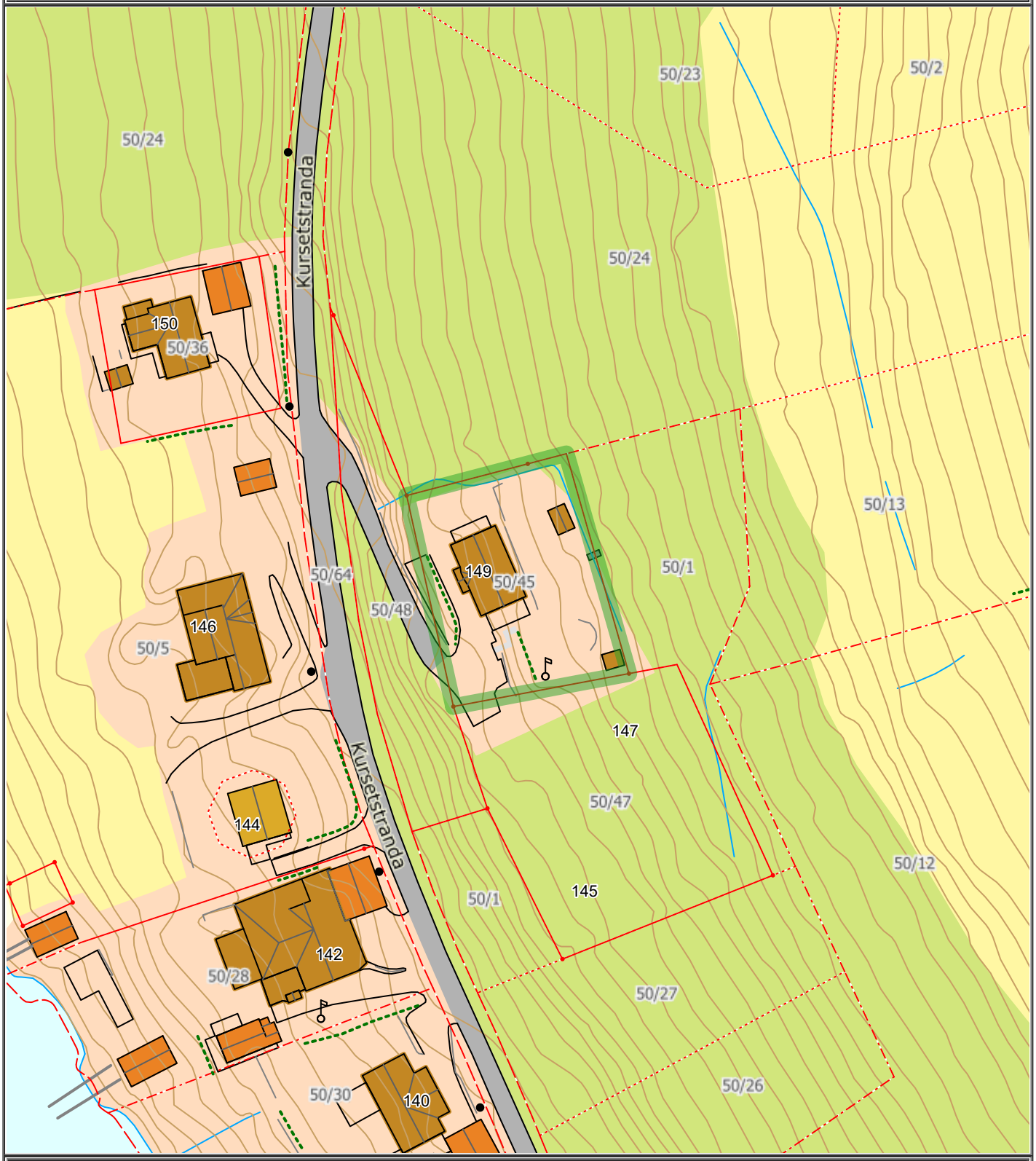
Tommy Hansen

Tommy Hansen
(240683-[redacted])
Eier av gnr. 50, bnr. 47

EJLA MAA TH

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kursetstranda 149, 6224 HUNDEIDVIK			
Hj.haver/Fester:				
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 3/3-2026 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.

