

Velkommen til

Blindheimsvegen 17, 6230 Sykkylven

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Blindheimsvegen 17
6230 Sykkylven

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 065 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA	146 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Blindheimsvegen 17! Her får du en frittliggende boligeiendom med rolig og tilbaketrukket beliggenhet, omgitt av landbruksområder og flotte, landlige omgivelser. Eiendommen består av både gnr. 18 bnr. 44 og den ubebygde tomten gnr. 18 bnr. 150, som sammen gir et samlet tomteareal på over 2,6 mål og gode muligheter for uteaktiviteter, hage og rekreasjon.

Boligen har alt på ett plan og inneholder vindfang, entré, vaskerom, bod, kjøkken, stue, gang, klesbod, bad, dusjrom med toalett, kjølerom og tre soverom. Her bor du med god plass både inne og ute, samtidig som Aure sentrum ligger kun ca. 2,4 km unna.

Det medfølger også dobbel garasje på ca. 28 m², perfekt for parkering, lagring eller hobbyformål. Eiendommen passer godt for deg som ønsker en bolig med romslig tomt, naturnær beliggenhet og korte avstander til daglige fasiliteter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Blindheimsvegen 17, 6230 Sykkylven.

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 44 og Gnr. 18, Bnr. 150 i Sykkylven kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 082 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 178,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer feiing, renovasjon, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatten faktureres separat, over 4 terminer.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 4 821,-

Areal
BRA - i: 118 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 146 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
BRA - i: 118 m²

Garasje:
BRA - e: 28 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 soverom.

Eierform
Eier.

Boligtype
Enebolig.

Parkering
Parkering i dobbel garasje fra 1994. Garasjen er ca. 28 m². Den ene porten er tilkoblet elektrisk portåpner.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 666 m² på eiet tomt.
Tomten består av to grunneiendommer, én bebygd (gnr./bnr. 18/44) og én ubebygd (gnr./bnr.18/150).

Arealene er fordelt slik:
Gnr./Bnr.: 18/44: 1628 m²
Gnr./Bnr.: 18/150: 1038,3 m²

I tillegg til disse grunneiendommene, har eiendommen 18/44 andel i ett uregistert utmarkssameie. Ifølge Nibo gardskaart er dette arealet på 58,2 da.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
Enebolig: 1985 Påbygget i 1994 ifølge takstmann.
Garasje: 1994 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over ett plan og inneholder følgende:
Vindfang, entré, vaskerom, bod, kjøkken, stue, gang, klesbod, bad m/toalett, tre soverom, dusjrom m/toalett og kjølerom.

Det er i tillegg en frittstående garasje.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Vaskerom:
Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd med våtromsplater. Rommet er utstyrt med et veggmontert skyllekar i plast med togreps blandebatteri av typen Lyng, montert på yttervegg. På veggen under skyllekaret er det montert avstengningskraner og vanntilkoblinger for vaskemaskin samt uttak til hus brannslangen. Varmtvannsberederen er plassert i rommet. Vaskerommet er tilknyttet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg. Veggene er kledd med våtromsplater, og i taket er det malte bygningsplater.

Bad:
Alle veggene er kledd med baderomspanel (våtromsplater). Taket er kledd med malte bygningsplater med skyggespor. Vindu er plassert i de våte sonene på badet. Gulvet har en overliggende membran bestående av vinylbelegg. Badekar og toalett i brun utførelse. Veggmontert dusj ved badekaret. Vegghengt servantskap med heldekkende benkeplate og nedfelt servant. Ettgreps blandebatteri. Over servantskapet er det montert speilseksjon med overskap og lysarmatur.

Dusjrom m/toalett:
Dusj- og toalettrommet har vegger kledd med flismønstret vinylbelegg. Vinylbelegget er ført ned bak gulvsokkelflisene og fungerer som rommets veggkledning. Innvendig himling består av bygningsplater med malt overflate. Gulvkonstruksjonen har overflate av keramiske fliser. Veggene er utført med flismønstret våtromsvinyl ført ned bak sokkelflisene langs gulvet.

Kjøkken:
Romslig L-formet kjøkken med spiseplass ved vestvendt vindu. Kjøkkeninnredning med plane, malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenhette med belysning og forsert avtrekk, integrert med boligens mekaniske ventilasjonsanlegg Kjøkkenhetten over komfyren fungerer også som styringsenhet for den mekaniske ventilasjonsviften i avtrekkssystemet. Kjøkkenhetten har innstillinger for forsert avtrekk og er utstyrt med fettfilter og lys.

Kjølerom:
I det nordvestlige hjørnet, med adkomst fra vaskerommet, er det etablert et plassbygd kjølerom. Kjølefunksjonen er imidlertid ikke i bruk. Vegger og tak er kledd med trepanel. Gulvet består av sponplater på samme nivå som undergulvet i de øvrige oppholdsrommene i etasjen, og er belagt med vinylbelegg.

Tekniske installasjoner:
- De innvendige trykkvannsledningene er hovedsakelig utført i kobber, og størstedelen av røranlegget er skjult. Inntaksledningen er av plast og føres inn via krypkjelleren, hvor den går over til kobberrør for den videre innvendige rørinstallasjonen. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjelleren
- Avløpsrørene er utført i plast. I krypkjelleren er rørene åpent montert under stubbloftet og videreført gjennom etasjeskillet til avløpsinstallasjonene i boligens hovedetasje.
- Den mekaniske vifteenheten er av typen ULV (Universal Loftsvifte) fra Flexit. Enheten er plassert på loftet, like ved loftsluken. Styreenheten er koblet til kjøkkenventilatoren. Fleksible, isolerte ventilasjonskanaler ligger løst oppå isolasjonen på loftet.
- I boligen er det installert en luft-til-luft varmepumpe. Den var ikke i bruk ved befaringstidspunktet. Basert på modellbetegnelsen kan det anslås at varmepumpen er mellom 19 og 22 år gammel.
- Varmtvannsbereder er fra 2010 og har en kapasitet på 200 liter. Den er tilkoblet strømnettet via den opprinnelige stikkontakten.
- Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Det finnes både eldre og nyere installasjoner. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i boden ved inngangen. Ifølge kursfortegnelsen har anlegget 10 kurser som er sikret med krussikringer. Det er et trefaset strøminntak som er sikret med 63 A sikringer.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Boligeiendommen ligger fritt til på Blindheim og grenser mot landbruksområder i nord og øst, samt et område med spredt boligbebyggelse i sør. Boligen ligger omtrent 2,4 km fra Aure, som er sentrum i Sykkylven kommune.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Det er uavklarte forhold knyttet til eiendommens veirett. Se nærmere omtale under punktet «Vei, vann og avløp» på side 13 og i tilstandsrapporten side 43.

Byggemåte
Enebolig (1985):
Taket er tekket med betongtakstein med ru overflate. Vindskier og loddbord er utført i treverk, med gavlstein på vindskiene. Undertaket er av forenklet utførelse med impregnerte fiber-/pappplater, mens vinkelrennene er utført i plastbelagte stålplater.

Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag er utført i PVC-plast. Vindskiene er beskyttet med betonggavlstein, men endepartiene ved takrennene er ikke tildekket. Skorsteinene er pusset og avsluttet med stålbeslag, toppbeslag og røkhatt. Det er montert taktrinn i metall for sikker adkomst ved feiing og vedlikehold.

Takkonstruksjonen er inspisert fra loft via loftsluke og består av fabrikkfremstilte takstoler i tre. Loftet er utført som et kaldt og ventilert loftsrom med undertak av impregnerte fiber-/pappplater. Ved takfoten er det montert avslutnings- og avstandsklosser som skal sikre nødvendig lufting og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.

Ytterveggene har en samlet tykkelse på ca. 22-23 cm og er utført som isolert bindingsverk med 148 mm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med liggende, luftet trekledning. Det ble ved befaring ikke registrert lusing eller musebånd i observerbare deler av nedre kledning. Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Vinduene er utført i tre med malt overflate og har tolags isolerglass fra byggeåret. Åpningsvinduene har barnesikring og ventil i overkarmen, og åpnes med vrider i bunnrammen.

Hoveddøren er utført i teak med speil utvendig og planfinert innvendig overflate. Døren har sidefelt med 2-lags glass og sylinderlås med nøkkelbetjening fra begge sider. Altan-/balkongdøren er en tofløyet tredør med malt overflate og 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Terrasse-/altankonstruksjonen i hushjørnet mot sør og vest er avgrenset av betongmur og rekkverk, samt impregnerte rundstokker mot øst. Rundstokkene inngår også i trappearrangementet ned til terrenget. Spaltegulvet er festet til underliggende grunn og skjulte konstruksjonsdeler. Adkomsttrappen til hovedinngangen er utført i tre med to opptrinn.

Garasje (1994):
Dobbel garasje. Garasjen er fundamentert på betongringmur og har støpt gulv. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og ventilasjonsluker. Saltak med plassbygde sperrer er tekket med stålplater direkte på lekter, uten undertak. Dette gir risiko for kondens og fuktopptak ved takfoten. Takvann ledes via plasttakrenner ned langs grunnmuren. Garasjen har to vippeporter, hvorav én med elektrisk portåpner, samt enkel elektrisk installasjon tilkoblet boligens sikringsskap.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bolighus fra 12.03.85.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Garasje:
Det foreligger ingen stemplede eller daterte tegninger fra byggeår i Sykkylven kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sykkylven kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Sykkylven kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Vedovn og luft-til-luft varmepumpe på stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Takstmannen skriver at varmepumpen anslås å være mellom 19 og 22 år gammel.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Gult energimerke D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen er i kommunedelplanen Sentrum-Ikornnes 2019-2029 i Sykkylven kommune avsatt til område for LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål).

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Vei, vann og avløp
Eiendommen gnr. 18 bnr. 44 har i dag biladkomst fra Blindheimsvegen via privat vei frem til boligen.
Det foreligger en skriftlig avtale datert 3. september 1996 mellom daværende eier av gnr. 18 bnr. 4 og Inge Blindheim om etablering av en ca. 3 meter bred bilvei frem til gnr. 18 bnr. 44. Etter avtalen skal veiretten følge eiendommen ved eierskifte. Avtalen er ikke tinglyst.

Veirettens nærmere trasé er ikke kartfestet eller oppmålt. Det er usikkerhet knyttet til hvilke eiendommer dagens adkomstvei ligger på, herunder forholdet til gnr. 18 bnr. 2. De faktiske og rettslige forholdene omkring veiretten er ikke endelig avklart. Det foreligger heller ikke dokumentert avklaring med samtlige grunneiere som kan være berørt av dagens adkomst.

Kjøper må ta høyde for den risikoen denne usikkerheten innebærer. Interessenter som legger vekt på sikker og uomtvistet biladkomst, oppfordres til å foreta nødvendige undersøkelser før bud inngis, eventuelt ved å kontakte berørte grunneiere eller innhente juridisk bistand.

Det vises til den nærmere omtalen i tilstandsrapporten under «Adkomst og veirett», side 43.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkanlegg.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi kr 555 577,- og sekundærverdi kr 2 222 306,- for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Agnes Ovidia Blindheims dødsbo.

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 101164
Dato: 05.07.1947
Bestemmelse om gjerde

Jordskifte
Dagboknr.: 100184
Dato: 24.01.1953
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte
Dagboknr.: 100380
Dato: 01.02.1954
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 100171
Dato: 14.01.1959
Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 100171
Dato: 14.01.1959
Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 101532
Dato: 23.04.1960
Bestemmelse om vannledn.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 103120
Dato: 14.06.1974
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 103121
Dato: 14.06.1974
Bestemmelse om veg
Jordskifte
Dagboknr.: 108670
Dato: 14.12.1978
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte
Dagboknr.: 521118
Dato: 28.06.2007
Jordskiftesak 1510-2004-0015 Klokkehaug, Gjerde , Vik og Blindheim
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte
Dagboknr.: 914407
Dato: 09.11.2007
Sak:1510-2005-0016
Gjelder denne registerenheten med flere

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101164
Dato: 05.07.1947
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 101532
Dato: 23.04.1960
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 103121
Dato: 14.06.1974
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 16459
Dato: 20.12.1996
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers kommentar til areal:
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Gnr. 18 bnr. 44 er medlem i Gimsdalselva fallrettseigarlag og har ifølge tinglyst jordskiftesak en andel på 0,160 % av den felles fallretten. Medlemskapet er pliktig og følger eiendommen. Rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst jordskiftesak, dokumentnr. 2007/521118/200.

Eiendommen er etter eldre jordskifte oppført med andel i felles stølsområde ved Øvre Skålholten.

Etter eldre jordskifte skal jakt, fangst og fiske være felles for de berørte eiendommene. Nærmere omfang og dagens organisering er ikke undersøkt.

Gnr. 18 bnr. 44 har etter tinglyst kontrakt en stedsevarende rett til å føre vannledning over gnr. 18 bnr. 4 til inntakskum. Eier av gnr. 18 bnr. 4 har på nærmere vilkår rett til å koble seg til inntakskummen. Det er ikke undersøkt om anlegget fremdeles er i bruk eller hvilken teknisk tilstand det har.

