Tilstandsrapport

Enebolig
Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 14, bnr. 299

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 390 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2132 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ4663

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

Medlem av Norsk takst

møretakst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1972 og ca 54 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med shingelpapp. Det opplyses om at taktekking ble skiftet ca 2010.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av bordtrod.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass og koblet rammer med enkelt glass, i all hovedsak fra byggeår. Noen få vinduer av treverk med 2-lags energiglass av nyere dato.
Ytterdører av teak med 2-lags isolerglass. Verandadører av teak med 2-lags isolerglass.
Veranda på ca 38 m² mot sør og vest. Det er støpt plate på gulv, rekkverk av smijern. Understøttet av betongsøyler.
Det er plasstøpt trapp ved grunnmur mot øst og vest. Støpt trapperepo med skiferfliser foran inngangsparti mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Leilighet i underetasje har laminat på gulv. Øvrige deler i underetasje har støpt betonggulv og laminat på gulv.
1. etasje har parkett, fliser og laminat på gulv.
Loftsetasje har laminat på gulv.
Leilighet i underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger, takessplater og panel i himling. Øvrige deler i underetasje har støpte betongflater i tak, dels panel.
1. etasje har panelplater og malte/tapetserte vegger, panel og malte himlingsflater, profilerte himlingsflater i peisstue. Stedvis innfelte downlights.
Loftsetasje har panel og malte/tapetserte vegger, malte himlingsflater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er installert peis i peisstue, vedovn i kjøkken i 1. etasje. Det er 2 elementpiper fra byggeår i huset.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig (leilighet i underetasje), dels malt betongvegg.
Krypkjeller har adkomst via luke i ene boden i underetasje.
Innvendige trapper er av betong.

Det er innvendige slette finerdører i boligen. Noen trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom leilighet
Bad/vaskerom med fliser på gulv, våtromsplater og malt tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Vegghengt vv-bereder. Det opplyses om at badet ble overflateoppusset på 1990-tallet.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Badekar med massasjedyser og dusjvegger, hel servantplate med underskap, veggmontert toalettsisterne. Elektrisk avtrekk og ventilasjon i himling. Dør til vaskerom. Det opplyses om at badet ble overlateoppusset for noen år siden- det gjenstår montering av toalett og platekledning på sisterne.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, panelplater på vegger. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, utgang til trapperom. Dør til bad og gang.

Våtrom › Loftsetasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med fliser på gulv, flis, baderomspanel og panelplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert vv-bereder. Ventilasjon i himling, veluxvindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken leilighet
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Enkel standard.
Det er ikke etablert avtrekk over kokesone.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn og mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Loftsetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Enkel standard. Det er ikke etablert avtrekk over kokesone, naturlig ventilasjon i himling.
Det er naturlig ventilasjon i himling. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesone.

Kjøkken › Loftsetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea i laminat med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er ikke montert håndtak på skapfronter. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca 2020.
Det er ikke montert avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, panelplater på vegger, panel i himling. Toalett, servant med underskap. Ventilasjon på vegg.
Ventilasjonskanal på vegg. Veggventil på yttervegg er tettet med fugeskum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
200 liter vv-bereder av nyere dato i underetasje. Veggmontert vv-bereder i bad i loftsetasje, eldre standard. Veggmontert vv-bereder på bad i leilighet i underetasje.
Sikringsskap med automatsikringer
Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Forstøtningsmuren er av betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, tilnærmet flat gårdsplass, og tomten er opparbeidet med grus og betongplatting på gårdsplass, forstøtningsmurer, mark og diverse beplanting med trær og prydbusker.
Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder.
Det er nedgravd oljetank på eiendommen, lufterør og påfyllingsrør står ved yttervegg mot vest. Det er ukjent type tank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	406 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	390 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

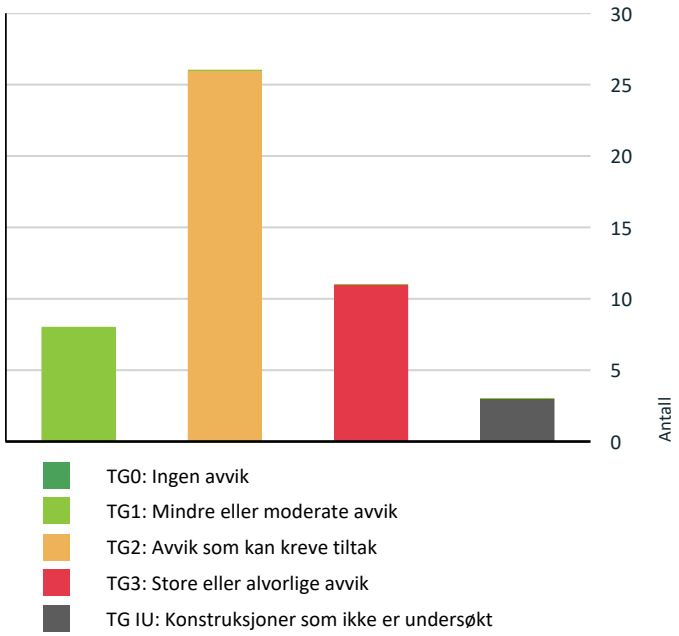
I underetasje er matbod ominnredet til bad og toalettrom. Deler av opprinnelig hobbyrom (garasje) er ombygd til soverom. Opprinnelig hobbyrom er garasje. I 1. etasje er ene soverommet innredet som peisstue.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

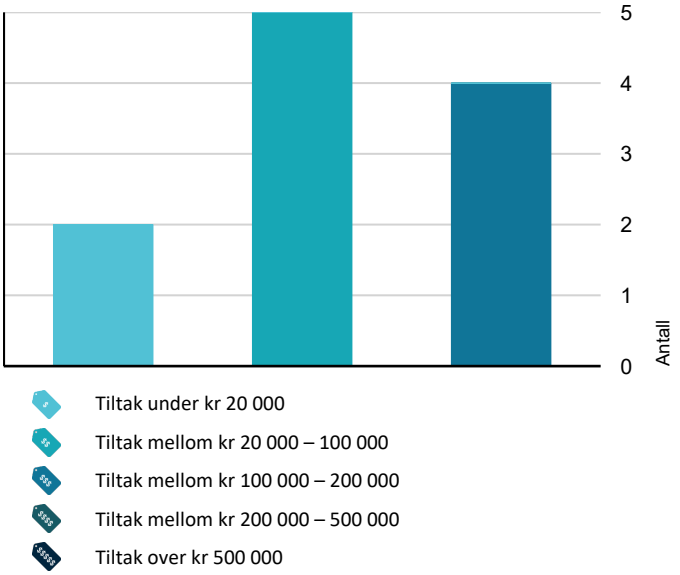
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Loftsetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik: Det er løse skiferheller på trapp ved inngangsparti.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er påvist løse stikkontakter, manglende deksel på stikkontakter.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med shingelpapp. Det opplyses om at taktekking ble skiftet ca 2010. 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. 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling, riss/sprekker og mosegroing på skorstein som tilsier tiltak.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler taknedløp fra takrenner på enkelte steder

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det må monteres nye taknedløp

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

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fukt i himling ved pipe i hybel mot vest, og det trekker noe fukt gjennom pipestokk. Trolig pga sprekker og mosegroing på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Det opplyses om at deler av bordkledning ble skiftet ca 2010. Det er noe stedvis overflateslitasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass og koblet rammer med enkelt glass, i all hovedsak fra byggeår. Noen få vinduer av treverk med 2-lags energiglass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det må påregnes utskifting av de aller fleste vinduene i huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av teak med 2-lags isolerglass. Verandadører av teak med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører. Verandadør på kjøkken har noe fukt- og råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er montert luke i verandadør på kjøkken. Det er sprekk i glassrute i inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det vil være påregnelig med utskifting av enkelte dører.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 38 m² mot sør og vest. Det er støpt plate på gulv, rekkverk av smijern. Understøttet av betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Det er stedvis betydelig sprekker og arrondering (rustspreng) på betongsøyler og betongplate. Tildels betydelig slitasjer i betongplate.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. Det må utføres lokale utbedringer.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er plasstøpt trapp ved grunnmur mot øst og vest. Støpt trapperepo med skiferfliser foran inngangsparti mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Avvik: Det er løse skiferheller på trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighet i underetasje har laminat på gulv. Øvrige deler i underetasje har støpt betonggulv og laminat på gulv.
1. etasje har parkett, fliser og laminat på gulv.
Loftsetasje har laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighet i underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger, takessplater og panel i himling. Øvrige deler i underetasje har støpte betongflater i tak, dels panel.
1. etasje har panelplater og malte/tapetserte vegger, panel og malte himlingsflater, profilerte himlingsflater i peisstue. Stedvis innfelte downlights.

Loftsetasje har panel og malte/tapetserte vegger, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er stedvis fuktsvelling, sprekker i laminatskjøter og slitasjer på gulv og vegger.
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er fuktskader i panelplater i himling i hybel mot vest i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate. Det må påregnes stedvis fornying og utbedring av overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er målt 25 mm høydeforskjel på 2 meter i stue i 1. etasje. Det er målt 38 mm høydeforskjell i på 2 meter i kjøkken i 1. etasje. Det er målt 40 mm høydeforskjell på 2 meter i hybel mot vest i loftsetasje. Det er naturlige skjevheter i betonngulv i underetasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

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

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

Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert peis i peisstue, vedovn i kjøkken i 1. etasje. Det er 2 elementpiper fra byggeår i huset.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig (leilighet i underetasje), dels malt betongvegg. Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er boret inspeksjonshull i gang i leilighet i underetasje mot yttervegg mot terreng, og det er målt 22,4 vekst-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som antyder at det trekker noe fukt gjennom grunnmur. Det er stedvis saltutslag på gulv og vegger/grunnmur.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Utifra observasjoner på befaringstidspunkt så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Det kan være andre fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller har adkomst via luke i ene boden i underetasje. Det er noe stedvis fukt i grunnen. Det er brukt isopor som isolasjon i tak og på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler netting på ventilhatt og dette kan føre til at det kommer smågnagere inn i krypkjeller og videre inn i undertasje. Isopor er ikke brannsikkert materiale og skal dekkes med brannhemmende materiale. Bakken i krypkjeller bør dekkes med plast.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige slette finerdører i boligen. Noen trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert skjeggkre i boligen.

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter, skjeggkre.
- Det er observert fuktkrevende insekter. Det ble observert skjeggkre i soverom i 1. etasje.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det mangler netting på ventilhatt i krypkjeller. Det er ikke musebånd bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 3 Generell

Beskrivelse

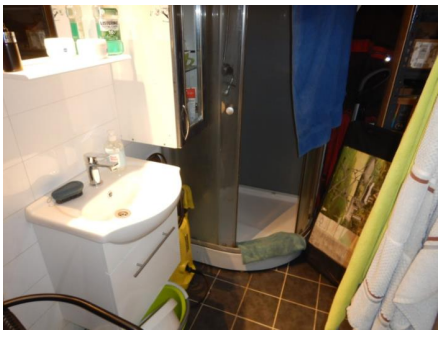
Bad/vaskerom med fliser på gulv, våtromsplater og malt tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Vegghengt vv-bereder. Det opplyses om at badet ble overflateoppusset på 1990-tallet.

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

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

Det er tilnærmet flatt gulv og det kan samle seg vann på gulvet ved eventuelt vannsøl, det er stedvis sprekker i flisfuger og "bomn" i gulvflis. Våtromsplater er montert med for liten avstand til gulv og det mangler silikonfuge under platene. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering. Badet var stuet fullt av lagrede gjenstander på befaringstidspunkt, dusjkabinett kan ikke flyttes pga skapinnredninger og sluk er ikke besiktiget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Badekar med massasjedyser og dusjvegger, hel servantplate med underskap, veggmontert toalettsisterne. Elektrisk avtrekk og ventilasjon i himling. Dør til vaskerom. Det opplyses om at badet ble overlateoppusset for noen år siden- det gjenstår montering av toalett og platekledning på sisterne.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger. Panelplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er for liten avstand mellom gulv og underkant av våtromsplater, anbefalt mellom 50 og 70 mm.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm. Det er tilnærmet flatt gulv og stedvis svanker og kuler på gulv som gjør at deler av gulv er lavere enn sluk. Det er ca 10 mm oppkant med membranduk under dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det mangler mansjetter på rørgjennomføringer på vegg.
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med massasjedyser og dusjvegger, hel servantplate med underskap, veggmontert toalettsisterne. Elektrisk avtrekk og ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:
• Det gjenstår å montere toalett.

Konsekvens/tiltak
• Toalett må monteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

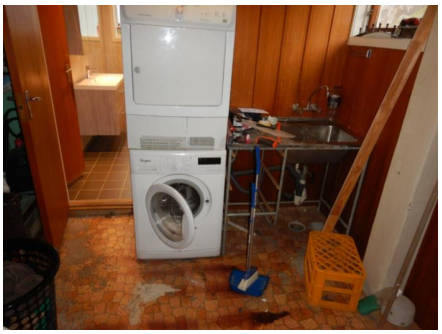
Vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, panelplater på vegger. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, utgang til trapperom. Dør til bad og gang.

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

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

Vaskerommet har standard fra byggeår. Det er betydelige slitasjer og skader i vinylbelegg, panelplater på vegger er ikke fuktbestandig materiale. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone i vaskerom grenser mot yttervegg og bad og hulltaking er ikke foretatt. Vaskerommet står uansett foran totalrenovering.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med fliser på gulv, flis, baderomspanel og panelplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert vv-bereder. Ventilasjon i himling, veluxvindu.

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

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

Badet er av eldre dato. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i raftekott mot bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Enkel standard.

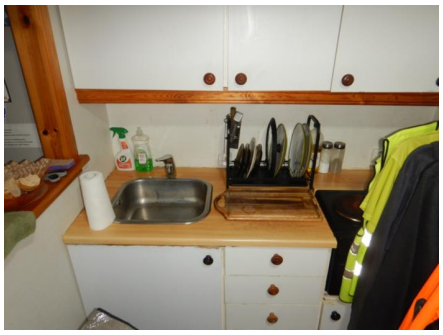
Vurdering av avvik:

• Innredningen har noe fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn og mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Enkel standard. Det er ikke etablert avtrekk over kokesone, naturlig ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har noe slitasjer og har enkel standard.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger.



LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i himling. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea i laminat med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er ikke montert håndtak på skapfronter. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca 2020.



LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, panelplater på vegger, panel i himling. Toalett, servant med underskap. Ventilasjon på vegg.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonskanal på vegg. Veggventil på yttervegg er tettet med fugeskum.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det mangler enkelte ventilhatter utvendig og innvendig. Fluenetting i enkelte ventilåpninger er skadet.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være påregnelig med lokale utbedringer for å unngå inntrekk av insekt, skadedyr etc.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder av nyere dato i underetasje. Veggmontert vv-bereder i bad i loftsetasje, eldre standard. Veggmontert vv-bereder på bad i leilighet i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

Vurdering av avvik:

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

• Avvik: Det er påvist løse stikkontakter, manglende deksel på stikkontakter.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er fare for kortslutninger og støt pga manglende deksel og løse kontakter.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er saltutslag på nedre del av grunnmur og på betonggulv i underetasje. Det er målt 22,4 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt i innforet vegg mot øst i underetasje.

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.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, tilnærmet flat gårdsplass, og tomten er opparbeidet med grus og betongplatting på gårdsplass, forstøtningsmurer, mark og diverse beplanting med trær og prydbusker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, lufterør og påfyllingsrør står ved yttervegg mot vest. Det er ukjent type tank.

Vurdering av avvik:
• Utifra alder og manglende bruk, så vil det være krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik: Det er løse skiferheller på trapp ved inngangsparti.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Avvik: Det er påvist løse stikkontakter, manglende deksel på stikkontakter.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Det er fare for kortslutninger og støt pga manglende deksel og løse kontakter.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1973

Kommentar
Infoland

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca 16 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betongkonstruksjoner som er spekket med naturstein utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med torv. Leddport av treverk. Det er innlagt vann og strøm i garasjen. Det opplyses om at strøm er frakoblet. Garasjeport har en del slitasjer.

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	Markedsverdi
390 m²/390 m²	Kr 3 500 000
Enebolig: 2 Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 3 Gang, Vindfang, Toalettrom, 2 Trapperom, Garasje, 5 Bod, 2 Stuer, Peisstue, 2 Kjøkken, Bad, Vaskerom, Hall *Andre bygg:* Garasje *Bruksareal andre bygg:* 16 m²	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Stor og innholdsrik enebolig beliggende i Skjerva like utenfor Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grebstadhagen 16 ,6230 SYKKYLVEN 184 m² 2006 5 sov	01-10-2024	4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**22 423**
2	Grebstadvegen 73 ,6230 SYKKYLVEN 235 m² 1990 7 sov	27-09-2023	5 300 000	**4 900 000**		4 900 000	**20 851**
3	Dalevegen 76 ,6230 SYKKYLVEN 249 m² 1950 5 sov	03-12-2025	4 650 000	**4 400 000**		4 400 000	**16 794**
4	Skogvegen 40 ,6230 SYKKYLVEN 220 m² 1974 4 sov	16-06-2026	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**16 364**
5	Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 219 m² 1958 7 sov	13-10-2021	3 750 000	**3 470 000**		3 470 000	**15 422**
6	Skogvegen 8 ,6230 SYKKYLVEN 200 m² 1963 5 sov	17-08-2026	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**14 789**
7	Krikane 1 ,6230 SYKKYLVEN 242 m² 1992 7 sov	06-06-2018	3 090 000	**3 050 000**		3 050 000	**12 603**
8	Dalevegen 12 ,6230 SYKKYLVEN 278 m² 1947 7 sov	17-10-2022	2 700 000	**2 850 000**		2 850 000	**10 252**

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.		11 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	7 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**130 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 080 000**

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.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

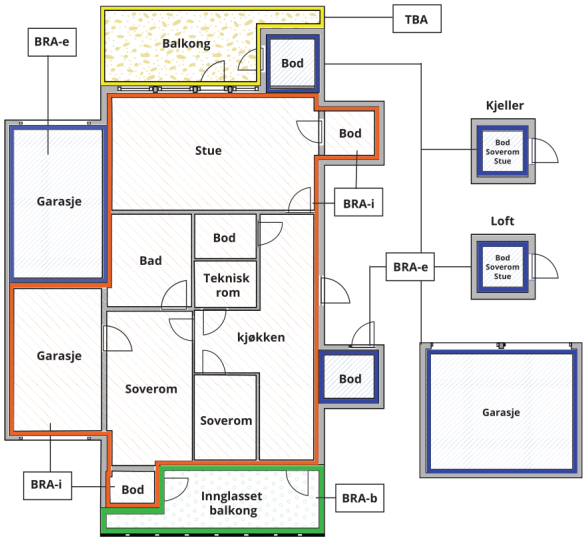
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	147			147	
1. etasje	167			167	38
Loftsetasje	76			76	
SUM	**390**				**38**
SUM BRA	**390**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet, bad/vaskerom leilighet, gang leilighet, vindfang leilighet, toalettrom, trapperom, garasje, bod, bod 2, bod 3		
1. etasje	Stue, peisstue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, hall, gang, trapperom		
Loftsetasje	Stue/soverom, kjøkken, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er matbod ominnredet til bad og toalettrom. Deler av opprinnelig hobbyrom (garasje) er ombygd til soverom. Opprinnelig hobbyrom er garasje. I 1. etasje er ene soverommet innredet som peisstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i soverom i leilighet i underetasaje er kledd igjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Arild Leikanger Aure	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	299		0	1745.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjerva 11

Hjemmelshaver

Aure Arild Leikanger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjerva like nord for Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst fra privat vei. Det opplyses om at det koster ca kr 3000,- pr år til brøyting.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, tilnærmet flat gårdsplass, og tomten er opparbeidet med grus og betongplatting på gårdsplass, forstøtningsmurer, mark og diverse beplanting med trær og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen; Enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått	9	Nei
Infoland.no	11.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	03.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	22.03.1972		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjerva 11	Skjerva 11	

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?

Eg arva huset i 1993

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sidan ca 2006. Huset var utleigd før eg flytta inn, og loft og kjellar har vor utleigd heile perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Aure, Arild Leikanger

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Opprinneleg var det ikkje dusjkabinett, men ei nisje direkte på langlopanel. Desse vart i si tid rive ut og erstatta med våtromsplater. Baderommet fekk for ca 8-10 år sidan ei overflateoppgradering med nye våtromsplater og ny innreiing.

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**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt membran, flislagt gulv og bytta våtromsplater.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Toalettrom i kjellar vart pussa opp etter ein skade.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidleg i år oppdaga eg inntrenging av vatn, truleg i forbindelse med takvindauge i trappeoppgang. Det var mykje grodd mose på shingeltaket. Har ikkje oppdaga nokon form for vassintrenging sidan taket vart reingjort utvendig.

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**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Usikker på årstallet her. Eternitt-taket vart fjerna, og bytt ut med shingeltak. Nye takrenner

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

usikker

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Usikker på årstall. Bordkledning vart bytt ut. Bordkledning under altan i front vart ikkje bytt ut.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

I forbindelse med ekstremver oppstod det ein lekkasje rundt pipe/luftekanal. Det kom vatn inn i hybelleiligheit vest. Taket vart tetta, og hybelleiligheita vart samstundes pussa opp. Nye plater på veggar, nytt innvendig tak, ny kjøkkeninnreiing og nye vindauge. Det har ikkje vore teikn til vassinntrenging sidan reperasjonane vart gjort.

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

Beskriv omfanget

På slutten av 90-talet kom det inn vatn frå terrenget langs jordingskabelen. Det vart gravd opp og utbetra drenering på hjørnet bak huset. Har ikkje vore spor etter vatn sidan den gong.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

På slutten av 90-talet kom det inn vatn frå terrenget langs jordingskabelen. Det vart gravd opp og utbetra drenering på hjørnet bak huset. Har ikkje vore spor etter vatn sidan den gong.

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikring i loftsetasjen kan slå ut ved høg samtidig belastning, til dømes når fleire varmeomnar er i bruk samtidig med komfyr eller vaskemaskin.

Det bør også leggast opp eigen utvendig kurs til varmepumpe hovudetasje.

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

EL-24 gjorde utbetringar på el-anlegg etter kontroll frå El-tilsynet. Samstundes installerte dei elbil-
ladar

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-24

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

usikker

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rundt 2010 vart alle sikringar bytt ut med automatsikringar

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakke Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

usikker

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Elkowireless-dimmarar vart bytt ut med dimmarar frå Nexa

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Der er to samlestokkar for avløpsvatn som går frå loft til kjellar. I følgje Polygon var desse frå byggeår, og av dårleg kvalitet. Begge to har sprukke, med nokre års mellomrom, og då blitt bytta ut. Dette har vore forsikringssaker begge gongane.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med oppgradering av kjøkken la rørleggar opp nye vassrør og avløpsrør til kjøkkenbenk.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Har ikkje kjennskap til tanken. Veit ei heller om den har blitt fjerna eller sanert. Der var i si tid oljefyrt sentralfyr, men som aldri har vore brukt i mitt eige. Sjølve fyren er fjerna for mange år sidan.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekker i støtter til altan, og ein kan også sjå sprekkdanningar i altan der armeringsjern har lagt for nært forskalinga

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Eldstad på stove vart fjerna, og blenda

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Der har ved to høve vore observert skjeggkre/sølvkre i vaskerom

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bustaden ligg i enden av ein privat veg. Årleg kostand har vore ca. 3000-3500kr for brøyting.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

For ca. 8-9 år sidan, kom det vatn inn gjennom altandøra/hundeluke mot vest. Dette gjorde skade på laminatgolv, samt foringar på døra. Det vart

gjort utbetringar slik dette ikkje har gjenteke seg, men foringar har ikkje blitt bytt ut, ei heller laminatgolv.

Der var også ein skade i kjellaren på midt på nittitalet. Det var då utfordringar med tilbakeslag av kloakk. Eit skadesaneringsfirma utbetra alle skader, septikktank vart fjerna og det har ikkje vore noko utfordring med dette sidan den gong.

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 24041572

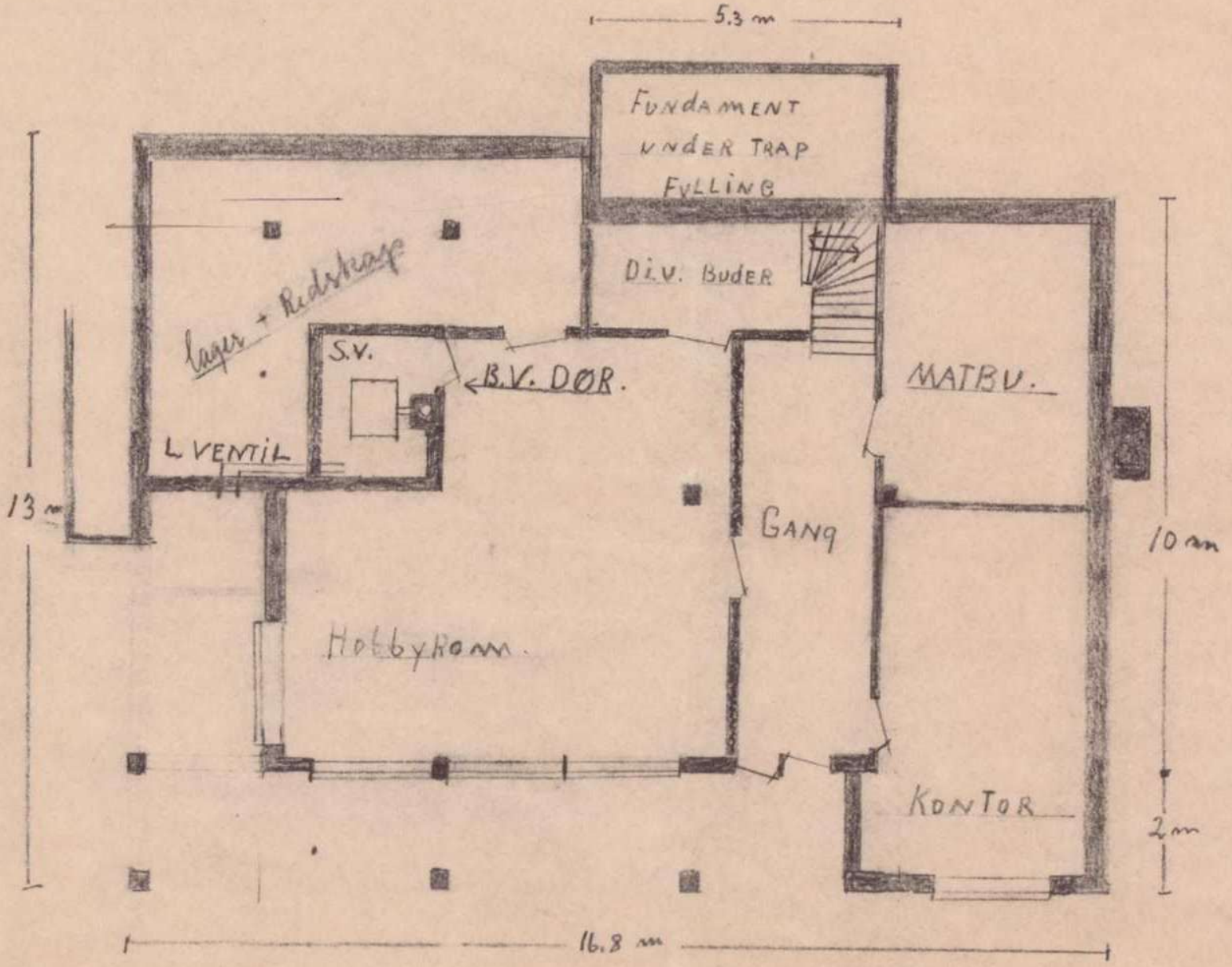
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arild Leikanger Aure	**2026-09-07**