(Kommune)

SYKKYLVEN

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar	Byggherre
HETLANDHUS A/S, Parkgata 8 6000 ÅLESUND	AGNAR TJUGEN, Kurseth, 6224 HUNDEIDVIK

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hundeidvik (Kurset)	50	45		

Dykkar søknad	Dato 31.08.87		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustad		
Behandling/ vedtak	08.09.87	Vedtak dato 08.09.87	Saksnr. 283/87

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført:

UTVENDIG: Her gjenstår tilfylling og arrondering. Avleding av overvatn pg drenering må gjerast forskriftsmessig. Sjå NBI, blad 514.115 og 514.221. Utført arbeid var ikkje tilfredstillande.

INNVENDIG: Her gjenstår mindre arbeid. Dør slår mpt feieluke - merk: min. avstand til treverk er 30 cm.
Trapp bør barnesikrast - merk: max. avstand mellom trinn og balustre 10 cm. Sjå NBI, blad A.532.

Dette arbeidet må vere fullført innan:

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Sykkylven	08.08.88	O. Tynes- bygningskontrollør

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	[X] ansvarshavande	Hetlandhus A/S, V/Rune Skodje	6260 SKODJE
	[X] andre	Sunnmørsbanken v/Navelsaker	
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	50
Bruksnummer:	45

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.03.2026 kl. 11:44
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:	
Etableringsdato:	18.09.1987
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 50 / 45	1 259 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300983	AALMO EDEL J LUCASSEN		KURSETSTRANDA 149 6224 HUNDEIDVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		170981	AALMO MAGNE LUCASSEN		KURSETSTRANDA 149 6224 HUNDEIDVIK	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300983	AALMO EDEL J LUCASSEN		KURSETSTRANDA 149 6224 HUNDEIDVIK	
Eier registrert hos Skatteetaten		170981	AALMO MAGNE LUCASSEN		KURSETSTRANDA 149 6224 HUNDEIDVIK	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6919504	366137		1 259 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.09.1987			
Kart- og delingsforretning				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 50/1	−1 259
Mottaker	1528 - 50/45	1 259

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kursetstranda	3007	149 EUREF89 UTM Sone 32 6919506	366131	Grunnkrets 0101 Hundeidvik Stemmekrets: 2 Sørestranda Kirkesokn: 08041002 Ikornnes Postnr.område: 6224 HUNDEIDVIK Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 255 767
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6919506 Øst: 366131
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	200	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	08.09.1987
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.01.1988
Bruksareal totalt:	200			Tatt i bruk:	01.08.1988
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	78	0	78	0	0	0

