

# ØYRAVEGEN 6

VIK - Sentrumsnær tomannsbolig som i dag er brukt som enebolig med garasje og terrasse!



Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL ØYRAVEGEN 6

Eneboligen ligger i Øyravegen, rett sør for Aure sentrum i Sykkylven kommune, og er nært beliggende til Vikeelva. Denne eiendommen er registrert med to separate boenheter, hvor det tidligere har vært en leilighet i loftsetasjen.



### FAKTA

**Adresse** Øyravegen 6,  
6230 SYKKYLVEN

**Prisantydning** Kr 2 300 000,-

**Omkostninger** Kr 60 950,-

**Totalpris** kr 2 360 950,-

**BRA/P-rom** 221/174kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Tomannsbolig

**Byggeår** 1950

**Tomt** 542.4 kvm festet

**Parkering** I garasje og på egen tomt.



## KONTAKT

### Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Øyravegen 6 representerer en tomannsbolig som har fungert som enebolig og ligger på Vik, et veletablert boligområde omtrent 2 km sør for sentrum. Eiendommen er omgitt av en velholdt tomt, inkludert gruset adkomst og biloppstillingsplass, en garasje og en vakkert anlagt hage.

Boligen er over 3 plan og inneholder:  
Kjeller: Hall m/trapp, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

1.etasje: Gang, stue og kjøkken.

2.etasje: Gang, loftstue, kjøkken, 3 soverom og toalett.

Eiendommen nyter godt av sin gunstige beliggenhet med kort avstand til offentlige bussforbindelser og sentrumsfasiliteter, som kan nås til fots på omtrent 15 minutter.

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til visning!

## Oppdrag

01014323

## Eiendom

Øyravegen 6, 6230 SYKKYLVEN

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 6, festenummer 9 i Sykkylven kommune.

## Eier

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

## Prisantydning

Kr 2 300 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 60 950,-

Prisantydning kr 2 300 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 57 500,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 2 200,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 360 950,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 2 300 000,-

+ Totale omkostn. kr. 60 950,-

= sum kr. kr 2 360 950,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 2 300 000,-

## Festeforhold

### Årlig festeavgift

kr 4 143

## Regulering av festeavgift

Leieavtalen er satt i samsvar med gjennomsnittet av prisindeksen i 10-årsperioden fra 1. januar 1930 til 1. januar 1940 og skal gjelde i 10 år. Leien skal deretter justeres hvert 10. år i henhold til denne prisindeksen. Dersom leien ikke blir betalt til rett tid, har grunneieren rett til trygd for denne i form av prioritets panterett i tomten og de husene som til enhver tid står der. Hvis restsummen for festeleien blir større enn beløpet som tilsvarer to års leie, har grunneieren rett til uten søksmål å sette pantet til offentlig auksjon for å få sitt.

Opplysningene ovenfor er hentet fra festekontrakten.

## Festekontrakt

30.12.1948

## Festetid

Festetida er femti, 50 år, rekna fra 01.01.1998.

## Boligtype

Tomannsbolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Boligen er over 3 plan og inneholder:

Kjeller:

Hall m/trapp, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

1.etasje:

Gang, stue og kjøkken.

2.etasje:

Gang, loftstue, kjøkken, 3 soverom og toalett.

Boligen har også garasje, anneks/bod og takoverbygget uteplass.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 221kvm

P-rom 174kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## Antall soverom

5

## Byggeår

Byggeår: 1950 i følge Sykkylven kommune.

## Standard

### INNVENDIG:

Overflater i boligen er med forskjellig alder. Overflater på gulv med laminater belegget og med tregulv og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Malte brystningspaneler i stuen. Det er foretatt en rekke oppgraderinger ved overflater i senere år, det er montert en del vegger med malt mdf plater. Det var under befaringen en rekke gjenstående arbeider med finish og en del vegger å montere. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er noe oppføyte gulv i enkelte rom i kjelleren.

Boligen har mursteins pipe som teglpipe. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er kledd skifer å den ene siden på pipen. Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen, denne av nyere dato. I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innføyte og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Noen gulv med oppføyte tregulv. Det er fri mur i hjørne mot øst. Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det

er belegget/ laminat i gulvene som er lagt i senere år. Innvendig har i hovedsak boligen finerdører og malte med forskjellig alder. En del dører er fra byggeår. Det er noen nyere formpressede dører på loftet.

### KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning som plassbygget innredning av eldre dato med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin på kjøkkenet. Ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel innredning på loftet med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Deler av innredningen er fjernet.

### BAD:

Bad av eldre/ ukjent dato. Rommet er med fliser på gulvet og med finerte plater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett.

Rommet holder enkel standard og står foran full renovering. Det er registrert skader på himling og veggplater.

### TOALETTROM:

Toalettrom i kjeller med belegget på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant. Rommet er fra byggeår.

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med underskap med servant. Rommet er oppusset og fornyet i senere tid.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

### Byggemåte

Bolig bygget i 1950. Boligen er oppført med innredet kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er bygget i typisk konstruksjon/ byggemetode og material for alder.

Boligen er registrert med 2 boenheter og det har tidligere vært leilighet på loftet. Eier har foretatt en del oppgraderinger med overflater i senere år. Det er en del gjenstående arbeider i enkelte rom, dette som lister, enkelte veggplater og omramming rundet en del dører. Noen rom er ikke ferdigstilt.

På generelt grunnlag står boligen foran oppgraderinger med utskiftninger og fornyinger.

#### UTVENDIG:

Taket er tekket med skiferstein. Taktekket opplyses å være fra byggeår. Det er renner og beslag av metall, det er ført opp via oppstikk fra grunnen. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, en del renner og beslag av eldre dato.

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag. Pipen har ikke adkomst fra tak. Feieluke er etablert på kryptloft for feiing. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er med noe forskjellig alder, men i stor grad fra byggeår. Boligen ble malt utvendig i 2022. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Det er vinduer med forskjellig alder i boligen, i kjelleren er i hovedsak vinduer fra 1992, 94. I hovedetasjen er vinduer fra 1994 og vinduer fra 1980 tallet.

Det er i tillegg registrert noen vinduer fra 1970 tallet og noen fra 1980 tallet. Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Det er forskjellig alder på dørene. Balkongdøren er fra 1987.

Understøttet balkong på baksiden av boligen, denne er bygget med betongplate. Det er lagt nytt dekke med terrassebord i 2023. Og oppgradert med nytt rekkverk og levegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i boligen er med rør med kobber og eldre jernrør på observerte steder. Det er i forbindelse med svekket trykk foretatt utskiftning noen vannledninger i boligen.

Det er montert nytt inntak med ny stoppekran. Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fornyet i senere år. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er

fra 2016.

Skjult lagt og noe åpent el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det har ved tidligere anledning kommet inn vann i kjelleren på boligen. Eier opplyser at Klokkerhaug Maskin AS har foretatt oppgraderinger og fornyinger ved drenering på 3 sider av boligen, dette med unntak av på sydsiden. Det viser oppstikk fra grunn med drenerør som taknedløp er koblet til. Det er observert oppstikk av isolasjon ved grunnmur som tyder på utvendig isolering og fuktsikring med vorteplast.

Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt hele boligen. Det er ved kontroll i kjeller ikke avdekket forhold som tilsier svikt hvor dreneringen er skiftet. Forhold med salt utslag i slike konstruksjoner som denne kan forekomme og har nødvendigvis ikke noe med drenering å gjøre, dette dreier seg ofte om kapillære opptrekk i murer.

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Tomten er en festet tom og er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Ellers er det noe plen og en del trær på tomten. Hagegjerde.

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Utvendige avløpsledninger er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledninger er av ukjent materiale og alder, men er trolig metallrør, kobber eller jernrør. Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

#### Parkering

I garasje og på egen tomt.

#### Etasje

3 etasjer.

#### Beliggenhet

Eneboligen ligger i Øyravegen, rett sør for Aure

sentrum i Sykkylven kommune, og er nært beliggende til Vikeelva. Denne eiendommen er registrert med to separate boenheter, hvor det tidligere har vært en leilighet i loftsetasjen.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### **Grunnarealer**

Tomten er en festet tom og er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Ellers er det noe plen og en del trær på tomten. Hagegjerde.

Tomteareal: 542.4 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Festet tomt

### **Oppvarming**

Elektrisk, luft til luft varmepumpe og vedovn.

### **Energimerking**

Energifarge Oransje og bokstav G.

### **Energiklasse**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

### **Overtakelse**

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 890,-

Årlige kommunale gebyr for 2023 var kr 17890,- inkl. vatn/avløp via måler, renovasjon og feiing.

### **Diverse**

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innstå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillers forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstillers krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

### **LOVLIGHET**

Bolig:

- Det foreligger ikke tegninger.

Boligen er registrert med 2 boenheter og det har tidligere vært leilighet på loftet. Denne leiligheten på loftet ble opprinnelig brukt som et separat boareal, komplett med egen inngang og fasiliteter.

Garasje:

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

Anneks:

- Det foreligger ikke tegninger.

Uteplass:

- Det foreligger ikke tegninger.

### **OPPSUMMERING AV AVVIK:**

TG3:

- Utvendig > Vinduer eldre dato
- Utvendig > Takvindu
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.07.1949 - Dokumentnr: 101405 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

### **Vei, vann, avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett gjennom private stikkledninger i følge Sykkylven kommune.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Før 1965 var det ikke vanlig praksis å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger i Norge. Disse dokumentene, som bekrefter at et bygg er ferdigstilt i henhold til gjeldende regler og forskrifter, ble ikke formelt innført før etter denne datoen. Dette betyr at mange eldre bygninger, spesielt de som ble oppført før 1965, ikke har slike tillatelser eller attester som bekrefter deres byggestatus på samme måte som moderne konstruksjoner.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. REGULERINGSFØRESEGNER FOR REG.PLAN RIKSVEG 6o, AURE - TYNES, SYKKYLVEN KOMMUNE.

### **Takst utført av**

Halvard Godø AS.

### **Innbo og løsøre**

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

### **Betalingsbetingelser**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle



innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### **Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA**

Cecilie Langva  
tlf: 419 16 720  
cecilie@legaleigedom.no

#### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

#### **Salgsoppgave dato**

05.03.2024

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport datert 05.03.2024.
- Teikning uthus.
- Eiendomsgrenser datert 26.01.2024.
- Reguleringsplan for eit område på Vik i Sykkylven

kommune datert 24.11.1972.

- Teiknforklaring kommunedelplan for Sentrum-Ikornes 2019-2029.
- Kommunedelplan Sentrum-Ikornes 2019-2029.
- Festeavtale datert 30.12.1948.
- Energiattest datert 05.03.2024.
- Budskjema.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

#### **Informasjon om budgivning**

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi

av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt. Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- o Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- o Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- o Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren

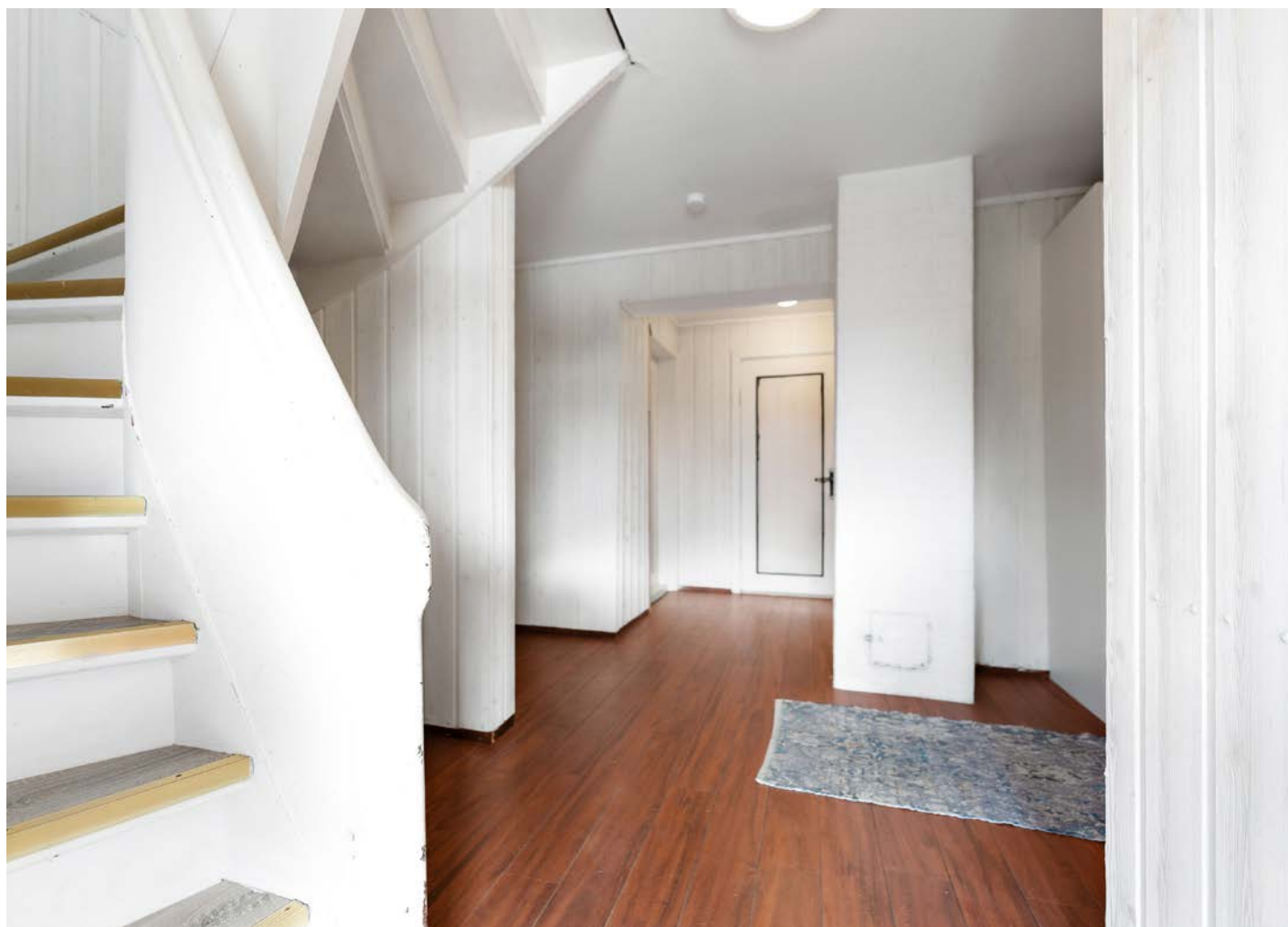
begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.







# Underetasje







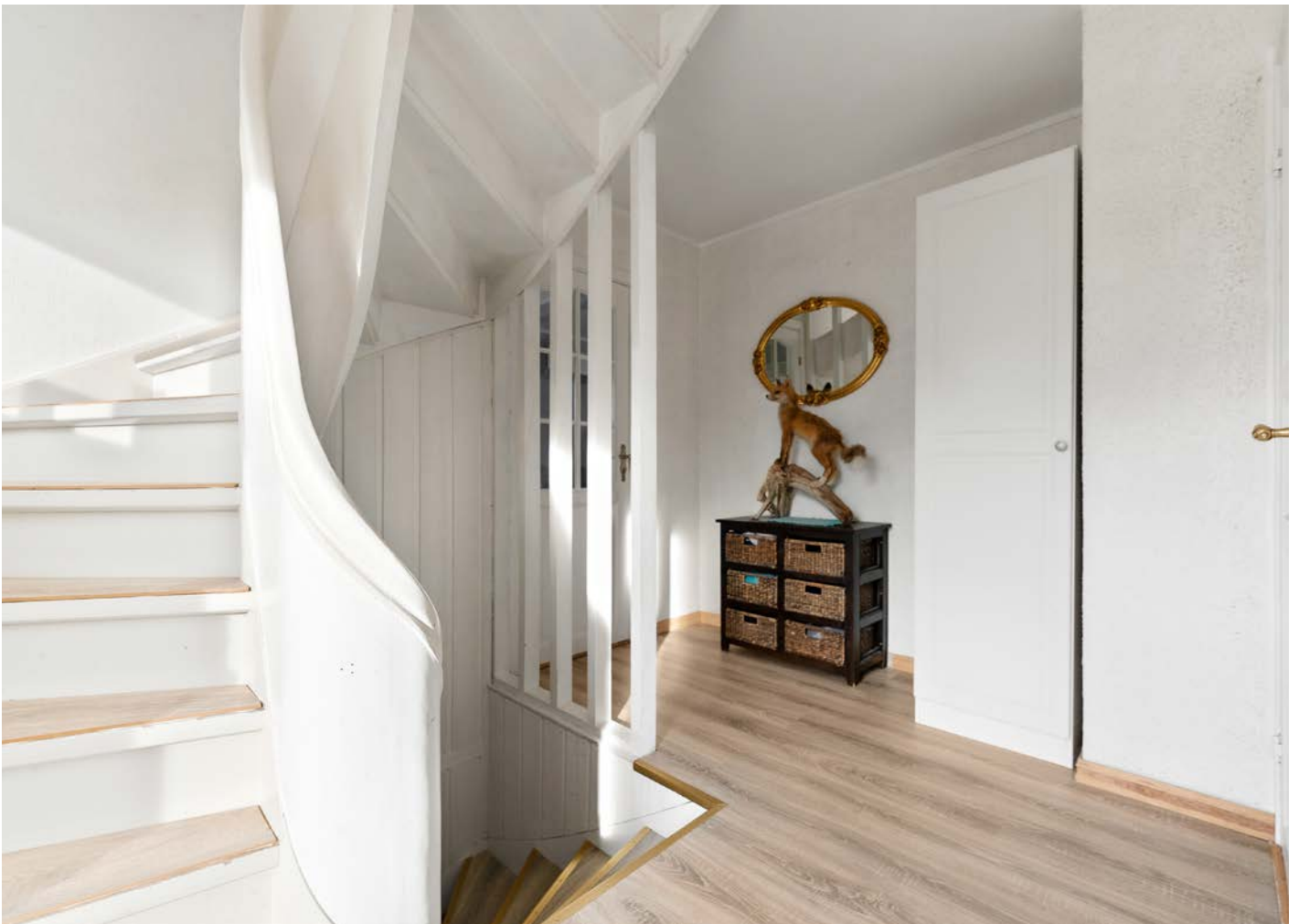








# Første etasje



















# Andre etasje























# Tilstandsrapport

📍 Øyravegen 6, 6230 SYKKYLVEN

🏠 SYKKYLVEN kommune

# gnr. 17, bnr. 6, fnr. 9

## Markedsverdi

**2 300 000**

Areal (BRA): Bolig 191 m<sup>2</sup>, Garasje 30 m<sup>2</sup>, Anneks 0 m<sup>2</sup>, Uteplass 0 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.02.2024

Rapportdato: 05.03.2024

Oppdragsnr.: 18978-1400

Referansenummer: EV1156

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.

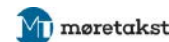
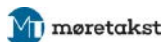
### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget i 1950. Boligen er oppført med innredet kjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er bygget i typisk konstruksjon/ byggemetode og material for alder. Boligen er registrert med 2 boenheter og det har tidligere vært leilighet på loftet.

Eier har foretatt en del oppgraderinger med overflater i senere år.

Det er en del gjenstående arbeider i enkelte rom, dette som lister, enkelte veggplater og omramming rundet en del dører. Noen rom er ikke ferdigstilt.

På generelt grunnlag står boligen foran oppgraderinger med utskiftninger og fornyinger.

Det vises til de enkelt punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

## Bolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein. Taktekket opplyses å være fra byggeår.

Det er renner og beslag av metall, det er ført opp via oppstikk fra grunnen. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, en del renner og beslag av eldre dato.

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipeledning i tillegg til toppbeslag.

Pipen har ikke adkomst fra tak. Feieluke er etablert på kryploft for feiing.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er med noe forskjellig alder, men i stor grad fra byggeår. Boligen ble malt utvendig i 2022

Saltak med takkonstruksjon av sperretak.

Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er vinduer med forskjellig alder i boligen, i kjelleren er i hovedsak vinduer fra 1992, 94 i hovedetasjen er vinduer fra 1994 og vinduer fra 1980 tallet.