Identification

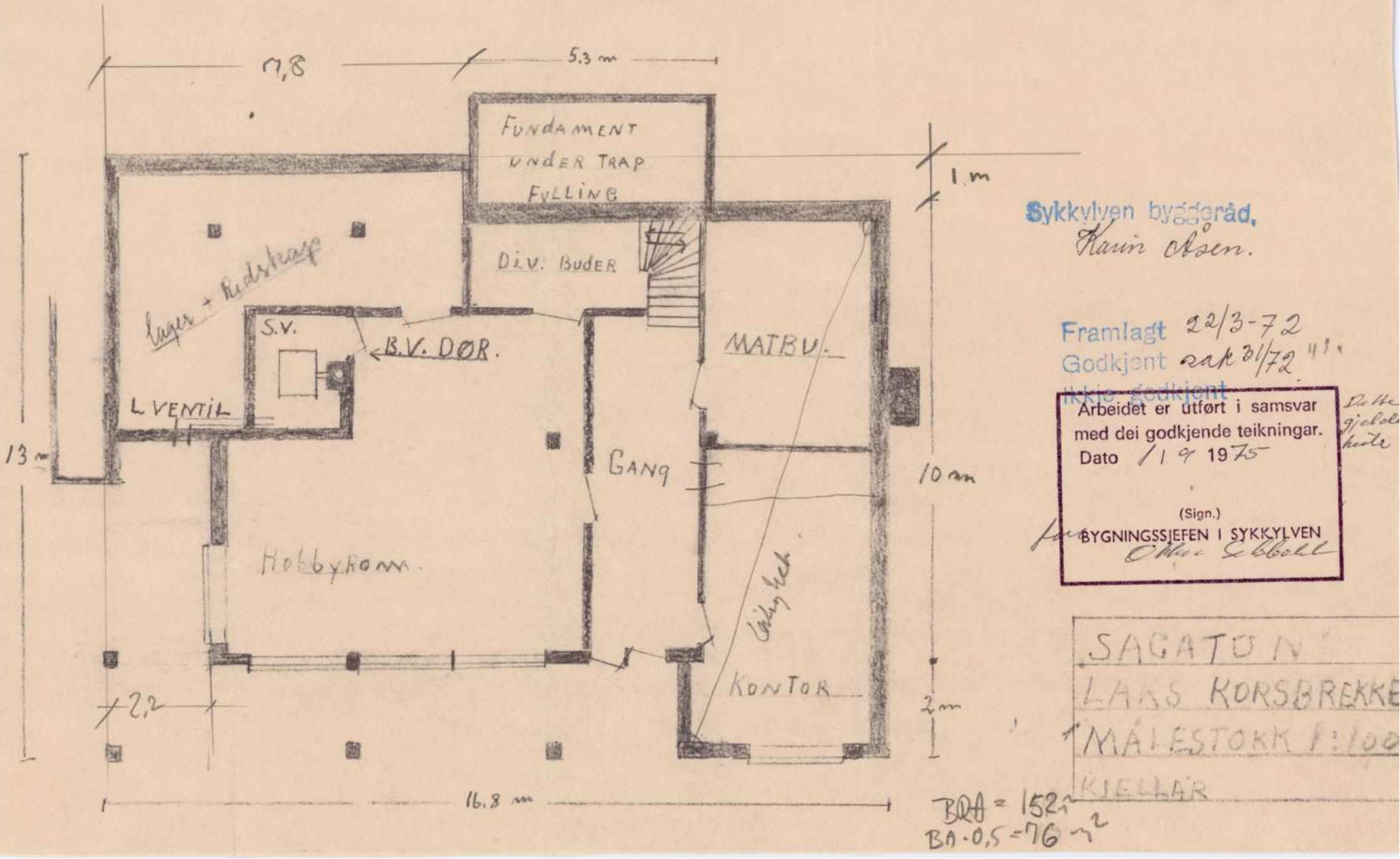
Arild Leikanger Aure

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



Sykkylven byggeråd,
Kåre Åsen.
Framlagt 22/3-72
Godkjent sak 31/72.
Ikkje godkjent

SAGATUN
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
KJELLAR



Sykkylven byggeråd,
Kåre Olsen.

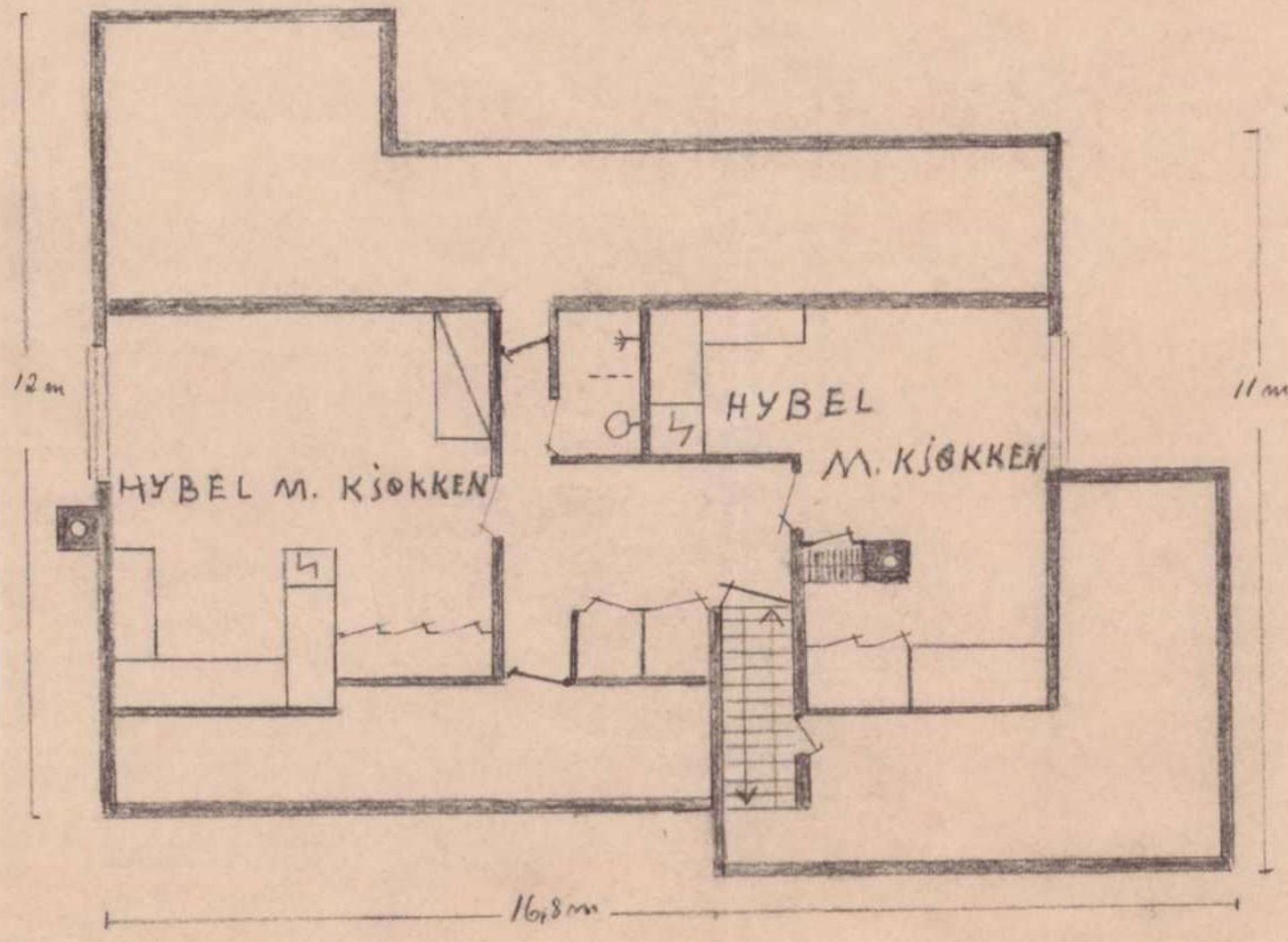
Framlagt 22/3-72
Godkjent sak 31/72
Ikkje godkjent

Arbeidet er utført i samsvar med dei godkjende teikningar.
Dato 1/9 1975

(Sign.)
BYGNINGSSJEFEN I SYKKYLVEN
Otto Ebbesen

SAGATUN
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
KJELLAR

BRA = 152 m²
BA · 0,5 = 76 m²

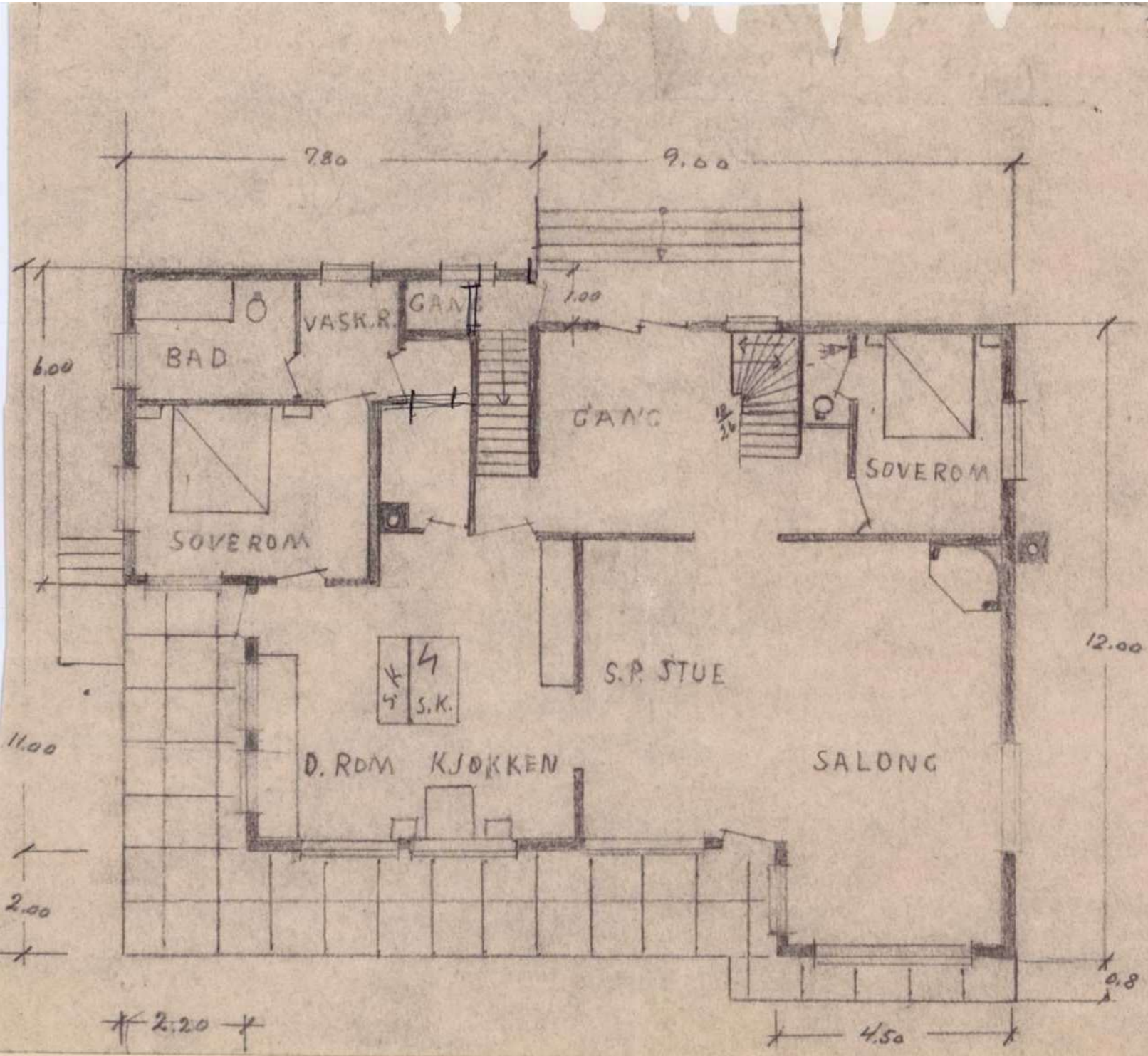


Sykkylven byggeråd,
Hauk Oksen.

Framlagt 22/3-72
Godkjent sak. 31/72.
Ikkje godkjent

BRA = 85 m² BA · 0,6 = 51 m²

"SAGATUN"
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
ØVERSTE E.T.