Eiendommen omfattes av eldre jordskiftebestemmelser om blant annet veier, gjerdehold, grøfter, vannavledning og fellesområder.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 960,-
Fotograf kr. 7 000,-
Tilstandsrapport kr. 46 575,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Helsem Byggteneste AS)
- Fotograf (Lillys Studio AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1947/101164-2/58 05.07.1947
Bestemmelse om gjerde

1953/100184-1/58 24.01.1953
Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/100380-1/58 01.02.1954
Jordskifte
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

1959/100171-1/58 14.01.1959
Best. om vann/klokakkledn.
Rettighetshaver: KNR: 1528 GNR: 18 BNR: 4

1960/101532-2/58 23.04.1960
Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: KNR: 1528 GNR: 18 BNR: 86

1974/103120-1/58 14.06.1974
Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/103121-2/58 14.06.1974
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 1528 GNR: 18 BNR: 129

1978/108670-1/58 14.12.1978
Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Driveplikt
Driveplikt er i Norge en plikt til å holde jordbruksareal i hevd så den ikke forfaller, eller blir ubrukelig som dyrkingsjord.
Driveplikt er fastsatt i både jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Driveplikten er personlig og varig. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-09-2026 av Per Arne Helsem i Helsem Byggteneste AS.
Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overly
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater - gulv
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Generell
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Generell
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Overflater gulv

- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Ytterdører
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Ventilasjon
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På oppføringstidspunktet stilte byggereglene krav om at tak skulle være utstyrt med snøfangere eller tilsvarende sikring der det foreligger fare for at snøeller isras kan medføre personskade eller skade på eiendom.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik:
- Det er registrert råteskader i trappekonstruksjonen. Trappen mangler rekkverk/håndlist.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Det mangler permanent og sikker adkomst til krypkjelleren, hvor blant annet hovedstoppekran og vannmåler er installert.
- Skadet deksel på stikkontakt i gangen er midlertidig reparert med tape. Elektrisk fordelingsboks ved ventilasjonsviften ligger løst på de midlertidige gulvplatene og er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Eiendommen selges som dødsbo. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Helsem Byggteneste AS har utarbeidet tilstandsrapport 11/09/26.

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.
- Usikkerhet knyttet til adkomstvei. Se tilstandsrapporten s. 43/46, m. flere sider.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 21.09.26
- Tilstandsrapport datert 11.09.26
- Byggemeldte tegning for enebolig datert 03.07.84
- Tegning for garasje (udatert)
- Midlertidig brukstillatelse datert 12.03.85
- Kommunedelplan for Sentrum-Ikornes 2019-2029
- Matrikkelkart og rapport datert 14.08.26
- Kart over eiendomsgrenser datert 14.08.26
- Situasjonskart datert 15.08.26
- Grunnkart datert 15.08.26
- Arealstatistikk for grunneiendom
- Energiattest
- Tinglyste erklæringer datert 10.01.59, 11.04.60 og 10.12.99
- Del av avtale om veirett datert 03.09.96
- Jordskifte fra 2007 og 1978

Utdrag av rettsbøker og øvrige dokumenter knyttet til jordskifte er tilgjengelig ved henvendelse til megler.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
Epost: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




Canal Digital












BOSCH
SilencePlus




























CAMPING

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BLINDHEIMSVEGEN 17

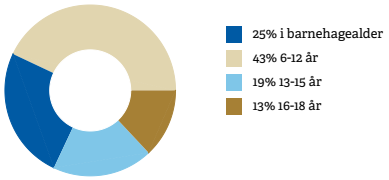
OFFENTLIG TRANSPORT

Blindheim Linje 110, 250, 260	**4 min** 0.4 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	**1 t 37 min**	

SKOLER

Sørestranda skule (1-7 kl.) 83 elever, 6 klasser	**5 min** 3 km
Aure barneskule (1-7 kl.) 373 elever, 21 klasser	**6 min** 3.8 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	**5 min** 3.2 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	**5 min** 3.2 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	**26 min** 29.7 km

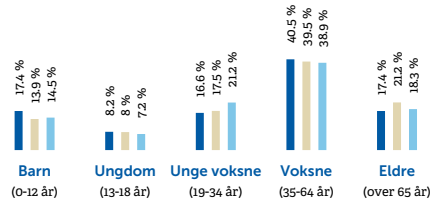
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tynes	357	163
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikedalen barnehage (1-5 år) 54 barn	**20 min** 1.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	**22 min** 2 km
Ikornnes Fus barnehage (1-6 år) 64 barn	**5 min** 3.2 km

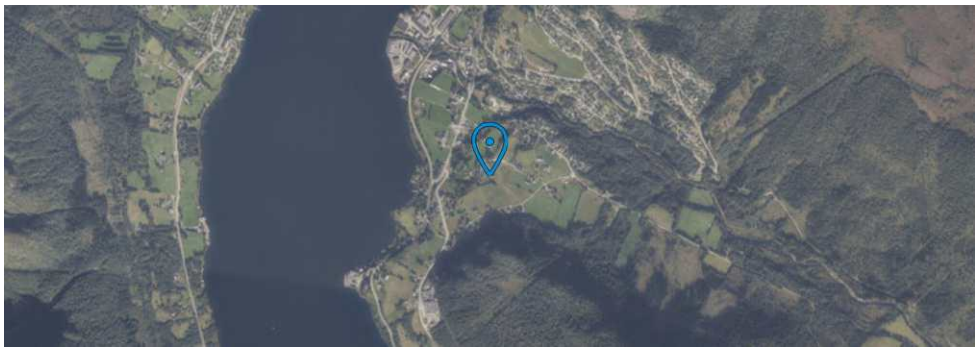
DAGLIGVARE

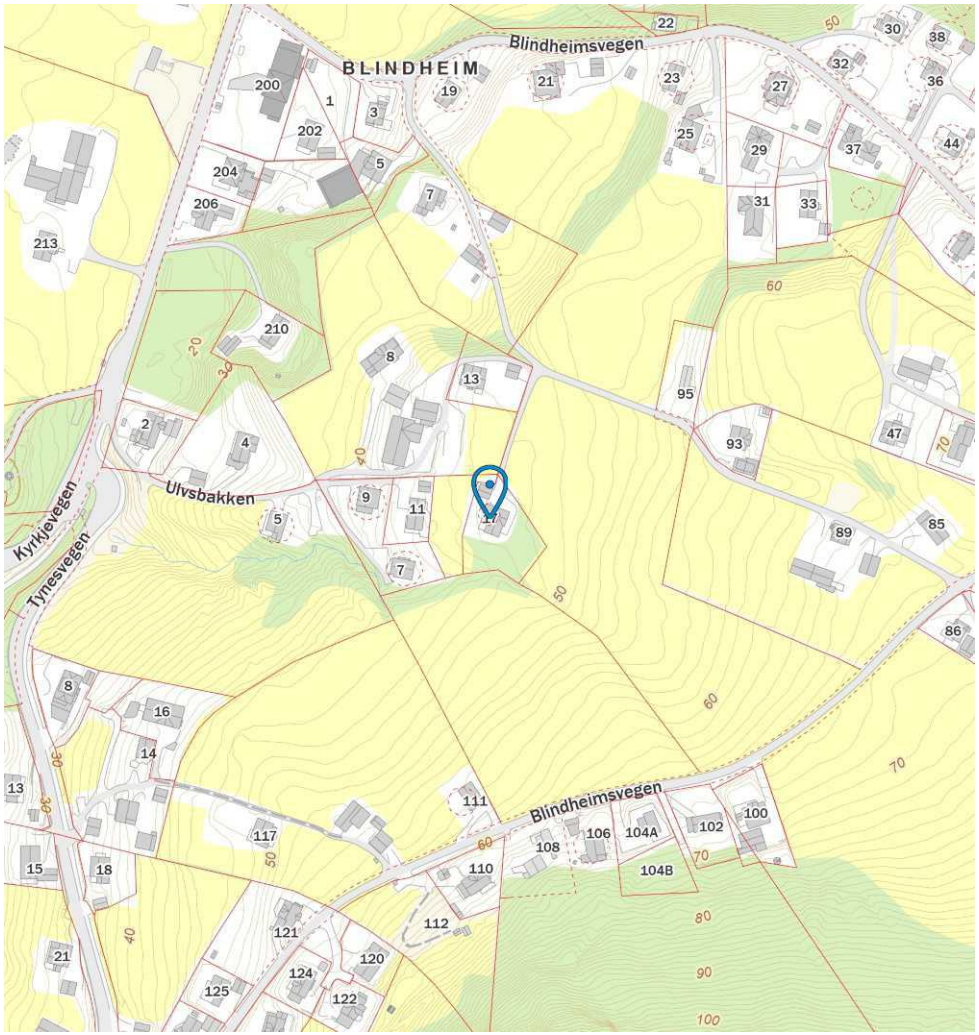
Rema 1000 Sykkylven	**4 min**
Eurospar Sykkylven PostNord	**4 min** 2.6 km

SPORT

Vik skule Aktivitetshall	**6 min** 0.6 km
Sykkylven storhall Aktivitetshall	**6 min** 3.3 km
Family Sports Club Sykkylven	**11 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 561 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller ubehageligheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Sak: 24-87324 DBO – TSUN / TVOL:
Agnes O. Bjørkhaug dødsbo under off. skifte v/ bestyrer Linda Berg

SELGER 2: fornavn og etternavn

Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☐ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger. Selget sies fra dødsbo uten egen kjennskap til eiendommen.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Bjørkhaugveien 17	6230	Sykkylven

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei — Årstall og måneden du overtok boligen: Dødsbo

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler det mesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig: Bestyrer Linda Berg
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☐ Nei	

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du likevel svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: LB

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. **Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom?** ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. **Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?** ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller slikt ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller slikt
3. **Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. **Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?** ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. **Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: LB

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet
Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: .....

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller gjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: .....

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv en cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Hulen Bygningsvern AS har utarbeidet Tilstandsrapport 11/09/26

Selgers initialer: LB

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer: LB

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Usikkerhet knyttet til Adkomstveien se tilstands-rapporten s. 43/46, m. flere sider.

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 månedene
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten de gir driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Ulsteinvik	21/07/26	bosatt Unni Brudevoll på fullmakt for Agnes O. Blindheim
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift

Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her

Ufaglært

Dersom det i egenerklæringen er opplyst om ufaglært arbeid så betyr det at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For det som kjøper innebærer dette en risiko.

Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Dersom det i egenerklæringen er opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen eller på eiendommen, gjøres det oppmerksom på at skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.

Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Selgers initialer: .....

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 18,18, bnr. 44,150, snr. 0,0

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20075-1112 **Eiendomsverdi ref nr:** GY6201

Autorisert foretak: Helsem Byggteneste AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Arne Helsem

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

Norsk takst

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

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

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

Helsem Byggteneste as

Helsem Byggteneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst-, tilstandsrapporter og byggesakstjenester.
Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.
Grunnutdanning innom byggfag:
- Mester brev i mur- og tømmefaget
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
- Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
- Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Praktas erfaring
- Byggeteknisk konsulentvirksomhet
- Konstruksjon og produksjon av takstoler
- Byggevare- og entreprenørvirksomhet
- Nito – takst og Norsk takst



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem
Uavhengig Takstingeniør
pah@helsem.net
907 60 155

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekking
Taket er tekket med betongtakstein med ru overflate. Vindskier og loddbord er utført i treverk, hvor vindskiene er dekket med gavlstein. Undertaket er av forenklet konstruksjon og består av impregnerte fiber-/pappplater. Vinkelrennene i taktekkingen er utført av plastbelagte stålplater.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag er utført i PVC-plast.
Vindskiene er av treverk og er beskyttet med betonggavlstein.
Endepartiene ved takrennekonstruksjonene er imidlertid ikke tildekket.

Skorsteinenes synlige partier over tak er pusset og avsluttet mot inntekking med stålbeslag. På toppen er skorsteinene utstyrt med toppbeslag og røkhatt, som gir beskyttelse mot nedbør og begrenser fuktinntrengning.
Det er montert taktrinn i metall på takflaten for å sikre trygg adkomst til skorsteinene ved feiing, inspeksjon og annet vedlikeholdsarbeid.

Takkonstruksjon / Loft
Takkonstruksjonen er inspisert innvendig fra loft via loftsluke.
Konstruksjonen består av fabrikkfremstilte takstoler i tre og er utført som et kaldt, ventilert loftsrom.
Undertaket er av forenklet utførelse og består av impregnerte fiber -/pappplater.

Langs ytterveggene er det montert avslutnings- og avstandsklosser (kassetter) ved takfoten for å sikre nødvendig lufting og ventilasjon av loftskonstruksjonen. Ventilasjonen skal bidrar til å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Ytterveggene har en samlet tykkelse på ca. 22 til 23 cm, målt fra utvendig kledning til innvendig veggoverflate. Konstruksjonen fremstår som et isolert bindingsverk med 148 mm isolasjon.
Utvendig er veggene kledd med liggende, luftet trekledning.
Ved befaring ble det på observerbare steder ikke registrert lusing eller musebånd i nedre del av kledningen.

Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkenivå på tilgjengelige og synlige flater.
Vinduene er laget av tre med stedlig malt overflate og har tolags isolerglassruter fra byggeåret. Åpningsvinduene er utstyrt med barnesikring og ventil i overkarmen. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunnrammen.

Ytterdører
Hoveddøren er laget av teakmaterialer med utvendig overflate med speil og innvendig planfinert flate. Døren har et sidevindusfelt med 2 -lags glass. Døren er utstyrt med sylinderlåskasse med nøkkelbetjening fra både inn- og utside. Altan-/balkongdøren er en tofløyet dør utført i tre med malt overflate og glassfelt med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Takterrasser og altaner
Terrasse-/altankonstruksjonen i det innvendige hushjørnet mot sør og vest er avgrenset av en betongmur med rekkverk mot plenområdet i sørøst, og av impregnerte rundstokker mot øst. Rundstokkene inngår også som en del av trappearrangementet mellom altanen og terrenget. Spaltegulvet er festet til underliggende planert grunn samt skjulte konstruksjonsdeler.
Adkomsttrappen til hovedinngangen er oppført i tre og består av et gruppearrangement med to opptrinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet på kjøkkenet er belagt med lakkert eikeparkett. Øvrige gulv i etasjen består hovedsakelig av vinylbelegg som er limt til sponplateunderlag.
Etasjeskilleren består av trebjelkelag og er utført som stubbeloft mot krypkjeller.

I krypkjelleren er bjelkelaget innenfor grunnmurene understøttet av en trykkimpregnert bindingsverkskonstruksjon. Høyden i krypkjelleren er om lag 1,15 meter.
Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.
Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.
Boligen er utstyrt med en prefabrikkert elementskorstein tilknyttet et vedfyrt ildsted.

Over tak er skorsteinen pusset, og røykløpet er avsluttet med toppbeslag og røykhatt.
Feieluke for skorsteinen er plassert i krypkjelleren, som har innvendig adkomst via gulvluke.