Bruksenheter

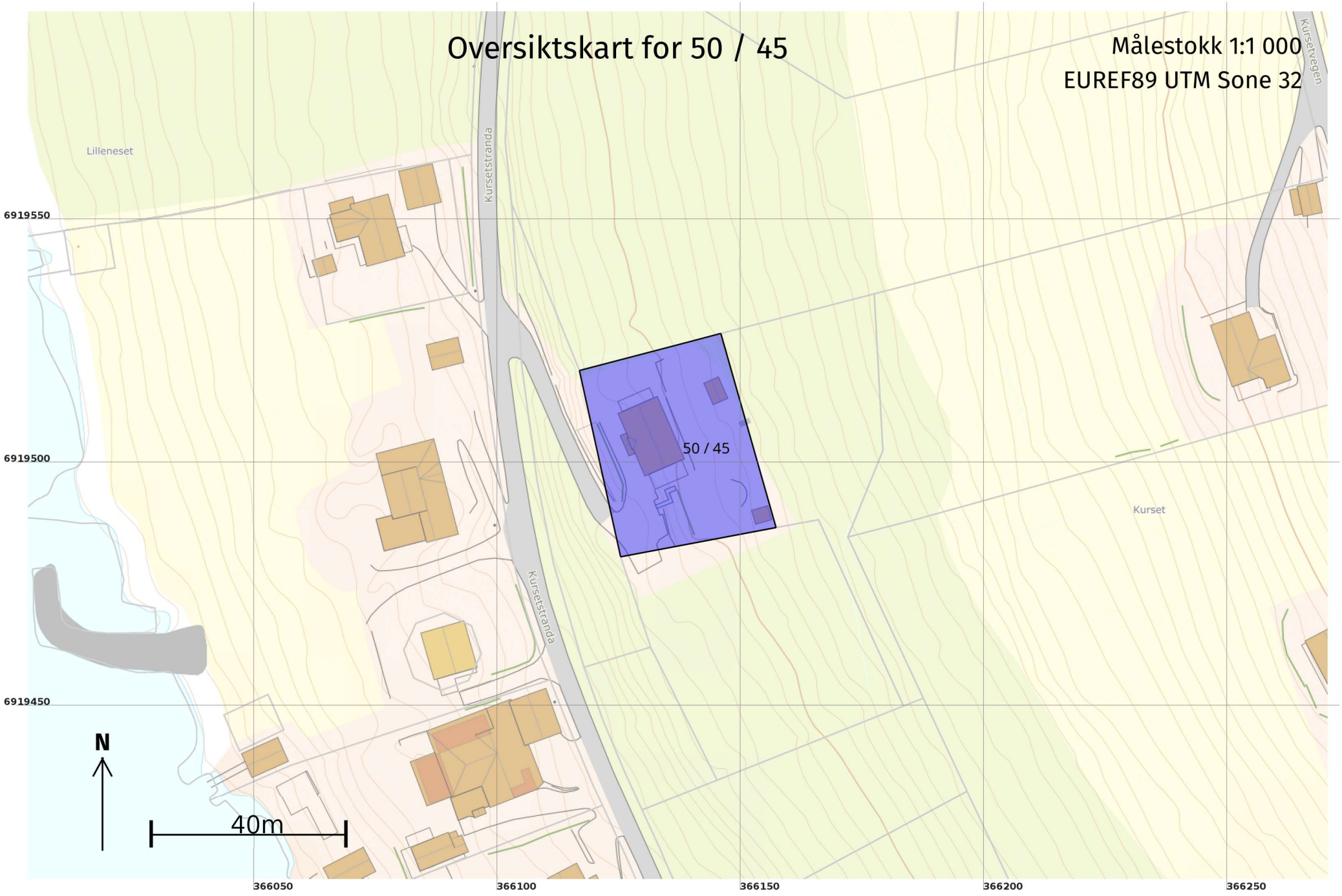
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3007 Kursetstranda 149	H0101	Bolig	200	5	Kjøkken	2	2	50/45

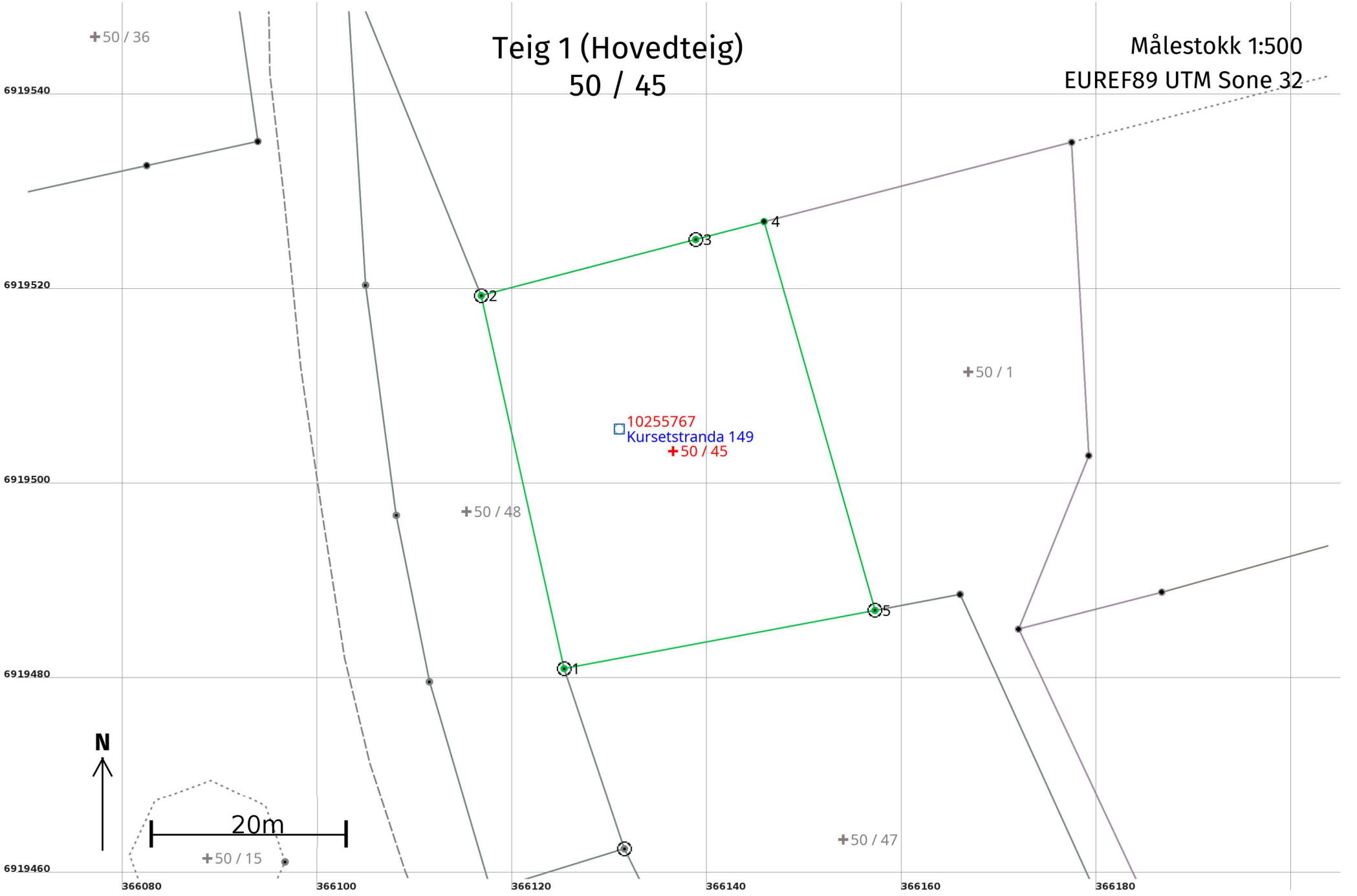
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TJUGEN AGNAR		KURSETH 6224 HUNDEIDVIK