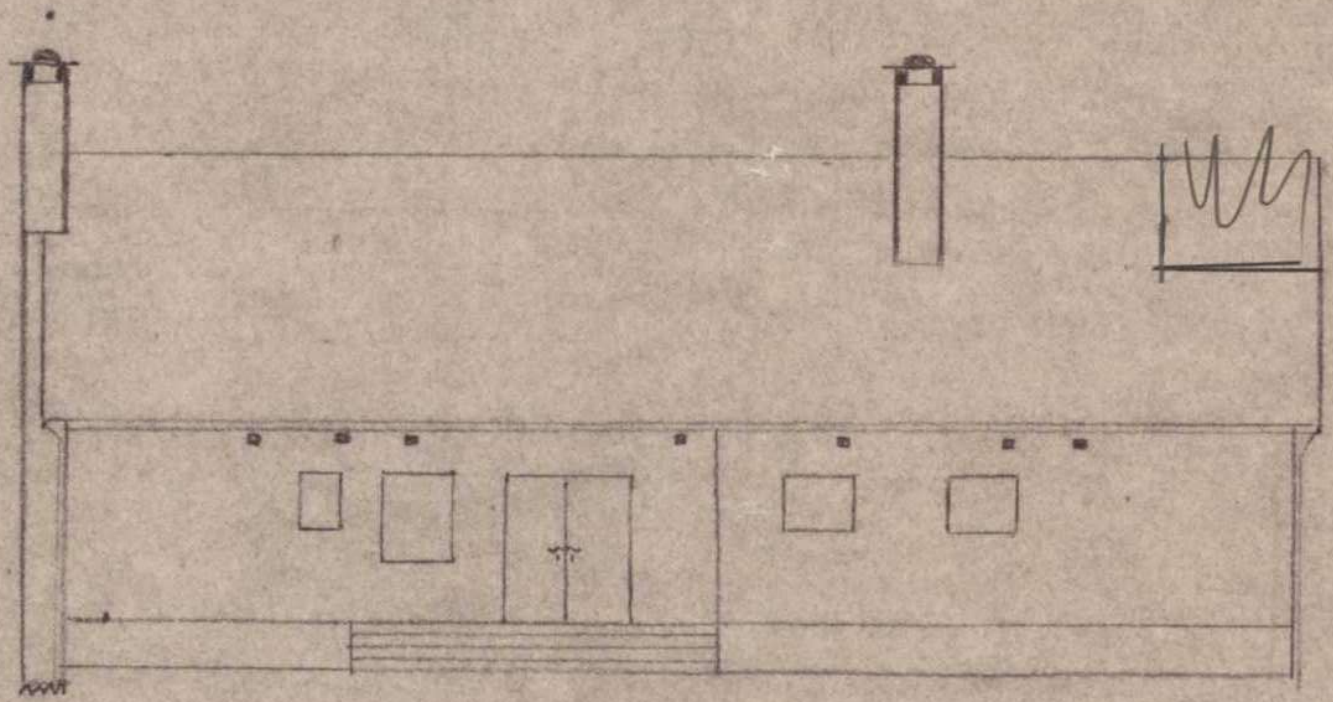
Sykkylven bygderåd,
Kaun ofen.
Framlagt 22/3-72.
Godkjent pak. 31/72.
Ikkje godkjent

BRA 161 m² = BA

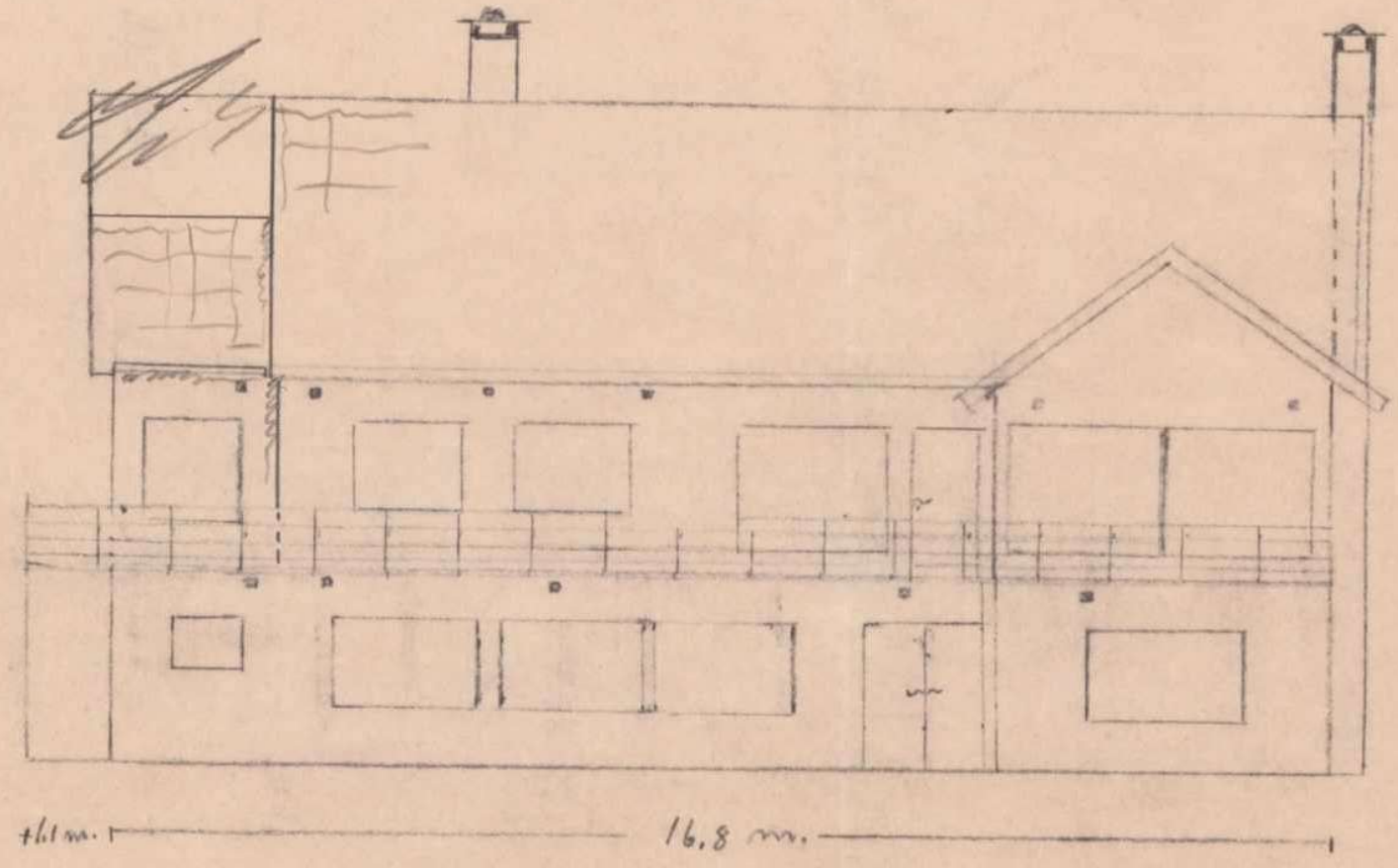
„SAGATUN"
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
PLAN 1. E.T.

Framlagt 22/3-72.
Godkjent sak. 31/72.
Ikkje godkjent

Sykkylven byggeråd,



„SAGATUN"
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1. 100
MOT NORD



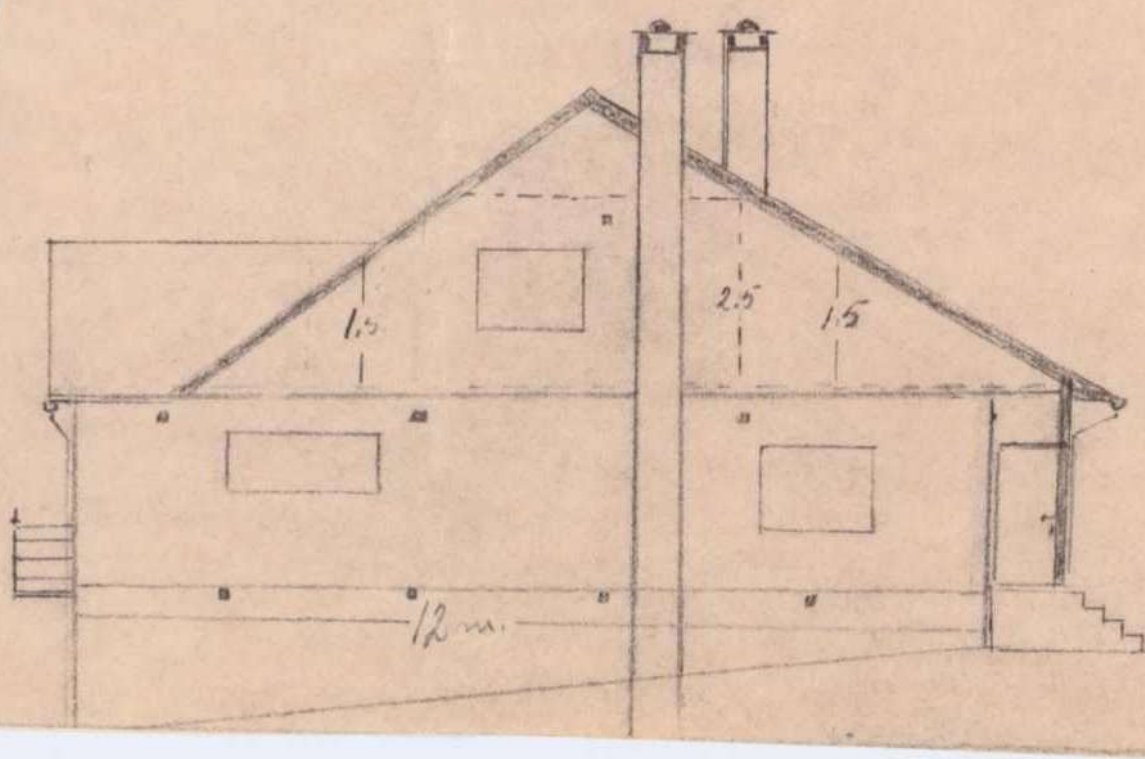
Sykkylven byggeråd.
Kaare Aasen.

Framlagt 22/3-72
nt sak. 31/72.
Ikkje godkjent

SAGATUN
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1. 100
MOT SYD

Sykkylven byggeråd.
Kaare Aasen.

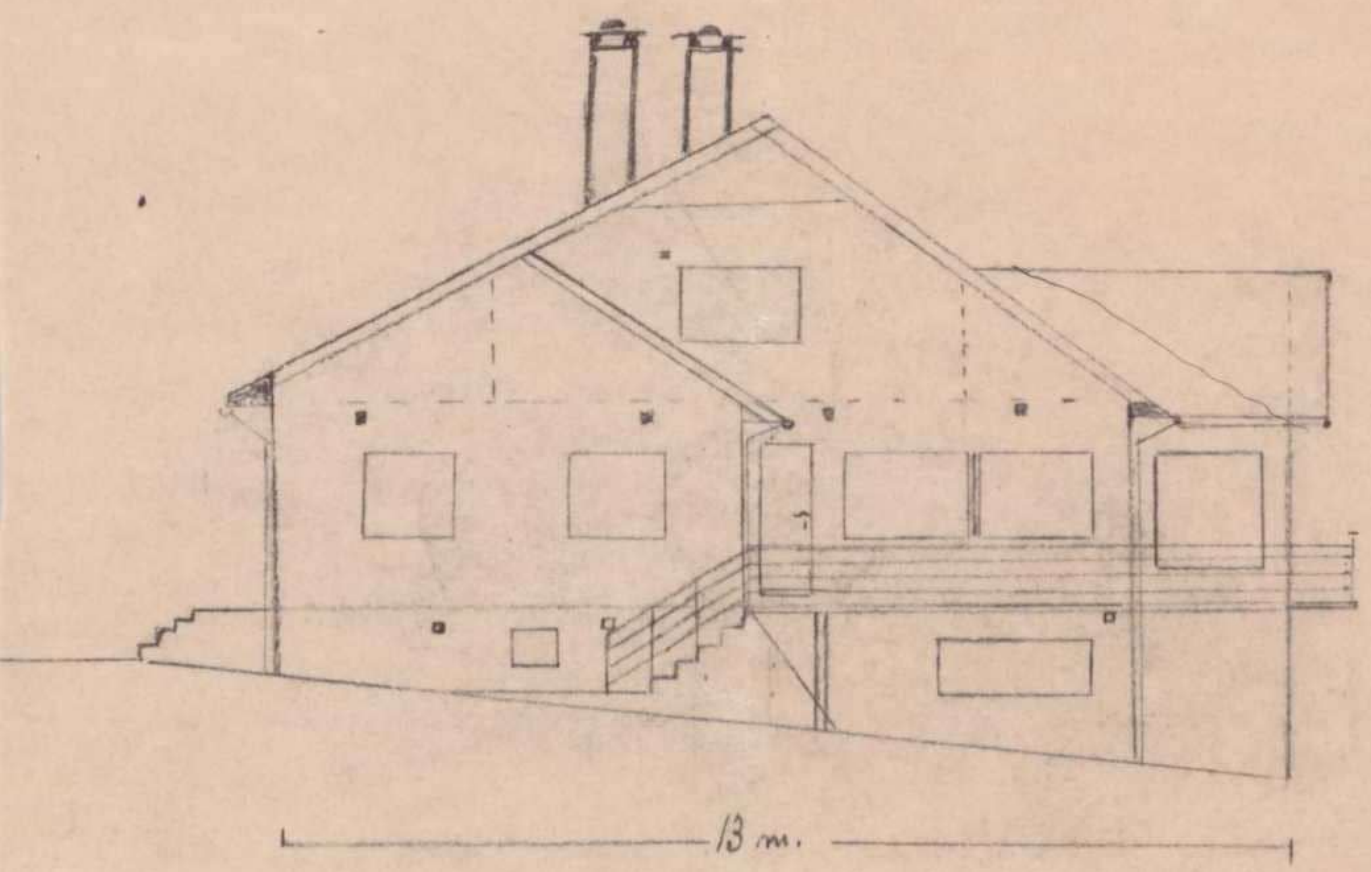
Framlagt 22/3-72
Godkjent sak. 31/72.
Ikkje godkjent



„SACATUN"
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
MOT AUST

Framlagt 22/3-72
Godkjent sak. 31/72.
Ikkje godkjent

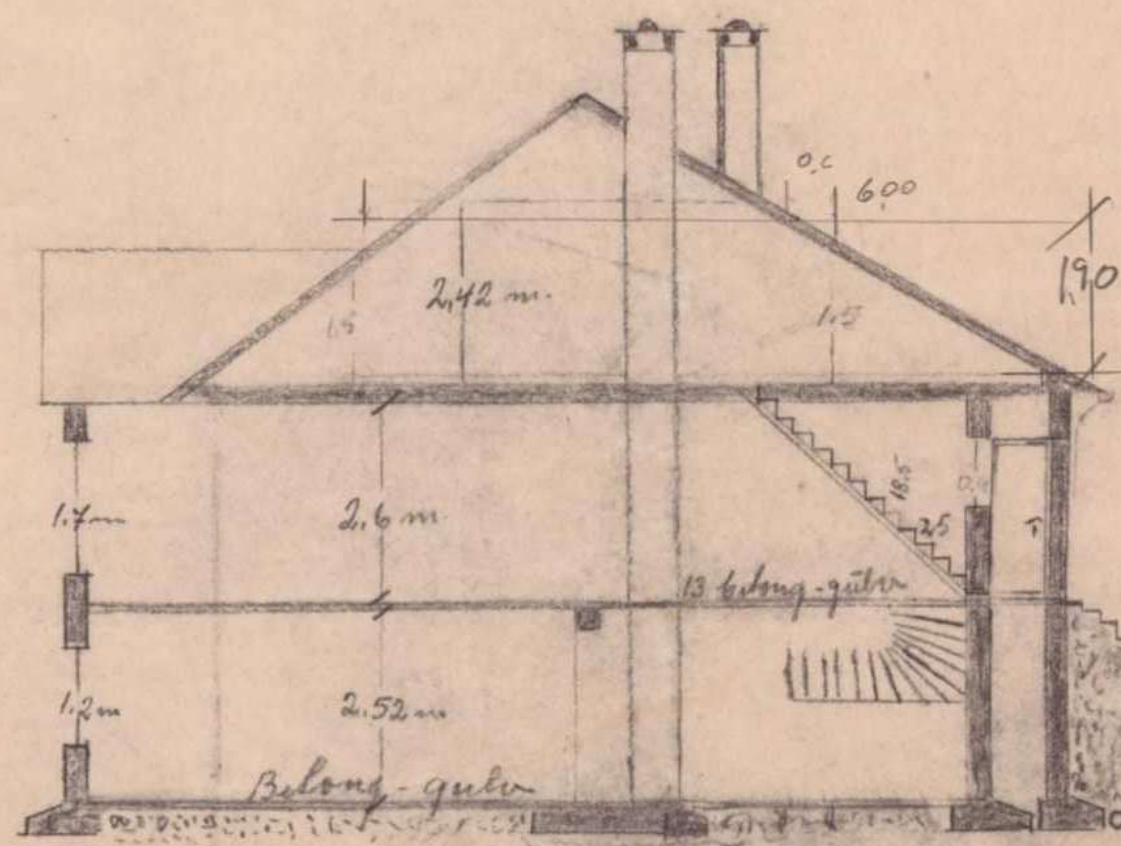
Sykkylven byggeråd.
Kåre Olsen



„SAGATUN"
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
MOT VEST

Framlagt 22/3-72
Godkjent sak. 31/72.
Ikkje godkjent

Svikkulven byggeråd.
Kaare Olsen.