Krypkjeller
Krypkjelleren er tilgjengelig via gulvluke i bod ved bad. Adkomst skjer ved hjelp av løs gardintrapp, da fast stige ikke er montert.
Fri høyde i krypkjelleren er målt til ca. 1,15 m. Ytterveggene er utført i betong. Innvendige bærende vegger som understøtter bjelkelag og øvrige konstruksjoner, er oppført i trykkimpregnert bindingsverk.
Ventilasjon er etablert gjennom kanalføringer via stubbloftskonstruksjonen til veggventiler plassert over innvendig gulvnivå i første etasje.
Gulv konstruksjonen består av støpt betong med sluk.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Jeg viser til ingressen til dette avsnittet.
Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter på de undersøkte bygningsdelene. Jeg ser da bort fra etterkopper, som lett etablerer seg i sprekker og hulrom, og som ikke med sin tilstedeværelse indikerer at det i nærheten er skadelig fukt.

Det er registrert kloremerker etter hund og/eller katt på listverk og dørflater flere steder i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerommet fremstår i hovedsak med opprinnelig utførelse fra byggeåret. Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd

Beskrivelse av eiendommen

med våtromsplater.
Rommet er utstyrt med et veggmontert skyllekar i plast med togreps blandebatteri av typen Lyng, montert på yttervegg. På veggen under skyllekaret er det montert avstengningskraner og vanntilkoblinger for vaskemaskin samt uttak til hus brannslangen.
Varmtvannsberederen er plassert i rommet.
Vaskerommet er tilknyttet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av fuktsikringen på vaskerommet.
Veggene er kledd med våtromsplater, og i taket er det malte bygningsplater.

Beskrivelse
Gulvet har ujevne fallforhold mot sluket, med målt fall som varierer mellom 0,6 % og 1,4 % i de undersøkte områdene. For øvrig fremstår gulvet som tilnærmet flatt, noe som medfører at eventuelt vannsøl i begrenset grad ledes til sluket og i stedet kan bli liggende på overflaten.
Gulvbelegget er ført opp bak de høye tersklene ved døråpningene, med en terskelhøyde på ca. 65 mm. Dette bidrar til å begrense risikoen for at vann trenger ut av rommet ved lekkasje eller vannsøl, og gir tid til at vannet kan ledes mot sluket.

Beskrivelse
Gulvets vinylbelegg fungerer som rommets vanntette sjikt. Belegget er ført opp på veggene med oppbrett og avsluttet bak våtromsplatene.
Det er montert plastsluk med klemt beleggsløsning, hvor gulvbelegget er ført inn under klemringen.
Avløpsrøret fra skyllekaret er ført gjennom gulvets tettesjikt uten synlig mansjett eller tilsvarende tetting ved gjennomføringen.
Gjennomføringen representerer et svakt punkt i den vanntette konstruksjonen.
Rommet er utstyrt med veggmontert skyllekar i plast med tilhørende togreps blandebatteri. Det er etablert vanntilkobling for vaskemaskin, men det er ikke etablert eget avløpsopplegg for vaskemaskinen.
På veggen mot kjøkkenet er det montert brannslangetrommel.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter er plassert mot veggen til boden. Berederen er datert 2011.

Rommet ventileres gjennom avtrekksventil i tak tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg. Lufttilførsel skjer fra øvrige rom i boligen via overstrømning.
Tilliggende konstruksjoner vaskerommet.

Hulltaking for fuktmåling er foretatt i delevegg mot bod, i området hvor trykkvannsledningene fra varmtvannsberederen er ført.

Våtrom › Etasje › Bad med toelett
Generell
Våtrommet er av eldre dato og er oppført etter forskrifter og byggemetoder som avviker vesentlig fra dagens krav. Registrerte avvik knyttet til blant annet membranens alder, manglende dokumentasjon og utilfredsstillende fallforhold medfører at rommet samlet vurderes til tilstandsgrad TG3.
Det må påregnes omfattende oppgraderinger for å bringe våtrommet opp til dagens standard for fuktsikring og vannhåndtering. Membran og øvrige konstruksjoner har passert forventet teknisk levetid, og utskifting anbefales i forbindelse med framtidig rehabilitering.

Alle veggene er kledd med baderomspanel (våtromsplater).
Taket er kledd med malte bygningsplater med skyggespor.
Vindu er plassert i de våte sonene på badet.
Gulvet har en overliggende membran bestående av vinylbelegg.
Vinylbelegget er klemt fast til sluket, som er plassert ved kanten av badekarpanelet.
Selv uten et lederør fra badekaret til sluket viser vanntesten at tappevannet ledes frem til sluket på en tilfredsstillende måte.
Gulvet har en overliggende membran bestående av vinylbelegg.
Vinylbelegget er klemt fast til sluket, som er plassert ved kanten av badekarpanelet.

Sanitærutstyr og innredning
Badekar og toalett i brun utførelse. Veggmontert dusj ved badekaret. Vegghengt servantskap med heldekkende benkeplate og nedfelt servant. Ettgreps blandebatteri. Over servantskapet er det montert speilseksjon med overskap og lysarmatur.

Ventilasjon for bad i 1.etasje
Den mekaniske avtrekksviften på loftet sørger for luftutskifting i toalettrommet via takventilen, med lufttilførsel fra oppholdsrommene i boligen.
Inspeksjon ble utført gjennom hulltaking i skilleveggen mellom bod og bad. Det inspiserte området omfatter våtsonene ved badekaret og dusjen.

Våtrom › Etasje › Dusjrom med toalett
Dusj- og toalettrommet har vegger kledd med flismønstret vinylbelegg. Vinylbelegget er ført ned bak gulvsokkelflisene og fungerer som rommets veggkledning.
Innvendig himling består av bygningsplater med malt overflate.
Gulvkonstruksjonen har overflate av keramiske fliser. Veggene er utført med flismønstret våtromsvinyl ført ned bak sokkelflisene langs gulvet.

Vanntette sjikt
Dusjkabinettet er ikke flyttbart uten demontering, og sluket kunne derfor ikke inspiseres. Det har dermed ikke vært mulig å vurdere om gulvet under de keramiske flisene har membran eller annen vanntett konstruksjon. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Det er registrert rynker og buler i våtromsvinylen ved overgangen til sokkelflisene på deler av de synlige flatene.
Toalett-og dusjrommet har gulvstående toalett, dusjkabinett med skyvedører og servantskap med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servantskapet er det montert speil og lysarmatur med elektrisk uttak. Rommet varmes opp med veggmontert elektrisk ovn.

Ventilasjon wc-dusj i 1.etasje
Den mekaniske avtrekksviften på loftet sørger for luftutskifting i toalettrommet via takventilen, med lufttilførsel fra oppholdsrommene i boligen.
Inspeksjon ble utført gjennom hulltaking i skilleveggen mellom gang og toalett-/dusjrom. Dette område dekker våtsonene for håndvasken.

KJØKKEN Gå til side

Romslig L-formet kjøkken med spiseplass ved vestvendt vindu.
Kjøkkeninnredning med plane, malte fronter og laminat benkeplate

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

med nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenhette med belysning og forsert avtrekk, integrert med boligens mekaniske ventilasjonsanlegg
Kjøkkenhetten over komfyren fungerer også som styringsenhet for den mekaniske ventilasjonsviften i avtrekkssystemet. Kjøkkenhetten har innstillinger for forsert avtrekk og er utstyrt med fettfilter og lys.

SPESIALROM Gå til side

KJØLEROM
I det nordvestlige hjørnet, med adkomst fra vaskerommet, er det etablert et plassbygd kjølerom. Kjølefunksjonen er imidlertid ikke i bruk.
Vegger og tak er kledd med trepanel. Gulvet består av sponplater på samme nivå som undergulvet i de øvrige oppholdsrommene i etasjen, og er belagt med vinylbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

INNVENDIGE VANNLEDNINGER
De innvendige trykkvannsledningene er hovedsakelig utført i kobber, og størstedelen av røranlegget er skjult. Inntaksledningen er av plast og føres inn via krypkjelleren, hvor den går over til kobberrør for den videre innvendige rørinstallasjonen. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjelleren
Avløpsrørene er utført i plast. I krypkjelleren er rørene åpent montert under stubbloftet og videreført gjennom etasjeskillet til avløpsinstallasjonene i boligens hovedetasje.

Ventilasjon av boligen:
Den mekaniske vifteenheten er av typen ULV (Universal Loftsvifte) fra Flexit. Enheten er plassert på loftet, like ved loftsluken.
Styreenheten er koblet til kjøkkenventilatoren.
Fleksible, isolerte ventilasjonskanaler ligger løst oppå isolasjonen på loftet.

LUFT-TIL-LUFT VARMEPUMPE.
I boligen er det installert en luft-til-luft varmepumpe. Den var ikke i bruk ved befaringstidspunktet. Av deklarasjonen på produktet finner jeg ikke noe sikkert holdepunkt for hvor gammel den er. Jeg har ikke testet anlegget, og siden det ikke er i bruk, kan jeg heller ikke vurdere om den fungerer etter hensikten. Basert på modellbetegnelsen kan det anslås at varmepumpen er mellom 19 og 22 år gammel.

VARMTVANNSBEREDER
Varmtvannsbereder er fra 2010 og har en kapasitet på 200 liter. Den er tilkoblet strømnettet via den opprinnelige stikkontakten.

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Det finnes både eldre og nyere installasjoner. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i boden ved inngangen. Ifølge kursfortegnelsen har anlegget 10 kurser som er sikret med krussikringer. Det er et trefaset strøminntak som er sikret med 63 A sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, men overflaten er dyrket og planert.
Tilstøtende områder består av landbruksmark med gressproduksjon.
Det kan ikke observeres noen spesiell fuktsikring på betongringmuren rundt krypkjelleren.

Dreneringen rundt ringmuren er skjult, men det stikker opp rør fra grunnen som noen av avløpsrørene fra takrennene er koblet til.
Grunnmuren for de bærende ytterveggene er utført i betong. For understøttelse av det innvendige bjelkelaget er det etablert bindingsverksvegger av trykkimpregnert trevirke, fundamentert på stripefundamenter av betong.

FORSTØTNINGSMURER
I tilknytning til altanen/terrassen mot nordvest er det oppført en betongmur som utgjør en integrert del av konstruksjonen. Muren har både bærende og støttende funksjon, og rekkverket til altanen/terrassen er innfestet i toppen av murkonstruksjonen.

I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av et område der det kan forekomme kvikkleire. Eiendommen er imidlertid lokalisert utenfor aktsomhetsområdet som er markert med fare for kvikkleireskred.

Terrenget rundt boligen har et svakt fall mot vest. På østsiden av bygningen heller terrenget svakt inn mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning på denne delen av konstruksjonen.
For å sikre tilfredsstillende drenering anbefales det at terrenget har fall bort fra grunnmuren. Anbefalt helning er minimum 1:50 over en avstand på 3 meter ut fra murkonstruksjonen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

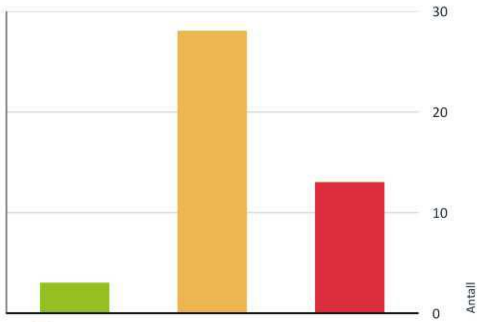
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

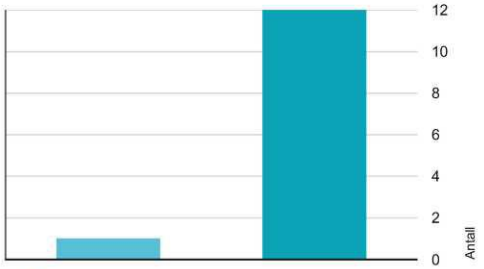
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE FORUTSETNINGER
Tilstandsanalysen er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke omfattes av forskriftens krav, er ikke tilstandsvurdert, med mindre den/de er tatt inn i rapporten. Tilleggsbygninger, herunder garasje og uthus, er ikke tilstandsvurdert, men det er gitt en enkel beskrivelse av disse for bruk ved markedsverdifastsettelse og arealberegning. Markedsverdien av grunnarealene til gnr. 18 bnr. 4 og gnr. 18 bnr. 150 er inkludert i boligsalgsrapporten som en integrert del av den samlede eiendomsverdien. Mangelfull oppfølging, dokumentasjon og tinglysing av tidligere avtaler har gjort det utfordrende å fastslå det faktiske arealomfanget og de gjeldende eiendomsforholdene for disse eiendommene. Dette er omtalt flere steder i rapporten. Potensielle kjøpere og andre interesserte oppfordres til å foreta egne undersøkelser og innhente nødvendig bistand for å vurdere eventuell risiko og usikkerhet knyttet til arealforhold, rettigheter og eiendomsgrenser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Generell — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Generell — Gå til side

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad med toelett > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Dusjrom med toalett > Ventilasjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På oppføringstidspunktet stilte byggereglene krav om at tak skulle være utstyrt med snøfangere eller tilsvarende sikring der det foreligger fare for at snø- eller isras kan medføre personskade eller skade på eiendom. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- AVVIK
  Det er registrert råteskader i trappekonstruksjonen. Trappen mangler rekkverk/håndlist.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler permanent og sikker adkomst til krypkjelleren, hvor blant annet hovedstoppekran og vannmåler er installert.
- Skadet deksel på stikkontakt i gangen er midlertidig reparert med tape. Elektrisk fordelingsboks ved ventilasjonsviften ligger løst på de midlertidige gulvplatene og er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Standard
Normal standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking
Taket er tekket med betongtakstein med ru overflate. Vindskier og loddbord er utført i treverk, hvor vindskiene er dekket med gavlstein. Undertaket er av forenklet konstruksjon og består av impregnerte fiber-/pappplater. Vinkelrennene i taktekkingen er utført av plastbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag er utført i PVC-plast. Vindskiene er av treverk og er beskyttet med betonggavlstein. Endepartiene ved takrennekonstruksjonene er imidlertid ikke tildekket.
Skorsteinenes synlige partier over tak er pusset og avsluttet mot inntekking med stålbeslag. På toppen er skorsteinene utstyrt med toppbeslag og røkhatt, som gir beskyttelse mot nedbør og begrenser fuktinntrengning.
Det er montert taktrinn i metall på takflaten for å sikre trygg adkomst til skorsteinene ved feiing, inspeksjon og annet vedlikeholdsarbeid.