Oversiktskart for 50 / 45

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
50 / 45
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 36
50 / 1
50 / 48
50 / 47
50 / 15
10255767
Kursetstranda 149
50 / 45
1
2
3
4
5
N
20m
6919540
6919520
6919500
6919480
6919460
366080
366100
366120
366140
366160
366180

Areal og koordinater

Areal: 1 259 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6919504 **Øst:** 366137

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6919481,38	366125,34	Jord 39,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6919519,69	366116,84	Jord 22,75	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6919525,45	366138,85	Jord 7,25	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6919527,29	366145,86	 41,52	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6919487,36	366157,24	Jord 32,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Kommune (ev. stempel)

Sykkylven

MÅLEBREV

J nr 56/87

Målebrev nr 1051

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
50	45	

Bruksnamn eller adresse

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 7597 21.10.87 07597 SORENSKRIVEREN I NORDRE SUNNMØRE

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-

Dato 16/9-87 halde—

Kart- og delingsforretning over ein parsell av bnr. 1.

Forretninga vart rekvirert av—

Lars Kurseth

Styrar ved forretninga var—

Bjarte Hovland

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Sykkylven den 21.09.87

Harald Sandal
tekn.sjef

Bjarte Hovland
Bjarte Hovland
ing. oppm.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingstempel

Påteikningar (Rettingar o.l.)