Det er i tillegg registrert noen vinduer fra 1970 tallet og noen fra 1980 tallet.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Det er forskjellig alder på dørene. Balkongdøren er fra 1987.

Understøttet balkong på baksiden av boligen, denne er bygget med betongplate. Det er lagt nytt dekke med terrassebord i 2023. Og oppgradert med nytt rekkverk og levegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i boligen er med forskjellig alder. Overflater på gulv med laminater belegg og med tregulv og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Malte brystningspaneler i stuen.

Det er foretatt en rekke oppgraderinger ved overflater i senere år, det er montert en del vegger med malt MDF plater.

Det var under befaringen en rekke gjenstående arbeider med finisj og en del vegger å montere. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er noe oppforede gulv i enkelte rom i kjelleren.

Boligen har mursteins pipe som teglpipe. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er kledd skifer å den ene siden på pipen.

Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen, denne av nyere dato.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater.

Noen gulv med oppforede tregulv. Det er fri mur i hjørne mot øst.

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår.

Rekkverk i malt utførelse og det er belegg/ laminat i gulvene som er lagt i senere år.

Innvendig har i hovedsak boligen finerdører og malte med forskjellig alder. En del dører er fra byggeår.

Det er noen nyere formpressede dører på loftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad av eldre/ ukjent dato. Rommet er med fliser på gulvet og med finerte plater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett.

Rommet holder enkel standard og står foran full renovering. Det er registrert skader på himling og veggplater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som plassbygget innredning av eldre dato med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin på kjøkkenet. Ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel innredning på loftet med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Deler av innredningen er fjernet.

## Beskrivelse av eiendommen

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vagghengt servant.  
Rommet er fra byggeår.

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med underskap med servant.  
Rommet er oppusset og fornyet i senere tid.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber og eldre jernrør på observerte steder. Det er i forbindelse med svekket trykk foretatt utskiftning noen vannledninger i boligen

Det er montert nytt inntak med ny stoppekran. Det er observert røropplegg med soilrør/støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fornyet i senere år. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra 2016.

Skjult lagt og noe åpent el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det har ved tidligere anledning kommet inn vann i kjelleren på boligen. Eier opplyser at Klokkehaug Maskin AS har foretatt oppgraderinger og fornyinger ved drenering på 3 sider av boligen, dette med unntak av på sydsiden. Det viser oppstikk fra grunn med drenerør som taknedløp er koblet til.

Det er observert oppstikk av isolasjon ved grunnmur som tyder på utvendig isolering og fuksikring med vorteplast.

Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuksikring som er benyttet rundt hele boligen.

Det er ved kontroll i kjeller ikke avdekket forhold som tilsier svikt hvor dreneringen er skiftet.

Forhold med salt utslag i slike konstruksjoner som denne kan forekomme og har nødvendigvis ikke noe med drenering å gjøre, dette dreier seg ofte om kapillære opttrekk i murer.

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

Tomten er en festet tom og er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Ellers er det noe plen og en del trær på tomten.

Hagegjerde.

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Utvendige avløpsledninger er fra 1950.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledninger er av ukjent materiale og alder, men er trolig metallrør, kobber eller jernrør.

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Bolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Loft	60	0	0	60
Etasje	68	0	0	68
Kjeller	63	0	0	63
<b>Sum</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>191</b>			

#### Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. Etasje	0	30	0	30
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>30</b>			

#### Anneks

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

#### Uteplass

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Bolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

### Anneks

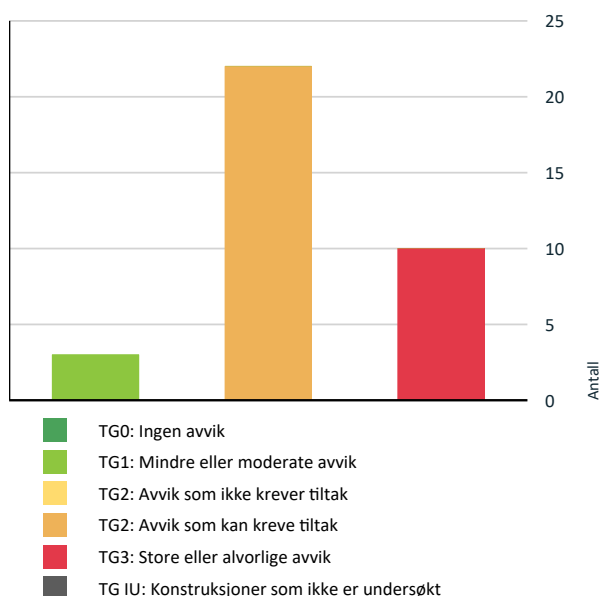
- Det foreligger ikke tegninger

### Uteplass

- Det foreligger ikke tegninger

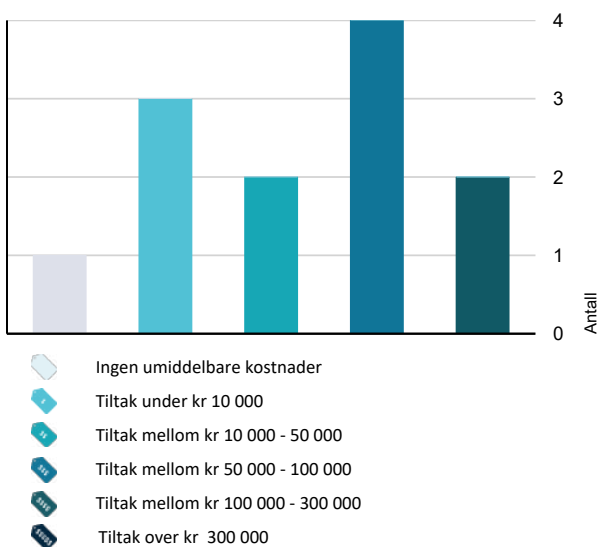
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:  
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Bolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer eldre dato [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Normalt, med noe utsatt vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med skiferstein. Taket er observert fra bakkenivå. Taktekket opplyses å være fra byggeår. Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det vises at taksteinen ligger ujevnt en del steder. Det er registrert partiell utbedring med enkelte steiner. Disse steinene er da festet med spiker i midten. Noe gliper ved stein rundt takvindu og ved luftehatt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold ved taktekket.

### Nedløp og beslag

Det er renner og beslag av metall, det er ført opp via oppstikk fra grunnen Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, en del renner og beslag av eldre dato. Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag. Pipen har ikke adkomst fra tak. Feieluke er etablert på kryploft for feiing.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er konsoller for snøfangere på takflaten, disse er bendet. Noe bulker i enkelte taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er påregnelig med vedlikehold, oppgraderinger og vedlikehold av renner og beslag.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er med noe forskjellig alder, men i stor grad fra byggeår.

Boligen ble malt utvendig i 2022

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Det er skiftet noen vindskier i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

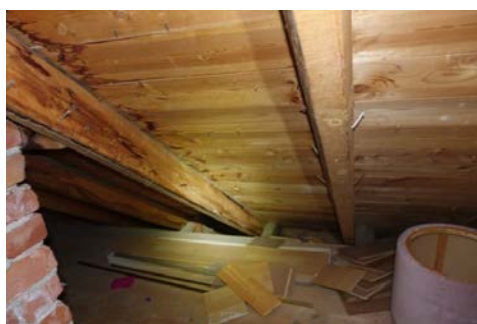
Det er observert en del eldre merker i undertaket og på sperrer etter fukt. Dette er trolig fra før taket ble omtekket. Det er ikke registrert unormale fuktverdier, hvor det er foretatt fuktmålinger under befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å overvåke konstruksjonen videre. Det vises til at det er påregnelig med omlegging av taktekket innen kort tid.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Det er vinduer med forskjellig alder i boligen, i kjelleren er i hovedsak vinduer fra 1992, 94 I hovedetasjen er vinduer fra 1994 og vinduer fra 1980 tallet.

Det er i tillegg registrert noen vinduer fra 1970 tallet og noen fra 1980 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ klemlister og på sprosser som medfører vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.

## TG 3 Vinduer eldre dato

På loftet er det observert vinduer fra tidlig 1970 tall. Vinduene er med 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 1972      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

## TG 3 Takvindu

Det er takvindu/ malmluke fra byggeår med enkelt glass.

**Årstall:** 1950      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

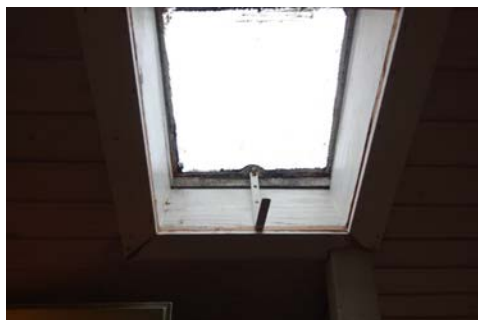
- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting av takvinduet. Utskiftningen bør sees i sammenheng med omtekingen av taket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Det er forskjellig alder på dørene. Balkongdøren er fra 1987.

**Årstall:** 1987      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Det er forhøyet slitasje på ytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ dørblad som medfører vedlikehold.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på baksiden av boligen, denne er bygget med betongplate. Det er lagt nytt dekke med terrassebord i 2023. Og oppgradert med nytt rekkverk og levegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del avflassing fra betongens underside.

Rekkverkshøyden er målt til ca 98 ca. Dette er 2 cm lavere enn kravet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre vedlikehold er påregnelig.

En kan legge dobbel rekkverkspute for å tilfredsstille høyden på rekkverket.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

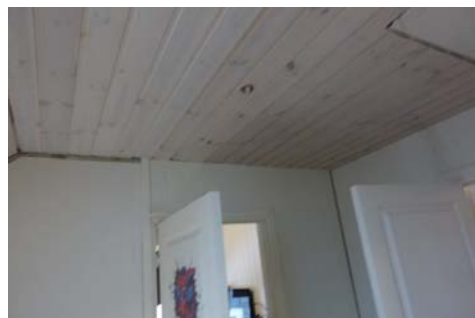
Overflater i boligen er med forskjellig alder.

Overflater på gulv med laminater belegg og med tregulv og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Malte brystningspaneler i stuen.

Det er foretatt en rekke oppgraderinger ved overflater i senere år, det er montert en del vegger med malt mdf plater.

Det var under befaringen en rekke gjenstående arbeider med finisj og en del vegger å montere.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

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

Det er noe oppforede gulv i enkelte rom i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

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

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

Det er ved kontrollmålinger av planhet ikke registrert unormale hellinger i forhold til alder og byggemetode.

Det er målt ca 10 mm i hovedetasjen. På loftet er det målt ca 15 mm gjennom rom mot syd.

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe som teglpipe. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er kledd skifer å den ene siden på pipen.

Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen, denne av nyere dato.

## Vurdering av avvik:

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

Opplysninger fra feier:

Teglpipe med luftekanal. Lysmål ca 240x240 mm. Feiing vert utført frå feieluke på loft.

Sist varsla feiing den 22.03.2022. Ingen tilbakemelding frå eigar, såleis ingen feiing.

Sist utført feiing var den 20.08.2020. Middels med sot, 2- 3 mm beksot i pipa.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TO 3 Rom Under Terreng

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med hvite himlingsplater.

Noen gulv med oppforede tregulv.

Det er fri mur i hjørne mot øst.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

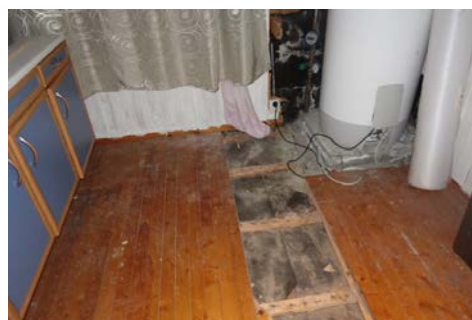
Deler av oppforet gulv i nordøstre hjørne er revet opp, dette etter er tidligere lekkasje fra varmtvannsbereder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas en del arbeider med oppgraderinger i underetasjen og det må foretas gjenoppbygging av oppforet gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg/ laminat i gulvene som er lagt i senere år.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe gjenstående arbeider med trappeneser etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ferdigstilling av trappeneser etc. er påregnelig.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har i hovedsak boligen finerdører og malte med forskjellig alder. En del dører er fra byggeår.  
Det er noen nyere formpressede dører på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

Bad av eldre/ ukjent dato. Rommet er med fliser på gulvet og med finerte plater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett.

Rommet holder enkel standard og står foran full renovering. Det er registrert skader på himling og veggplater.

### Vurdering av avvik:

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

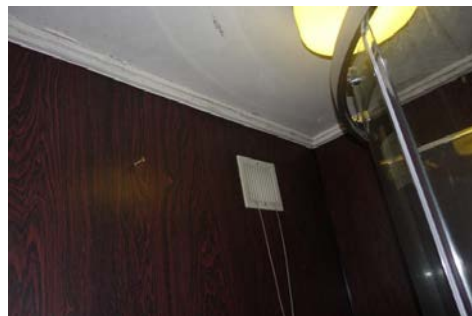
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er betongvegger i tilliggende konstruksjon i tillegg til at rommet står foran full fornying.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badets generelle beskrivelse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### LOFT > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Enkel innredning med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har ikke vært i bruk på lenge.

Deler av innredningen er fjernet. Eier har planlagt å etablere bad i dette rommet.

### Konsekvens/tiltak

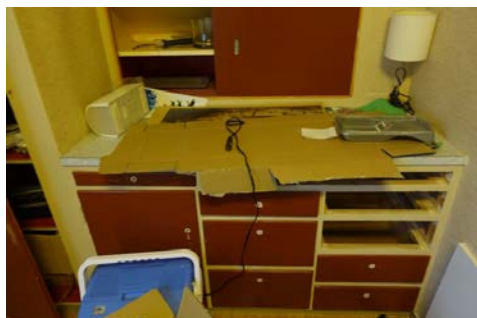
- Tiltak:

Ikke i funksjon som kjøkken. Fjerne kjøkkenet og opplegget med teknisk anlegg med rør etc.

I kostnadsestimatet ligger det fjerning av resten av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## LOFT > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilator fra kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

Om en velger å montere nytt kjøkken på rommet, må ventilator etableres.

## ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som plassbygget innredning av eldre dato med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin på kjøkkenet. Ventilator over komfyren.

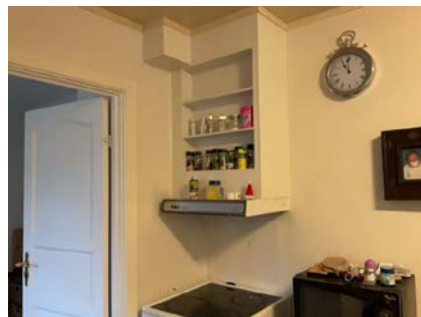
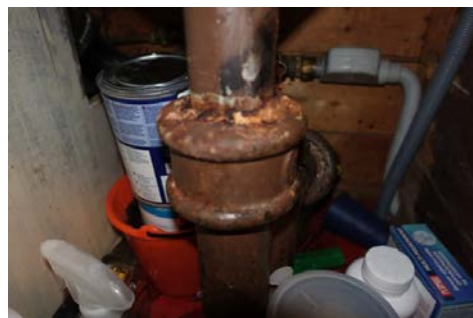
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

I forbindelse med utskiftningen av kjøkkenet er det påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av teknisk anlegg.



## ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig. Påregnelig med fornying av ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med underskap med servant. Rommet er oppusset og fornyet i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vagghengt servant. Rommet er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet får forhøyet slitasje og skader. Nytt vannrør ligger åpent i rommet.

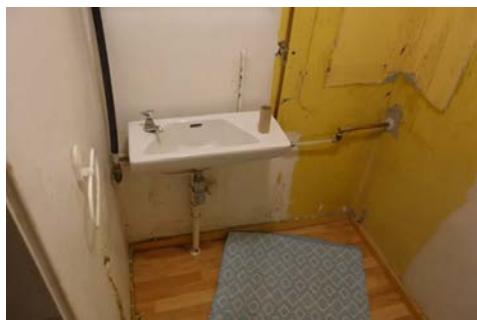
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng/ renovering av rommet er påregnelig.

I forbindelse med fornyingen vil det være påregnelig med utskiftninger av røropplegg og utstyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber og eldre jernrør på observerte steder. Det er i forbindelse med svekket trykk foretatt utskiftning noen vannledninger i boligen. Det er montert nytt inntak med ny stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

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

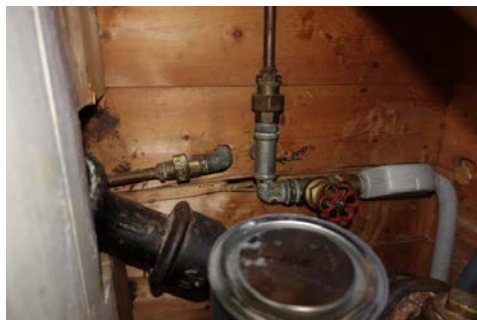
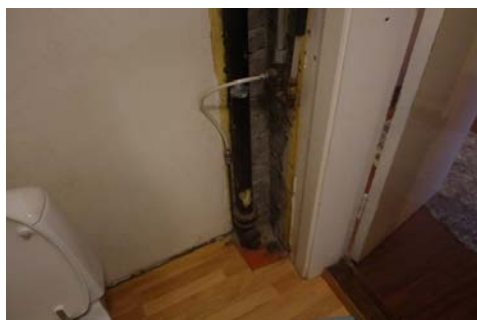
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fornyet i senere år.



## TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det vises at det er gjort endringer i tankens tilkobling og at dette ikke er fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må foretas kontroll og retting av tilkobling av autorisert elektriker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Skjult lagt og noe åpent el-opplegg med sikringskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950 Noe oppgraderinger etter byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying ved el- anlegget i boligen.**

## Generell kommentar

Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying ved el-anlegget i boligen.

Det må innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 2 Drenering

Eier opplyser at det har ved tidligere anledning kommet inn vann i kjelleren på boligen. Eier opplyser at Klokkerhaug Maskin AS har foretatt oppgraderinger og fornyinger ved drenering på 3 sider av boligen, dette med unntak av på sydsiden. Det viser oppstikk fra grunn med drenerør som taknedløp er koblet til.

Det er observert oppstikk av isolasjon ved grunnmur som tyder på utvendig isolering og fuksikring med vorteplast.

Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuksikring som er benyttet rundt hele boligen.

Det er ved kontroll i kjeller ikke avdekket forhold som tilsier svikt hvor dreneringen er skiftet.

Forhold med salt utslag i slike konstruksjoner som denne kan forekomme og har nødvendigvis ikke noe med drenering å gjøre, dette dreier seg ofte om kapillære optrekk i murer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder for husets bakside, mot syd hvor dreneringen ikke er fornyet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### TO 2 Grunnmur og fundamenter

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode. Det er vidder registrerer noe avflassing av maling stedvis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

### TO 2 Terrengforhold

Tomten er en festet tom og er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Ellers er det noe plen og en del trær på tomten. Hagegjerde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot grunnmur eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig justere terreng. Det vil kunne oppstå behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Utvendige avløpsledninger er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledninger er av ukjent materiale og alder, men er trolig metallrør, kobber eller jernrør. Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje/ verksted

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Kommunal opplysning

#### Standard

Enkel til normal standard.

#### Vedlikehold

Normalt, med noe utsatt vedlikehold.

#### Beskrivelse

Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med plater med fasadeplater som eternitt el. Takkonstruksjon med sperrer av tre. Taket er teknet med profilerte metallplater. Det er i montert garasjeport med motoråpner og det er dør inn til garasjen. Innvendig er vegger og himlinger i garasjen kledde.

Det er opplegg med strøm i garasjen, dette med åpent ledningsopplegg med stikkontakter. Ufagmessig og må inngå i kontroll av el- anlegget.

Det er registrert en del skade på plater etc.

Det vil være påregnelig med utskiftninger, oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

## Anneks



### Anvendelse

Anneks ved garasje

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent

### Standard

Enkel til normal standard.

### Vedlikehold

Normalt med noe utsatt.