Vurdering av avvik:
- AVVIK
  Ved befaringen ble det observert høy vannstand i takrennene som følge av tette nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
  På oppføringstidspunktet stilte byggereglene krav om at tak skulle være utstyrt med snøfangere eller tilsvarende sikring der det foreligger fare for at snø- eller isras kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Konsekvens/tiltak
- Slam, løv og annet avfall i takrenner og sluk bør fjernes, og nedløpsrørene bør kontrolleres og renses for å sikre fri vannavrenning. Manglende eller defekte tilkoblinger mellom takrenner og nedløpsrør må utbedres.
  Aktuelle avløp bør legges om eller forlenges slik at overvann ledes bort fra bygningen og ut på terreng med tilfredsstillende infiltrasjon. Dette vil redusere risikoen for belastning på dreneringssystemet, fuktskader på grunnmur og kjeller samt glatte gangarealer som følge av vannansamlinger eller isdannelse.

• Taket har en relativt lav takvinkel på ca. 23 grader, og taktekkingen består av betongtakstein med ru overflate, noe som bidrar til å redusere faren for utglidning av snø. I tillegg har takflaten ved takfoten enda slakere helning, og området utenfor inngangspartiet er overbygget.
På bakgrunn av takets utforming og de stedlige forholdene vurderes risikoen for snø- og isras som begrenset. Etter en samlet vurdering anses derfor forskriftskravet til sikring mot snøras å være tilfredsstilt, selv om det ikke er montert snøfangere.



Deler av nedløpet manger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon / Loft
Takkonstruksjonen er inspisert innvendig fra loft via loftsluke. Konstruksjonen består av fabrikkfremstilte takstoler i tre og er utført som et kaldt, ventilert loftsrom.
Undertaket er av forenklet utførelse og består av impregnerte fiber-/pappplater.
Langs ytterveggene er det montert avslutnings- og avstandsklosser (kassetter) ved takfoten for å sikre nødvendig lufting og ventilasjon av loftskonstruksjonen. Ventilasjonen skal bidrar til å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• AVVIK
Det ble observert for liten luftespalte mellom isolasjonen og undertaket ved ytterveggene, noe som medfører utilstrekkelig luftgjennomstrømning på det kalde loftet.

• Lesere Lagret

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i loftsrommet. Bedre ventilasjon vil bidra til å opprettholde et jevnere temperaturforhold i konstruksjonen og redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader. Ved spesielle klimatiske forhold kan mangelfull ventilasjon også føre til isdannelse ved takfoten og på de nederste delene av takflaten. En utbedring av ventilasjonen vil derfor kunne redusere risikoen for slike forhold og bidra til å ivareta takkonstruksjonens funksjon og levetid.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Platen må få understøttelse direkte til underrammen til w-takstolene



Løse plater som ligger direkte på isolasjonssjiktet



Spalte mellom undertak og isolasjon er trang.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ytterveggene har en samlet tykkelse på ca. 22 til 23 cm, målt fra utvendig kledning til innvendig veggoverflate. Konstruksjonen fremstår som et isolert bindingsverk med 148 mm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med liggende, luftet trekledning.

Ved befaring ble det på observerbare steder ikke registrert lusing eller musebånd i nedre del av kledningen.

Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkenivå på tilgjengelige og synlige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• AVVIK
Det ble ved stikkprøvebaserte undersøkelser ikke registrert direkte råteskader i kledningen. Vegetasjon tett inntil ytterveggen samt begrenset avstand mellom bordkledning og terreng medfører imidlertid at kledningen periodisk utsettes for et fuktig miljø.

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

• Vegetasjon bør fjernes fra ytterveggen, og avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å redusere fuktbelastningen på trekledningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råte-, sopp- og fuktskader i kledningen over tid.



Fukt belastet omrade for ytterkledningen



Kledning og vegetasjon

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er laget av tre med stedlig malt overflate og har tolags isolerglassruter fra byggeåret. Åpningsvinduene er utstyrt med barnesikring og ventil i overkarmen. Vinduene åpnes ved hjelp av en vrider i bunnrammen.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• AVVIK
De fire vestvendte fastkarmvinduene i stuen har råteangrep i utvendig del av underkarmen.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• AVVIK
•Maling på vinduspakningene har gjort dem stive og redusert deres funksjon som lufttetting.
•Vindulistverket som avsluttes mot vannbordbeslaget er oppsprukket og har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• KONSEKVENS / TILTAK
Dersom det er ønskelig å bevare de eksisterende vinduene, må skadde komponenter repareres eller skiftes ut. Omfanget av råteskadene bør kartlegges nærmere, og årsaken til fuktpåvirkningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Særlig bør avstanden mellom underkant av vinduet, inkludert karm og listverk, og underliggende vannbrettbeslag kontrolleres og eventuelt korrigeres for å sikre tilfredsstillende avrenning og uttørking.
Omfanget av råteskadene i underkarm og tilstøtende bygningsdeler bør vurderes opp mot kostnadene ved reparasjon. I denne vurderingen bør det også tas hensyn til fordelene ved utskifting til nye vinduer med bedre isolasjonsevne, tetthet og vedlikeholdsegenskaper.
Dersom råteskadene ikke utbedres, vil det være risiko for videre nedbrytning av vinduskonstruksjonen. Dette kan føre til redusert funksjon, dårligere tetthet mot vær og vind samt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• KONSEKVENS – TILTAK
•Tettelister med malingssøl bør skiftes ut for å gjenopprette funksjonen og redusere luftlekkasjer.
•Avstanden mellom vinduets underkarm og listverket mot vannbordbeslaget bør utbedres slik at tilstøtende treverk får tilstrekkelig ventilasjon og kan tørke ut på en tilfredsstillende måte. Anbefalt avstand er om lag 6 mm.
•Fuktskadet og oppsprukket listverk bør repareres eller skiftes ut etter nærmere vurdering av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet vindus underkarm

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører
Hoveddøren er laget av teakmaterialer med utvendig overflate med speil og innvendig planfinert flate. Døren har et sidevindusfelt med 2-lags glass. Døren er utstyrt med sylinderlåskasse med nøkkelbetjening fra både inn- og utside. Altan-/balkongdøren er en tofløyet dør utført i tre med malt overflate og glassfelt med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Hovedytterdøren har luftlekkasjer mellom dørblad og karm. Tetningslistene i karmen fungerer ikke optimalt, noe som dokumenteres ved at et papirark kan trekkes mellom dørblad og karm i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tetningslistene bør justeres eller skiftes ut for å redusere luftlekkasje og kaldtrekk. Dørens justering bør samtidig kontrolleres.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner på grunn av kondens.



Noe løs klem mellom karm og dørblad

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasser og altaner
Terrasse-/altankonstruksjonen i det innvendige hushjørnet mot sør og vest er avgrenset av en betongmur med rekkverk mot plenområdet i sørøst, og av impregnerte rundstokker mot øst. Rundstokkene inngår også som en del av trappearrangementet mellom altanen og terrenget. Spaltegulvet er festet til underliggende planert grunn samt skjulte konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport

• Det er registrert stedvise fukt- og råteskader i rekkverkets topplist.

• Terrasse-/altangulvet er utført med spaltegulv av trykkimpregnert trevirke fra byggeåret. Gulvbordene har aldersrelaterte sprekker og styrkesvekkelser som følge av vær- og fuktpåvirkning, herunder belastninger fra snø og UV-stråling.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.

• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Spaltegulvet er passert sin forventede brukstid. Inntil det skiftes ut, må svekkede og skadde gulvbord skiftes ut for å unngå risiko for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for gjennomtråkk, råte og redusert bæreevne.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Ulik opptrinnshøyde og avrundede trinnforkanter medfører økt risiko for snubling og fall. Trappen bør utbedres slik at opptrinnene får en mer ensartet høyde og trinnene sikres med tilfredsstillende trinnflater. Det anbefales å montere nytt rekkverk rundt terrassen samt langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasse gulv og rekkverk



Råteskadet område i topplisten

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomsttrappen til hovedinngangen er oppført i tre og består av et gruppearrangement med to opptrinn.

Vurdering av avvik:
• AVVIK
Det er registrert råteskader i trappekonstruksjonen. Trappen mangler rekkverk/håndlist.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene kan gi redusert bæreevne, og manglende rekkverk/håndlist medfører økt fallrisiko. Det anbefales å fornye trappen samt etablere rekkverk og håndlist for å bedre sikkerhet og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råte i trappe konstruksjon

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet på kjøkkenet er belagt med lakkert eikeparkett. Øvrige gulv i etasjen består hovedsakelig av vinylbelegg som er limt til sponplateunderlag.

Vurdering av avvik:

- Foran oppvaskkummen er det observert sprekker og misfarging i parkettoverflaten som følge av vannsøl.
- AVVIK – VINYLBELEGG

Enkelte steder har vinylbelegget løsnet langs skillevegger og dannet buler.

Det er også registrert misfarging av gulvbelegget i boden ved inngangen.

- AVVIK: Ved første gangs ferdsel på stuegulvet ble det registrert knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkingen avtok etter gjentatt belastning.

Konsekvens/tiltak

- Gjentatt vannpåvirkning har medført sprekker og misfarging i parketten. Fuktsøk med sammenligning mot tørre referanseområder viste ingen tegn til aktiv fuktskade. Det anbefales å utbedre og vedlikeholde de skadede områder og begrense videre fuktpåvirkning
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og kan indikere underliggende fuktproblemer.
Det anbefales å avdekke årsaken til fuktvandringen gjennom konstruksjonen, og utbedre fuktårsaken for å unngå videre skader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Knirk kan skyldes bevegelser i konstruksjonen som følge av variasjoner i temperatur og fuktforhold. Ettersom boligen har stått ubebodd, kan dette ha påvirket fuktbalansen i bygningsdelene. Dersom forholdet vedvarer eller forverres, anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsfeil. Vedvarende knirk kan redusere bokomforten og indikere svakheter i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av vinylbelegg. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av årsaksforholdene til de registrerte avvikene. Eventuelle kostnader knyttet til nødvendige utbedringstiltak, følgeskader eller skjulte forhold er derfor ikke inkludert i estimatet og må tas med i brukerens risikovurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Belegg i bod.



Belegg i soverom vest.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren består av trebjelkelag og er utført som stubbeloft mot krypkjeller.
I krypkjelleren er bjelkelaget innenfor grunnmurene understøttet av en trykkimpregnert bindingsverkskonstruksjon. Høyden i krypkjelleren er om lag 1,15 meter.

Vurdering av avvik:

- AVVIK

Det er foretatt endringer i bæresystemet.
I stuen er det oppført en murvegg av naturstein. Veggen fungerer delvis som brannmur rundt ildstedet, dekker deler av pipeløpet og utgjør i tillegg en skillevegg mot kjøkkenet.
I krypkjelleren, under denne murveggen, er det kun etablert en vertikal støtte av trykkimpregnert trevirke. Støtten er kilt fast mot betonggulvet i krypkjelleren og fremstår ikke som en ordinær fundamentert bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENSER / TILTAK

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å verifisere bæreevne og stabilitet, da de konstruktive forholdene ikke er tilstrekkelig dokumentert.
Utførte endringer bør dokumenteres og vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende tekniske krav.
Manglende dokumentasjon og ukonvensjonell utførelse medfører økt risiko for redusert bæreevne, fremtidige skader og usikkerhet rundt konstruksjonens sikkerhet.



Forsterkning under mur konstruksjon i stue



Mur og brannmur i stue

Radon

Beskrivelse

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.
Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en prefabrikkert elementskorstein tilknyttet et vedfyrt ildsted.
Over tak er skorsteinen pusset, og røykløpet er avsluttet med toppbeslag og røykhatt.
Feieluke for skorsteinen er plassert i krypkjelleren, som har innvendig adkomst via gulvluke.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Element pipe dekket med murstein.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller
Krypkjelleren er tilgjengelig via gulvluke i bod ved bad. Adkomst skjer ved hjelp av løs gardintrapp, da fast stige ikke er montert.
Fri høyde i krypkjelleren er målt til ca. 1,15 m. Ytterveggene er utført i betong. Innvendige bærende vegger som understøtter bjelkelag og øvrige konstruksjoner, er oppført i trykkimpregnert bindingsverk.
Ventilasjon er etablert gjennom kanalføringer via stubbloftskonstruksjonen til veggventiler plassert over innvendig gulvnivå i første etasje.
Gulv konstruksjonen består av støpt betong med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det mangler permanent og sikker adkomst til krypkjelleren, hvor blant annet hovedstoppekran og vannmåler er installert.

Konsekvens/tiltak

- KONSEKVENSER OG TILTAK

Det anbefales å iverksette tiltak for å opprettholde et stabilt og tørt klima i krypkjelleren. Hensikten er å forhindre kondensdannelse på kalde konstruksjonsflater og redusere risikoen for fuktskader i bærende og sekundære bygningsdeler.
En hensiktsmessig løsning vil være installasjon av luftavfukter med avløp til eksisterende sluk i gulvet.
Hvis forholdet ikke utbedres, må det påregnes fortsatt periodisk fuktbelastning med risiko for videre muggsoppvekst, økt fare for biologiske skader i treverket og mulig negativ påvirkning på overliggende konstruksjoner og innemiljø.

- Siden hovedstoppekran og vannmåler er plassert i rommet, anbefales det å etablere en sikker og hensiktsmessig adkomst, eksempelvis i form av fastmontert stige eller annen varig løsning som ivaretar sikker tilgang til installasjonene.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport



Overflater i stubblofthimling med muggsopp vekst.



Område med kondensvann.