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

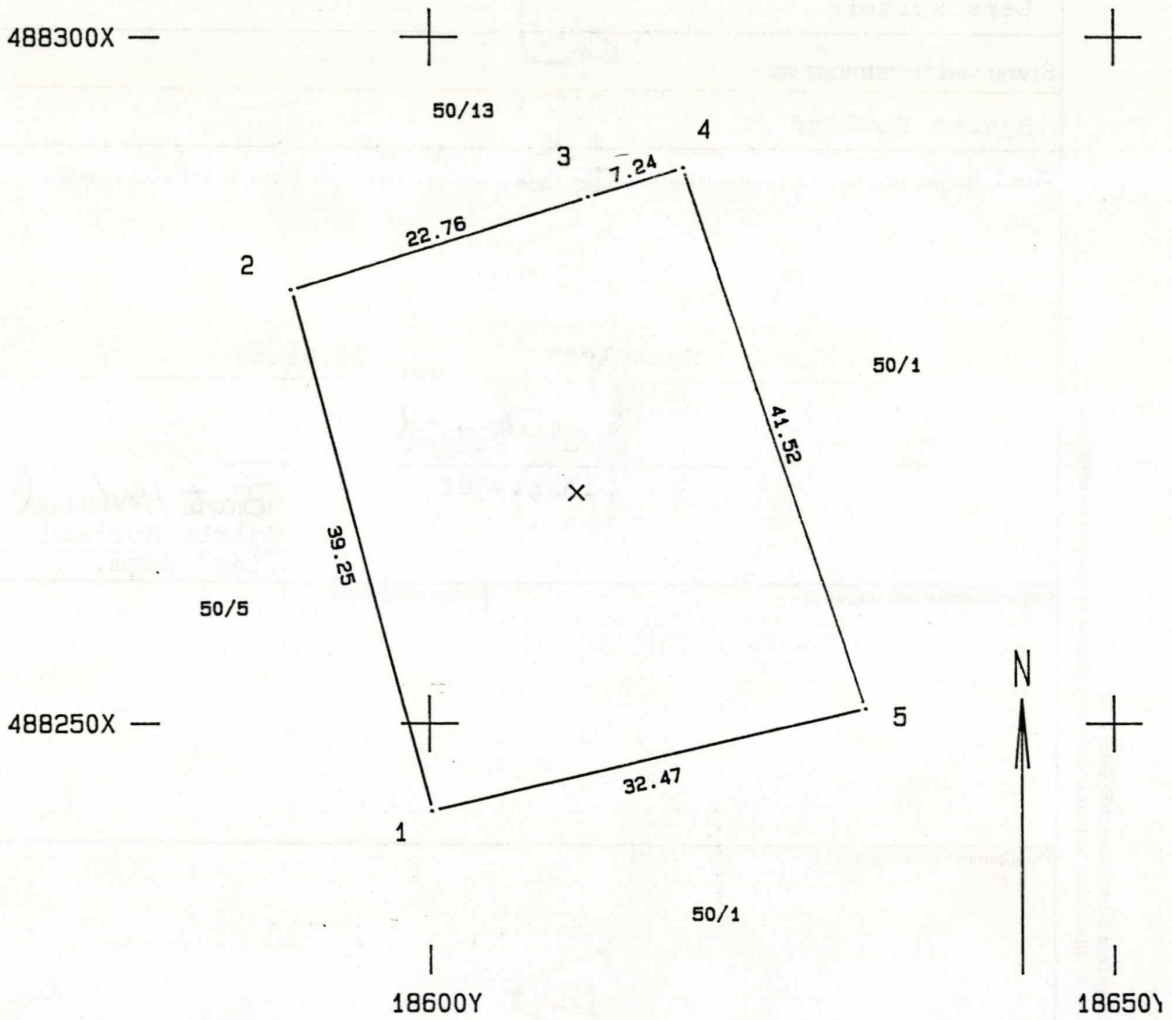
Gnr. 50 bnr. 45 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 488266.82 Y= 18610.80

Koordinatsystem : NGO akse 1 Kartblad AQ 102-1-24

Målestokk M= 1: 500 Areal 1259.4 m²

Punkt		x	y	Merking	Avstand
AQ102-24	1	488243.67	18600.19	Jordmerke	39.25
AQ102-24	2	488281.56	18589.95	Jordmerke	22.76
AQ102-24	3	488288.32	18611.68	Jordmerke	7.24
AQ102-24	4	488290.47	18618.60	Umarkert	41.52
AQ102-24	5	488251.10	18631.79	Jordmerke	32.47



MÅLEBREV

X utan grensejustering
med grensejustering

Kommune	J. nr.	Målebrev nr.	Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.
Sykkylven	85/88	1178	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	50	48	
	Bruksnamn / adresse		
Areal	1009,1 m2		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
25.11.88 08872
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for for-retninga	19.08.88
Rekvirent	Sverre Kurseth
Styrar	Bjarte Hovland
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell utskilt frå bnr. 5.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Sykkylven	13/9-88	Harald Sandal oppm.sjef	Bjarte Hovland ing. oppm.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87 *Kommunane sin arkivnøkkel: 58*