### Beskrivelse

Anneks/ uteplass ved garasjen, denne er bygget i trekonstruksjon med søyler i rundtømmer. Delvis kledd med villmarks kledning. Sperrekonstruksjon i rundtømmer og taket er tekker med profilerte metallplater. Bygget som gapahuk stil. Gulvet innvendig som en forlengelse av terrasse.

Normalt videre vedlikehold vil være påregnelig.



## Uteplass



### Anvendelse

Uteplass

### Byggeår

2020

### Standard

Normal til enkel.

### Vedlikehold

Normalt.

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Beskrivelse

Uteplass i enkel trekonstruksjon, bygget over terrasse mot sydøst på eiendommen. Åpent bindingsverk med liggende bordkledning og med spaltekledning, Sperrekonstruksjon og med profilerte metallplater på taket. Gulv som terrassedekke. Noe nedbøy i taket da sperrer er underdimensjonert.

Videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger vil være påregnelig.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m<sup>2</sup>/191 m<sup>2</sup>

*Bolig:* 2 Gang, Loftstue, 5 Soverom, 2 Toalettrom, 2 Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Bad, Bod

*Andre bygg:* Garasje, Anneks, Uteplass

*Bruksareal andre bygg:* 30 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 200 000

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

**2 300 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 300 000**

### Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Helledalen 13 ,6230 SYKKYLVEN 215 m <sup>2</sup> 1954 5 sov	04-04-2019	2 550 000	<b>2 450 000</b>	0	2 450 000	<b>11 395</b>
2 Helledalen 18 ,6230 SYKKYLVEN 103 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	21-11-2019	1 700 000	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>15 534</b>
3 Helledalen 20 ,6230 SYKKYLVEN 106 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	18-10-2022	1 550 000	<b>1 850 000</b>	0	1 850 000	<b>17 453</b>

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Bolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Uteplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Uteplass</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 580 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	600 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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.

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Bolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	60			60		8
Etasje	68			68	9	
Kjeller	63			63		
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>9</b>	<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Kjøkken		
Etasje	Gang , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Hall m/trapp , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		30		30		



<b>SUM</b>		<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>	

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Anneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje					10	
<b>SUM</b>					<b>10</b>	
<b>SUM BRA</b>						

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet i bygget er på ca 10 m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Uteplass

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje					9	
<b>SUM</b>					<b>9</b>	
<b>SUM BRA</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Takoverbygget uteplass.	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Bolig</b>	174	17
<b>Garasje</b>	0	30
<b>Anneks</b>	0	0
<b>Uteplass</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Halvard Godø Legal Egedomsmekling AS	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	6	9	0	542.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Øyravegen 6			

### Adresse

Øyravegen 6

### Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

### Kommentar

Det foreligger ikke festekontrakt eller opplysninger om festeforhold.  
Må fremskaffes før salg av eiendommen. Tilsvarende fester for området er lagt til vurdering for tomtepris.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig som ligger i Øyravegen, like syd for Aure sentrum/ Sykkylven kommune.  
Eiendommen ligger like ved Vikeelva.  
Boligen er registrert med to boenheter. Det har tidligere vært leilighet på loftet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. REGULERINGSFØRESEGNEN FOR REG.PLAN RIKSVEG 60, AURE - TYNES, SYKKYLVEN KOMMUNE

### Om tomten

Tomten er en festet tom og er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Ellers er det noe plen og en del trær på tomten.  
Hagegjærde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Finnes ikke	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

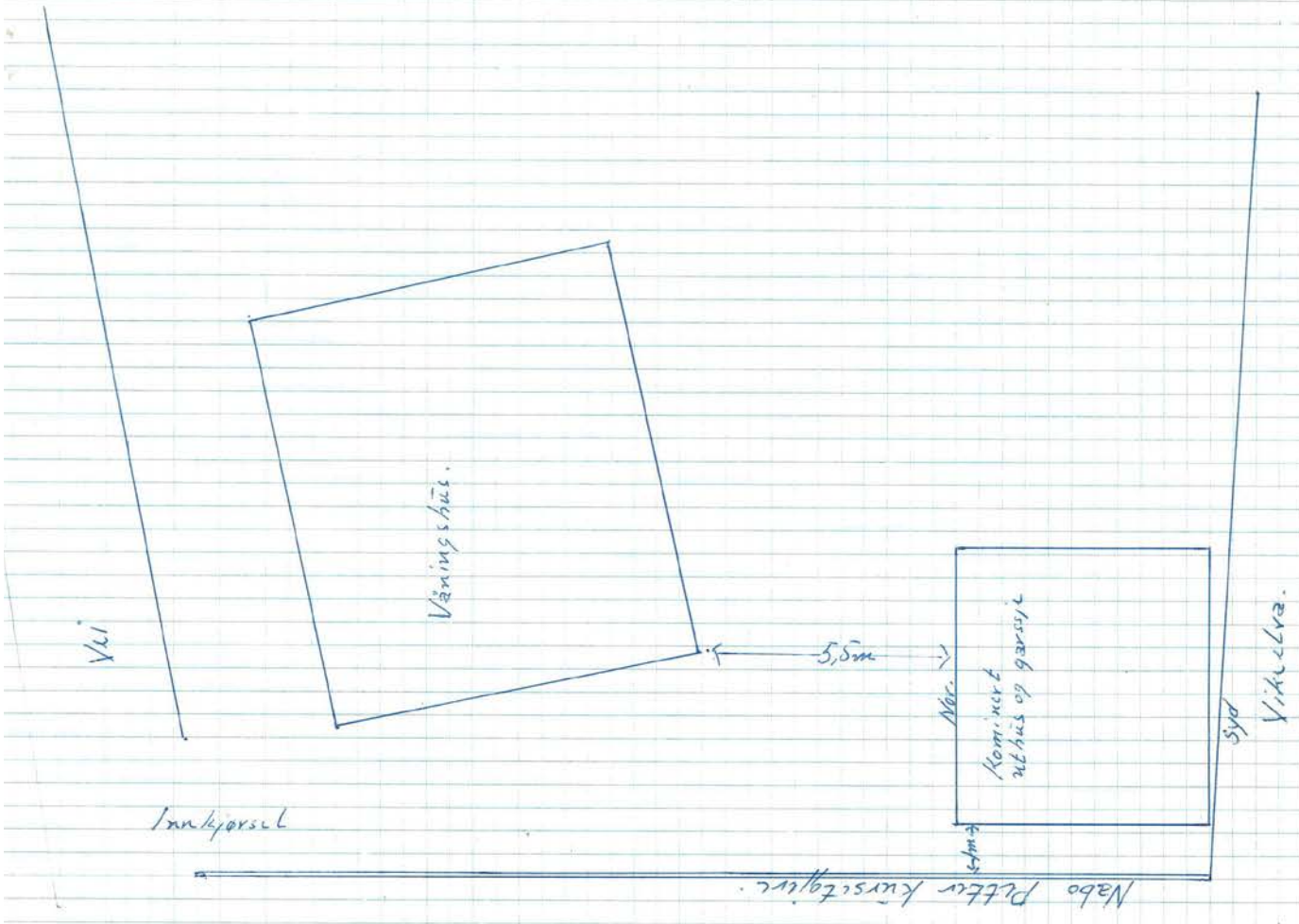
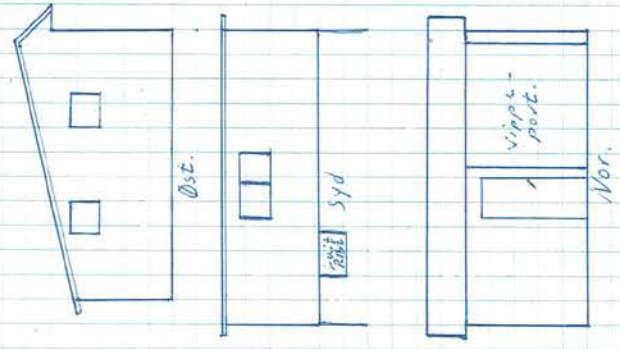
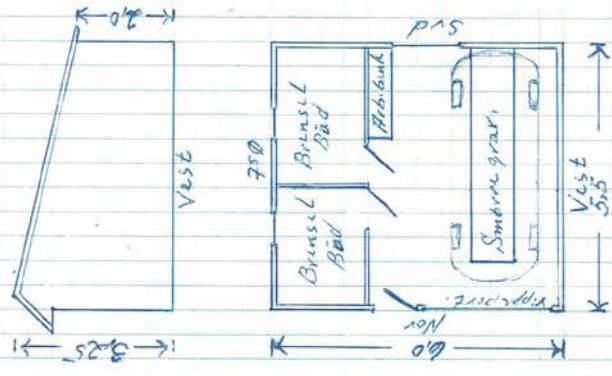
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EV1156>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon







## Utskrift av møtebok

for Sykkylven byggeråd  
i møte den 4.11.1967  
Av 5 medlemmer var 5 til stades (møtande varamenn medrekna).

### Sak 179/67.

Søknad frå Lovise Nysæter (sak utsett i forrige møte) om plassering av garasje nær elva, på festetomt nr.9 av g.nr.17,b.nr 6.

Vedtak :

Ifall huset kan plasserast nord for grønt areal på kartet kan søknaden imøtekomast. Kommuneingeniøren må stikke ut tomta.

Huset må byggast i samsvar med forskriftene."

Sykkylven, den 6.11.1967.

Rett utskrift :



Sykkylven byggeråd

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste

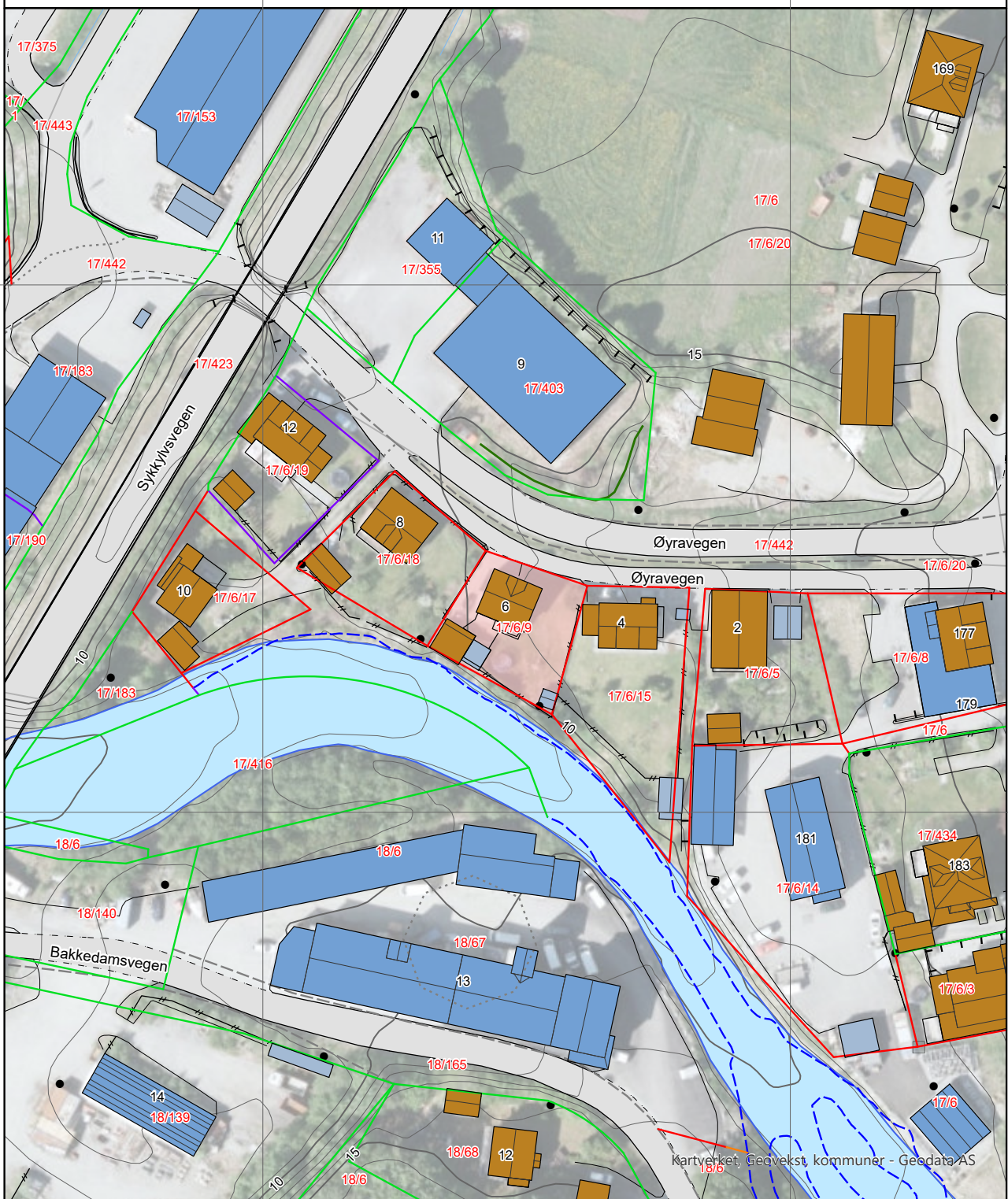


Kommune: 1528 Sykkylven

Eiendom: 1528/17/6/9/0

Målestokk 1:1000

Dato: 26.1.2024



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m








Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Eiendomsgrenser





- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste








## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Fylkesmannen i Møre og,  
Romsdal  
Julsundv. 1

6400 MOLDE

1142/72 Pl JML/BJ

24.11.72

REGULERINGSPLAN FOR EIT OMRÅDE PÅ VIK I SYKKYLVEN  
KOMMUNE.

Dykkar brev av 24. mai 1972.

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965 stadfestar departementet vedtad av Sykkylven kommune- styre den 10. mai 1971 om nemnde regulering.

Departementet si stadfesting omfatter ikkje eksisterande byggverk i strid med planen. Unntatt frå departementet si stadfesting er vidare det område som på planen er merka med svart skravur.

Vidare stadfestar departementet kommunestyret sitt vedtak same dag om føresegner i tilknytning til reguleringsplanen med nokre endringar som er gjort av departementet.

- ./.. Ein legg ved eit eksemplar av føresegnene som dei skal lyda.

- ./.. Av omsyn til vegstellet sine interesser har saka vore lagt fram for Vegdirektoratet som har gjeve fråsegn i brev hit av 13. september 1972, jamfør fotokopi som fylgjer med. Ein syner hertil samt til vegsjefen sitt brev av 2. mars 1972 til Utbyggingsavdelinga og forutsett at det ikkje vert oppført bustader med avkjørsle til noverande riksvog før riksvogen vert omlagt. Ein forutsett vidare at planen vert sett i verk i samråd med vegsjefen i fylket og under omsyn til vegstellet sine merknader.

- ./.. Saka har vidare vore lagt fram for Statens vann- og avløpskontor som har gjeve fråsegn i brev hit av 5. oktober 1972, jamfør fotokopi som fylgjer med. Ein syner til denne og ber om at arbeidet med avløpsplanen vert mest mogeleg påskynda.

Stil vert va salamonn2z eded

Departementet si stadfesting omfattar slike samtykke til  
utslepp etter § 6 i lov om vern mot vannforurensing.

Om anlegg og verksemdar i budstadstrokk syner ein til  
fåresegnene i § 78 i bygningslova.

./ Det stadfesta reguleringskartet fylgjer vedlagt attende  
med påteikning om stadfestinga.

Om kunngjering av stadfesta reguleringsplan viser ein  
til § 27 nr. 5 i bygningslova.

Ein ber om at kommunen vert gjort kjent med dette.

./ Gjenpart av dette brevet vert lagt ved saman med nokre  
av dei innsende dokument.

Etter fullmakt

*M.S.*  
Magne Strøm

*Jens Michael Lund*  
Jens Michael Lund

SYKKYLVEN KOMMUNE	
Motteke	29/12 1972.
Journal	1817 5043
Sett av ordførar	
Sett av	<i>[Signature]</i>
Sett av	
Til	<i>[Signature]</i>
Bygningsrådet - som må syle for bygningslova	

*[Signature]*

Sunnmørsposten, 6000 Ålesund.  
Sykkylvsbladet, 6230 Sykkylven.

Sykkylven, 25. januar 1973.

Nedenforstående annonse bedes innrykket snarest i Deres avis over  
1 spalte:

---

Annonse.

Reg.plan Vik

Sykkylven.

De/vert hermed varsle om at Miljøverndepartementet i brev av  
24/11-1972 har stadfesta reguleringsplanen for Vik med ei mindre  
endring.

Planen er for arealet mellom riksveg 60 og sjøen, og mellom Vikeelva  
og dr. Bendixen sitt hus.

Ev. krav etter § 32 i Bygningslova må settast fram innan eit år  
frå d.d.

Sykkylven Bygningsråd.

---

Rekning sendes undertegnede

Kommuneingeniøren i Sykkylven

  
Harald Sandal

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR EIT OMRÅDE PÅ VIK I SYKKYLVEN KOMMUNE.

Område for industri.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Byggjerådet skal i kvart einskilt høve godkjenne kva anlegg som skal byggjast og korleis desse skal urformast. Byggjerådet kan nekte å godkjenne byggjing av verksemder som kan valde særlege ulemper for sjølve industriområdet eller for bustadfelta omkring.
3. Innafor industriområdet kan arealet delast opp slik som dei einskilde verksemdene treng det, og etter grenser som byggjerådet må godkjenne i kvart einskilt høve.
4. Husa skal ikkje førast opp i meir enn 2 høgder.
5. Når byggjerådet har føre meldingar om byggjing, skal det passe på at bygningane får god form, at det vert nytta gode materialer og at heilskapen vert harmonisk.
6. Bygningane skal ha høveleg fasadeutstyr til alle sider og byggjerådet må godkjenne fasadehandsaminga og farge.
7. I industriområdet kan ein ikkje føre opp eller innreie bustader. Etter at helserådet har gitt fråsegn, kan byggjerådet gi løyve til at det vert innreidt einskilde husvære for vaktmeister.
8. Mellomrom mellom dei frittliggjande husa må få tiltalende utforming. Byggjerådet kan krevje at det vert utarbeidd sams plan for desse områda.
9. Saman med byggjemeldinga til byggjerådet skal det sendast inn ein tomteplan som viser kvar husa skal stå, kvar det skal vere vegar, parkeringsplassar og plantingar og korleis tomtegrunne elles skal nyttast.



10. Byggjerådet skal føre tilsyn med at inn- og utkøyrslar vert bygde slik at dei ikkje lagar vanskar for ferdsla.
11. All parkering og av- og pålessing må gjerast på eigen grunn. Det skal på eigen grunn vere turvande parkeringsplasser for bruken av eigedomen etter byggjerådet sitt skjønn.

#### Friområde.

12. Når formannskapet samtykkjer, kan byggjerådet gi løyve til at det i friområdet vert oppført slike bygg som naturleg høyrer området til, og som ikkje er til hinder for bruken av området som friområde.

#### Bustadfelt.

13. I feltet skal det byggjast ope og villamessig. Bygningane skal ha ei arkitektonisk form som er tiltalende både i seg sjølv og i høve til omgivnaden.
14. Det kan byggjast ein- og tomannsbustader i ei eller to høgder. Høgda frå planert terreng til raft skal ikkje vere meir enn 6,2 m og ingen gavlvegg må vere høgre enn 9 m.  
Det kan i særlege høve godkjennast mindre forretningsbygg innan bustadfeltet.
15. Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte byggelinene. På inga tomt må ein bygge meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.
16. Saman med byggjemeldinga skal det sendast inn situasjonskart med høgdeliner, og det må gå tydeløg fram korleis tomta skal planerast. Der planeringa vil

krevje støttemur mot grannetomt, kan byggjerådet gi påbod om at planeringslina skal senkast eller hevast i samsvar med lendet, så støttemuren ikkje blir for høg.