BRA 14,2 × 6,0 = 85 m² BA 51 m²

SACATUN
LARS KORSBREKKE
MÅLESTOKK 1:100
SNITT

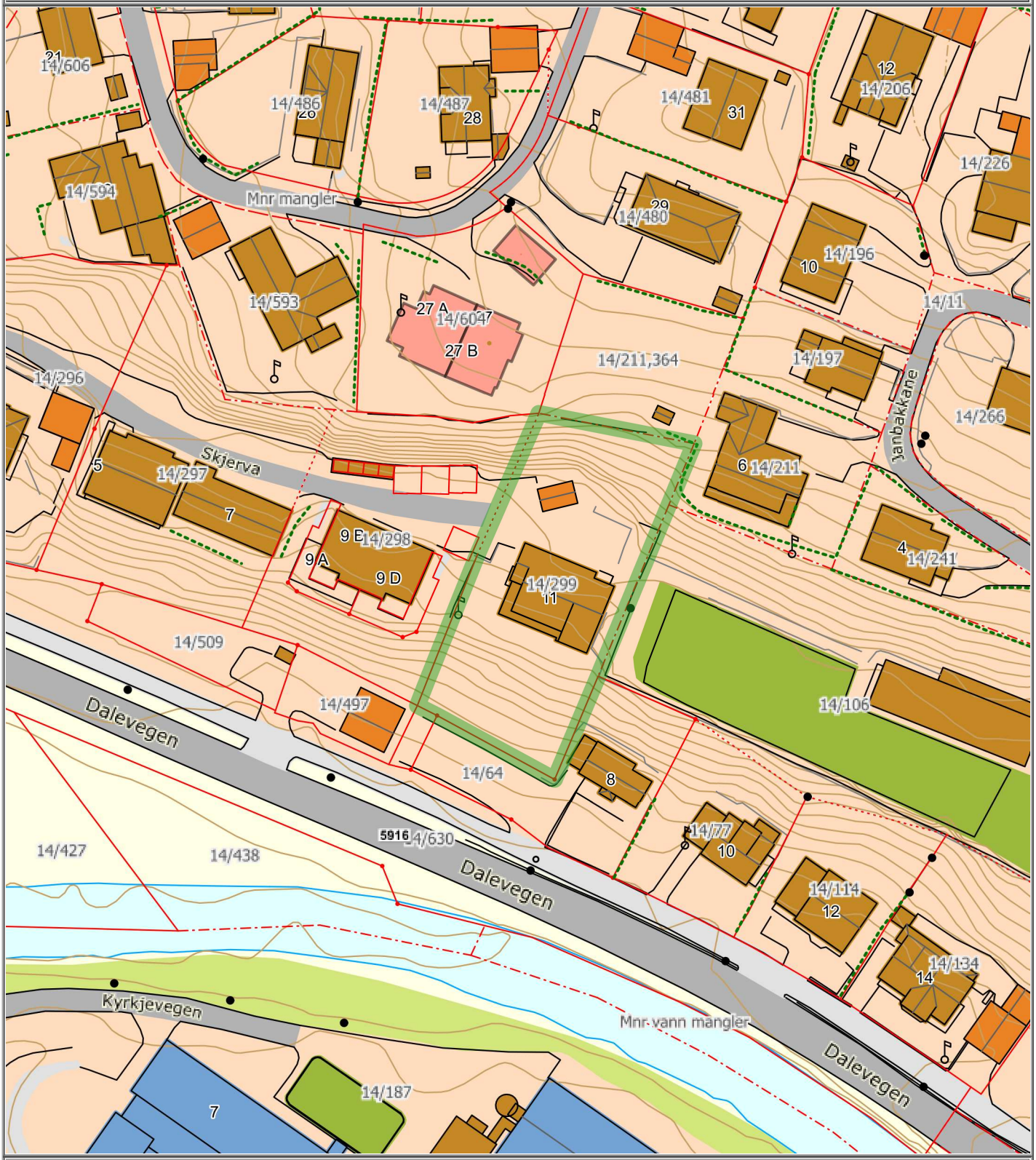
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN			
Hj.haver/Fester:				

SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 3/9-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6230 Sykkylven.		14	299	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	13/3-1972	dato 22/3-72 sak 31/72.

Nybygg

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lars Korsbrekke	6230 Sykkylven.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Lars Korsbrekke	6230 Sykkylven.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Lars Korsbrekke	6230 Sykkylven.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Mindre pussarbeid i hobbyrom i kjelleretasje.

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-1976.

Sykkylven den 1/9-1975.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

For Bygningssjefen i Sykkylven

Óttar Selsbakk

~~xxxxxx~~ Bygningskontrollør.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	14
Bruksnummer:	299

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.09.2026 kl. 14:18
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:	SAGATUN
Etableringsdato:	25.02.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 14 / 299	1 745,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200578	AURE ARILD LEIKANGER	H0101	Skjerva 11 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200578	AURE ARILD LEIKANGER	H0101	Skjerva 11 6230 SYKKYLVEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6920627	375232		1 745,7 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	25.02.1971				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 14/252	0
Mottaker	1528 - 14/299	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte	*/1890				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - Mnr mangler	0
Mottaker	1528 - 7/18	0
Mottaker	1528 - 13/5	0
Mottaker	1528 - 14/1	0
Mottaker	1528 - 14/2	0
Mottaker	1528 - 14/3	0
Mottaker	1528 - 14/7	0
Mottaker	1528 - 14/9	0
Mottaker	1528 - 14/11	0
Mottaker	1528 - 14/12	0
Mottaker	1528 - 14/13	0
Mottaker	1528 - 14/15	0
Mottaker	1528 - 14/33	0
Mottaker	1528 - 14/299	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.05.1962			ronnknut	09.07.2025
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - 14/11	0
Berørt	1528 - 14/197	0
Berørt	1528 - 14/211	0
Berørt	1528 - 14/299	0
Berørt	1528 - 14/364	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Skjerva	1007	11			Grunnkrets	0203	Ullavik	
						Stemmekrets:	1	AURE	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041001	Sykkylven	
				6920634	375238	Postnr.område:	6230	SYKKYLVEN	
						Tettsted:	6133	Sykkylven	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 197 397
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6920653 Øst: 375238
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.04.1973	
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.04.1973	
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	27.04.1973	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1007 Skjerva 11		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/299

Bygningsnr: 180 197 826
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6920634 Øst: 375238
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer		
Bruksareal bolig:	398	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	22.03.1972	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.03.1972	
Bruksareal totalt:	398			Tatt i bruk:	01.09.1975	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

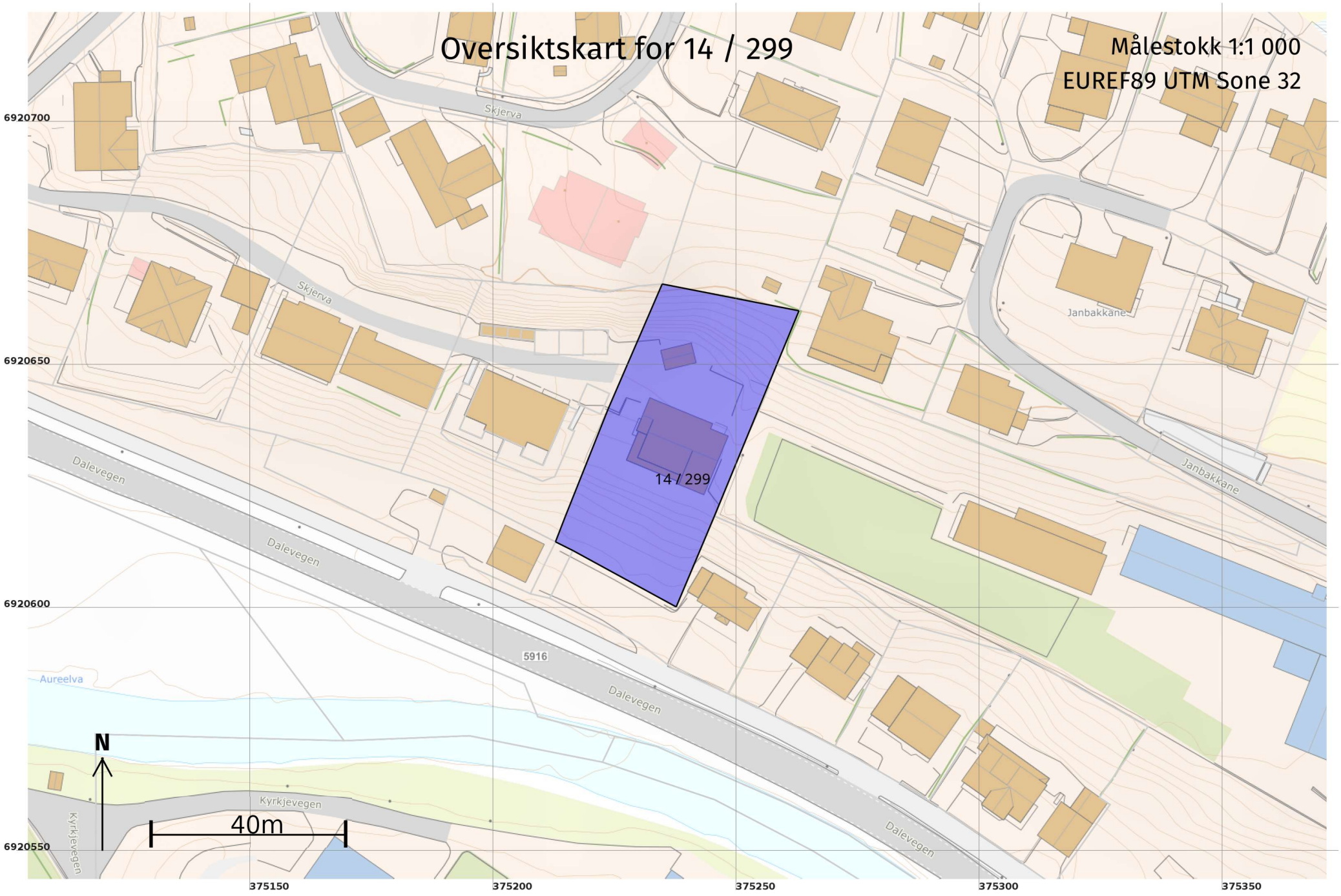
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	85	0	85	0	0	0
H01	1	161	0	161	0	0	0
U01	1	152	0	152	0	0	0