Organiske materialer som akkumulerer fukt, må fjernes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Jeg viser til ingressen til dette avsnittet.
Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter på de undersøkte bygningsdelene. Jeg ser da bort fra etterkopper, som lett etablerer seg i sprekker og hulrom, og som ikke med sin tilstedeværelse indikerer at det i nærheten er skadelig fukt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert kloremerker etter hund og/eller katt på listverk og dørflater flere steder i boligen.

Vurdering av avvik:

- På listverk og dørflater er det registrert slitasje og kloremerker etter husdyr.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter. Skadde overflater bør utbedres ved sliping og ny overflatebehandling for å gjenopprette ønsket finish og ivareta estetiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår i hovedsak med opprinnelig utførelse fra byggeåret. Gulvet er belagt med vinylbelegg, og veggene er kledd med våtromsplater.
Rommet er utstyrt med et veggmontert skyllekar i plast med togreps blandebatteri av typen Lyng, montert på yttervegg. På veggen under skyllekaret er det montert avstengningskraner og vanntilkoblinger for vaskemaskin samt uttak til hus brannslangen.
Varmtvannsberederen er plassert i rommet.
Vaskerommet er tilknyttet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

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

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

Kostnads estimatet angir full fornyelse av vaskerommet med hensyn til fuktsikring, og er ikke angitt andre steder i kappittelet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av fuktsikringen på vaskerommet.

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

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vaskerommets fuktsikring.
Gulvets vinylbelegg utgjør rommets vanntette sjikt og er klemt til sluket. Membranen vurderes å være fra byggeåret og er dermed over 40 år gammel.
Membranen har med god margin passert forventet teknisk levetid, og det foreligger derfor en aldersrelatert risiko for redusert tetthet og funksjon.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader. Erfaring viser imidlertid at skader i slike konstruksjoner kan utvikle seg over tid og bli omfattende før de avdekkes.
Membranens faktiske tilstand og gjenværende levetid kan ikke verifiseres ved visuell kontroll og vil normalt kreve destruktive undersøkelser for nærmere avklaring.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromsplater, og i taket er det malte bygningsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Beskrivelse
Gulvet har ujevne fallforhold mot sluket, med målt fall som varierer mellom 0,6 % og 1,4 % i de undersøkte områdene. For øvrig fremstår gulvet som tilnærmet flatt, noe som medfører at eventuelt vannsøl i begrenset grad ledes til sluket og i stedet kan bli liggende på overflaten.
Gulvbelegget er ført opp bak de høye tersklene ved døråpningene, med en terskelhøyde på ca. 65 mm. Dette bidrar til å begrense risikoen for at vann trenger ut av rommet ved lekkasje eller vannsøl, og gir tid til at vannet kan ledes mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Vaskerommet har flere forhold som tilsier behov for oppgradering eller fornyelse. Ved en fremtidig rehabilitering anbefales det at gulvets fallforhold korrigeres, slik at vann ledes effektivt til sluket og rommet i størst mulig grad tilfredsstiller dagens krav og anbefalinger for våtrom.
Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk medfører økt risiko for at vann og vannsøl blir liggende på gulvoverflaten. Dette kan føre til økt fuktbelastning på overflater,rørgjennomøringer og tilstøtende konstruksjoner, samt gi glatte gulvflater med økt risiko for skli- og fallulykker.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Beskrivelse
Gulvets vinylbelegg fungerer som rommets vanntette sjikt. Belegget er ført opp på veggene med oppbrett og avsluttet bak våtromsplatene.
Det er montert plastsluk med klemt beleggsløsning, hvor gulvbelegget er ført inn under klemringen.
Avløpsrøret fra skyllekaret er ført gjennom gulvets tettesjikt uten synlig mansjett eller tilsvarende tetting ved gjennomføringen. Gjennomføringen representerer et svakt punkt i den vanntette konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rørgjennomføring gjennom membran uten mansjett



Vinylbelegg klemt i plastsluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med veggmontert skyllekar i plast med tilhørende togreps blandebatteri. Det er etablert vanntilkobling for vaskemaskin, men det er ikke etablert eget avløpsopplegg for vaskemaskinen.
På veggen mot kjøkkenet er det montert brannslangetrommel.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter er plassert mot veggen til boden. Berederen er datert 2011.



Innredning vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres gjennom avtrekksventil i tak tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg. Lufttilførsel skjer fra øvrige rom i boligen via overstrømning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner vaskerommet.
Hulltaking for fuktmåling er foretatt i delevegg mot bod, i området hvor trykkvannsledningene fra varmtvannsberederen er ført.



Bakside av dekklokk i delevegg mellom bod og vaskerom

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Våtrommet er av eldre dato og er oppført etter forskrifter og byggemetoder som avviker vesentlig fra dagens krav. Registrerte avvik knyttet til blant annet membranens alder, manglende dokumentasjon og utilfredsstillende fallforhold medfører at rommet samlet vurderes til tilstandsgrad TG3.
Det må påregnes omfattende oppgraderinger for å bringe våtrommet opp til dagens standard for fuktsikring og vannhåndtering. Membran og øvrige konstruksjoner har passert forventet teknisk levetid, og utskifting anbefales i forbindelse med framtidig rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i våt sone - badekar og dusj.



Baderomsinnredning

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Alle veggene er kledd med baderomspanel (våtromsplater).
Taket er kledd med malte bygningsplater med skyggespor.
Vindu er plassert i de våte sonene på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har en overliggende membran bestående av vinylbelegg. Vinylbelegget er klemt fast til sluket, som er plassert ved kanten av badekarpanelet. Selv uten et lederør fra badekaret til sluket viser vanntesten at tappevannet ledes frem til sluket på en tilfredsstillende måte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• SKADE PÅ GULVOVERFLATEN
Gulvbelegget er misfarget som følge av for høy oppvarming fra de innstøpte varmekablene i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vannsøl som ikke ledes raskt til sluk kan medføre at gulvoverflaten blir glatt. Dette øker risikoen for fall og personskader dersom vannet ikke tørkes opp eller fjernes på annen måte.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet gulvmembran

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har en overliggende membran bestående av vinylbelegg. Vinylbelegget er klemt fast til sluket, som er plassert ved kanten av badekarpanelet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD MED TOELETT

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning
Badekar og toalett i brun utførelse. Veggmontert dusj ved badekaret. Vegghengt servantskap med heldekkende benkeplate og nedfelt servant. Ettgreps blandebatteri. Over servantskapet er det montert speilseksjon med overskap og lysarmatur.

ETASJE > BAD MED TOELETT

TG 2 Ventilasjon

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon for bad i 1.etasje
Den mekaniske avtrekksviften på loftet sørger for luftutskifting i toalettrommet via takventilen, med lufttilførsel fra oppholdsrommene i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

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

ETASJE > BAD MED TOELETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Inspeksjon ble utført gjennom hulltaking i skilleveggen mellom bod og bad. Det inspiserte området omfatter våtsonene ved badekaret og dusjen.

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusj og toalett rommet ved inngangen må påregnes omfattende oppgraderinger for å organisere sanitær installasjonen tjenlig. Membran og øvrige konstruksjoner har passert forventet teknisk levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Rommet fremstår som trangt i forhold til plasseringen av sanitærutstyret og tilfredsstiller i begrenset grad dagens krav til funksjonalitet og tilgjengelighet.

Ved en framtidig rehabilitering anbefales en omfattende oppgradering av våtrommet for å oppnå en mer hensiktsmessig romløsning og bedre tilgjengelighet. I forbindelse med oppgraderingen bør tettesjikt, sluk og røropplegg fornyes og utføres med tilfredsstillende dokumentasjon i henhold til gjeldende krav og regelverk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for funksjonelle mangler, lekkasjer og fuktskader, samt redusert brukervennlighet og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dusj og toalettrom

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dusj- og toalettrommet har vegger kledd med flismønstret vinylbelegg. Vinylbelegget er ført ned bak gulvsokkelflisene og fungerer som rommets veggkledning.
Innvendig himling består av bygningsplater med malt overflate.

Vurdering av avvik:
• AVVIK
Den flismønstrede veggvinylen har stedvis rynker og buler i overgangen mot sokkelflisene. Forholdet kan tyde på mangler ved utførelsen eller utilstrekkelig tilpasning av belegget ved montering.
• Lest veggvinge organs tilsokkelflis

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av det vanntette sjiktet, inkludert vurdering av membranens tilstand og utførelse, for å avklare om det tilfredsstiller dagens krav til tetthet og fuktsikring.
Manglende dokumentasjon og synlige rynker/buler i våtromsvinylen medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for fremtidige skader.

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvkonstruksjonen har overflate av keramiske fliser. Veggene er utført med flismønstret våtromsvinyl ført ned bak sokkelflisene langs gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt
Dusjkabinettet er ikke flyttbart uten demontering, og sluket kunne derfor ikke inspiseres. Det har dermed ikke vært mulig å vurdere om gulvet under de

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport

keramiske flisene har membran eller annen vanntett konstruksjon. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Det er registrert rynker og buler i våtromsvinylen ved overgangen til sokkelflisene på deler av de synlige flatene.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Flismønstret våtromsvinyl har rynker og buler i overgangen til sokkelflisene. Dette indikerer at det vanntette sjiktet kan ha redusert funksjon og ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tetthet og fuktsikring.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Tilgang til sluk må bedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.
Begrenset tilgang til sluk medfører økt risiko for at skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide, samt at vedlikehold og rengjøring vanskeliggjøres, noe som kan føre til tette avløp og fuktskader.
• Manglende dokumentasjon og synlige rynker/buler i våtromsvinylen medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for fremtidige skader.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett-og dusjrommet har gulvstående toalett, dusjkabinett med skyvedører og servantskap med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servantskapet er det montert speil og lysarmatur med elektrisk uttak. Rommet varmes opp med veggmontert elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:
• Kantlisten på benkeplaten til servanten er løsnet og mangler.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
• Lokal utbedring må utføres.

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon wc-dusj i 1.etasje
Den mekaniske avtrekksviften på loftet sørger for luftutskifting i toalettrommet via takventilen, med lufttilførsel fra oppholdsrommene i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > DUSJROM MED TOALETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Inspeksjon ble utført gjennom hulltaking i skilleveggen mellom gang og toalett-/dusjrom. Dette område dekker våtsonene for håndvasken.



Delevegg gang/wc-dusj

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig L-formet kjøkken med spiseplass ved vestvendt vindu. Kjøkkeninnredning med plane, malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Opplegg for frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenhette med belysning og forsert avtrekk, integrert med boligens mekaniske ventilasjonsanlegg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
På gulvet foran benkebeslaget i innredningen har vannsøl ført til at parketten har fått skader. Det har dannet seg sprekker mellom parkettlamellene, og lakkoverflaten er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres for å hindre videre sprekkdannelse i parketten. Det anbefales å tørke opp vannsøl fortløpende og sørge for jevnlig vedlikehold av lakkoverflaten. Dette vil bidra til enklere renhold, redusert risiko for ytterligere skader og en bedre hygienisk standard.

• De påviste skader må utbedres.



Kjøkken rom med innredning.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhetten over komfyren fungerer også som styringsenhet for den mekaniske ventilasjonsviften i avtrekkssystemet. Kjøkkenhetten har innstillinger for forsert avtrekk og er utstyrt med fettfilter og lys.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

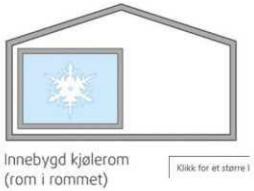
KJØLEROM
I det nordvestlige hjørnet, med adkomst fra vaskerommet, er det etablert et plassbygd kjølerom. Kjølefunksjonen er imidlertid ikke i bruk.
Vegger og tak er kledd med trepanel. Gulvet består av sponplater på samme nivå som undergulvet i de øvrige oppholdsrommene i etasjen, og er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• AVVIK
Ved konstruksjonsmålinger og visuelle observasjoner er det indikasjoner på at kjølerommet ikke er oppført i samsvar med anerkjente byggtekniske prinsipper, slik disse blant annet er beskrevet i Byggforskseriens detaljblad 527.101. Plassbygde kjølerom skal normalt utføres som en «rom-i-rom»-konstruksjon for å sikre tilstrekkelig isolasjon og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Mulige avvik i konstruksjonen kan føre til skjult fuktutvikling ved bruk av kjølefunksjonen.
Det anbefales å undersøke kjølerommets konstruksjon nærmere og eventuelt gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre kondensdannelse i lukkede konstruksjonsdeler, for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse.



Jf. Byggforskserien 527.101, prinsippskisse for mindre, innebygde kjølerom (rom-i-rom-løsning) og større kjølerom med konstruksjoner mot det fri.

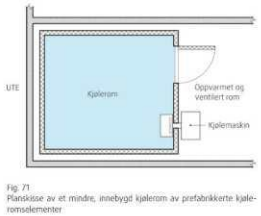


Fig. 71
Planskisse av et mindre, innebygd kjølerom av prefabrikkerte kjøle-romselementer

Jf. Byggforskserien 527.101, prinsippskisse for mindre, innebygde kjølerom (rom-i-rom-løsning) og større kjølerom med konstruksjoner mot det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

INNVENDIGE VANNLEDNINGER
De innvendige trykkvannsledningene er hovedsakelig utført i kobber, og størstedelen av røranlegget er skjult. Inntaksledningen er av plast og føres inn via krypkjelleren, hvor den går over til kobberrør for den videre innvendige rørinstallasjonen. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i krypkjelleren

Vurdering av avvik:

• AVVIK
Hovedstoppekranen vurderes som vanskelig tilgjengelig. For å nå kranen i en nødsituasjon må det åpnes en luke i etasjeskillet. Deretter må man ta seg ned i krypkjelleren uten fastmontert stige eller trapp. Høydeforskjellen er ca. 1,15 m før man kommer frem til hovedstoppekranen.

• Det er registrert at et mindre parti av vanninntaksledningen, etter hovedstoppekranen, mangler rørisolasjon.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

• KONSEKVENS – TILTAK
Vanskelig tilgang til hovedstoppekranen kan medføre forsinket avstenging ved lekkasje og dermed økt omfang av vannskader. For å redusere risikoen anbefales det å forbedre adkomsten til krypkjelleren og i tillegg vurdere fjernstyrt avstenging fra hovedetasjen.