17. Byggjerådet skal føre tilsyn med valet av fargar, slik at ein får mest mogleg einsarta og harmoniske bustadgrupper.
18. Tomtene skal helst innhegnast med hekk- og buskplanting. Gjerde skal ikkje vere høgare enn 80 cm over ferdig veg. Led i gjerdet skal ikkje vere høgare enn dette. Utføring høgd og farge på gjerde skal godkjennast av byggjerådet.
19. Garasjar eller overbygde bilplassar må plasserast slik i høve til eige hus og grannehus at det vert god arkitektonisk verknad. Garasjar kan byggjast saman med bustadhus utan at garasjevidda vert rekna med i byggjevidda. Garasje kan byggjast mot grannebyte og minst 5 m frå regulert vegkant. Det skal i tillegg vere oppstillingsplass for minst ein bil på eigen grunn sjølv om garasje ikkje vert bygt. Inn- og utkøyrslar ved garasjen skal vere oversiktlege og trafikksikre.

Ein garasje kan byggjast berre i ei høgd. Grunnflata må ikkje vere større enn 40 m<sup>2</sup>.

#### Sams føresegner.

20. Husa innafor dei einskilde felta skal byggjast i samsvar med bustadplanen. Byggjerådet kan innafor ramma av bygningslova og gjeldande vedtekter tillate mindre vesentlege avvik, dersom dei ikkje hindrar at hovuddraga i planen kan bli gjennomførde.

For industribygg kan forprosjekt leggast fram for byggjerådet før byggemelding vert innsendt.

21. Kioskar, utsalsbuer osv. kan berre byggjast der det etter byggjerådet sitt skjønn ikkje fører ulemper med seg for ferdsla eller dei som bur ikring.

Det må så langt som mogleg takast vare på eksisterande vegetasjon.

22. Inga tomt må plantast til med tre eller busker som kan vere til ulempe for grannene.
23. Byggjerådet kan krevje at eventuell inngjerding, støttemur, planting, garasjeveg o.l. vert bygd eller utført etter ein plan som byggjerådet har godkjent for kvar gate og kvart kvartal.
24. Saman med byggjemeldinga må det for industribygg sendast inn særskild plan som syner alle anlegg som vil skjere takflata, og anlegga må teiknast inn på fasaderissa.
25. Eventuelle transformator kioskar o.l. må stå i byggjelina.
26. Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande vedtekter for Sykkylven kommune.
27. Etter at desse føresegnene har teke til å gjelde, er det ikkje lovleg ved private særrettar å skipe tilhøve som strir mot føresegnene.

Stadfestet den 24.11. 1942

MILJØVERNDEPARTEMENTET



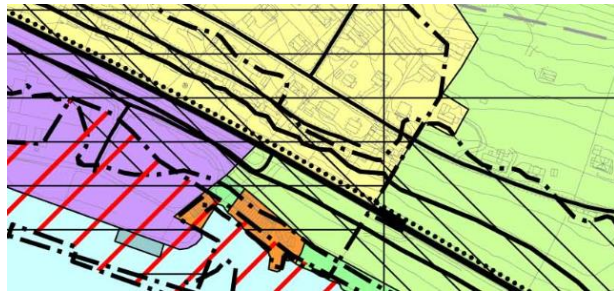




SYKKYLVEN KOMMUNE  
KOMMUNEDELPLAN FOR  
SENTRUM - IKORNES  
2019-2029

PlanID15282017004  
Vedtak 16.12.2019

## Planomtale





## INNHALD

<b>Innhald .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Bakgrunn for planarbeidet.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Kommunale mål .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Nasjonale og regional føringar .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Medverknad .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Utfordringar og viktige problemstillingar .....</b>	<b>9</b>
5.1 Folketalsutvikling .....	9
5.2 Arealbehov .....	10
5.3 Samferdsel .....	13
5.4 Kulturminne .....	13
5.5 Natur/friluftsliv .....	13
5.6 Landbruk.....	14
5.7 Sjøområde, strandsone og vassdrag .....	14
<b>6 Utfordringar knytt til gjennomgåande perspektiv.....</b>	<b>15</b>
6.1 God folkehelse.....	15
6.2 Trygge lokalsamfunn .....	15
6.3 Gode oppveksttilhøve.....	15
6.4 Tilgjenge for alle.....	15
6.5 Klima og miljø .....	16
<b>7 Om planforslaget .....</b>	<b>17</b>
7.1 Hovudgrep i planforslaget .....	17
7.2 Utbyggingsområde.....	17
7.2.1 Bustad.....	17
7.2.2 Fritidsbebyggelse .....	18
7.2.3 Sentrumsavgrensing.....	18
7.2.4 Offentleg og privat tenesteyting .....	20
7.2.5 Næring .....	20
7.3 Samferdsel .....	20
7.4 Grønnstruktur .....	21
7.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål .....	22
7.6 Universell utforming.....	22
7.7 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.....	22
7.8 Samfunnstryggleik .....	23
7.9 Naturmangfald .....	23
7.10 Folkehelse .....	24
7.11 Barn og unge .....	24
7.12 Omsynssover (PBL § 11-8).....	25
7.13 Arealrekneskap .....	25
<b>8 Samfunnstryggleik.....</b>	<b>26</b>
8.1 Verksmdrisiko.....	26
8.2 Naturrisiko .....	27
8.3 Ustabil grunn.....	27
8.4 Stormflo.....	29
8.5 Skredfare .....	29
8.6 Flodbølgeoppkylling.....	29
8.7 Flaumfare.....	30
8.8 Sårbare objekt.....	32
8.9 Beredskapstiltak .....	33
8.10 Støy.....	34





# 1 Bakgrunn for planarbeidet

Kommunestyret vedtok i planstrategi for 2012-2016 (Kst-sak 5/12) å starte rullering av Kommunedelplan sentrum - Ikornnes i 2017.

NU vedtok planprogram og planoppstart den 4.9.2017 (sak 65/17). Justert planprogram etter høyring vart vedtatt 20.11.2017 (sak 85/17).

Kommunedelplan for utvida sentrumsområde vart sist vedtatt i 2010, for perioden 2009-2020. Planen var utarbeida etter gamal plan- og bygningslov (PBL 1985). Det er behov for oppdatering av planen til ny plan- og bygningslov.

Det er behov for tilpassing og samordning av delplanen til kommuneplanen, arealdelen frå 2013 og ny Kommunedelplan for Straumgjerde vedtatt i 2017. Samordna regelverk for heile kommunen gir auka forutsigbarhet og forenkler plansituasjonen for alle paratar.

## Plan- og bygningslova (PBL)

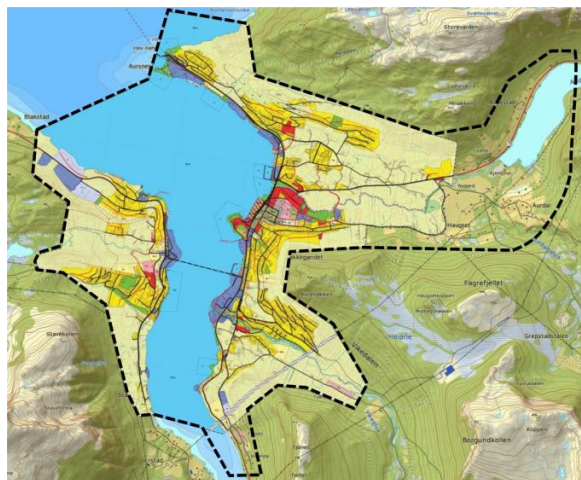
PBL § 11-1 «Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel og arealdel.»

PBL § 11-5 «Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk (....) Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk er ivaretatt.»

Kommune(del)planens arealdel er juridisk bindande (PBL § 11-6). I område der det ikkje ligg føre eller er stilt krav om reguleringsplan (jf.§ 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel fylgjast ved behandling av søknad om tiltak etter PBL § 20-1 første ledd.

## Planområdet

Planområdet omfattar tettstaden områda frå Aursneset til Tjøneset og Ikornnes . Planområdet er utvida noko mot sør og aust i forhold til planen frå 2010 for å få ein meir heilskapleg plansituasjon for sentrumsområdet.



## 2 Kommunale mål

### SAMFUNNSPLAN FOR SYKKYLVEN

Planen skal legge til rette for utvikling av kommunen i samsvar med mål og prioriteringar nedfelt i samfunnsplan for Sykkylven – Skaparglede (2011-2025):

- Gode og varierte bumiljø i heile kommunen.
  - Sikre gode tomtetilbod i heile kommunen
  - Skape bumiljø som stimulerer til god folkehelse
  - Skape eit trygt samfunn
- Gode møteplassar, trivsel og friske folk.
- Tilrettelegging for eit aktivt næringsliv som tilbyr varierte arbeidsplassar til innbyggjarane.

Gjeldande plan er laga etter gamal plan- og bygningslov, og har både ei kartframstilling og føresegner som ikkje tilfredsstillar krava i dagens plan- og bygningslov. Samordning med kommuneplan og delplanar etter dagens planlov er viktig for å skape likt regelverk og like rammevilkår i heile kommunen.

### KOMMUNALE TEMAPLANAR:

- Kommunedelplan for klima og energi (2010)
- Bustadsosial handlingsplan (2016)
- Landbruksplan (2016)

### GRUNNLAGSDATA

- Barnetrakk-kartlegging (2014) – ny kartlegging 2017/18
- ROS-analyse – revidert 2017
- NVE – skredfarekartlegging Sykkylven (2015)
- Kartlegging av biologisk mangfald (2011)
- Kjerneområde landbruk (2007) – revidert 2017
- Kartlegging og verdsetting av friluftsområde (2017/18)
- Folkehelseoversikt for Sykkylven kommune (2018)

### 3 Nasjonale og regional føringar

Gjennom forventningsdokumentet *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging* (2015) peikar regjeringa på ein del omsyn kommunane bør legge særleg vekt på i si planlegging for å gjennomføre nasjonal politikk.

Regjeringa forventar at kommunane har eit særleg fokus på:

- gode og effektive planprosessar,
- berekraftig areal- og samfunnsutvikling og
- attraktive og klimavennlige by- og tettstadorområder.

Forventningsdokumentet er ikkje uttømmende for alle oppgåver og omsyn kommunane skal ivareta etter plan- og bygningslova.

Føringar for lokal arealplanlegging framgår elles av ei rekke andre statlege og regionale dokument, til dømes (lista er ikkje uttømmende):

- Rikspolitiske retningslinjer (RPR), Barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- Miljøverndepartementet, rundskriv T-4/96: Planlegging og ressursutnytting i kystsona.
- Miljøverndepartementet, rundskriv T-5/99 B: Tilgjenge for alle
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging.
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Nasjonal strategi for eit aktivt friluftsliv
- Statens vegvesen, Møre og Romsdal, rammeplan for avkjørsler
- Møre og Romsdal fylkeskommune:

Fylkesplan 2013 – 2016

Regional delplan for kulturminne

Regional delplan for attraktive byar og tettstadar

Regional delplan for klima og energi

Regional delplan for folkehelse

## 4 Medverknad

### Planprosess

04.09.2017	Vedtak Kunngjering oppstart og planprogram. <b>Høyring planprogram</b> høyringsfrist: 28.01.2016
04.10.2017	<b>Folkemøte</b>
20.11.2017	Vedtak planprogram
Vår 2018  Utarbeide planforslag	Utarbeide grunnlagsmateriale: <b>Barnetrakk – barneskulane og ungdomsskulen</b> <b>Møte med råd for funksjonshemma, eldreråd og ungdomsråd.</b> <b>Kartlegging og verdisetting av friluftsområder.</b> <b>Kjerneområde landbruk - revidering</b> <b>Utarbeide folkehelseoversikt for Sykkylven</b>
August 2018	Politisk handsaming. Vedtak om utlegging til høyring.
Sept/okt 2018	<b>Høyring</b> min 6 veker.
Nov 2018 - feb 2019	Handsaming innkomne merknadar.
4.3.2019	Politisk handsaming av merknadar. Dersom ingen vesentlege endringar eller motsegner kan planen vedtakast i kommunestyret.
April/mai 2019	<b>2.høyring.</b>
28.aug 2019	NU handsamar merknadar etter 2.høyring.
15.11.2019	Drøftingsmøte med fylkesmann og fylkeskommune
10.12.2019	NU handsamar drøftingsresultat
16.12.2019	Kommunestyret, slutthandsaming

Innleiingsvis vart det oppretta ei administrativ arbeidsgruppe frå plan, miljø, landbruk, folkehelse og barnerepresentant.

Planprosessen fram til 1.gangs handsaming er gjennomført i samsvar med vedtatt planprogrammet .

Medverknad skal sikre god informasjon om planarbeidet, og gi alle som ynskjer det høve til å påverke arbeidet.

Kommunen har varsla oppstart av planarbeid i lokal avis, på heimeside og kommunal facebookside. Det er gjennomført folkemøte med informasjon om plan og prosess.

Ved barneskulane er det gjennomført barnetrakk-kartlegging der dei eldste klassane har deltatt i planarbeidet. Innspel frå elevane er nytta som kunnskapsgrunnlag ved konsekvensvurdering av byggeområde.

Arbeidet har fungert som ei oppdatering av barnetrakk-kartlegginga frå 2014. Borna har gitt sine innspel uavhengig av gjeldande reguleringsplanar.

Metoden gir kunnskap og synspunkt frå barn samtidig som dei lærer om planprosessar.

Elevar ved Sykkylven vidaregåande skule har hatt kommunedelplanen som case.

Råd og utval har hatt eigne orienteringar ved planoppstart om planprogram, innhald og prosess. Eigne høyringsmøte vert gjennomført med råda.

## 5 Utfordringar og viktige problemstillingar

### 5.1 Folketalsutvikling

Folketalet i Sykkylven auka svakt frå årtusenskiftet fram til 2014, deretter flata det ut og har siste åra vist ein svak nedgang.

Kommunen er i aukande grad avhengig av at nye innbyggjarar flyttar til kommunen.

Prognoser for framtidig utvikling vert utarbeida av Statistisk sentralbyrå. Framskrivingane er basert på vurdert utvikling innan fruktbarheit, levealder, innanlandsk flytting og innvandring. Høg, middels og låg vekst er tre hovudmodellar.

Kommunane vert anbefalt å bruke middel-alternativ i planlegginga.

Middelalternativet viser ein nedgang i folketalet frå 7695 personar i 2018 til 7219 i 2030, altså ein nedgang på 476 personar.

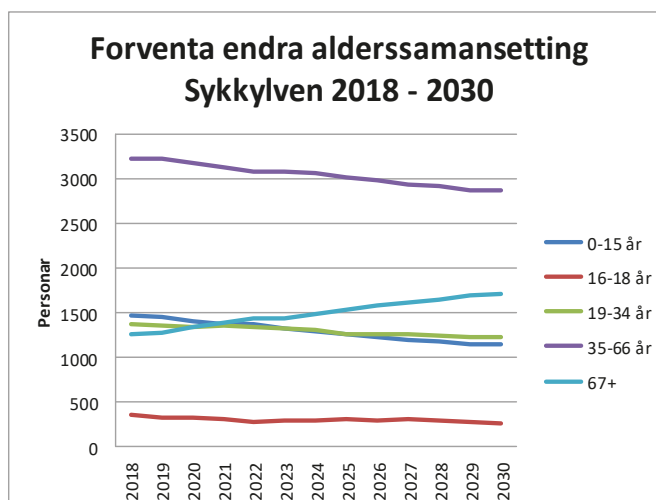
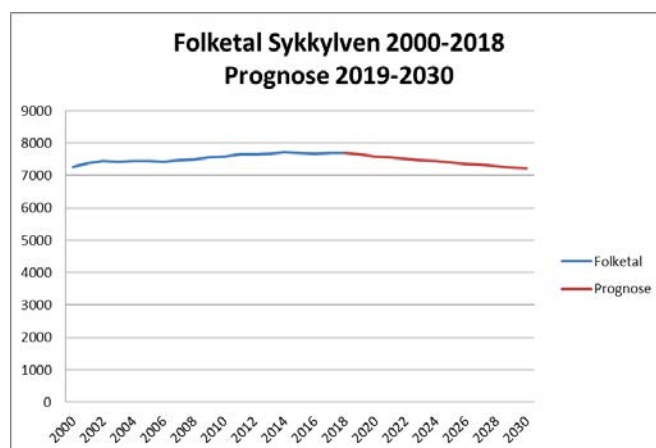
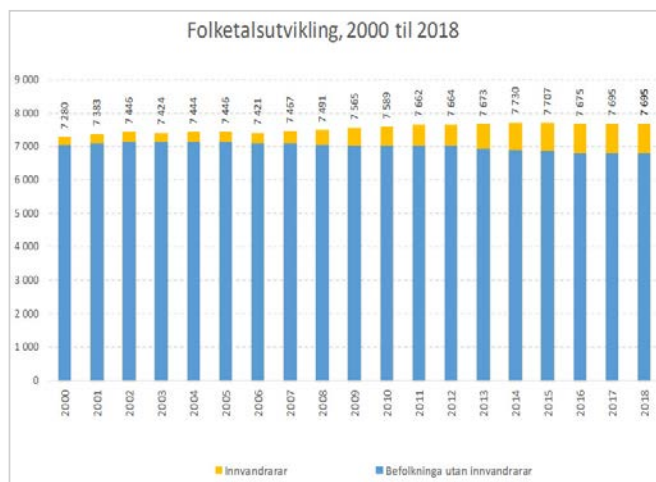
Dei andre alternativa viser heller ikkje vekst i folketalet for Sykkylven kommune fram til 2030.

Alderssammansettinga vil også endre seg. Fram mot 2030 vil talet eldre auke monaleg, medan yngre aldersgrupper vil minke.

Endringane kan få store konsekvensar for både næringsliv og kommunale tenester.

Saman med den generelle samfunnsutviklinga, tilseier endringane auke i hushald med ein eller to personar.

Utviklinga vil venteleg gi eit endra bustadbehov i åra framover. Mindre husvære, fleire leilegheiter, sentral plassering nær tenestetilbod, butikkar og kollektivtrafikk er generelle trendar. I Sykkylven betyr det auka fokus på sentrumsnære byggeareal, fortetting og høgare utnyttingsgrad.



## 5.2 Arealbehov

### 5.2.1 Bustad

Attraktive tomter er eitt av fleire virkemiddel for å legge til rette for ei utvikling i kommunen som kan motverke prognosen for folketalsutvikling.

I dag er litt over 70% av bustadmassen i kommunen innanfor planområdet. Ut frå generelle samfunnsendringar, og i samsvar med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, kan ein forvente at ein større del av framtidig auke vil kome innanfor planområdet. Planforslaget tar høgde for at talet kan auke til kring 80%.

Bustadmassen i Sykkylven er tradisjonelt mykje einebustadar. Over tid ser ein at det vert fleire rekkehus, fleirmannsbustadar og leilegheiter.

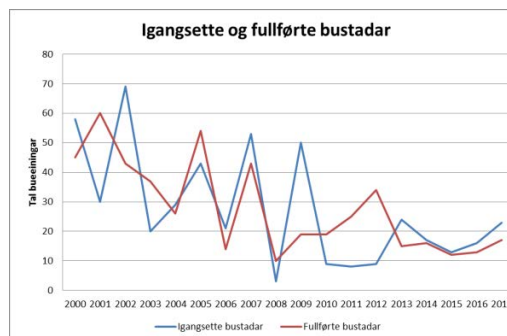
Bustadmasse etter type	2006		2017	
	Tal	%	Tal	%
Einebustad	2559	74	2648	72
Rekke, fleirmannsbustad, mm	649	19	751	20
Leilegheit, blokk	84	2	129	4
Andre	175	5	144	4
	3467	100	3672	100

Endringa samsvarar med generelle samfunnsendringar med fleire 1- og 2-personshushaldningar, fleire som ynskjer å bu sentralt, eldre som flyttar i leilegheit, mm.

Bustadbygginga har variert mykje over tid, og har vist ein minkande trend sidan år 2000.

Frå 2015 har det likevel vore ein liten auke, trass i at ein i same perioden har hatt ein svak nedgang i folketalet.

Ut frå tilgjengelege tal og eit sterkt behov for å legge til rette for auka busetting, meiner kommunen at det minimum bør vere tilgjengeleg areal for 25 bueiningar pr år.