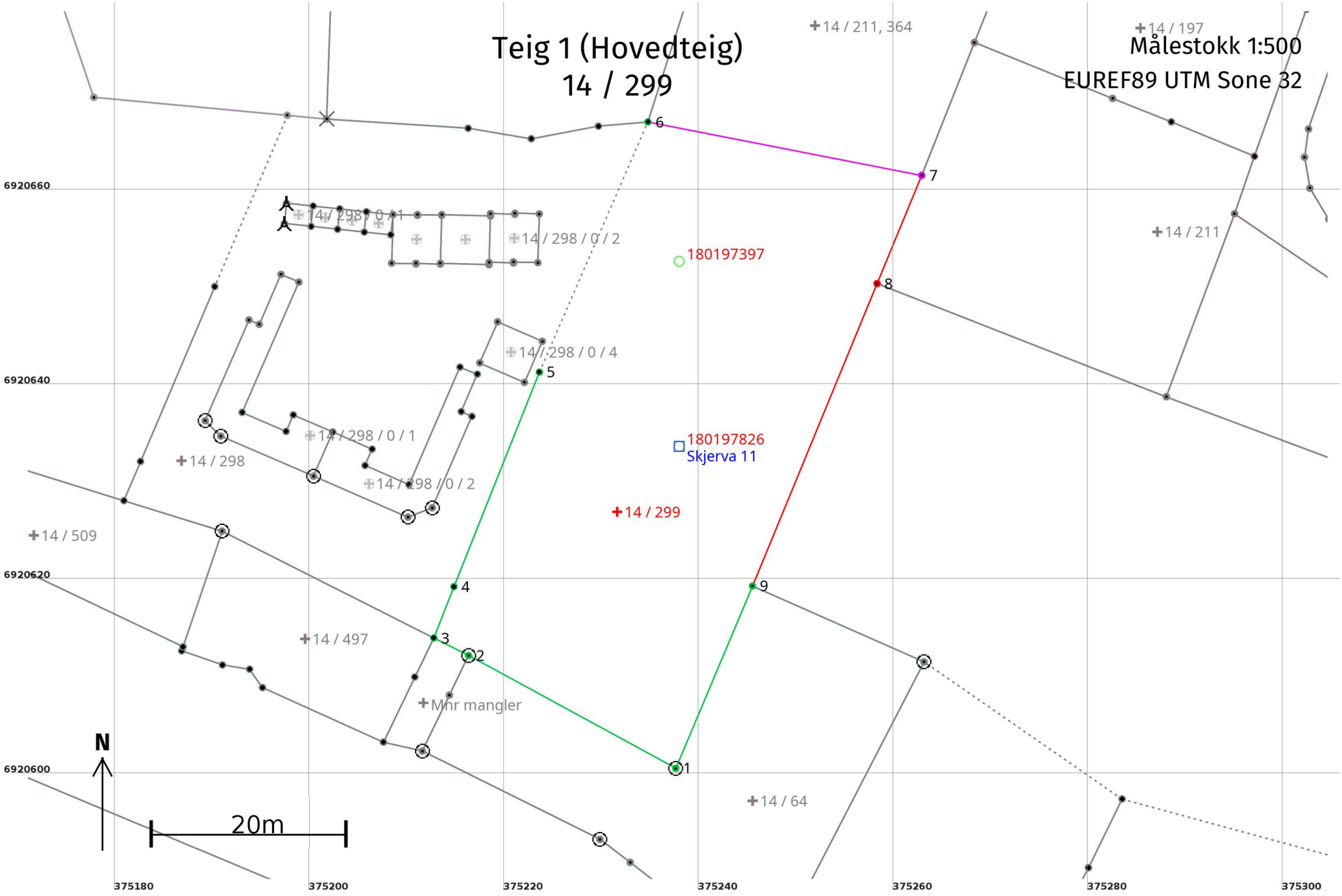
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1007 Skjerva 11	H0101	Bolig	305	8	Kjøkken	2	2	14/299
1007 Skjerva 11	U0101	Bolig	75	2	Kjøkken	1	1	14/299

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AURE ARILD LEKANGER		
Tiltakshaver		KORSBREKKE AGNES		
Tiltakshaver		KORSBREKKE LARS		


Oversiktskart for 14 / 299
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6920700
6920650
6920600
6920550
375150
375200
375250
375300
375350
Skjerva
Skjerva
Janbakkane
Janbakkane
Dalevegen
Dalevegen
Dalevegen
Dalevegen
5916
Aureelva
Kyrkjevegen
Kyrkjevegen
14 / 299
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
14 / 299
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
14 / 211, 364
14 / 197
14 / 211
14 / 298 / 0 / 1
14 / 298 / 0 / 2
14 / 298 / 0 / 4
14 / 298 / 0 / 1
14 / 298 / 0 / 2
14 / 298
14 / 299
14 / 509
14 / 497
Mhr mangler
14 / 64
180197397
180197826
Skjerva 11
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
20m
6920660
6920640
6920620
6920600
375180
375200
375220
375240
375260
375280
375300

Areal og koordinater

Areal: 1 745,7 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6920627 **Øst:** 375232

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6920600,94	375237,64	Jord 24,22	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6920612,53	375216,37	Jord 4,00	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6920614,33	375212,80	 5,67	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6920619,61	375214,87	 23,70	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6920641,63	375223,64	 28,01	Umerket Hjelpelinje fiktiv grense	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	6920667,33	375234,78	Steingjerde 28,64	Steingjerde	10 Terrengmålt	14 400	
7	6920661,84	375262,89	 12,02	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
8	6920650,73	375258,31	 33,59	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
9	6920619,67	375245,52	Mur 20,32	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Skjerva 11-H0101 Bygningsnummer: 180197826

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Elektrisitet	-	Selvrapportert	25.02.2026

	Varmepumpe	-	Selvrapportert	25.02.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	-	Selvrapportert	25.02.2026
	Elektrisk	-	Selvrapportert	25.02.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Selvrapportert	25.02.2026
Byggeår	1975	-	Selvrapportert	25.02.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Selvrapportert	25.02.2026

Skjerva 11-U0101 Bygningsnummer: 180197826

	Egenregistrerte data	**Gyldig fra-til**	**Kilde**	**Dato registrert**
Energikilde	Elektrisitet	-	Selvrapportert	25.02.2026
Oppvarming	Elektrisk	-	Selvrapportert	25.02.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Selvrapportert	25.02.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Selvrapportert	25.02.2026

Avskrift av dagbok nr. 824 19 71
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

MÅLEBREV

År 19 70 den 21/5 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Philbakken, gr. nr. 14, br. nr. 252 i Sykkylven.
Bertha Brunstad, Anna Strand, Agnes Korsbrekke, Oddlaug Aure, Julie Aure.

Forretningen er rekvirert av
som er heimelshavar/~~med fullmakt frå heimelshavaren.~~*

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

Harald Sandal og Bernt Tandstad

Alle var loveleg varsla den
Ved forretningen møtte: Lars Korsbrekke møtte med fullmakt frå rekvirentane(Alle rekvirentane var ellers varsla om forretninga, men møtte ikkje). Halvor Strand var tilstades. Eigarane av gr. nr. 14, br.nr.2,64, 117 og 211 var varsla, men møtte ikkje.
Andre interesserte var der ikkje.

Grenseliner:
I nordvest grenser parsellen mot tomt nr. 5,utskilt frå hovudbruket idag i lengda 56.00 m.
I nordaust mot gr. nr. 14, br.nr.2. Bytet følger her midten av steingarden. I søraust grensar parsellen først mot gr. nr. 14, br. nr. 211 i lengda 11.65 m.
Vidare mot gr. nr. 144 br. nr. 117 i lengda 35.40 m, og mot gr. nr. 14, br. nr. 64 i lengda 20.32 m.
I sørvest mot fylkesveg T 74.
Bytelinjene i nordvest og søraust er parallelle.
Avstanden mellom dei er 29.00 m.
Parsellen er merka i marka med bytesteiner.

Parsellen omfatar 1.827 m2

Skylddeling

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

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: Bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

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

Forretningen slutta den 21/5 19 70.

Bernt Tandstad

Harald Sandal

Hans Tu

Nr. 2254 a L Enerett Sem & Stenersen Oslo 10-66

*Stryk det som ikkje høver

Påskrifter:

Parsellen har vegrett nordvestover over alle parsellane utskilt frå hovudbruket idag, samt over hovudbruket(tomt nr. 1) fram til "Skjervavegen". Denne vegretten omfattar 3 m brei kjørebane samt nødvendig grunn til grøfter og skråninger. Kfr.delingsplan utarbeidd av Sigbj. Lyngstad i mars 1970.
Vidare har parsellen bruksrett til "Skjervavegen" saman med hovudbruket.
Parsellen har rett til å legge nødvendige vass- og kloakkleidningar over gr. nr. 14,br. nr. 1 saman med hovudbruket.
Parsellen har gjerdeplikta. Parsellen har ikkje andre rettar utanom eigne grenser.

Sigbj. Lyngstad
Bernt Lyngstad

Hansen

For Agnus Kvisbrokke
Lars Kvisbrokke
Anna Strand
Oddlaug Rure
Bertha Bjørnstad

For
Johanne O. Rure
og Julie Rure
Oddlaug Rure

N.O

MÅLEBREV – KART

M.nr. .....

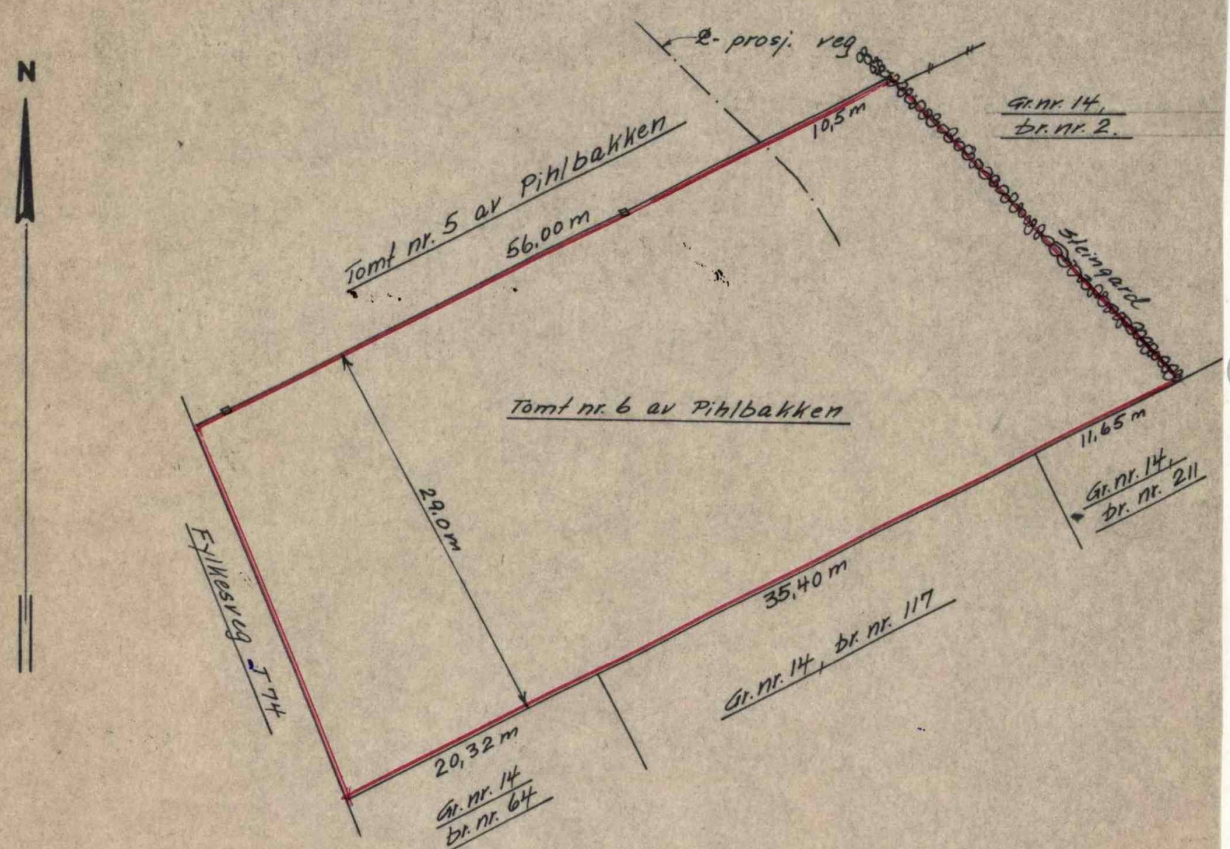
Kartpl. .....

Parsell ..... av PIHLBAKKEN gnr. 14 bnr. 252

Bruksnavn SAGATUN gnr. 14 bnr. 299

Areal = 1.827 m² Mål 1:500

Bygselfomt av
Gr.nr. 14, br.nr. 2.
Leigar: Svein Helgheim.


(Kart-oppm. og skyldskifteforretning heldt 21. mai 1970.)

SYKKYLVEN KOMMUNEINGENIØRKONTOR
1/2-1971 Sign:

Nr. 2260 På lager Sem & Stenersen I Oslo





TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Noverande	Framtidig
BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)	
Bustader	Bustader
Sentrumsformål	
Forretningar	
Offentlig eller privat tenesteyting	
Næringsvirksbygningar	Næringsvirksbygningar
Idrettsanlegg	
Andre typar bygningar og anlegg	Andre typar bygningar og anlegg
Grav- og urnelund	
Kombinert byggje og anleggsformål	Kombinert byggje og anleggsformål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)	
Veg	
Hamn	
Parkering	
SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ	
	Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken	Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bro	
Samleveg - På bakken	Samleveg - På bakken
Adkomstveg - På bakken	Adkomstveg - På bakken
Gang/Sykkelveg - På bakken	Gang/Sykkelveg - På bakken
Gangveg - På bakken	
Turveg/turdrag - På bakken	Turveg/turdrag - På bakken
SAMFERDSELLINJER UTAN VERTIKALNIVÅ	
Skipsled	
GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)	
Friområde	
Park	
MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)	
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)	
LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag	
LNFR for spreidde bustader	LNFR for spreidde bustader
LNFR for spreidde næringsbygningar	LNFR for spreidde næringsbygningar
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §11-7 nr 6)	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Farleier	
Småbåthamn	
Friluftsområde	

OMSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN
- H530 - Omsyn friluftsliv
- H560 - Omsyn naturmiljø
- H570 - Omsyn kulturmiljø

BANDLEGGINGSONER
- H730 - Bandlegging etter lov om kulturminner (R)
- H740 - Bandlegging etter andre lover (Energilova)

DETALJERINGSONER
- H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONER
- H310_1 Faresone ras og skredfare sannsyn 1-100, 1-1000, 1-5000
- H310_2 Aktsemdsone for områdeskred
- H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang
- H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred
- H310_5 Flombølgeoppskyllingssone
- H320_1 Faresone flaum
- H320_2 Aktsemdsone flaum
- H320_3 Faresone stormflo
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 Aktsemdssone storulukke

SIKRINGSONER
- H190 - Mineralressursar

STØYSONER
- H210 - Raud sone iht T-1442
- H220 - Gul sone iht T-1442

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- KpBestemmelseOmråde
- Strandlinje sjø - Marin grense

N

0 100 200 300 400 500 Meter

Kartuttrekk: 10.06.2016	Koordinatsystem: Euref89 – UTM 32	Ekvidistanse: 5 meter
Kilde for basiskart: Sykkylven kommune	Høgdereferanse: NN2000	Målestokk: 1:8 000
		Arkstørrelse: Utvida A0 (900*1245)