• Vannledninger som er utsatt for lave temperaturer bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader. Isolasjonen bidrar til å bevare varmen i ledningen og motvirke dannelse av frostpropper i utsatte områder.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Konsekvensen av ufagmessig arbeid er økt risiko for lekkasjer, redusert levetid og skjulte feil. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

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



Uisolert del av inntaksrør i kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast. I krypkjelleren er rørene åpent montert under stubbloftet og videreført gjennom etasjeskillet til avløpsinstallasjonene i boligens hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fagmessig uforsvarlig utførelse av gjennomføring av avløpsledninger i etasjeskillet mot krypkjelleren.
Konstruksjonen er ikke lukket rundt gjennomføringen, og det mangler både isolasjon og luftledning.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull utførelse av gjennomføringen kan redusere konstruksjonens isolasjonsevne og lufttetthet, og medføre risiko for kondens, fukt og muggsoppskader.
Det anbefales å utbedre de påpekte forholdene for å redusere risikoen for fremtidige skader.

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



Eksempel på feil i gjennomføringer av rørinstallasjon i stubbeloft konstruksjonen



Eksempel på feil i gjennomføringer av rørinstallasjon i stubbeloft konstruksjonen

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av boligen:
Den mekaniske vifteenheten er av typen ULV (Universal Loftsvifte) fra Flexit. Enheten er plassert på loftet, like ved loftsluken. Styreenheten er koblet til kjøkkenventilatoren.
Fleksible, isolerte ventilasjonskanaler ligger løst oppå isolasjonen på loftet.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvenser – tiltak

Det anbefales å etablere spalteventiler i dør eller dørkarm til rom med mekanisk avtrekksventilasjon for å sikre tilstrekkelig tilluft.

Manglende tilluft er et avvik fra dagens anbefalinger og kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, forhøyet fuktbelastning, kondensproblemer og redusert bokomfort.



Mekanisk avtrekksvifte.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

LUFT-TIL-LUFT VARMEPUMPE.
I boligen er det installert en luft-til-luft varmepumpe. Den var ikke i bruk ved befaringstidspunktet. Av deklarasjonen på produktet finner jeg ikke noe sikkert holdepunkt for hvor gammel den er. Jeg har ikke testet anlegget, og siden det ikke er i bruk, kan jeg heller ikke vurdere om den fungerer etter hensikten. Basert på modellbetegnelsen kan det anslås at varmepumpen er mellom 19 og 22 år gammel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Utfyllende beskrivelse
Varmepumpen var ikke i drift på befaringstidspunktet. For en ubebodd bolig er det normalt at varmepumpen benyttes for å opprettholde en kontrollert minimumstemperatur og begrense risikoen for frost- og fuktskader. På bakgrunn av at varmepumpen ikke var i drift ved befaringen, samt modellens høye alder, vurderes det å foreligge funksjonssvikt. Varmepumpen anses også å ha passert forventet levetid og må påregnes utskifting på kort sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VARMTVANNSBEREDER
Varmtvannsbereder er fra 2010 og har en kapasitet på 200 liter. Den er tilkoblet strømnettet via den opprinnelige stikkontakten.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Koblet til opprinnelig stikkontakt fra byggeåret

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig montert skjult. Det finnes både eldre og nyere installasjoner. Boligen får tilført elektrisk energi via jordkabel. Sikringsskapet er plassert i boden ved inngangen. Ifølge kursfortegnelsen har anlegget 10 kurser som er sikret med krussikringer. Det er et trefaset strøminntak som er sikret med 63 A sikringer.

Vurdering av avvik:
• Skadet deksel på stikkontakt i gangen er midlertidig reparert med tape. Elektrisk fordelingsboks ved ventilasjonsviften ligger løst på de midlertidige gulvplatene og er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

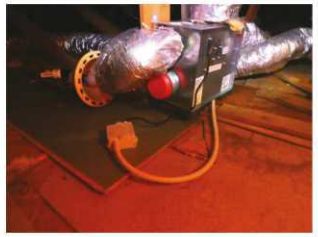
Tilstandsrapport



Det er avdekket sikringsskap hvor strømførende ledninger/deler ikke er tilstrekkelig skjermet mot tilfeldig berøring



Skadet kontakt



Løs elektrisk koblingsboks

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men overflaten er dyrket og planert. Tilstøtende områder består av landbruksmark med gressproduksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det kan ikke observeres noen spesiell fuktsikring på betongringmuren rundt krypkjelleren.
Dreneringen rundt ringmuren er skjult, men det stikker opp rør fra grunnen som noen av avløpsrørene fra takrennene er koblet til.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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



Fritt vann på gulvet ved befaringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren for de bærende ytterveggene er utført i betong. For understøttelse av det innvendige bjelkelaget er det etablert bindingsverksvegger av trykkimpregnert trevirke, fundamentert på stripefundamenter av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

FORSTØTNINGSMURER
I tilknytning til altanen/terrassen mot nordvest er det oppført en betongmur som utgjør en integrert del av konstruksjonen. Muren har både bærende og støttende funksjon, og rekkverket til altanen/terrassen er innfestet i toppen av murkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• AVVIK
Muroverflatene er delvis skjult av vegetasjon, men det er observert begroing på de synlige områdene. Toppen av støttemuren er avsluttet tilnærmet horisontalt og mangler toppbeslag eller annen tilfredsstillende vannavledning.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren må etableres eller utbedres for å ivareta personsikkerheten.
Konstruksjonsmessig tilstand og vurdering av rekkverket er nærmere omtalt under avsnittet Altan/Terrasse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av et område der det kan forekomme kvikkleire. Eiendommen er imidlertid lokalisert utenfor aktsomhetsområdet som er markert med fare for kvikkleireskred.
Terrenget rundt boligen har et svakt fall mot vest. På østsiden av bygningen heller terrenget svakt inn mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning på denne delen av konstruksjonen.
For å sikre tilfredsstillende drenering anbefales det at terrenget har fall bort fra grunnmuren. Anbefalt helning er minimum 1:50 over en avstand på 3 meter ut fra murkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
På oppføringstidspunktet stilte byggereglene krav om at tak skulle være utstyrt med snøfangere eller tilsvarende sikring der det foreligger fare for at snø- eller isras kan medføre personskade eller skade på eiendom.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Avvik:

• AVVIK
Det er registrert råteskader i trappekonstruksjonen. Trappen mangler rekkverk/håndlist.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler permanent og sikker adkomst til krypkjelleren, hvor blant annet hovedstoppekran og vannmåler er installert.

• Skadet deksel på stikkontakt i gangen er midlertidig reparert med tape. Elektrisk fordelingsboks ved ventilasjonsviften ligger løst på de midlertidige gulvplatene og er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Konsekvens/tiltak

• Taket har en relativt lav takvinkel på ca. 23 grader, og taktekkingen består av betongtakstein med ru overflate, noe som bidrar til å redusere faren for utglidning av snø. I tillegg har takflaten ved takfoten enda slakere helning, og området utenfor inngangspartiet er overbygget.
På bakgrunn av takets utforming og de stedlige forholdene vurderes risikoen for snø- og isras som begrenset. Etter en samlet vurdering anses derfor forskriftskravet til sikring mot snøras å være tilfredsstilt, selv om det ikke er montert snøfangere.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Ulik opptrinnshøyde og avrundede trinnforkanter medfører økt risiko for snubling og fall. Trappen bør utbedres slik at opptrinnene får en mer ensartet høyde og trinnene sikres med tilfredsstillende trinnflater. Det anbefales å montere nytt rekkverk rundt terrassen samt langs trappeløpet for å bedre personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

• Råteskadene kan gi redusert bæreevne, og manglende rekkverk/håndlist medfører økt fallrisiko. Det anbefales å fornye trappen samt etablere rekkverk og håndlist for å bedre sikkerhet og funksjon.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Siden hovedstoppekran og vannmåler er plassert i rommet, anbefales det å etablere en sikker og hensiktsmessig adkomst, eksempelvis i form av fastmontert stige eller annen varig løsning som ivaretar sikker tilgang til installasjonene.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren må etableres eller utbedres for å ivareta personsikkerheten.
Konstruksjonsmessig tilstand og vurdering av rekkverket er nærmere omtalt under avsnittet Altan/Terrasse.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1994

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasjebygg
Garasjen er fundamentert på en betongringmur som avsluttes ca. 15 cm over det støpte garasjegulvet.

Ytterveggene er oppført i åpent bindingsverk med utvendig liggende trekledning, montert direkte på det bærende bindingsverket. Takutspringene er kledd med spaltepanel av rettkantede spaltebord. I ytterveggene mot vest og øst er det montert to ventilasjonsluker med skråstilte, horisontale spalter. Trekledningen er utvendig overflatebehandlet med beis eller maling.

Takkonstruksjonen har saltaksform og består av en plassbygget sperrekonstruksjon som er forsterket og sammenbundet med en underramme. Sperrene er opplagt på de bærende ytterveggene.

Yttertaket er tekket med stålplater festet direkte til taklektene, uten undertak. Fravær av undertak innebærer risiko for kondensdannelse på undersiden av metalltekningen. Dette kan føre til drypp fra takkonstruksjonen og fuktopptak i veggkonstruksjonen ved takfoten.

Takrennene er utført i plast med firkantet profil og leder takvannet ned langs grunnmuren.

I nordveggen er det montert to fjærbalanserte vippeporter. Den ene porten er tilkoblet elektrisk portåpner. Garasjen har en enkel og åpen elektrisk installasjon og forsynes med strøm via kabel tilkoblet kurs 9, i henhold til kursfortegnelsen i boligens sikringsskap.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA
Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/118 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Vaskerom, 2 Bod, Kjøkken, Stue, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi
Grunnlag for markedsverdi
Markedsverdien er vurdert samlet for eiendommene gnr. 18 bnr. 44 og gnr. 18 bnr. 150. Dette er begrunnet i bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan samt at adkomsten til gnr. 18 bnr. 150 er avhengig av at begge eiendommene eies og disponeres samlet.
Markedsverdien er fastsatt med utgangspunkt i eiendommenes beliggenhet, standard, arealer, rettigheter og observerte markedsforhold. Eiendommene er beliggende i et område med et aktivt og velfungerende eiendomsmarked.
De sammenlignbare eiendommene som er benyttet i verdibedømmelsen har gjennomgående vesentlig mindre tomtearealer enn takstobjektet. Det er tatt hensyn til denne forskjellen ved fastsettelsen av markedsverdien.
Det er knyttet en viss usikkerhet til det samlede tomtearealet, og veggrunn. Den enkelte interessent må selv vurdere betydningen av denne usikkerheten og den risiko den eventuelt representerer.
Basert på opplysningene i taksten, gjennomførte undersøkelser og de utvalgte sammenlignbare eiendommene fra Eiendomsverdi AS, er markedsverdien vurdert til følgende beløp:

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kyrkjevegen 191 ,6230 SYKKYLVEN			28-05-2026	2 900 000	**2 500 000**		2 500 000	**22 523**
	111 m²	1857	0 sov						
2	Blindheimsvegen 124 ,6230 SYKKYLVEN			13-03-2018	2 950 000	**2 850 000**		2 850 000	**22 093**
	129 m²	2001	3 sov						
3	Øvre Helledalen 32 ,6230 SYKKYLVEN			19-11-2024	2 850 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 432**
	158 m²	1980	4 sov						
4	Husnakken 33 ,6230 SYKKYLVEN			06-08-2026	2 800 000	**2 450 000**		2 450 000	**14 583**
	149 m²	1970	4 sov						
5	Husnakken 36 ,6230 SYKKYLVEN			24-09-2024	2 849 000	**2 450 000**		2 450 000	**14 162**
	145 m²	1971	3 sov						
6	Blindheimsvegen 121 ,6230 SYKKYLVEN			04-05-2026	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**10 545**
	250 m²	1923	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årlege kommunale gebyr for 2026	Kr.		15 178
Eigedomsskatt ES 2026	Kr.		4 821
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 200 000**

Kommentar

Teknisk tomteverdi er satt til kr 1 600 000, og verdien av opparbeidingen som er foretatt til kr 650 000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

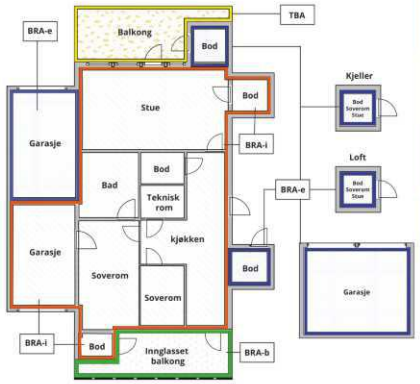
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	118			118	
SUM	**118**				
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré, vaskerom, bod, kjøkken, stue, gang, bod klær, bad med toelett, soverom syd vest, soverom nord vest, dusjrom med toalett, soverom nord, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Per Arne Helsem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	18	44		0	1628 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Blindheimsvegen 17

Hjemmelshaver
Blindheim Agnes Ovidia

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	18	150		0	1038.3 m²	Martrikkel	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Blindheim Agnes Ovidia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen ligger fritt til på Blindheim og grenser mot landbruksområder i nord og øst, samt et område med spredt boligbebyggelse i sør. Boligen ligger omtrent 2,4 km fra Aure, som er sentrum i Sykkylven kommune.