Det vert tatt høgde for at om lag 80% av nybygging kan skje innanfor planområdet. Med 12 års planhorisont gir det **behov for 240 nye bueiningar innanfor planområdet fram til 2030.**

Arealbehovet fordeler seg ulikt på ulike bustadtypar. Fordelinga mellom ulike bustadtypar har endra seg noko over tid. I planforslaget er det føresett at denne utviklinga held fram, med færre einebustadar og fleire meir kompakte buformer (leilegheiter, fleirmannsbustadar). Det er vanskeleg å berekne kor sterkt denne utviklinga vil halde fram. Ut frå gjeldande statleg politikk og generelle samfunnsendringar, legg vi til grunn at denne tendensen vil utvikle seg noko raskare enn før. Antatt andel einebustadar innanfor planområdet i 2030 vert sett til 65%.

Bustadtypar	2006	2017	2030	Tal bueiningar	Areal pr bueining da	Arealbehov da
	%	%	%			
Einebustad	74	72	<b>65</b>	156	1,0	<b>156</b>
Rekke, fleirmannsbustad, mm	19	20	<b>23</b>	55	0,5	<b>28</b>
Leilegheit, blokk	2	4	<b>10</b>	24	0,3	<b>7</b>
Andre	5	4	<b>2</b>	5	0,5	<b>2</b>
Sum	100	100	<b>100</b>			<b>193</b>

**Planforslaget legg til grunn eit arealbehov på 193 da bustadareal for planperioden.**

Dette kan dekkast gjennom bruk av arealreserve i gjeldande plan og utlegging av nye byggeareal.

### 5.2.2 Arealreserve i gjeldande plan (2010)

Gjeldande plan inneheld mykje unytta byggeareal, delvis nytt i samband med rulleringa i 2010, og delvis frå rulleringa før dette (1997/2000). I planprosessen er grunneigarar av unytta byggeareal kontakta med spørsmål om aktuell bruk mm. Grunnane for at areal ikkje er tatt i bruk er mange. Fleire uttrykker ønske om å ta areala i bruk. På Ikornnes-sida er det håp om at bortfall av bompenger på Sykkylvsbrua i 2018, vil gi auka interesse.

Rammebetingelsane har endra seg mykje på 10 og 20 år. Mykje areal som vart lagt ut for 20 år sidan er mindre aktuell byggegrunn i dag. Endra kostnadsbilete og endra preferansar hos bustadkjøparar gir ein anna situasjon. Høge grunnlagsinvesteringar, store avstandar, brattheit og utfordringar med universell utforming er sentrale element. Høgare planleggings- og utbyggingskostnadar saman med redusert marknadsinteresse gjer at utbyggerar er avventande til å starte planlegging av større felt.

Følgjande eldre byggeareal er tatt ut i ny plan:

Område År vedtatt	Areal (da)	Av dette dyrka	Grunnlag
Grebstadlia 1 2000	26		Bratt areal, 22-27 grader. Manglar infrastruktur. Høge utbyggingskostnadar. Ikkje planar frå grunneigarane.
Grebstadlia 2 2000	30		Bratt areal, 22-27 grader. Manglar infrastruktur. Høge utbyggingskostnadar. Ikkje planar frå grunneigarane.
Eidem 2000	50	18	Avhengig av G/S-veg langs Fv73 før utbygging. Deler er dyrka jord. 50 da vart foreslått tatt ut. Omfattar 18 da dyrkajord.
Helledalen 2000	27		Bratt (>30 grader i bakkant), areal mot elva innanfor aktsemdsområde for flaumfare. Kommunal grunn.
Blindheim 2010	20		Manglar infrastruktur. 4 km til skule. Ca 20 da av området vert foreslått tatt ut. Dette er delvis bratt areal. Kan eventuelt vurderast som framtidig utviding .
Sætre 1997	41		Ikkje infrastruktur. Ønske om bruk som beiteområde. Framleis kapasitet i regulert område like ved. Kommunal grunn.
Ikornnes 1997	5		Reduksjon av byggeareal mellom Fv71 og Jarnesvegen. Bratt areal. Støyutsett. Vanskeleg tilkomst.
Daveneset 1997	9	5	Grunneigarønske. Dyrka jord.
SUM ut	208	23	

Om lag 350 da vert vidareført frå gamal plan. Dette omfattar framleis areal som lite truleg vert realisert i dagens situasjon. Til dømes er det ein del større areal som er avhengig av kostnadskrevjande vegløyningar og anna teknisk infrastruktur som vil verte meir aktuelle ved betring i marknadssituasjonen. Planen må ta omsyn til at det kan skje innanfor komande planperiode (12 år).

I tillegg inneheld byggeareal i ein kommuneplan mykje areal som går med til andre funksjonar enn bustad. I veileidar for fortetningsanalysar (AsplanViak) står det at «erfaringsmessig kan ca 50% av potensielt utbyggingsareal bebyggast. Resterande areal går med til infrastruktur, ulike fellsfunksjonar og anna.»

Følgjande vert tatt ut og vidareført jamfør tidlegare planar:

Eksisterande bustadareal (da)			
		Trekt ut 2018	Vidareført
Nytt i 2010	156	20	136
Nytt i 1997/2000	401	188	213
SUM	557	208	349



Omsetting av bustadar siste 10 åra viser nedgang, frå 90 i 2007 og 2008 til 60 i 2016. I kommunale felt var det pr. desember 2017 ledig 4 tomter i Vikedalen og 10 tomter i Helleskjerva. Utbygging av nye felt skjer i dag i privat regi.

Det er vanskeleg å vurdere kor mykje av behovet som er realistisk å dekke innanfor eksisterande byggeområde.

For ein del område er truleg terskelen for å gå i gang med full utbygging høg, sett i lys av dagens marknadssituasjon og kostnadsnivå.

**Kommunen vurderer at inntil 100 da av dagens arealbehov bør dekkast innanfor allereie omdisponert areal.**

Ein tek då utgangspunkt i om utbygging vil utløyse krav om offentlege investeringar i vegnett, teknisk infrastruktur, g/s-vegnett og anna, som ikkje vert løyst innanfor utbygginga.

**Det er ei stor utfordring at det er minst restareal i dei områda der etterspurnaden er størst.**

5.2.3 Behov for nytt bustadareal

**Ut frå vurderingane i kap 5.1, 5.2 og 5.2.1. vil kommunen trenge om lag 100 da nytt byggeareal fram til 2030.**

5.2.4 Tettstadutvikling

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging legg opp til å utvikle kompakte tettstadar med korte avstandar mellom ulike gjeremål. Dette skal redusere arealforbruk og transportbehov og styrke grunnlaget for klima- og miljøvennlege transportformer (kollektivtransport, sykkel og gange). Retningslinjene peikar mellom anna på fortetting kring eksisterande sentrum og kollektivknutepunkt som viktige tiltak.

5.2.5 Næring

Arbeidsplassar er ein nøkkelfaktor for busetting. Sykkylven er eit nasjonalt tyngdepunkt innan møbelproduksjon, men har og viktig innslag av annan industri. Industrien er i stor grad eksportretta og utsett for internasjonale konjunktursvingingar. Næringsmessig er kommunen rekna som sårbar med høg bransjespesialisering og høg hjørnesteinsfaktor. Kommunen er ein del av arbeidsmarknadsregionen kring Ålesund. Om lag 450 personar pendlar inn til kommunen, og 650 personar pendlar ut av kommunen. Utpendlinga har auka noko seinare år.

Kommunen har eit godt og variert handelstilbod. Utvida tilbod i Ålesund/Moa og betre kommunikasjon legg auka press på den lokale handelen.

Tyngda av næringsareal og næringsaktivitet i kommunen ligg innanfor planområdet.

Sykkylven næringsutvikling signaliserer at dagens næringsareal gir rom for framleis vekst. I planen frå 2010 ligg det større ledig næringsareal på Jarnes, Ekornesfabrikken vart sikra utvidingsareal mot sør, det er framleis ledig næringsareal på Vik og ved Hjellegjerdefabrikken er det utvidingsmoglegheit mot Aursneset.

5.2.6 Teknisk infrastruktur

Lokalisering av nye byggeområder må ta omsyn til eksisterande infrastruktur for effektiv utnytting av tidlegare investeringar.

I prosessen må det drøftast kvar det er behov for å sikre areal og reserveareal for utviding eller etablering av teknisk og sosial infrastruktur. Dette omfattar skule, kyrkje, gang- og sykkelveggar, miljø, institusjonar mm.

5.2.7 Naust

Retningslinjer for eksisterande og eventuelle nye naustområder vert samordna med reglar vedtatt i kommuneplanen arealdelen (2013) og kommunedelplan for Straumgjerde (2017). Kommunen har

etter mekling akseptert ein generell maksimal nauststorleik på 50m<sup>2</sup> BRA. Eventuelle behov for større naust må avklarast gjennom reguleringsplan.

Det er ikkje registrert behov for nye naustområde. I samband med reiselivssatsing er rorbuer aktuelt behov.

### 5.3 Samferdsel

Fylkesveg 60 er hovudfartsveg gjennom kommunen og i planområdet. Realisering av Storfjordsambandet er sentralt for å knyte kommunen tettare til kvardagsregionen. Dette omfattar tunnell Hole-Engeset (Stranda) og bru over Storfjorden som skal avløyse ferjesambandet Magerholm-Sykkylven.

Planen må ta omsyn til alternative løysingar og sikre ein arealbruk som ikkje stenger for realisering av Storfjordsambandet.

Planen må ta omsyn til mogleg framtidig endra trafikkmonster og trafikkauke, og moglege følgjer av dette (støy, tryggleik, gang/sykkel). Det må vurderast funksjonelle gang- og sykkelveggar mot bustadområder, andre friområde, skular, mm.

Storfjordsambandet må sikrast moglegheiter til tunell-påhogg innanfor planområdet. Det ligg ikkje føre faglege utgreiingar frå Storfjordsambandet som gir eintydig svar på korleis tilkoblinga skal løysast. Ny plan må derfor vise alternative trasear som kan vere aktuelle, og sikre at desse vert haldne opne i påvente av framtidige utgreiingar.

### 5.4 Kulturminne

Planområdet omfattar kulturminner av ulik karakter, frå automatisk freda til lokalt verneverdige. Prosessen må avklare aktuelle sikringstiltak og nedfelle desse i plankart og føresegner. Sentralt grunnlag vil vere lokal kulturminneplan for Sykkylven kommune som skal utarbeidast i løpet av 2017/18. Som del av planarbeidet må kulturminne og-landskap inngå i ei samla vurdering av verneverdi i høve anna arealbruk.

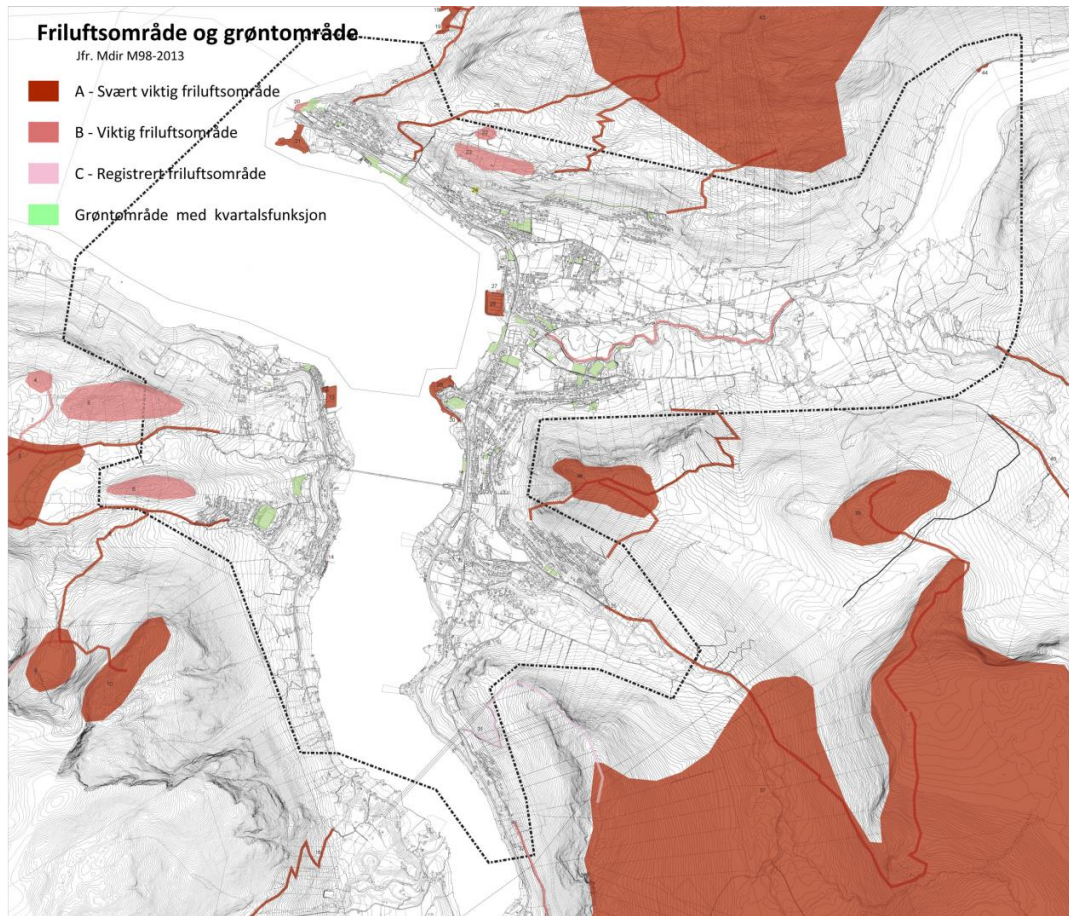
### 5.5 Natur/friluftsliv

Planområdet omfattar attraktive nær-friluftsområder og tilkomst til mykje brukte tuområde utanfor planområdet. Her er fleire opparbeida badeplassar, tre statleg sikra friluftsområde, og god tilkomst til attraktive tuområde.

Ny plan må vurder ivaretaking og styrka friluftsaspekt, opp mot anna arealbruk, jamfør eit gjennomgåande fokus på folkehelse, trivsel og attraktivitet.

Naturområde og naturkvalitetar må vurderast ut frå eigenverdi (biologisk mangfald) og som kjelde til friluftsliv.

Som del av prosessen er det gjennomført kartlegging og verdisetting av friluftsområde, etter mal frå Miljødirektoratet. Prosjektlear frå Sunnmøre friluftsråd har bidratt.



## 5.6 Landbruk

Siste 15 åra er tal aktive bruk redusert frå ca 130 til ca 70. I same perioden har produksjonsareal auka frå ca 110 til ca 160 da pr bruk. Utviklinga siste åra kan tyde på ei stabilisering. Produksjonsvolumet har i stor grad blitt oppretthalde eller berre opplevd ein mindre reduksjon i same periode. Mykje drift er basert på leigejord. Statleg politikk er eit strengt jordvern for å hindre nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Jordvern opp mot behov for byggeareal i sentrumsområda er ei sentral utfordring i planprosessen. Nasjonal politikk må leggast til grunn, saman med behovet for å skape eit meir attraktivt tettstadsområde. Det er utarbeida ei eiga landbruksfagleg vurdering av nye byggeområde.

## 5.7 Sjøområde, strandsone og vassdrag

Strandsone er ein avgrensa ressurs med store ålmenne interesser i tettbygde strok. Mykje strandsone er disponert av næringsareal og eksisterande naustareal. Planområdet omfattar tyngda av utbygde areal i kommunen. Historisk er store delar av utbygginga lagt til strandsone. Mykje industriutbygging ligg til sjø. Ålmenntilgang til strandsona er viktig for attraktivitet og god folkehelse. Verknad for sjøområda må vurderast av tiltak på land. Sikring av friluftsområder og strandsoner for ålmenntilgang må knytast opp til funksjonalitet og trygg tilkomst.

I planen er det sett ei byggegrense på 20 meter frå vassdrag til byggetiltak for å ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftssinteresser langs vassdrag.

## 6 Utfordringar knytt til gjennomgåande perspektiv

### 6.1 God folkehelse

Gjennom målretta arealbruk skal ein sikre viktige kvalitetar med verknad for folkehelsa. Samanhengande gang- og sykkelvegnett, grøntstruktur med nærturområde, badeplassar og møteplassar er døme på aktuelle vurderingstema. Ny bustadutbygging bør lokaliserast med tanke på effektiv bruk av eksisterande infrastruktur, gode lokalklimatiske tilhøve og korte avstandar. Oversikt over folkehelsa er utarbeida (Jfr. Folkehelselova) som del av planprosessen.

### 6.2 Trygge lokalsamfunn

Risiko i planområdet er særleg knytt til rasfare, oppskyllingsfare og klimaendringar med auka nedbørsintensitet og flaumfare. Store delar av planområdet er kartlagt for rasfare (NVE 34-2015). Stormflo og flodbølgje frå Åknes-ras er også berekna. Innanfor Sykkylvsfjorden er stormflo dimensjonerande for byggetiltak i strandsona.

Særleg utfordring er knytt til risikotilhøve og etablering av retningslinjer tilpassa plannivået, der vi ikkje har gode data. I løpet av 2018 gjennomfører NVE kvikkleirekartlegging i størsteparten av planområdet (under marin grense). Resultatet vil truleg ikkje ligge føre tidsnok til bruk i denne rulleringa, men vil inngå som eit viktig grunnlag for vidare planlegging og byggesaker.

Sjå elles eige kapittel om Samfunnstryggleik for nærare om risikobiletet i planområdet.

### 6.3 Gode oppveksttilhøve

Planen skal etablere gode bustadområde der ein sikrar mjuke verdiar, tek omsyn til grøntverdiar, tilgang til friareal, naturområde mm. Tilrettelegging for mjuke trafikantar, trygge skuleveggar og forbindelsar mellom bustadområde og kultur og idrettsområde er viktig. Ei utfordring er å finne «rett» areal og lage føresegner som sikrar god oppfølging i regulering og byggesak. Kartlegging og verdsetting av friluftsområder, og barnetrakk-kartlegging vil gi verdifull kunnskap knytt til gode oppveksttilhøve.

### 6.4 Tilgjenge for alle

Planen skal legge føringar for detaljplanlegging og byggesak. Gjennom arealbruk, føresegner og retningslinjer skal ein sikre oppfølging av sentrale lover og reglar, tilpassa plannivå, som sikrar universell utforming i reguleringsplanar og byggesaker.

I 2017 kartla kommunen tilgjengelegheit i sentrumsområdet og i offentlege bygg. Kartlegginga vert vidareført i 2018.

## 6.5 Klima og miljø

Konsekvens av enkelttiltak og samla verknad av plan for sentrale miljøtema skal synleggjerast i plan. Planen skal legge til rette for attraktivitet og vekst. Fortetting rundt knutepunkt, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange er viktige vurderingstema i planprosessen. Natur- og kulturverdiar, jordvern, støy, forureining mm må vurderast for alle nye byggeområde. Klimaskapte risikofaktorar skal vurderast som del av ROS-analyse.

Over 70% av innbygarane i kommunen bur innanfor planområdet. Handelssenter, tenesteyting og svært mykje av næringslivet er lokalisert i området. Folketalsauken i kommunen sidan 2000 har i stor grad skjedd innanfor planområdet.

## 7 Om planforslaget

Planen består av:

- Planomtale (PO)
- Plankart
- Føresegner (FØ)
- Konsekvensutgreiing av innkomne forslag (KU).
- ROS-analyse

Plankartet utgjør saman med planføresegnene dei juridisk bindande dokumenta av kommunedelplanen. Til saman viser desse hovudtrekka i den framtidige arealdisponeringa og set rammer for nye reguleringsplanar og behandling av søknad om tiltak. Dokumenta skal gje forutsigbarheit for innbyggjarar, grunneigarar og utbyggjarar.

Planføresegnene er generelle og tematiske, knytt til arealformål og knytt til omsynssoner. Lovheimel er oppgitt for kvart punkt og refererer til plan- og bygningslova 2008 (PBL) der anna ikkje er oppgitt. Føresegner står i grå boks.