Sykkylven kommune

Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes

2019 – 2029

Sakshandsaming i følgje Plan- og bygningsloven - Pbl.2008	Dato	Saksnummer	Signatur
Kunngjering av oppstart av planarbeid	06.09.2017	65/17	NH
1. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	10.09.2018	41/18	NH
1. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet	10.09-29.10.2018		
2. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	04.03.2019	16/19	NH
2. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet	10.04-12.06.2019		
3. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	10.12.2019	72/19	NH
Vedtak i kommunestyret:	16.12.2019	103/19	NH
Mindre endring: Eigedomane knytt til tidlegare Aure barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde". Eigedomane knytt til tidlegare Vik barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde".	Aure: 28.02.2024 Vik: 29.05.2024	Aure: PS-06/24 Vik: PS-17/24	ASR ASR

Tiltakshavar: **Sykkylven kommune**	Arkivsakld - Planld: **2017/600 - 15282017004**
Planen er utarbeidd av: **Sykkylven kommune, teknisk eining**	Plankartdato: **16.12.2019**

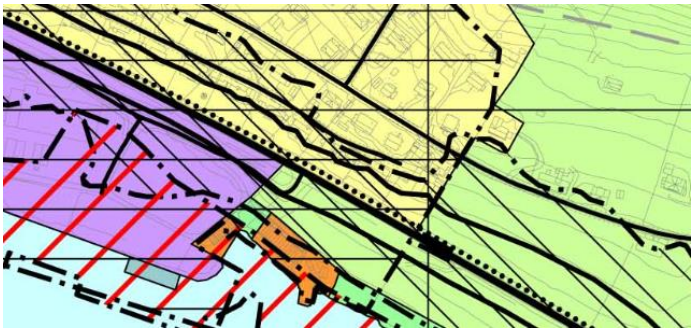
SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNNES 2019-2029

PID15282017004

Vedtak 16.12.2019

Føresegner



1. GENERELT 3

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) 3

2.1. Fellesføresegner 3

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) 3
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3) 4
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5) 4
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4) 5
2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2) 5
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5) 5
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5) 6

2.2. Bustadområde 7

2.3. Sentrumsføremål 7

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9) 8

2.5. Område for råstoffutvinning 9

2.6. Næringsområde 9

2.7. Kombinert bebyggelse 9

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2) 9

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3) 9

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) 10

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

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 11

8. DISPENSASJONAR 13

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE 13

1. GENERELT

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

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

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

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

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

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

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

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

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

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

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.
Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. 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.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggast til grunn for vurdering av risiko.
NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.
ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.
For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo og flodbølgje.
For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 4.7 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved flodbølgje.

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

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

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

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.

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

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

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

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

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

I alle plan- og byggesaker kan det utarbeidast 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 i sjø, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

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

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

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynssone H320_1 og H320_2):
Innanfor 20 meter frå kvar side av elv og bekker, målt frå toppen av elv-/bekkekant, kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

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

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.

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

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.

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 stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:
Nærleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.
Kvartalsleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal 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.

Parkering
Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:
1 plass pr bustad opp til 80 m2
1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m2
2 plassar pr bustad over 120 m2
I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m2 bruksareal
I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m2 bruksareal.

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

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

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

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

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

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

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

2.3. Sentrumsføremål

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

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

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

Naust
Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

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

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

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

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

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

2.5. Område for råstoffutvinning

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

2.6. Næringsområde

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

NÆ1 – Området skal nyttast til reiseliv/hotell. Utbygging skal spesielt ivareta og bygge opp under offentleg parkområde på Klokkehaugen og utvikling av møbelpark i området.
Dersom planar for utbygging ikkje er realisert innan10 år fell arealet tilbake til friområde.

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

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

2.7. Kombinert bebyggelse

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

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

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal 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 plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)

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

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

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål.
Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring. For utbygging knytt til stadbunden næring gjeld same reglane som for LNF-spreidd utbygging pkt 1-9.

LNF-spreidd utbygging:

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

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

1) Innanfor områda SB1, 2 og 3 kan det i kvart område delast frå/oppførast inntil 4 bustadar utan plankrav i planperioden.

2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor kjerneområde landbruk, kan berre utførast dersom det er avklara i høve jordlova.

3) Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arrondering av dyrkajord.

4) 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.

5) Lokalisering nær, eller samlokalisering med eksisterande busetting vert tilrådd.

6) 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.

7) 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.

8) I LNF-område der spreidd utbygging vert tillate gjeld byggeforbod inntil 20 meter frå strandlinja langs sjø og vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

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

10) I alle byggesaker der ein bygger på ubebygd eller gjer terrenginngrep i ubebygd grunn skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

11) 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.

12) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

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

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

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

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

H190 Omsynssone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sona skal omsyn til mineralressursar vurderast særskildt ved eventuelle byggetiltak. Ressursar i grunn skal så langt råd ivaretakast for mogleg framtidig utnytting.

H210/220 Aktsemdssone støy (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert.
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak innanfor støyvarselsonene H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

H310_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
Inndeling jamfør byggteknisk forskrift kap.7 § 7-3:

H310_1_100
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/100, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_1000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_5000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

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

H310_2 Aktsemdsone for områdeskred (§ 11-8 pkt. a)
Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Ved regulering og/eller byggetiltak må det dokumenterast trygg byggegrunn.

H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje byggetiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)
Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)
200 års flaumsone med 20% klimapåslag. Tiltak i strid med kartlagt flaumsone (tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3) kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_2 Aktsemdsone flaum (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H320_3 Faresone stormflo
Viser 1000 års sone, tryggleiksklasse 3. Sona er beregna og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2090. Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for stormflo, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H370 Faresone høgspentanlegg
Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla.
Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

H390 Aktsemdsone storulukke
Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentleg ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllast.
Ved endring eller utviding av eksisterande verksemd skal omfang av aktsemdsona vurderast på nytt.

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftsinteresser

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

H570 Kulturmiljø
Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.

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

H730 Automatisk freda kulturminne
Omfattar automatisk freda kulturminne med sikringssoner. Det er ikkje høve til å sette i gong graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og verneområde rundt eller framkalle fare for at det kan skje.

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

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

H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)
Sone kring høgspentlinjer. Det er byggeforbod innenfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Om ikkje anna er bestemt gjeld ny kommunedelplan føre eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar vedtatt etter kommunedelplanen vil gjelde føre denne.

8. DISPENSASJONAR

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

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

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

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

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

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

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

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

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

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

Sykkylven kommune

Arkiv:	FA-L13
JournalpostID:	24/2367
Saksbehandlar:	Arild Sunde Rinnan
Dato:	20.02.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-06/24	Nærings- og utviklingsutvalet	28.02.2024

14/106 m.fl - Mindre endring av Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes - Tidlegare Aure skule, frå offentleg formål til bustad og friområde

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner nærings- og utviklingsutvalet ei mindre endring av kommunedelplanen for Sentrum- Ikornnes. Eigedomane knytt til tidlegare Aure barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde".

Nærings- og utviklingsutvalet - 06/24

NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan svara på spørsmål.
Røysting:
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner nærings- og utviklingsutvalet ei mindre endring av kommunedelplanen for Sentrum- Ikornnes. Eigedomane knytt til tidlegare Aure barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde".

Bakgrunn for saka

Kommunestyret vedtok i sak PS-52/23 å starte prosessen med å endre arealbruk på områda for tidlegare Aure skule. Aure skule ligg innanfor kommunedelplan for Sentrum- Ikornnes og har i dag ein arealbruk for offentleg formål. Med den nye sentrumsskulen på Bakkeøyane er ikkje Aure skulen lenger i bruk. Med ei framtidsretta utvikling på området vurdera kommunen at det ikkje er ønskeleg at det er «låst» til offentleg formål. Kommunen ønskjer difor å endre arealbruken for området. Sykkylven kommune har behov for å legge til rette for fleire sentrumsnære bustader og bufellesskap.

Kommunen ønskjer å gjennomføre ei endring av kommunedelplanen for området gjennom ein mindre endring, jf. plan- og bygningsloven § 11-17. Endringane vil då vere for dette området og er ikkje ein revisjon av heile kommunedelplanen.

Saksopplysningar

Eigedomar: 14/183, 14/181, 14/117, 14/106, 14/184

Heimelshavar: Sykkylven kommune

Gjeldande kommunedelplan: Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes

Gjeldande reguleringsplan: Området er delvis regulert i Reguleringsplan for Pilkvitla.

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningslova § 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9*."

Kommunen sendte ut ein førehandsvarsling der endringa vart omtalt til berørte myndigheiter og naboar den 30.06.2023. Det kom uttaler frå Statens vegvesen, Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Samt ein uttale frå eigarar av naboeigedom.

Oppsummering av uttalane:

Statens vegvesen:

Gitt at endringa av formålet er frå offentleg formål til bustad er det noko dei truleg ikkje vil motsette seg da områda ligg sentrumsnært og i eksisterande bustadområde. Dei viser likevel til innspela under, og ber om at nødvendige utgreiingar blir fulgt opp i det videre arbeidet med planendringa:

Den politiske behandlinga av saken vektlegg behovet for å kunne utvikle sentrumsnære areal, og at gjeldande formål gir ein liten fleksibilitet. Kommuneadministrasjonen vurderer at formålet bustad er hensiktsmessig da det er eit behov for sentrumsnære bustadtomter, men avsluttar likevel med at ein er open for innspel til alternativ arealbruk enn bustad. Vi ser det som viktig at ein gjer ei grundig vurdering av kva ein vil bruke areala til, der ein synleggjer både behov og konsekvensar for arealbruken. Etter plan- og bygningslova § 4-2, jf. KU-forskrifta, skal nye arealformål i kommuneplanens arealdel utgreiast. Forholdet til dei statlige planretningslinjene for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging vil vere sentralt. Viktige tema som transportbehov, trafikktryggleik, framkome for alle trafikantgrupper vil vere viktig å utgreie.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Område det er foreslått å endre arealformål frå offentleg formål til bustad ligg nært andre område som i allereie vedtatt kommunedelplan er avsett til bustad formål. Dei har ikkje merknader til arealbruken som foreslått.

Det er ingen automatikk i at det kan bli etablert nye kryss eller avkøyrsler langs fylkesvegnettet for område som blir avsett til utbygging i kommunedelplanen. I samband med mindre endring av kommunedelplanen kan kommune med fordel synleggjere om dette blir ei utfording for dei områda endringane gjeld. Til dømes om kommunale kryss frå fylkesveg er utfordrande og bør utbetrast.

Eventuelle rekkefølgjekrav vil gjelde for tiltaket sitt influensområde, inkludert trygge ganglenker, busshaldeplass og trygge kryssingspunkt over fylkesvegen.

Vi er merksam på at området ved Aure skule er råka av vegtrafikkstøy frå fylkesveg 5916, og det må bli gjort vurderingar knytt til om friområde er ønskeleg så nært fylkesvegen med tanke på støy og tryggleik.

Barn og unge: Det kjem fram i oversendinga at kommunen har med i si vurdering barn og unges bruk av området i dag, og at denne vurderinga må vere med i ei framtidig bruk av området også. Dei rår kommunen å nytte sin barn- og ungesrepesentant i dette arbeidet.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal:

Dei har ikkje vesentlege merknader til ønska omdisponering utanom at nærleikeplass kan sikrast ved regulering av området.

Bengt og Solveig Lorentzen (gnr.14 bnr.134):

Dei har ingen innvendingar mot forslaget som er framlagt, men dei er som naboar på nedsida av Aure skule bekymra for støttemuren. Dei beskriv den som i elendig forfatning. Betongen smuldrar helt opp og fell av i store flak, armeringa ligg åpen og rustar. Dette bør utredes skikkelig av kyndige personar. Dei har lagt ved bilder i merknaden.

Kommentar: Merknaden knytt til tilstanden på muren på tidlegare Aure skule er videresendt til eigedomsavdelinga i kommunen.

Vurdering

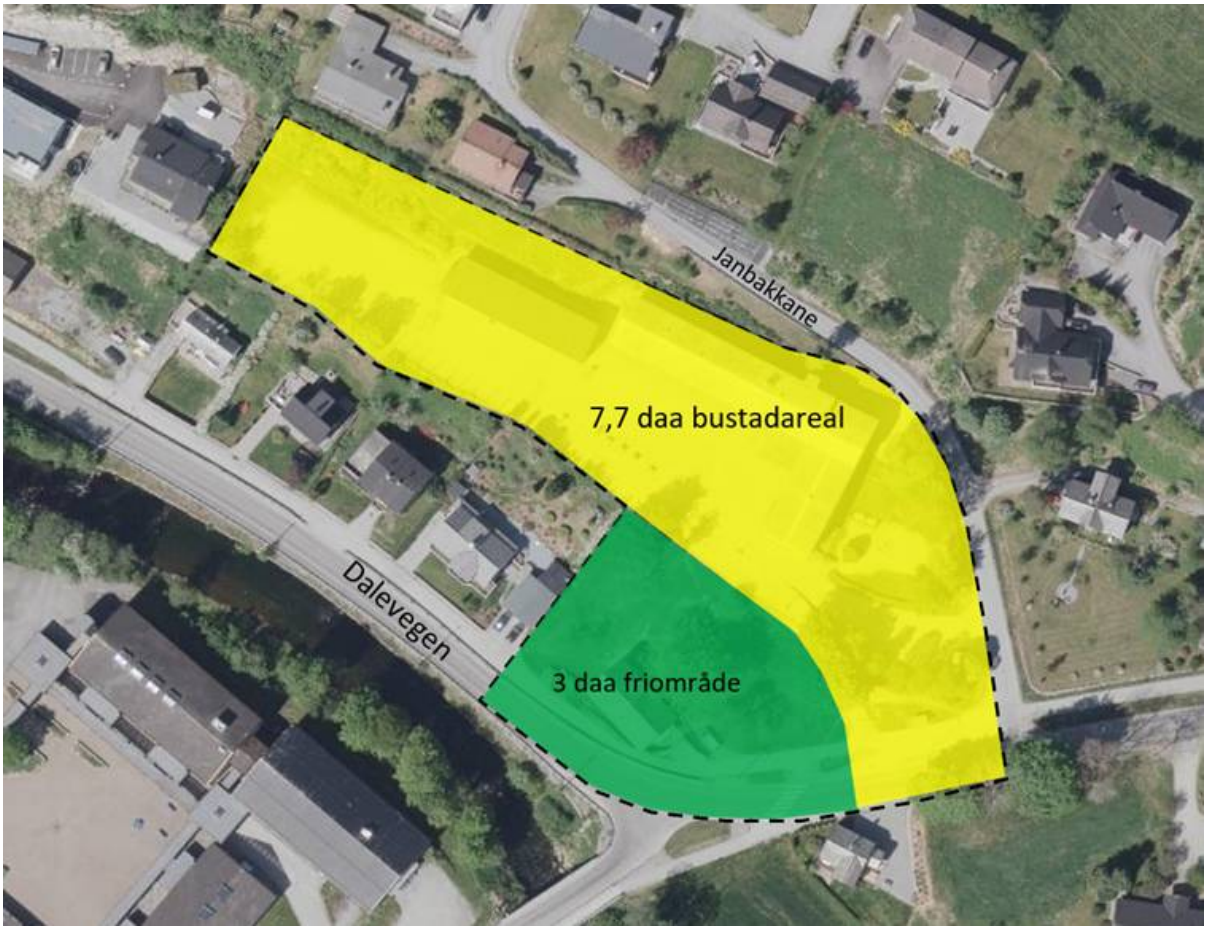
Sjølve skuleområdet består i dag av skulebygg, brakker, leikeområde og grusplass som nyttast til fotballbane. I tilknyting til skuleområdet ligg det ein grasbakke som er nytta til akebakke av elevane på vinteren. På denne eigedomen står det eit kvitt bygg som er gamle Aure skule. Området er sett av til offentleg og privat tenesteyting i kommunedelplanen. Området er i stor grad uregulert, men delar av området er regulert til offentlege bygningar i Reguleringsplan for Pilkvitla frå 1981. Denne planen er ikkje aktuell å endre/erstatte no. Dette blir aktuelt ved ei framtidig detaljregulering av området i etterkant av endring av kommunedelplanen. Rundt skuleområde er det i dag bustader. I stor grad ei blanding av einebustader og tomannsbustader.