Adkomstvei

Adkomst og veirett
Eiendommen gnr. 18 bnr. 44 har i dag biladkomst fra Blindheimsvegen via privat vei frem til boligen. Det finnes en skriftlig avtale datert 3. september 1996 mellom daværende eier av gnr. 18 bnr. 4 og Inge Blindheim. Avtalen gjelder grunn til etablering av en om lag 3 meter bred bilvei frem til gnr. 18 bnr. 44. Avtalen sier at veiretten skal følge eiendommen ved et eventuelt eierskifte.
Det er imidlertid uklart om avtalen er tinglyst. Avtalen er ikke identifisert i grunnboksutskriftene som er gjennomgått i forbindelse med salget. Det er også usikkert nøyaktig hvor veiretten går, fordi traseen ikke er kartfestet eller oppmålt. Dagens matrikkelkart gir heller ikke et sikkert grunnlag for å fastslå hvilke eiendommer hele adkomstveien ligger på.
Det er ikke innhentet bekreftelse fra dagens grunneiere som kan være berørt av veien, om hvordan de stiller seg til veiretten eller dagens bruk av adkomsten.
Det er derfor usikkerhet både om de faktiske forholdene og om de juridiske rettighetene knyttet til adkomst og veirett. Interessenter må være oppmerksomme på dette.
Før bud gis, bør interessenter selv vurdere hvilken betydning denne usikkerheten kan ha. Dersom sikker og uomtvistet biladkomst er av vesentlig betydning for kjøpet, anbefales det å gjøre egne undersøkelser, eventuelt ved å kontakte berørte grunneiere og/eller innhente juridisk bistand før bud inngis.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommene er ikke regulert gjennom reguleringsplan, men omfattes av bestemmelsene i kommunedelplanen for Sentrum–Ikornnes 2019–2029 i Sykkylven kommune. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål), vist med grønn farge på plankartet.
For den ubebygde eiendommen gnr. 18 bnr. 44 vises det til kapittel 5 om landbruks-, natur- og friluftsområder (plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5) i kommunedelplanen.
Etter min vurdering kan eiendommens arealformål innebære at utnyttelse av gnr.18 bnr.150 til boligformål vil være krevende og kan kreve særskilt behandling eller godkjenning fra kommunen. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser med kommunen om mulighetene for fremtidig utbygging og bruk.

Om tomten

OM TOMTENE/EIENDOMMENE
Taksten omfatter to grunneiendommer, én bebygd (gnr. 18 bnr. 44) og én ubebygd (gnr. 18 bnr. 150). I tillegg til disse grunneidommene, har 18/44 andel i ett uregistert utmarkssameie, og ifølge Nibo gardskaart er dette arealet på 58,2 da.
Den bebygde eiendommen, gnr. 18 bnr. 44, er registrert i Matrikkelen med et beregnet areal på 99,9 m² og med fiktive eiendomsgrenser. Dette innebærer at kartfiguren som i dag er vist rundt bolighuset, ikke kan legges til grunn som en fullstendig eller nøyaktig fremstilling av eiendommens faktiske utstrekning.
Ved fastsettelse av tomteverdien og beregning av teknisk verdi er arealet innenfor den viste kartfiguren lagt til grunn. Dette arealet er beregnet til ca. 1 628 m².
Eiendommens reelle grenser og areal kan derfor avvike fra opplysningene i matrikkelkartet. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og risikovurderinger, og eventuelt innhente nærmere dokumentasjon dersom eiendommens utstrekning er av vesentlig betydning for kjøpsbeslutningen.
Det er innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra Sykkylven kommune vedrørende eiendomsgrenser og adkomstforhold. Følgende dokumenter er funnet:
•skylddeling fra 1947, da gnr. 18 bnr. 44 (Nylund) ble utskilt fra gnr. 18 bnr. 1
•skylddeling fra 1960, da gnr. 18 bnr. 86 ble utskilt fra gnr. 18 bnr. 44
•jordskiftesak 3/21 25.april 1974
•mellombels forretning knyttet til fradelingen av gnr. 18 bnr. 150 i 1996
Dokumentene følger som vedlegg til takstdokumentet.
Siden taksten delvis bygger på grunnarealer og eiendomsgrenser som ikke er endelig avklart og registrert i Matrikkelen, må interessenter selv foreta undersøkelser og vurdere risikoen knyttet til dette forholdet. Interessenter bør også ta høyde for eventuelle kostnader forbundet med grenseavklaring, oppmålingsforretning og registrering av korrekte eiendomsopplysninger i Matrikkelen.

Servitutter

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvirent er det ikke tinglyst noen servitutter, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

Heftelser

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvirent er det ikke tinglyst noen heftelser, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er gitt under disse forutsetningene.

UREGISTERT SAMEIE I UTMARK

Utmarksarealer
Ifølge Gårdskart fra NIBIO har gnr. 18 bnr. 44 andel i et uregistrert jordsameie med et registrert areal på 58,2 daa (58 200 m²). Av dette arealet består om lag 52,2 daa av skog og myr med høy bonitet.
Av vedlagte skylddelingsdokumenter fremgår det at eiendommen har beiterett, og at skylden er satt til 0,04 skam. Dersom dette tilsvarer en andel på 4 % av sameiet, utgjør eiendommens andel av arealet ca. 2 328 m².
Dagens verdi knyttet til beiteretten vurderes som begrenset, da den ikke genererer inntekter av betydning.
Det er ikke innhentet nærmere opplysninger om hvilke jakt- og fiskerettigheter som eventuelt følger eiendommen eller hvordan slike rettigheter praktiseres i det uregistrerte jordsameiet. Interessenter som legger vekt på slike rettigheter, oppfordres til selv å foreta nærmere undersøkelser av rettighetsforholdene før bud inngis.
Hvorvidt arealet i fremtiden kan gi grunnlag for annen utnyttelse eller økonomisk verdi, vil måtte avklares gjennom jordskifte eller annen rettslig avklaring av rettighetsforholdene.

Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 18 - Bnr 44
1528 SYKKYLVEN

Helsem Byggteneste AS
Bygdavegen 247
6200 STRANDA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skylddeling fra 1947, da gnr. 18 bnr. 44 (Nylund) ble utskilt fra gnr. 18 bnr. 1,			Gjennomgått		Ja
Skylddeling fra 1960, da gnr. 18 bnr. 86 ble utskilt fra gnr. 18 bnr. 44,			Gjennomgått		Ja
Utskrift av jordskifterettsbok V A 36 Skylddeling			Gjennomgått		Ja
Mellombel forretning gnr.18 bnr 150			Gjennomgått		Ja
Utsnitt om avtale om vei			Gjennomgått		Ja
Gardskart tomter			Gjennomgått		Ja
GARDSKART AV UREGISTERT SAMEI I UTMARK			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart - kommunedelplan LNF område			Ikke gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Ja
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Offentlige planer-Kommunedelplan - Sentrum-Ikornnes			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

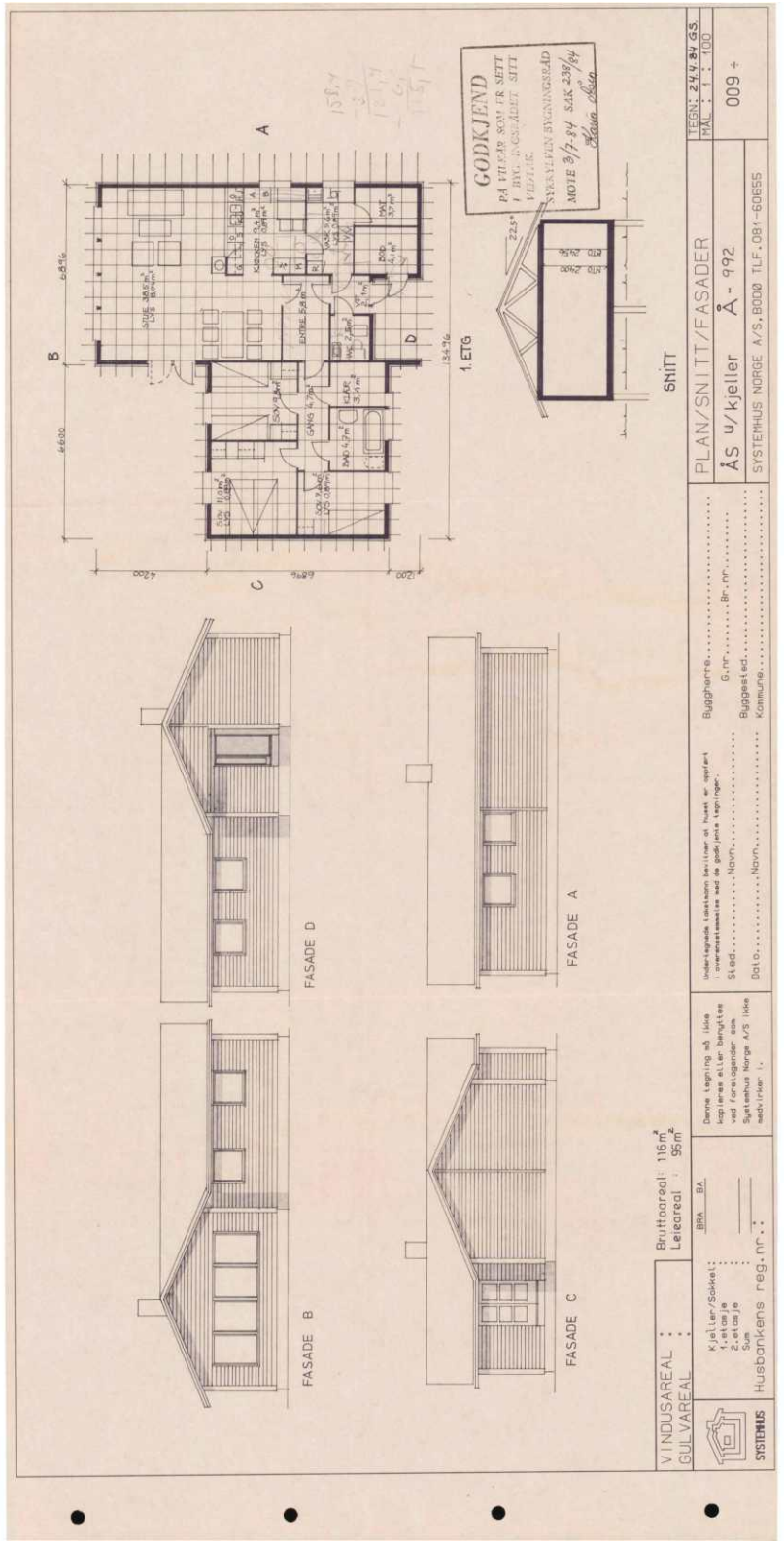
Areal

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

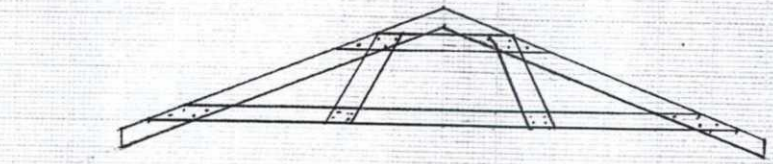
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

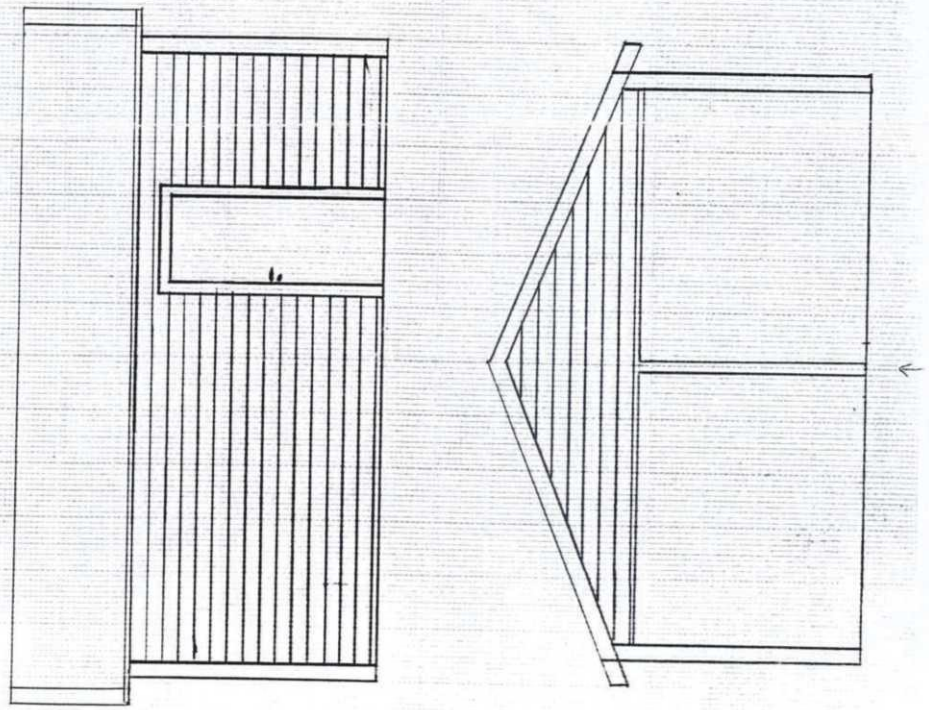
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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



5,5 x 6 m 2





1 x 50

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Blindheimsbakken			gr.nr.18, br.nr.44	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	bustadhus	24.05.84	03.07.84	238/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
Blindheim, Inge	6230 Sykkylven	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Idebygg A/S	" "	51034
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Ludviksen & Tynes	" "	

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

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

For bygn.kontrollør O. Tynes

Sted og dato	Stempel
Sykkylven 12 03-85	Harald Sandal tekn.sjef
	Underskrift

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

Sendes til

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

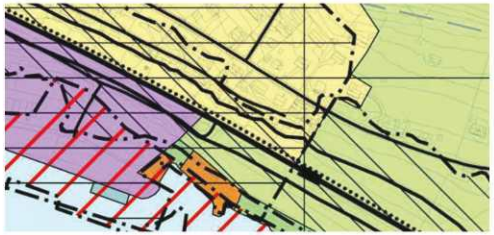
SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNNES 2019-2029

PID15282017004

Vedtak 16.12.2019

Føresegner



1. GENERELT ... 3

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) ... 3

2.1. Fellesføresegner ... 3

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

2.2. Bustadområde ... 7

2.3. Sentrumsføremål ... 7

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9) ... 8

2.5. Område for råstoffutvinning ... 9

2.6. Næringsområde ... 9

2.7. Kombinert bebyggelse ... 9

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

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3) ... 9

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

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

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) ... 11

8. DISPENSASJONAR ... 13

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE ... 13

1. GENERELT

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

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

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

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

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

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

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

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

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

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

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

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

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

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

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

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

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

Universell utforming
Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.
Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

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

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

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

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

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

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

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

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

.