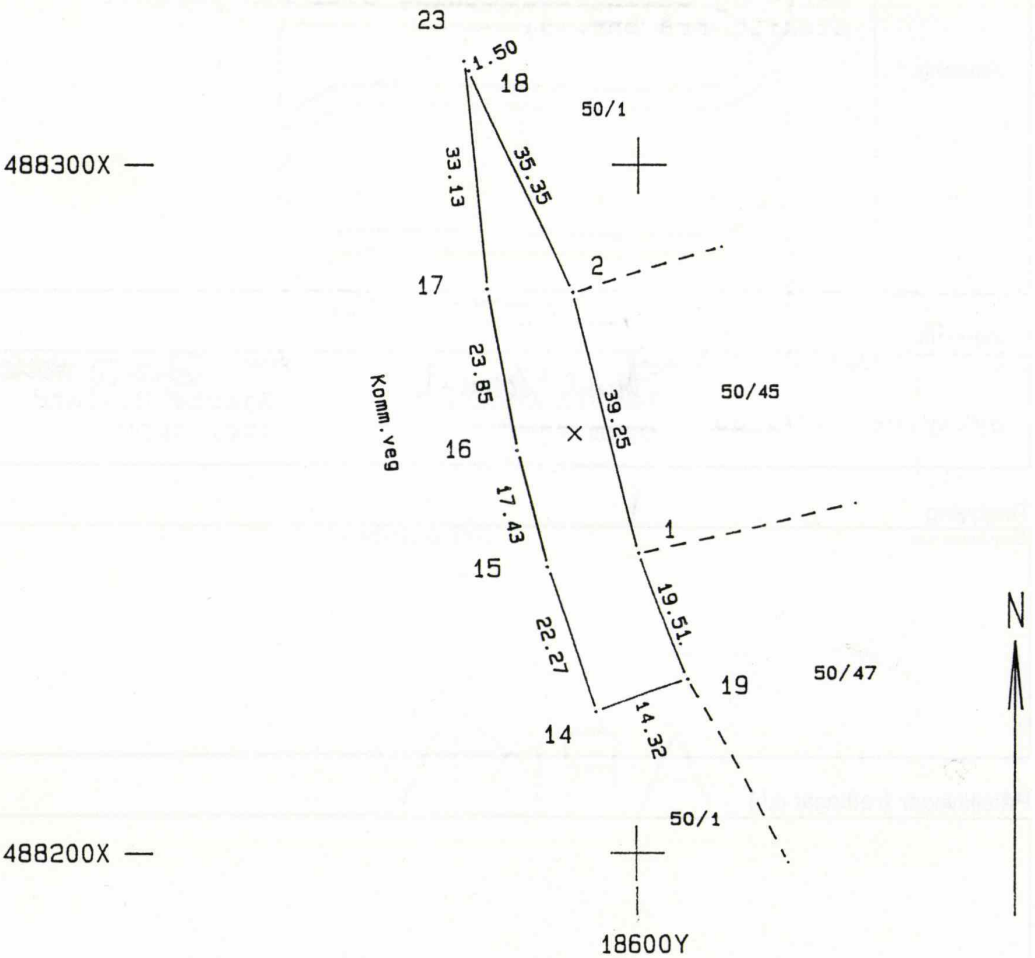
Gnr. 50 bnr. 48 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 488261.09 Y= 18590.30

Koordinatsystem : NGO akse 1 Kartblad AQ 102-1-24

Målestokk M= 1: 1000 Areal 1009.1 m²

Punkt		x	y	Merking	Avstand
AQ102-24	14	488220.64	18593.71	Grensestein	22.27
AQ102-24	15	488241.69	18586.44	Gr. til veg	17.43
AQ102-24	16	488258.61	18582.26	Gr. til veg	23.85
AQ102-24	17	488282.09	18578.04	Gr. til veg	33.13
AQ102-24	23	488315.03	18574.55	Gr. til veg	1.50
AQ102-24	18	488313.67	18575.18	Jordmerke	35.35
AQ102-24	2	488281.56	18589.95	Jordmerke	39.25
AQ102-24	1	488243.67	18600.19	Jordmerke	19.51
AQ102-24	19	488225.47	18607.20	Jordmerke	14.32