Figur 1 Venstre: Gjeldande kommunedelplan frå 2019. Aktuelt område i raudt på nordsida av Aureleva. Høgre: Reguleringsplan for Pilkvitla frå 1981.

For å ha ein fleksibilitet for kva som skal utviklast innanfor områda, må ein endre arealformålet til noko som åpnar opp for den typen utvikling som kommunen ønskjer for området. Eit for generelt arealformål kan være uheldig då det kan opne for anna aktivitet enn det som er intensjonen. I saksutgreiing til kommunestyresak PS-52/23 er bustader og bufellesskap nemnd spesifikt som eit behov og ønska utvikling. Administrasjonen vurdera at ei endring frå offentleg eller privat tenesteyting (KpArealformål 1160) til bustadformål (KpArealformål 1110) vil vere hensiktsmessig. Dette formålet kan nyttast til alle former for bustad og bustadbruk. Ein kan då i eit videre reguleringsarbeid legge til rette for ei utvikling av områda både til vanlege bustader eller bustader som er meir tilpassa for særskilte grupper, som for eksempel eldrebustadar, for personer med funksjonsnedsetting eller andre med særskilt behov. Samstundes må ein her vere klar over at det innanfor bustadformålet ikkje kan byggast helse- og omsorgsinstitusjonar.

Sidan områda i dag er i bruk som skule, vurderer kommunen at det vil vere hensiktsmessigt å ivareta delar av området som friområde for ålmenta og spesielt barn- og unge. Grøntområdet mellom tidlegare Aure skule og gamle Aure skule foreslås endra til friområde, så området i framtida også kan nyttast som akebakke og møtestad for eksisterande og potensielt nye bustader. Fylkeskommunen skriv i si fråsegn at delar av dette området vil bli liggande i støysone og at det må bli gjort vurderingar knytt til å ha friområde i dette området. Det er her snakk om ei gul støysone som strekk seg omtrent 10 meter inn i tenkt friområde. Ved ei framtidig regulering til bustad på området så vil ein måtte regulere nærleikeplass med innhaldskrav. Friområdet blir då eit supplement til dette, kommunen vurderer difor at bruken og opphald i det som er kartlagt som støysone blir tidsmessig avgrensa og at det ikkje vil vere problematisk at også denne delen er avsett til friareal.



Figur 2 Forslag til endring av arealformålet for tidlegare Aure skule i kommunedelplan Sentrum-Ikornnes.

Transportbehov

Området ligg sentrumsnært. Det er gåavstand til sentrum, kort veg til kulturaksen med ungdomskule, videregående, kulturhus og storhallen/fotballbane. Ny Aure barneskule ligg 500 meter unna. Ei fortetting av bustader her vil vere positivt med tanke på behovet for nærleik til sentrale samfunnsfunkjonar.

Trafikktryggleik

Frå området til sentrale samfunnsfunksjonane nemd under avsnittet "transportbehov" er det gode og trygge traséar for mjuke trafikkantar. Det er tilrettelagt med gangfelt for å krysse køyrevegar til skuleområda og videre mot sentrum. Til det framtidige byggeområdet kan ein nytte allereie etablert avkøyrsle til fylkesvegen. Dette må utgreiiast nærar i ein framtidig reguleringsplan, men i utgangspunktet ser denne ut til å vere ei tilfredsstillande løysing. Krysset Dalevegen/Fv60 har fått rundkøyring, noko som er positivt for trafikkavviklinga frå området.

Økonomiske konsekvensar

Ved å endre skuletomta til bustadformål kan kommunen selge eller utvikle tomta til bustader. Dette vil gje inntekter til kommunen.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:
Innspel frå høyring_samla
Skråfoto og flyfoto over Aure skule
Vedtak 52_23 Kommunale bygg - Tandstad barnehage, Vik skule og Aure skule - endra arealbruk
Kdp sentrum-Ikornnes Plankart 16.12.2019
Kdp sentrum Føresegner 16.12.2019

enova

Energiattest



Adresse **Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343762**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180197826**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **398,0 m²**	Oppvarma bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **189,53 kWh/m²**

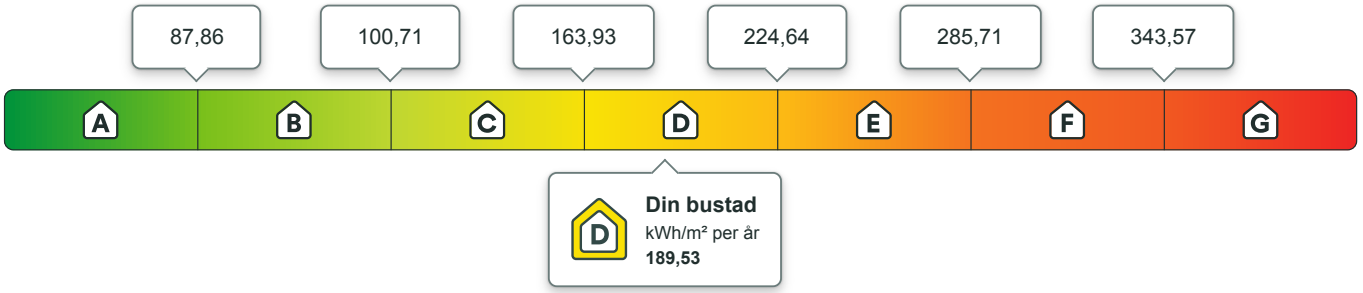
Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
50 284,59	**179,59**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

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

Skjerva 11, 6230 SYKKYLVEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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: 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 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Skjerva 11

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sykkylven kyrkje Linje 110, 250, 252, 255	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 33 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 373 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

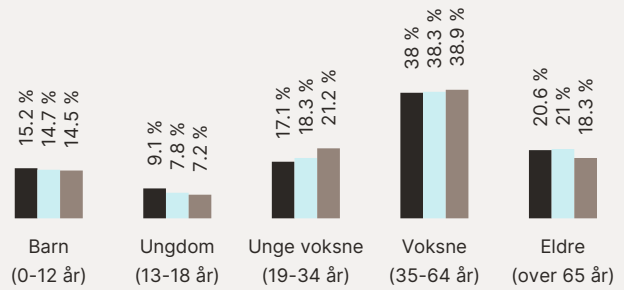
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullavik/Grepstad	1 369	650
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km
Krikane barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven Post i butikk	9 min 0.8 km
Rema 1000 Sykkylven	10 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

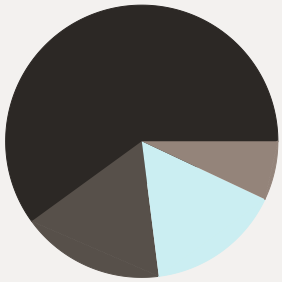
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Aure skule Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Sykkylven storhall Aktivitetshall	11 min 1 km
Family Sports Club Sykkylven	5 min
Aktiv Trening Flisnes	1 t

Boligmasse

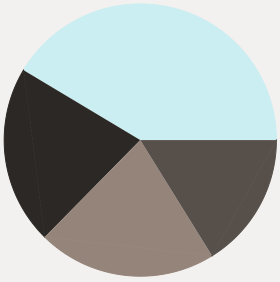


- 60% enebolig
- 16% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

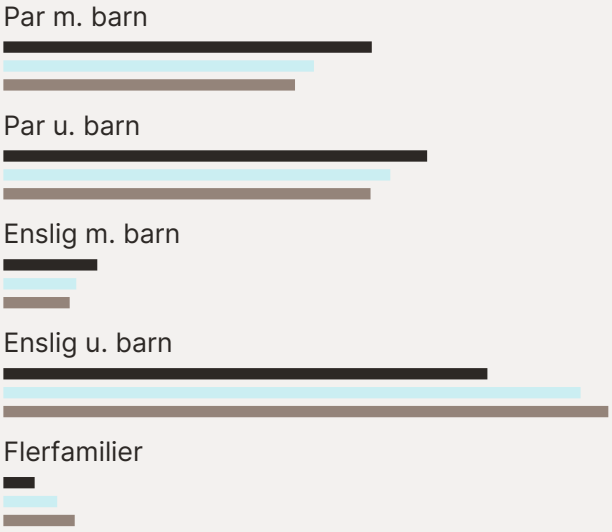
AMFI Moa	1 t 10 min
Apotek 1 Sykkylven	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



0% 43%

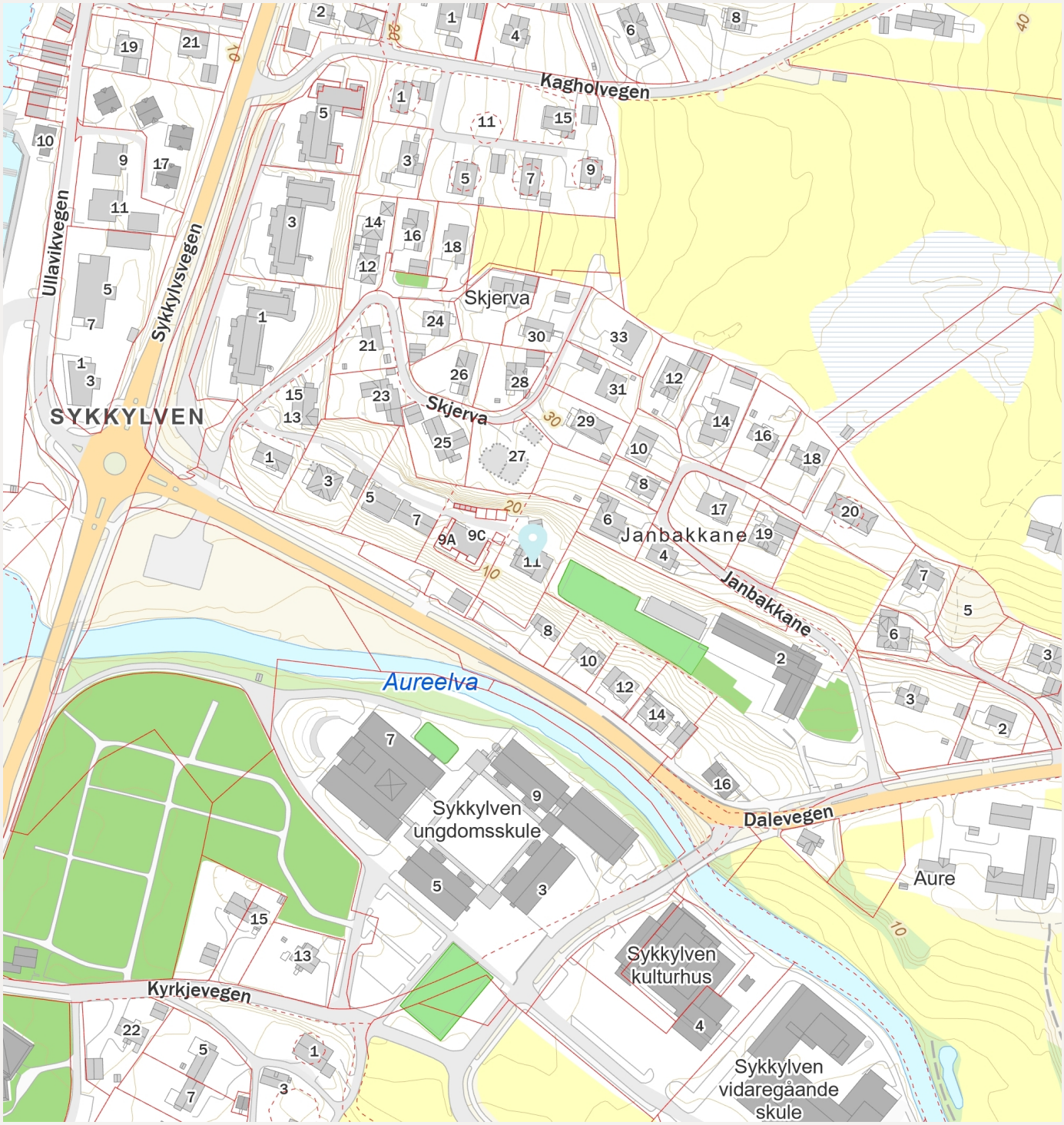
- Ullavik/Grepstad
- Sykkylven
- Norge

Sivilstand

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

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.