Retningslinjer er nytta for å utdjupe og gje tolkingsgrunnlag for innhald i føresegnene. Retningslinjene er ikkje sjølvstendig heimelsgrunnlag for vedtak, men kan vere av opplysende karakter og vere retningsgjevande som vurderingsgrunnlag for plan- og byggesaksbehandling. Retningslinjer står som vanleg tekst utanfor grå boks.

Plankartet viser noverande og framtidig arealbruk. At arealbruk er vist som noverande treng ikkje bety at arealet er tatt i bruk til vist arealføremål, men at vedtak om arealbruken er gjort før rullering av kommuneplanen ved vedtak av reguleringsplan eller godkjenning av tiltak utan plan.

### 7.1 Hovudgrep i planforslaget

Planforslaget samordnar regelverket med kommuneplanen, arealdelen frå 2013 og kommunedelplan for Straumgjerde (2017).

Byggeareal vurdert som lite eigna eller urealistisk å bygge ut er tatt ut av plan og ført tilbake til LNF.

Planen legg opp til fortetting og rasjonell utnytting av eksisterande infrastruktur. Nye byggeareal i konflikt med jordvern er lagt nær sentrum i tråd med Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordna bustad- areal- og transportplanlegging.

### 7.2 Utbyggingsområde

#### 7.2.1 Bustad

Jamfør kap. 5.2 bør det leggest til rette for om lag 100 da nytt bustadareal i planen. Ein føreset då at inntil 100 da vert realisert innanfor eksisterande godkjent byggeareal.

Foreslåtte nye byggeområde er konsekvensutgreidd etter fast mal, samt gitt ei særleg landbruksfagleg vurdering (vedlegg1 til konsekvensutgreiinga).

Synkende folketal er den alvorlegaste trusselen for Sykkylven kommune i åra som kjem. Attraktive bustadområde er eitt verkemiddel for å motverke denne utviklinga. Kommunedelplanen har med følgjande nye bustadareal, jamfør vedtak Kst 16.12.2019:

			Godkjent areal	Ikkje avklara areal pga motsegn.
BU 2	Åsgarden	7/25		14 da
BU 3	Fauske	3/1, 20	10 da	
BU 6	Aursnes	1/2	3	
BU 7	Ullavika	14/428	5	
BU 9	Aursnes	1/1,64	7	
BU12	Jarneshaugen	43/1	13	
BU13	Grebstadlia	7/12	8	
BU14	Ikornnes	43/6	1	
BU17	Eidem	8/2 og 5	4	
BU21	Ikornnes	41/2	9	
BU22	Skogvegen	14/9 og 11	7	
SUM			67 da	

BU2 Åsgarden gbnr 7/25 – 14 da – er ikkje rettsgyldig. Kommunestyret heldt 16.12.2019 fast på byggeområdet, mot motsegn frå Fylkesmannen og Møre og Romsdal fylkeskommune. Uavklara motsegn vert avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Foreslått bustadområde på Haugset (40 da) er endra til SB1 - LNF-spreidd busetting, 17 da. Dette ut frå manglande samsvar med statlege planretningslinjer for samorda bustad,- areal- og transportplanlegging, dårleg skuleveg og vurdert moderat behov i området. Spreidd busetting vil gi ein meir fleksibel utbyggingssituasjon.

### 7.2.2 Fritidsbebyggelse

Planforslaget inneheld ingen nye naustområde. Tre områder ynskjer ein gjort om frå naust til rorbu. Det eine er utbygd naustområde (Stave), det andre er eit tidlegare godkjent naustområde (Blindheim), der ein no ynskjer rorbuer som del av næringsgrunnlaget på garden og eitt mindre areal i godkjent naustområde på Vik ved areal for ny småbåthavn. Ut frå arealbruk i forhold til strandsonevern og privatisering vert ikkje desse tiltaka vurdert som særleg konfliktfylte. Arealet på Blindheim har ei utfordring med tilkomst.

Planforslaget inneheld ikkje andre nye område for fritidsbebyggelse.

### 7.2.3 Sentrumsavgrensing

Kvadraturen" på Aure er basis for vidare utvikling av handels-, service- og tenestetilbod. Planmessig er sentrum styrka gjennom ny områdereguleringsplan frå 2014.

Regional delplan for attraktive byar og tettstadar (Møre og Romsdal fylkeskommune 2014) gir retningslinjer for sentrumsavgrensing med tanke på å utvikle gode lokale og regionale sentra. Sjå faktaboks til høgre.

Storleiken av senterområdet er tilpassa Sykkylven sin situasjon. Avgrensinga av Sykkylven sentrum viser kvar ein ynskjer etablering av detaljhandel og andre sentrumsfunksjonar i planperioden. Utforminga av senterområde tar i tillegg utgangspunkt i grønne lungar og aktivitetsområde i sentrum.

For å få eit aktivt og levande sentrum, er kombinasjonen av busetnad, handel, service, kultur og alternative møteplassar naudsynt. Det skaper eit innhaldsrikt og spennande sentrum.

Gangavstand innanfor kvadraturen er ca 300 m. Sentrumsona er definert noko vidare, med tanke på parkar og aktivitetsområde vurdert som ein naturleg del av eit attraktivt sentrum. Gangavstand innanfor sentrumssona er maksimalt 600 m. Utvida detaljhandeltilbod er ønskeleg plassert innanfor denne sona slik at nye etableringar kan styrke eksisterande ved å skape auka tilbod på konsentrert areal.

Sentrumsavgrønsing er vist under.

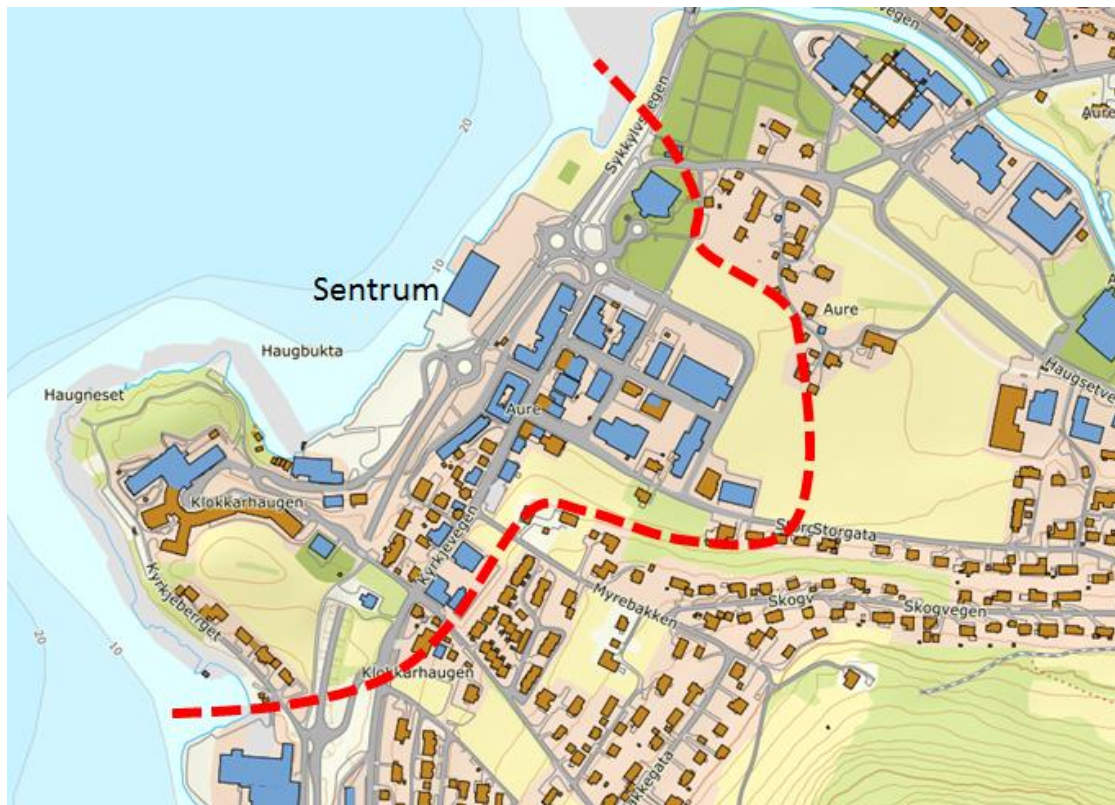
#### 6. Sentrumsavgrønsing og sentrumsplanar

Den einsside kommune har ansvar for å avgrens sentrumsareal i kommuneplan og reguleringsplan. Fylkeskommunen rår til at følgjande prinsipp vert lagt til grunn:

- For å gjere tettstadene konsentrerte, skal dagens mangfald og konsentrasjon av handels-, service- og kulturtilbod, parkar, torg og andre møteplassar, vere utgangspunkt for avgrensing av sentrum.
- Det regulerte sentrumsarealet bør ikkje vere større enn det området kommunen vil opparbeide med sentrumsmessig preg og kvalitet, eventuelt saman med andre aktørar i området.
- Det skal vere gangavstand mellom ytterpunkta. Retningsgivande maksimalavstand i dei tre største byane er 800 meter. I dei andre tettstadene bør avstanden vere høvesvis mindre.
- Tilgjenge for alle, særleg den delen av befolkninga som har låg mobilitet, må sikrast gjennom planløyisingar som er utarbeidd i samarbeid med samferdselsstyresmaktene. Kravet til universell utforming gjeld kollektivtransport, parkering, gang- og sykkelveggar, offentlege bygningar og anlegg og andre fysiske tiltak retta mot publikum.

I dei tre regionsentera skal utgangspunktet for sentrumsavgrønsinga vere bysentrum og dei etablerte handelssentera, dvs. Ålesund sentrum og Moa, Molde sentrum og Lingedalen/Moldegård og Kristiansund sentrum og Løkkemyra. Kommunane kan sjølv, gjennom eigne planar, gå lenger i å fastsette kva for funksjonar dei ser det som føremålstenleg å lokalisere i bysentrum og i handelssentera.

Der det ikkje er fastsett ei eiga grense i kommuneplanen sin arealdel, skal dei areala som er sett av til sentrumsføremål, kjøpesenter og forretning tilknytt det tradisjonelle sentrumsområdet, leggest til grunn som det definerte sentrum.





#### 7.2.4 Offentleg og privat tenesteyting

Med utgangspunkt i dagens arealsituasjon for skule og barnehage, og forventna folketalsutvikling er det vurdert at areal til tenesteyting har tilfredsstillande kapasitet for planperioden.

Det er vedtatt bygging av ny barneskule i sentrum i Bakkeøyane. Ullavik, Vik og Aure skule skal leggest ned. Ny barneskule er i tidleg fase. Det vert ikkje tatt stilling til alternativ bruk av eksisterande skuleområde i denne prosessen, då skulane vil vere i drift i fleire år enno. Ved eventuell omdisponering av areala vil uteområda sin funksjon som leike- og aktivitetsområde fritidsbruk vere eit viktig element.

I planforslaget er heile arealet vist om tenesteyting. Gjennom ein pågåande planprosess for detaljregulering vert det

Tidlegare skuletomt på Ikornnes er under omregulering til bustadføremål. Utandørsfunksjon som leike- og aktivitetsområde er ivaretatt ved nye Jarnes skule.

#### 7.2.5 Næring

I samråd med Sykkylven næringsutvikling, er det vurdert at gjeldande plan har nok reserve næringsareal for komande planperiode. Ledig industriareal er først og fremst lokalisert til Jarnesmarka.

Næringsareal mellom fylkesvegen og sjøen på Jarnes vert vurdert som ueigna som utbyggingsområde (bratt). Sjøtilgang er i dag i hovudsak stetta gjennom Ekornnes si eiga kai, samt ny allmenningskai på Aursneset. Det er ikkje vurdert som eit realistisk utbyggingsprosjekt i komande planperiode. SNU har ikkje innvendingar til å ta ut arealet. Arealet vert tatt ut av plan.

I Jarnesmarka er det lagt ut eit nytt, mindre areal (2 da), i tråd med faktisk bruk av området (NÆ4 i KU).

Innanfor dagens industriareal på Vik, Tynes og Ullavik er det også utvidingsmoglegheiter.

Handel er lokalisert innanfor sentrumsareala, samt eit areal vest for Sykkylven energi.

Eitt nytt næringsområde NÆ1 er avsett i sentrum, ved Klokkehaugen. Formål er hotell i samspel med offentleg møbelpark og Berlihuset. Etter første høyring er arealet redusert med 1 da.

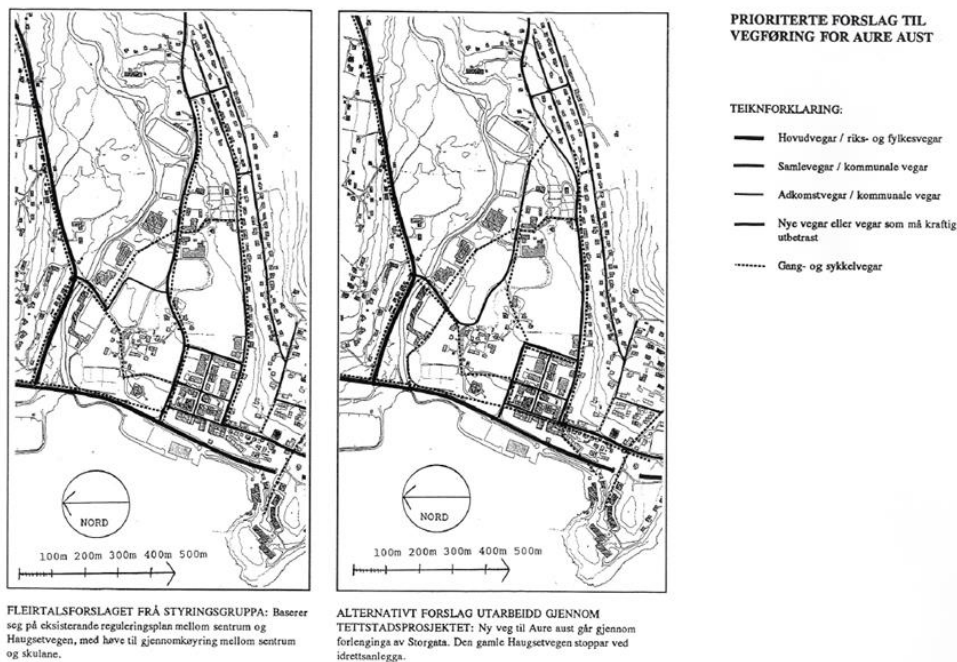
Tre næringsområde (NÆ2, 3 og 5) er avsett til utleiehytter som skal vere enkle, naturnære konstruksjonar med minimalt fotavtrykk tilpassa terreng og natur.

### 7.3 Samferdsel

Planforslaget legg opp til fortetting av dagens utbyggingsmønster. Dette gir nærleik til kollektivtransport og høgare utnytting av eksisterande infrastruktur.

Det er lagt inn ny rundkøyring på Fv60 på Vik, for betre tilkomst til næringsareal langs begge sider av fylkesvegen.

Av internvegar er veg V4 i gjeldande plan, frå Nyborg til Grebstaddalen, tatt ut av planforslaget. Vegføringa var ei av sju ulike alternativ for tversgåande samband som var diskutert i samband med eit omfattande Tettstadprosjekt i 1994. Prioriterte vegføringar frå prosjektet viser i figuren under:



Sambindingsvegen frå Storgata til Haugsetvegen, realisert i 2019, vil gi eit trafikkbilde i tråd med styringsgruppa for Tettstadprosjektet si tilråding der kryssing av Aureelva på Aure gamle bru er eit sentralt element i sambindinga mellom Grebstadalen, skuleområde og sentrum. Løysinga vil og avlaste trafikken på Fv60 i krysset ved småbåthavna.

#### Storfjordsambandet

Planområdet omfattar delar av Storfjordsambandet. Brusambandet er ikkje planlagt eller prosjektert i slik detalj at ein har sikre vegtrasear og lokalisering av tunellpåhogg på Sykkylvssida. Ulike alternativ har vore skissert frå Storfjordsambandet AS. Desse er vist som illustrasjonar i plankartet.

Det er langt opp og fram til realisering av sambandet, men svært viktig at moglege trasear vert halde opne. Fauske, Ullavika, Grebstadlia er alternativa som er vist i plan som mogleg framtidig trase. Løysingane kan truleg realiserast innanfor dagens LNF-område. Eit fjerde alternativ frå Andestad er vist i kommuneplan arealdelen frå 2014 og integrert i ny plan.

Ved å halde desse traseane opne sikrar ein ulike alternativ. Storfjordsambandet AS må på sikt avklare kva alternativ som er realistisk.

## 7.4 Grønnstruktur

Formål grønnstruktur blir brukt som samleformål der ein ikkje ser behov for å konkretisere bruken. Det er glidande overgang mellom LNF, uteopphaldsareal, og grønnstruktur.

Grønnstruktur i gjeldande plan er beholden. Dei store attraktive turområda og turmåla ligg i stor grad utanfor planområdet, jamfør gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområde. Innanfor planområdet er sikring av tilkomst til utfartsområda viktig.

Offentleg parkering på Aursneset gir tilgang til Skagen/Rundsteinvika og til statleg sikra friområde på Aursneset. På Hjellane er det offentleg parkering for turområdet Vassetra/Sandvikhornet.

Det er lagt inn nytt parkeringsareal øvst i Helleskjerva for betre tilkomst til turområde rundt Sæssvatna/Stavekollen/Skopphornet.

Areal langs Aureelva og Vikeelva er vidareført som del av grønststruktur, dels på grunn av fiskeinteresser og dels på grunn av attraktivt turområde.

Strandlinja er over tid blitt fragmentert og nedbygt i store delar av planområdet. Eksisterande urørte strandsoner er beholdne som del av grønststruktur. Fleire badeplassar ligg innanfor desse områda. Haugbukta er opparbeida og tilrettelagt med grill, toalett mm.

Statleg sikra areal på Ausneset, Haugneset og Sætre er lagt ut som friområde.

## 7.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Planen legg vekt på å utnytte areal omdisponert i tidlegare planrulleringar for å dekke inn ein vesentleg del av framtidig behov.

Ein del eldre, unyttta byggeområde er ført tilbake til LNF-område. Til saman er 267 da byggeareal tatt ut av plan og ført tilbake til LNF. Av dette er 23 da dyrka jord.

Område	Type areal	Areal (da)	Herav dyrka
Grebstadlia 1	Bustad	26	
Grebstadlia 2	Bustad	30	
Eidem	Bustad	50	18
Helledalen	Bustad	27	
Blindheim	Bustad	20	
Sætre	Bustad	41	
Ikornnes	Bustad	5	
Daveneset	Bustad	9	5
Jarnes	Industri	62	
SUM		267	23

### Spreidd utbygging

Eit område på 17 da på Haugset er lagt ut til LNF-spreidd busetting (SB1), med rom for inntil 4 bustadar.

På Vik er 1,8 da lagt ut spreidd næring, føremål camping innanfor Landbruk+ ordninga. Arealet er ei utviding av tilsvarande areal i gjeldande plan nytta til campingplass.

## 7.6 Universell utforming

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

## 7.7 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Planen legg opp til fortetting og høgare utnytting av tidlegare godkjente byggeområde. Utnytting av eksisterande infrastruktur og nærleik til sentrumsfunksjonar og kollektivpunkt er vektlagt.

## 7.8 Samfunnstryggleik

Utbyggingsareal er søkt lagt utanom risikoutsette områder. Der dette ikkje er råd på grunn av naturgjevne tilhøve er det gjennom føresegnene pkt 2.1.2 sett krav om nærare risikovurdering i samband med detaljregulering og byggesak. Dette gjeld særleg tiltak som kjem under marin grense med auka risiko for ustabil grunn, og tiltak i område som er flaumustsett eller utsett frå oppskylling etter fjellskred i Åkneset.

For ustabil grunn viser rettleiar 7/2014 frå NVE til trinnvise vurderingar for auka presisjonsnivå ved avgrensing av aktsemdsområder. Grovaste avgrensing er marin grense. Vidare avgrensing (innskrenking) av aktsemdsområde kan vere til områder med marine avsetningar. Ytterlegare analysar kan skje ved terrengeanalyse, grunneundersøkingar osv. I planområdet er marine avsetningar og marin grense svært nær samanfallande område. Enkelte innslag av elveavsetningar kan ha potensielle kvikkleireførekomstar under.