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

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 **Kursetstranda 149, 6224 HUNDEIDVIK**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266309**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10255767**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **45**
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 **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **201,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 671 kWh**



Kursetstranda 149, 6224 HUNDEIDVIK

Detaljering

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

Kursetstranda 149, 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

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: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: 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

Kursetstranda 149

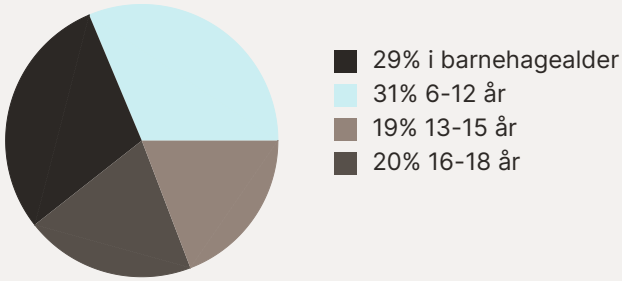
Offentlig transport

Hundeidvik ferjekai Linje 260	17 min 1.7 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 39 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 48 min

Skoler

Hundeidvik privatskule (1-7 kl.) 38 elever, 3 klasser	4 min 2.5 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	16 min 13.5 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	16 min 13.5 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	39 min 41.9 km

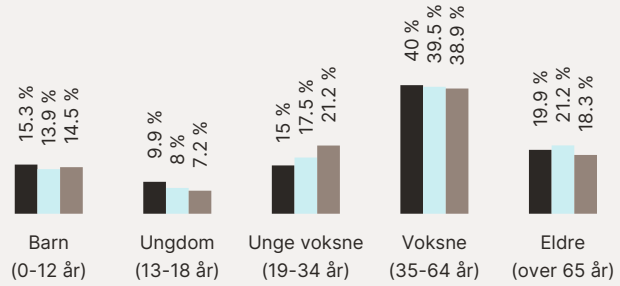
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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 5.5 km
Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 10.4 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	15 min 12.6 km

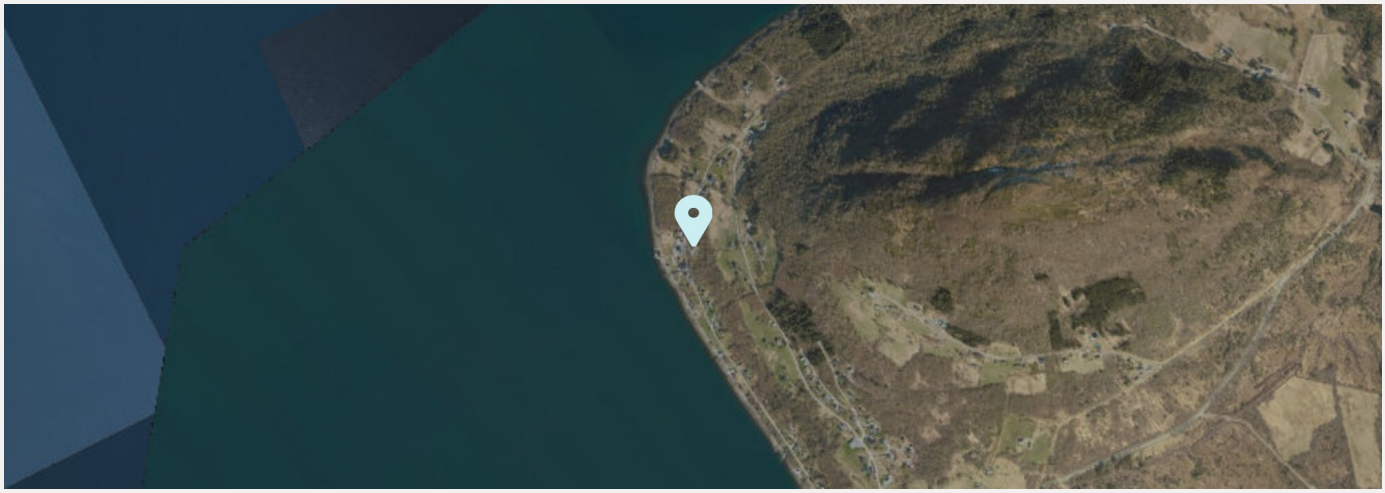
Dagligvare

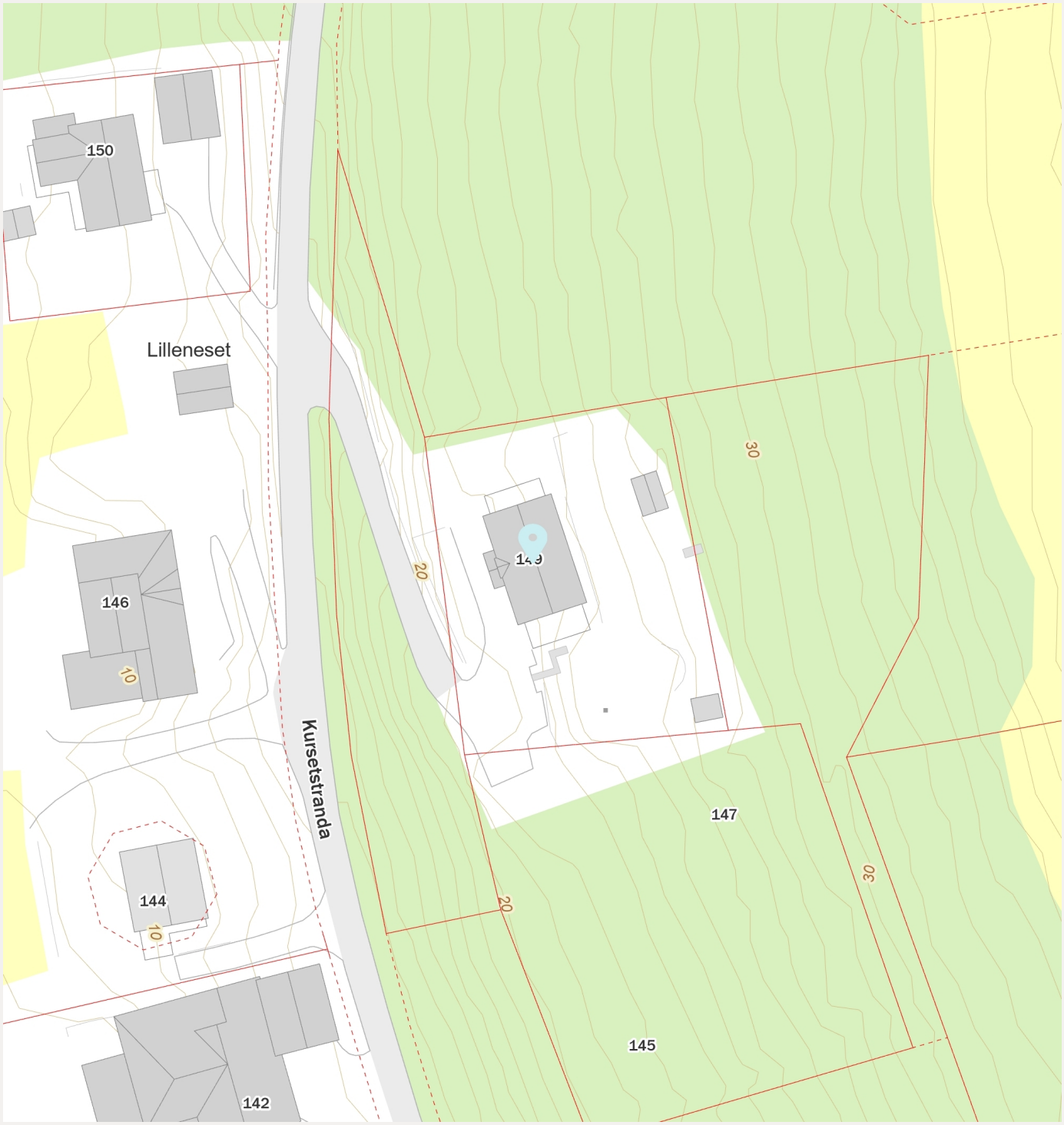
Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	11 min 10.6 km
Rema 1000 Sykkylven	14 min

Sport

Hundeidvik skole ballbinge Ballspill	22 min 2 km
Hundeidvik stadion Fotball	4 min 2.5 km
Family Sports Club Sykkylven	14 min
Aktiv Trening Flisnes	1 t 15 min

FINN 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 2026





FINN 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 2026



Som kunde hos oss kan du låne vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.