NVE gjennomfører i 2018 kvikkleirekartlegging i planområdet. Kartlegginga dekkjer stort sett alle bebygde areal og forslag til nye byggeområde under marin grense i planområdet. Resultatet vil truleg ikkje ligge føre innan vedtak av plan. Betre kunnskapsgrunnlag vil forenkla reguleringsarbeid og byggesaker i vidareføring av kommunedelplanen.

Ettersom kartlegging er igangsett ser kommunen det som mest tenleg i denne planen å knyte eit generelt krav til grunnundersøkingar for byggeareal under marin grense. Ny kunnskap etter kartlegginga i 2018 må takast inn som vurderingsgrunnlag når den ligg føre.

Kommunen ser det som tenleg å knyte krav til nærare undersøking opp til detaljplanlegging. Omsynssone H310\_2 er lagt inn i plankartet for areal under marin grense, med krav i føresegner om grunnundersøking ved detaljregulering/byggesak.

Tiltak i skredutsette områder må tilfredsstille krav i byggtknisk forskrift.

Naust (tryggleiksklasse 1) har krav om minste kotehøgde på 2,4 moh. Bygging under må dokumentere byggtknisk konstruksjon som kan tåle oppskylling.

## 7.9 Naturmangfald

Innanfor planområde er elvemusling i Aureelva registrert som ein art av særleg stor forvaltningsmessig interesse.

Vet er og registrert til førekomstar av Ålegras, ein i Ullavika - lokalt viktig (Naturtype ID BN00105412) og ein utanfor Sætre – viktig (Naturtype ID BN00105418) Førekomstane er avsett som omsynssone H560 –Naturmiljø.

Utløps-området til Andestadvatnet er registrert som viktig beiteområde for fugl.



Byggeområde i plan er ikkje i direkte eller indirekte konflikt med registreringane.

Innanfor planområdet finn ein elles ikkje ansvarsartar, trua eller prioriterte artar. Nye byggeområde er heller ikkje i konflikt med registrert artsobservasjonar, jamfør naturbasen/gislink/eigne BM-kartleggingar.

## 7.10 Folkehelse

Planen sikrar viktige friluftsområder og turvegar. Det er lagt inn gangvegar langs hovudvegnettet. Bustadbygging er søkt samla sentralt innan gang/sykkel-avstand til skule/barnehage/butikk og kollektivtrafikk.

Det er søkt å legge grunnlag for ein grøntstruktur som legg til rette for meir gang- og sykkelbruk .

## 7.11 Barn og unge

Ved utforming av planen er det tatt omsyn til barns interesser, jfr barnetrakk-kartlegging og samarbeid med skulane og ungdområdet.

Krav til uteareal, leikeplassar mm vert samordna med kommuneplanen frå 2013 og ny norm tilrådd av fylkesmannen (2017).

Sikring av viktige friluftsområde er vidareført og utvida frå gjeldande plan.

Trygg skuleveg er nytta som viktig kriterium ved vurdering av nye byggeområder.

## 7.12 Omsynssoner (PBL § 11-8)

I planforslaget er det lagt inn omsynssoner med tilhøyrande føresegner for følgjande tema:

H190 Omsynssone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)  
H210/220 Aktsemdssone støy (§ 11-8 pkt. a)  
H310\_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)  
H310\_2 Aktsemdsone for områdekred (§ 11-8 pkt. a)  
H310\_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)  
H310\_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)  
H310\_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)  
H320\_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)  
H320\_2 Aktsemdsone flaum (§ 11-8 pkt. a)  
H320\_3 Faresone stormflo  
Mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av H320\_1 og H320\_2)  
H370 Faresone høgspontanlegg  
H390 Aktsemdssone storulukke  
H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)  
H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)  
H570 Kulturmiljø  
H590 Råstoffressursar  
H730 Automatisk freda kulturminne  
H740 Bandlegging etter anna lovverk  
H910\_1-114 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)

## 7.13 Arealrekneskap

Nye bustadområder i plan:

Nr	Område	G/bnr	Areal da
BU 3	Fauske	3/1, 20	10
BU 6	Aursnes	1/2	3
BU 7	Ullavika	14/428	5
BU 9	Aursnes	1/1,64	7
BU12	Jarneshaugen	43/1	13
BU13	Grebstadlia	7/12	8
BU14	Ikornnes	43/6	1
BU17	Eidem	8/2 og 5	4
BU21	Ikornnes	41/2	9
BU22	Skogvegen	14/9, 11	7
<b>SUM</b>	<b>Bustadareal</b>		<b>67</b>
BU 2	Åsgarden	7/25	14

Arealføremål, nytt i plan	Areal da
Bustad	67
Tenesteyting	0
Naust	1,5
Rorbu	3,5
Næring	42
<b>Samla nytt byggeareal</b>	<b>114</b>
LNF Spreidd busetting Inntil 4 bustadar i planperioden	17

BU 2 er areal med uavklara motsegn, som går til departemetet til avgjerd.

Areal tilbakeført til LNF

Tidlegare arealbruk	Nytt arealbruk	Areal da
Bustad	LNF	208
Næring	LNF	62

## 8 Samfunnstryggleik

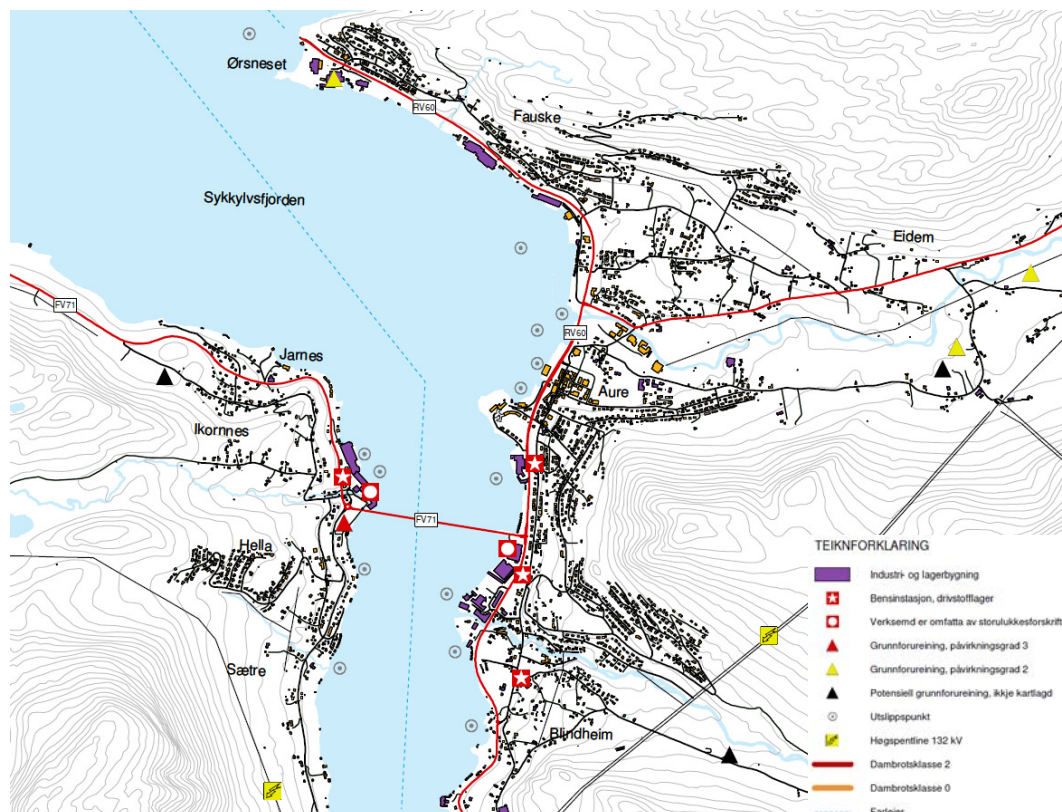
### Grovanalyse risiko og sårbarheit Sykkylven kommune

Data er henta frå rapporten *Risiko og sårbarheit (ROS) - Grovanalyse for Sykkylven kommune (2017)*. I samband med ROS-analysen er det utarbeida temakart for verksemdsrisiko, naturrisiko, sårbare objekt og beredskapstiltak. Karta vart utarbeida i 2009, og er ikkje oppdatert årleg. Situasjonen er i stor grad dekkande for 2018. Avvik og endringar er kommentert under kvart tema. Støyvarselkart er basert på nyaste data frå Statens vegvesen (oppdatert 2018).

#### 8.1 Verksemdsrisiko

Verksemdsrisiko kartlegg verksemder som kan innebere ein høgare risiko for at farlege situasjonar kan oppstå. I Sykkylven gjeld dette til dømes drivstofflager, kjemikalilager og gasstankar i industribedrifter.

Kartutsnitt over planområdet er frå ROS-kartlegging i 2009. Endringar er kommentert under.



Innanfor planområdet er det registrert tre bensinstasjonar (1 Ikornnes, 2 Aure). Stasjonen rett sør for sentrum er avvikla. Anlegga er registrert og blir handtert gjennom kommunen sin delplan mot akutt forureining.

To bedrifter, Ekornes og Sandella, er omfatta av storulukkeforskrifta. Risiko er knytt til kjemikalielager (isocyanat) og handtering i samband med skumplastproduksjon. Bedriftene har eit omfattande beredskaps- og HMS system, og arbeider i tråd med storulukkeforskrifta.

Det er registrert fire grunnforureiningar i planområdet, ein med påvirkningsgrad 3. Denne ligg på Ekornes og er sikra mot utvasking og godkjent av Fylkesmannen som byggeareal. På Aursneset er ei eldre fylling (grad 2) lokalisert innanfor industriområdet. Tidlegare avfallsdeponi på Haugset (grad 2) er sikra og avrenning vert reinsa gjennom sedimenteringsdammar før utslepp i Aureelva. Anlegget er under kontinuerleg overvaking.

Sykkylven Energi (utførande VA-ansvarleg i Sykkylven) arbeider systematisk med sanering av kloakkutslepp. Det er no etablert silanleg på Jarnes, Vik og Ullavik. I 2018 startar ein opp sanering av gjenstående utslepp frå sentrum.

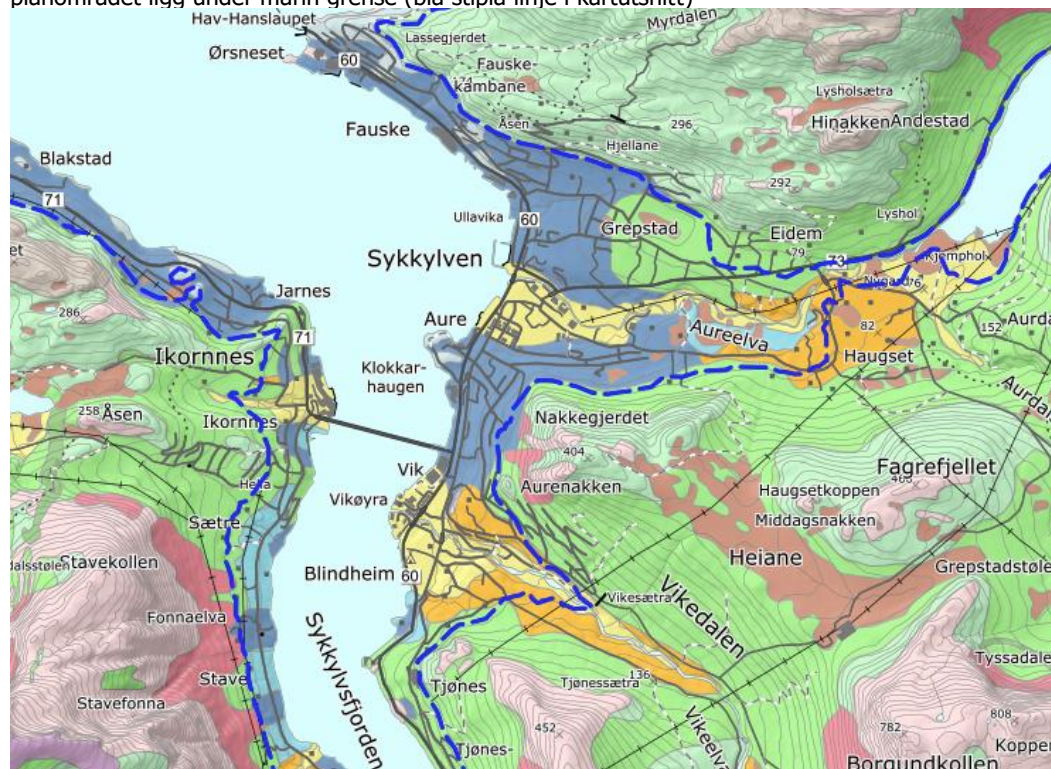
## 8.2 Naturrisiko

Naturrisiko omfattar ulike naturtilhøve som kan innebære risiko for skader på liv og materielle verdiar. I Sykkylven er det særleg rasfare og flodbølgeoppskylning sentrale risikomoment. I samaband med klimaendringar og endra nedbørsmønster er flaum og eit særleg risikomoment for delar av planområdet.

Store delar av planområdet ligg under marin grense og kan vere potensielt ustabil byggegrunn.

## 8.3 Ustabil grunn

Fare for ustabil grunn er særleg knytt til marine avsetningar og fare for kvikkleire. Store delar av planområdet ligg under marin grense (blå stipla linje i kartutsnitt)





NGU sitt lausmassekart syner at grunnen hovudsakleg består av marine avsetningar. Det er og sannsynleg å finne marine avsetningar under elveavsetningane. Førekost av kvikkleire kan ikkje utelukkast i desse områda.

I planområdet er marine avsetningar og marin grense svært nær samanfallande område. Enkelte innslag av elveavsetningar kan ha potensielle kvikkleireførekostar under.

Sykkylven kommune var med i NVE sitt program for kartlegging av kvikkleireførekostar. Feltarbeid vert gjennomført i 2018. Resultat vart publisert i 2019. Kartlegginga avgrensar aktsomdområde for kvikkleireskred innanfor planområdet, jfr kart under.

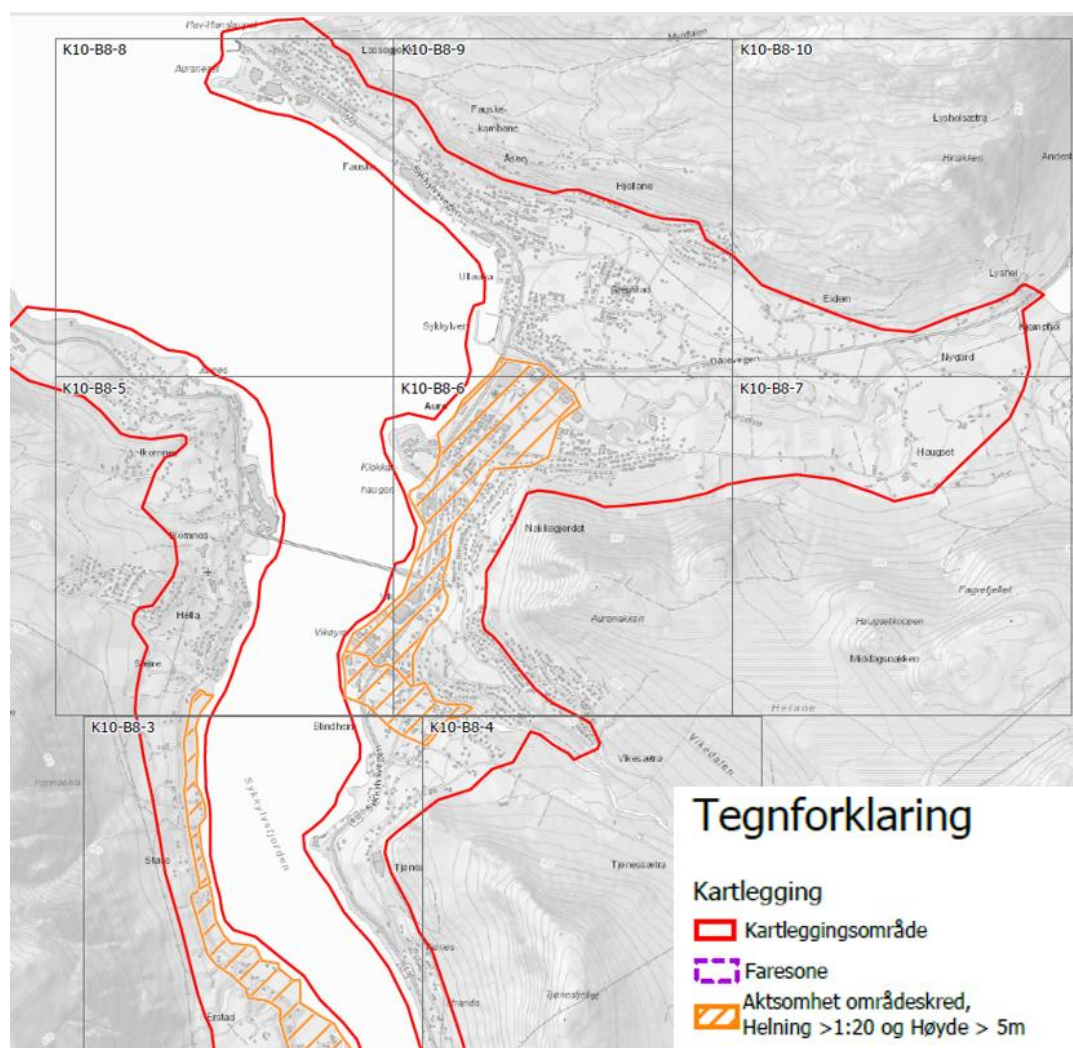


Fig. Kartleggingsområde kvikkleire, NVE

## 8.4 Stormflo

Det er utarbeida ein rapport ved Nansensenteret/Bjerknessenteret og Kartverket i høve havnivå og havnivåstigning: «Sea Level Change for Norway: Past and Present Observations and Projections to 2100». Med utgangspunkt i denne har Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) utarbeida rettleiaren «Havnivåstigning og stormflo» i 2016.

Ut frå dette grunnlaget er fare for stormflo vurdert til følgjande i ulike sikkerhetsklassar:

Sikkerhetsklasse 1	2,4 m
Sikkerhetsklasse 2	2,6 m
Sikkerhetsklasse 3	2,7 m

Berekningane omfattar ikkje lokale vind- og bølgetilhøve. Berekning av lokale vind- og bølgetilhøve skal vurderast ut frå kunnskap om lokale vind- og bølgetilhøve. Det eksisterer ikkje nokon mal eller normer for dette, noko som gjer vurderinga vanskeleg.

NVE si kartlegging av vind opererer med ei oppløysing på 1x1 km, og er ikkje detaljert nok til å gi kunnskap som kan nyttast i denne problemstillinga.

Ut frå erfaringar frå tidlegare stormsituasjonar med vindskade er det pålandsvind (sørvest-nordvest) som er mest skadegjerande i. Fjordbassenget i planområdet er ope mot Storfjorden. I stormsituasjonar kan vinden genererer store bølgeskader, og gi bygningskade på tak og liknande. Ut frå dette vurderer kommunen at lokale vindtilhøve vil krevje ytterlegare sikkerhetsmarginar innafør planområdet.

Kartverket har utarbeida eit datasett som viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år, berekna og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er tilpassa dei krav til blant anna byggesak som ligg i byggt teknisk forskrift (TEK17). På plankartet vises 1000 års sona (tryggleiksklasse 3) frå dette datasettet.

## 8.5 Skredfare

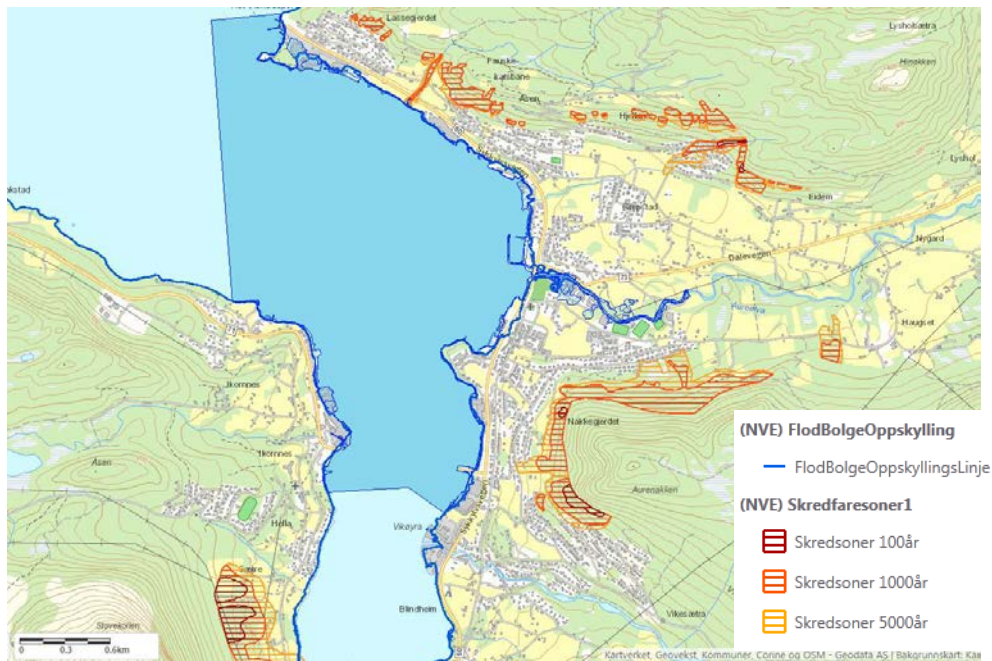
NGU kartla skredfare i planområdet i 2015. Resultata ligg føre i NVE rapport 34-2015

*Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune.* Skredutsette soner er avsett som omsynssone i plan.

## 8.6 Flodbølgeoppskylling

I samband med flodbølgeoppskylling er det gjort nye berekningar etter 2009. Blå linje i kartet under syner nyaste data frå NVE.

I beredskapssamanheng er det fastsett ei høgare evakueringszone i ein flodbølgesituasjon. Denne er ikkje vist i kartet.



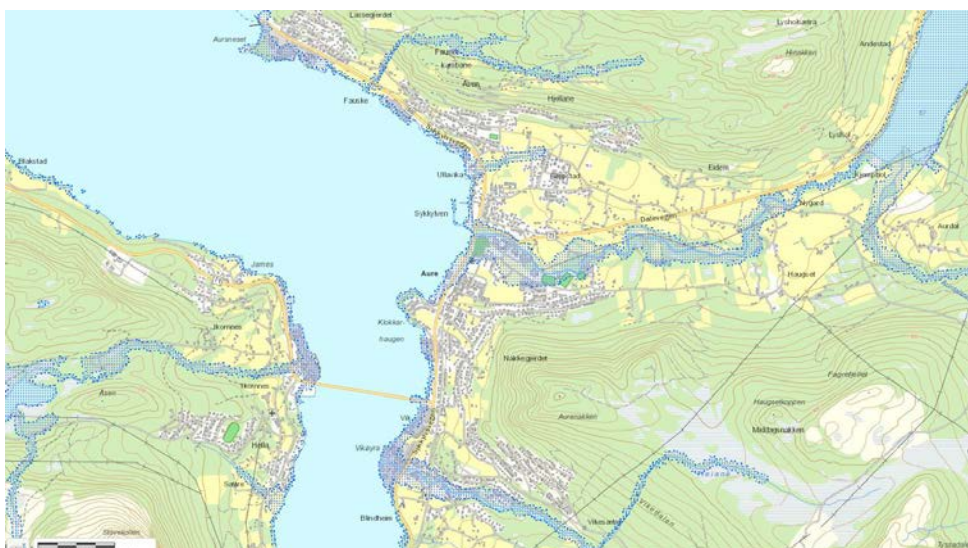
Kjelde: NVE Rapport 34 2015 Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune

## 8.7 Flaumfare

I samband med klimaendringar er det forventa hyppigare og kraftigare nedbør i åra som kjem. For vårt distrikt er det til dømes berekna 21-30% høgare risiko for at ein såkalla 200-års flaum opptre (Rapporten Klima i Norge 2100)

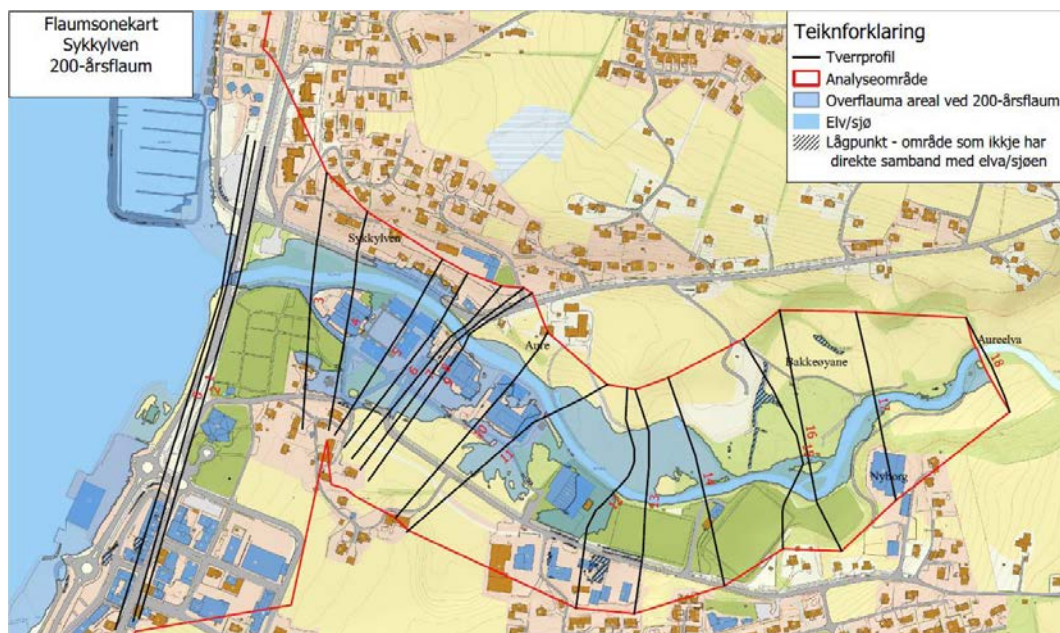
NVE har berekna aktsemdsoner for flaumfare. Innanfor desse sonene skal det gjerast nærare vurderingar i samband med detaljplanlegging og byggetiltak. Mot sjø er tal for stormflo med havnivåstigning nyttar for å avgrense flaumfare i staden for NVE sitt aktsemdskart.

Kartet under viser berkena aktsemdssone for planområdet.



Kjelde: NVE kartinsyn

For Aureelva ligg det føre flaumsonekartlegging frå 2009. Ut frå nye berekningar i 2018 har NVE rådd til at potensielle flaumnivå vert auka med 20%. Figuren under syner nye soner for 200-års flaum.



For Fauskeelva er det gjort to faresonekartleggingar i 2018 som viser 200 års flaum med 20% klimapåslag. Desse faresonene er vist i plankartet.

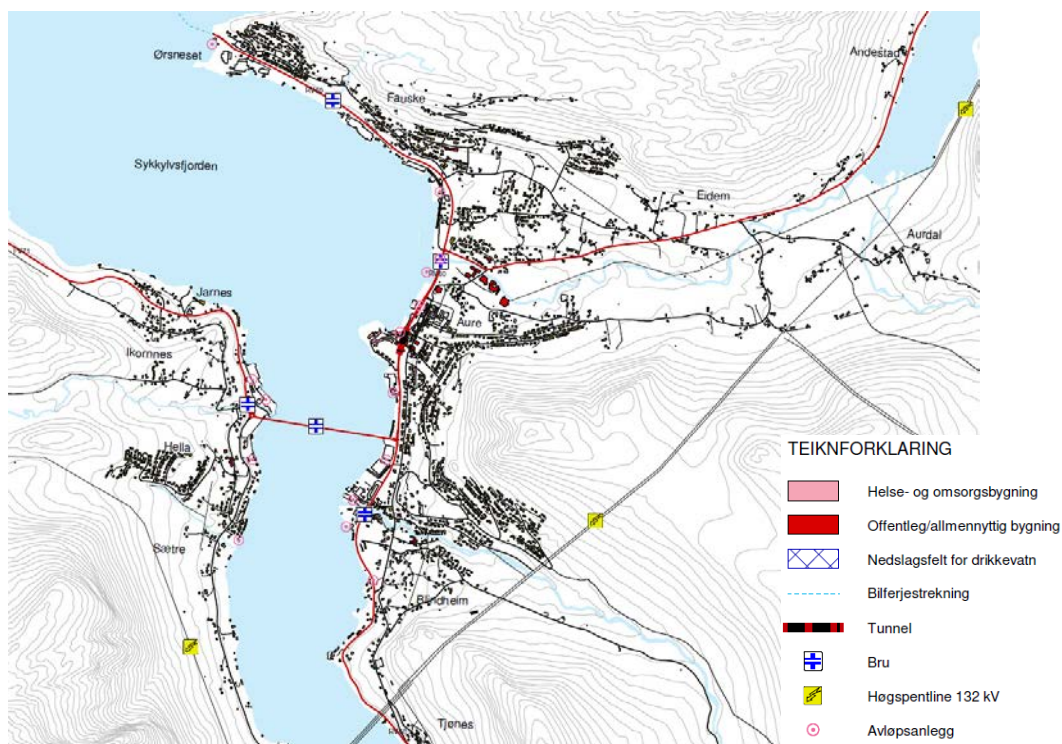
## 8.8 Sårbare objekt

Sårbare objekt i planområder er skule - 4 barneskular, ungdomsskule og vidaregåande skule, barnehagar (Ullavik, Krikane, Ikornnes, Vik, Vikedalen) og omsorgsinstitusjon og omsorgsbustadar (Haugneset/sentrum).

Nedslagsfelt for drikkevatn inngår ikkje i planområdet. Sykkylven vassverk på austsida av Sykkylvsfjorden er knytt saman med Sætre og Jarnes vassverk i 2017.

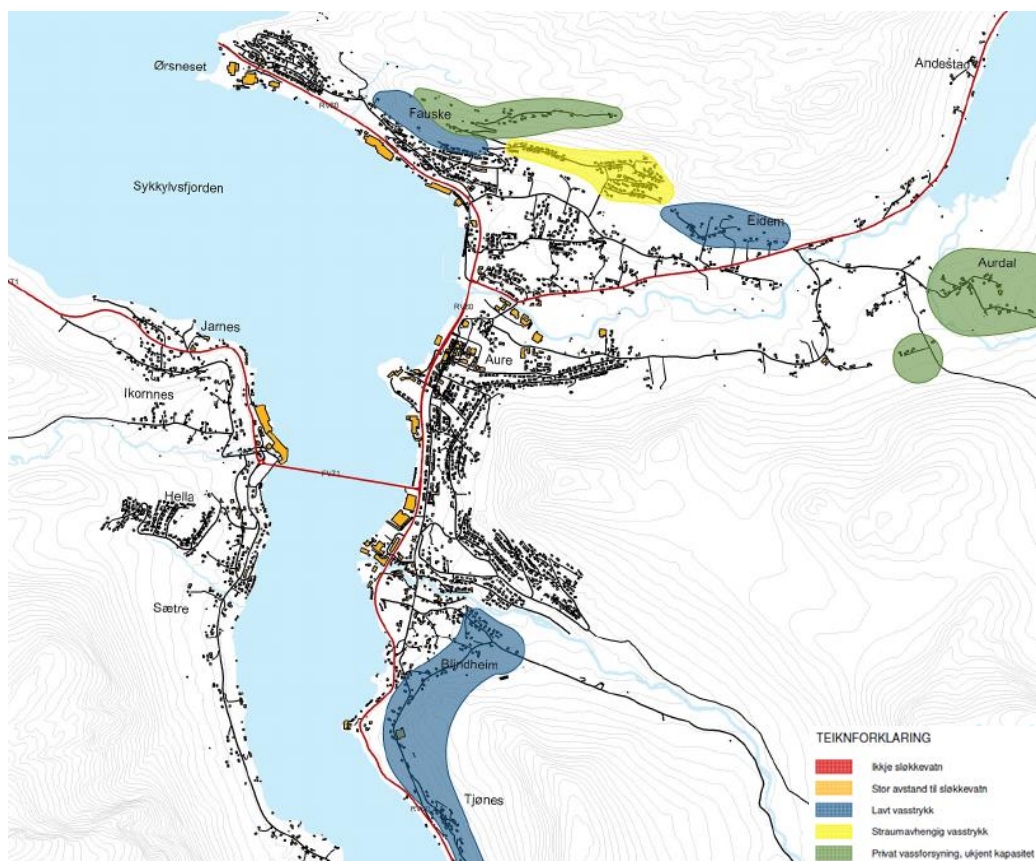
Kartutsnittet under er frå registreringa i 2009. Situasjonen er i hovudsak lik i dag. Følgjande endringar har skjedd:

- Høgspenlinja er flytta ut av planområdet
- Ny brannstasjon vart opna i 2018. Stasjonen ligg ved Sykkylven storhall/Sykkylven energi.



## 8.9 Beredskapstiltak

Kartlegginga syner viktige element med tanke på god beredskapssituasjon i planområdet. Kartleggingstema er mellom anna tilgang på sløkkevatn og vassforsyning avhengig av elektrisk pumpe. Kartutsnittet under er frå registreringa i 2009. Situasjonen er ikkje endra fram til i dag.



## 8.10 Støy

Statens vegvesen har utarbeida støyvarselkart langs fylkesvegane. Nye data er produsert i 2018. På kart er det vist gjennomsnittleg støynivå 4 meter over bakken i to nivå. Raud sone viser nivå > 65 dB, gul sone viser > 55 dB. Sonene går fram av figuren under.



Bakgrunnsstøy skal halde seg innanfor krav i teknisk forskrift TEK 17, det vil seie ikkje overstige 55dB for nye område.

Nye tiltak innanfor gul sone må dokumentere støydempende tiltak for å tilfredsstille krava i teknisk forskrift. I planområdet gjeld dette byggeareal langs Fv60.

*festetid nr. 9*

Festeavtale:

*Register*

Underteinede Kristian K. Vik, eigar av garden Vik gars nr. 17, Bruks nr. 6, i Sykkylven gjer med dette vitterlig at eg har fest bort eit stykke av dette til Feder Wetteland eller seinare leigar. Stykket ligg på vestsiden av riksvegen i ein fråstand av 84.m, og har disse mål etter Jordsmonnet:

I sør langs Vik elva 28.meter. I aust langs Johan Stenseths stykke 20.meter, i nord, i line med Stenseths stykke 20.meter. I vest frå elva mot vegen som skal gå nedover 20.meter.

Stykket er festet bort på disse vilkår.

1. Festetia er femti, 50år rekna frå 1, Januuar 1948.
2. Den årlege leiga er 100,00-ett hundrede kroner som vert å betala forskodsvis pr. 1, Januuar kvart år. Leiga er sett i samsvar med gjennomsnittet av prisindeksen i 10, årbolken 1/1 1930-1/1 1940 og skal stå med dette i 10år. Leiga skald så seinare regulerast kvart 10, år, etter denne prisindeks. Vert ikkje leiga betalt i rett tid, har grunneigaren til trygd for denne i, prioritetts panterett i tomta og dei hus som til kvar tid står der. Så framt restsummen for festeleira vert større enn den sum som som svarer til to års leige, har grunneigaren rett til uten søksmål og dom å setja pantet til offentlig auksjon for å få sitt. Festaren skriv frå seg leigingsrett, og varsel vert å gå som for innanbygdboende fastsett. Eigaren skal varsle moglege panthavarar i rekommantert brev om dette.
3. Festeren skal til grund til veg med 4-fire meter vegbreidd. Leigaren skal arbeide opp og holde vedlike denne veg i den len de som støyter til hans rådveldgrund. Grunneigaren og andre skall ha rett til bruk av denne veg. Festaren skal til øjen jeld ha rett til bruk av veg vidare ned over. Vedlikehaldet vert å halve av dei tilstøytane leigarane. Grunneigaren skal om turvane ha tilsyn med vedlikehaldet, og har rett til med eksekusjons tvang for dette.
4. Gjort. Festaren kan få nytt feste etter at 50 år er omme på nye 50 år på samme vilkår. Etter den tid skal der skrivast ny festeavtale om leigaren ønsker å framleige.
5. Ynsker leigaren stykket innheg na, skal dette gjerast uten utlegg for grunneigaren.
6. I fall planting av tre langs vegen må disse ikkje vera over 4, meter.
7. Krav om kjøp av stykket må godkjennast av grunneigaren.
8. Så lenge der kviler lån i Den Norske Stats Husbank på bygningene på tomta skal:
  - A. Festekontrakta ikkje gå ut sjelv om kortere festetid er avtala.
  - B. Tomta ikkje kunna krevjast å verta rydda.
  - C. Festeavgifta ikkje kunna aukast uten bankens sitt samtykke.
  - D. Husbanken eller komunen i tilfelde festededighet vere berettiga til å setja inn ny festar på dei opprennelige vilkår for den attverande del av lånet si løpetid.
  - E. Grunneigaren skal til ei kvar tid berre ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil eit år (foruten retten til framtidig avgift) så framt han her tinga seg panterett i bygningane for festeavgifta.
10. Denne festeseddel skal utferdast i to likelydane utkast, og festaren skald ha det som vert tinglyst og betala for dette.

Sykkylven, den 30, Desember 1948.

*Louise Wjæseter*

\*\*\*\*\*

Underskrevne vitnar at Kristian K. Vik og kona hans, og Feder Wetteland og kona hans i vort nerver sjelvhent har skrevet under, under denne festeavtale og at alle er un over 21år.

Sykkylven den 30, Desember 1948.

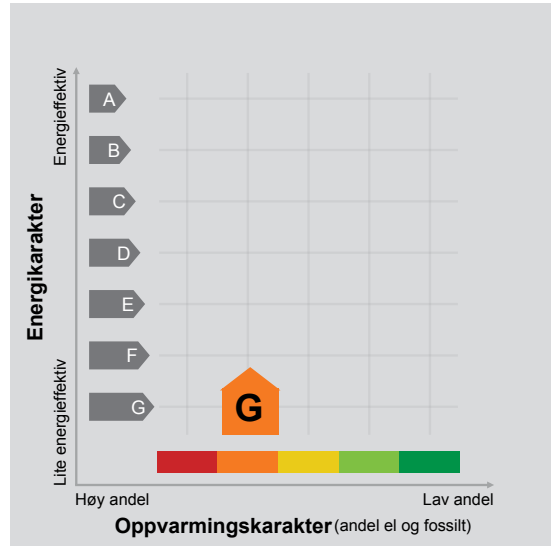
*Bjarne Fylling*

*Otto Urke*



# ENERGIATTEST

Adresse	Øyravegen 6
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	10257719
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	685020e9-e360-4286-8915-a77d2c0fa44e
Dato	05.03.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	191
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øyravegen 6  
Postnummer: 6230  
Sted: SYKKYLVEN  
Kommune: Sykkylven  
Bolignummer: H0101  
Dato: 05.03.2024 9:49:10  
Energimerkenummer: 685020e9-e360-4286-8915-a77d2c0fa44e

Kommunennummer: 1528  
Gårdsnummer: 17  
Bruksnummer: 6  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 9  
Bygningsnummer: 10257719

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: 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 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 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  14. POSTKASSE medfølger.
  15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Legal Egedomsme kling AS  
Eiendomsme gler/Advokat Cecilie Langva  
Postboks 84, 6151 Ørsta  
Telefon: 41916720  
Telefaks:

## Budskjema

### Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

### Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Øyravegen 6		6230	Sykkylven
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
17	6	Fnr. 9	Sykkylven

### Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsopp-gaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

### Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsopp-gave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper megler/advokat Cecilie Langva til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

### Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

### Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

## Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | [cecilie@legaleigedom.no](mailto:cecilie@legaleigedom.no)