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

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

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

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

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

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

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

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

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

Leikeplassar bør plasserast i tilknyting til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.
Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.
Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.
Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:
Nærleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.
Kvartalsleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.
Fellesleikeplassar
Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m2 skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.
Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.
Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.
Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.
Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Parkering
Det er stilt følgjande krav til parkering:

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

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

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

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

2.2. Bustadområde

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

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

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

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

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

2.3. Sentrumsføremål

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

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

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Område for råstoffutvinning

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

2.6. Næringsområde

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

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

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

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

2.7. Kombinert bebyggelse

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

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

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

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

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)

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

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

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

LNF-spreidd utbygging:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. DISPENSASJONAR

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

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

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

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

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

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

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

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

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

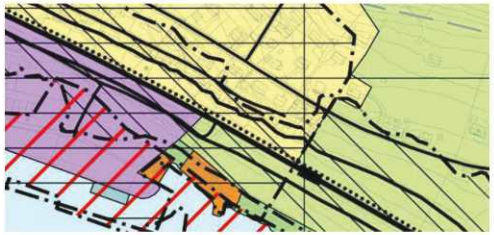
15282012001	Detaljregulering for Aurelia II, felt B2 og B3	04.02.2013	H910_104
15282012005	Detaljregulering for Vik, gnr./bnr. 17/309	07.04.2014	H910_105
15282013003	Reguleringsplan for Meieridalen	27.05.2013	H910_106
15282013004	Detaljregulering for Nyheim boligfelt, B2 - gnr./bnr. 7/44	16.03.2015	H910_107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

SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNNES 2019-2029

PlanID15282017004
Vedtak 16.12.2019

Planomtale



INNHALD

Innhald ... **3**

1 Bakgrunn for planarbeidet ... **5**

2 Kommunale mål ... **6**

3 Nasjonale og regional føringar ... **7**

4 Medverknad ... **8**

5 Utfordringar og viktige problemstillingar ... **9**
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

6 Utfordringar knytt til gjennomgåande perspektiv ... **15**
6.1 God folkehelse ... 15
6.2 Trygge lokalsamfunn ... 15
6.3 Gode oppvekstilhøve ... 15
6.4 Tilgjenge for alle ... 15
6.5 Klima og miljø ... 16

7 Om planforslaget ... **17**
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 friluftsformål ... 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 Omsynssoner (PBL § 11-8) ... 25
7.13 Arealrekneskap ... 25

8 Samfunnstryggleik ... **26**
8.1 Verksemdsrisiko ... 26
8.2 Naturrisiko ... 27
8.3 Ustabil grunn ... 27
8.4 Stormflo ... 29
8.5 Skredfare ... 29
8.6 Flodbølgeoppskylling ... 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.

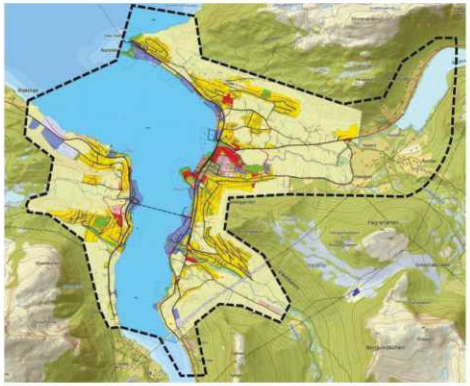
Det er behov for tilpassing og samordning av delplanen til kommuneplanen, arealdelen frå 2013 og ny Kommunedelplan for Straumgjerde vedtatt i 2017. Samordna regelverk for heile kommunen gir auka forutsigbarhet og forenklar plansituasjonen for alle partar.

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 innbyggarane.

Gjeldande plan er laga etter gamal plan- og bygningslov, og har både ei kartframstilling og føresegner som ikkje tilfredsstiller 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 tettstadområder.

Forventingsdokumentet er ikkje uttømmande 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 uttømande):
- 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. **Høyring planprogram** høyringsfrist: 28.01.2016
04.10.2017	**Folkemøte**
20.11.2017	Vedtak planprogram
Vår 2018 Utarbeide planforslag	Utarbeide grunnlagsmateriale: **Barnetrakk – barneskulane og ungdomsskulen** **Møte med råd for funksjonshemma, eldreråd og ungdomsråd.** **Kartlegging og verdisetting av friluftsområder.** **Kjerneområde landbruk - revidering** **Utarbeide folkehelseoversikt** for Sykkylven
August 2018	Politisk handsaming. Vedtak om utlegging til høyring.
Sept/okt 2018	**Høyring** 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 kommunetyret.
April/mai 2019	**2.høyring.**
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 kunskapsgrunnlag 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.

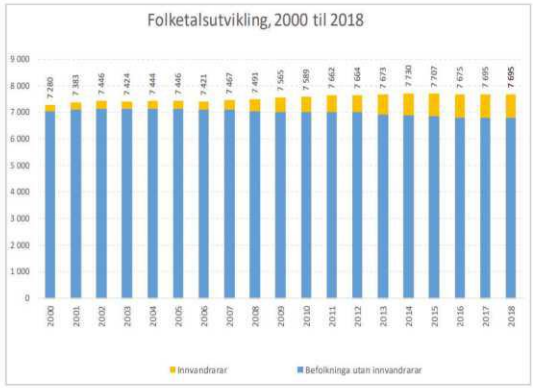
Elevar ved Sykkylven vidaregåande skule har hatt kommundelplanen som case.

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

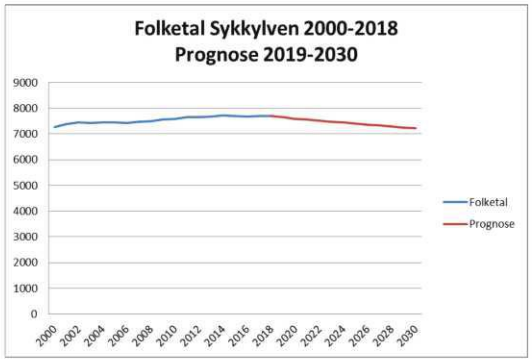
5.1 Folketalsutvikling

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 innbyggarar 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.



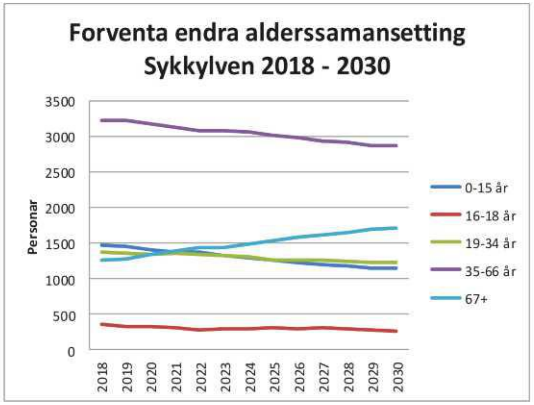
Dei andre alternativa viser heller ikkje vekst i folketalet for Sykkylven kommune fram til 2030.

Alderssamansettinga 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.

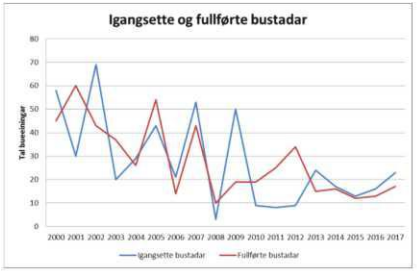
I dag er litt over 70% av bustadmassen i kommunen innanfor planområdet. Ut frå generelle samfunnsendringar, og i samsvar med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, kan ein forvente at ein større del av framtidig auke vil kome innanfor planområdet. Planforslaget 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 att 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 bu-einingar	Areal pr bueining da	**Areal-behov da**
Einebustad	74	72	**65**	156	1,0	**156**
Rekke, fleirmannsbustad, mm	19	20	**23**	55	0,5	**28**
Leilegheit, blokk	2	4	**10**	24	0,3	**7**
Andre	5	4	**2**	5	0,5	**2**
Sum	100	100	**100**			**193**

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 utrykker 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 utbyggarar 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 byggearel 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 vegløysingar 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 tilegg inneheld byggeareal i ein kommuneplan mykje areal som går med til andre funksjonar enn bustad. I veiledar for fortettingsanalysar (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, teknsik 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 utvidingsmoglegheiter 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 sykkelvegar, 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 50m2 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 trafikkmønster og trafikkauke, og moglege følgjer av dette (støy, tryggleik, gang/sykkel). Det må vurderast funksjonelle gang- og sykkelvegar mot bustadområder, andre friområde, skular, mm.

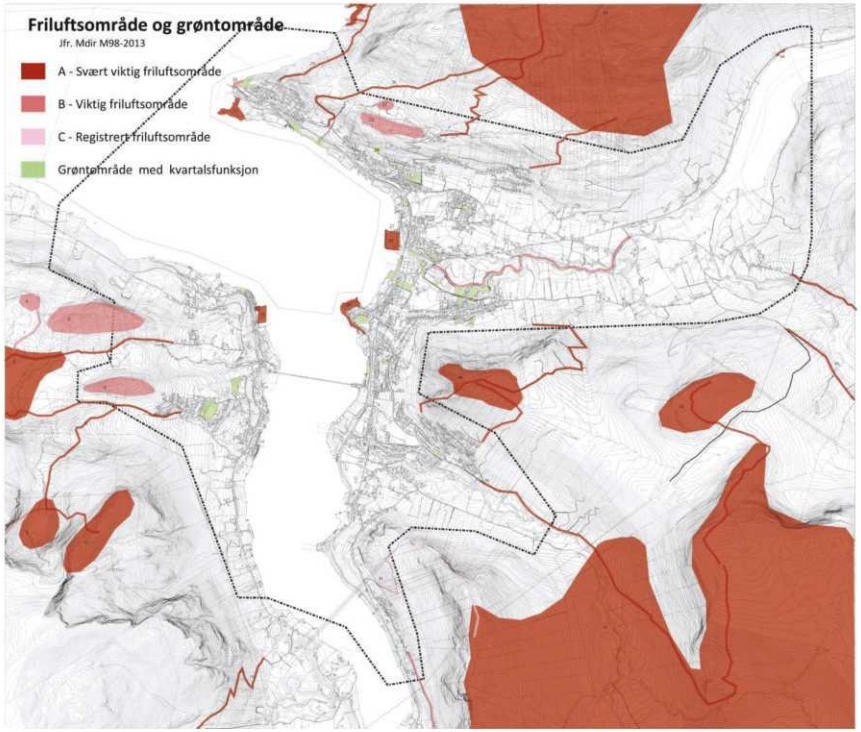
Storfjordsambandet må sikrast moglegheiter til tunell-påhogg innanfor planområdet. Det ligg ikkje føre faglege utgreiingar frå Storfjordsambandet som gir eintydig svar på korleis tilkoblinga skal løysast. Ny plan må derfor vise alternative trasear som kan vere aktuelle, og sikre at desse vert haldne 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 turområde utanfor planområdet. Her er fleire opparbeida badeplassar, tre statleg sikra friluftsområde, og god tilkomst til attraktive turområde.
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. Prosjektleiar 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 tettstadområde
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.
Ålmenn tilgang til strandsona er viktig for attraktivitet og god folkehelse. Verknad for sjøområda må vurderast av tiltak på land. Sikring av friluftsområder og strandsoner for ålmenn bruk 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 friluftsinteresser 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 oppvekstilhøve

Planen skal etablere gode bustadområde der ein sikrar mjuke verdiar, tek omsyn til grøntverdiar, tilgang til friareal, naturområde mm.
Tilrettelegging for mjuke trafikantar, trygge skulevegar 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 oppvekstilhøve.

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 innbyggarane i kommunen bur innanfor planområdet. Handelssenter, tenesteyting og svært mykje av næringslivet er lokaliser 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 utgjer 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 innbyggarar, grunneigarar og utbyggarar.

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.

Retningsliner er nytta for å utdjupe og gje tolkingsgrunnlag for innhald i føresegnene. Retningslinene er ikkje sjølvstendig heimelsgrunnlag for vedtak, men kan vere av opplysande karakter og vere retningsgjevande som vurderingsgrunnlag for plan- og byggesaksbehandling. Retningsliner 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 leggast 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).

Synkande 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 buseting 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 grøne lunger 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.

Sentrumsavgrensing er vist under.

6. Sentrumsavgrensing og sentrumsplanar

Den einskilde kommune har ansvar for å avgrense 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 planløysingar som er utarbeidd i samarbeid med samferdselsstyresmaktene. Kravet til universell utforming gjeld kollektivtransport, parkering, gang- og sykkelvegar, offentlege bygningar og anlegg og andre fysiske tiltak retta mot publikum.

I dei tre regionsentera skal utgangspunktet for sentrumsavgrensinga 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, leggast til grunn som det definerte sentrum.



7.2.4 Offentleg og privat tenesteyting

Med utgangspunkt i dagens arealsituasjon for skule og barnehage, og forventa 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 leggast 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 utleigehytter 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:



FLEIRTALSFORSLAGET FRÅ STYRINGSGRUPPA: Baserer seg på eksisterande reguleringsplan mellom sentrum og Haugsetvegen, med høve til gjennomkøyring mellom sentrum og skulane.



ALTERNATIVT FORSLAG UTARBEIDD GJENNOM TETTSTADSPROSJEKTET: Ny veg til Aure sant går gjennom forlenginga av Storgata. Den gamle Haugsetvegen stoppar ved idrettsanlegga.

PRIORITERTE FORSLAG TIL VEGFØRING FOR AURE AUST

TEIKNFORKLARING:

- Hovudvegar / riks- og fylkesvegar
- Samlevegar / kommunale vegar
- Adkomstvegar / kommunale vegar
- Nye vegar eller vegar som må kraftig utbetrast
- Gang- og sykkelvegar

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

Grønstruktur i gjeldande plan er behalden. 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 behaldne 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 friluftsformål

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

Ein del eldre, unytta 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 leggast 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 avgrense (innskrenking) av aktsemdsområde kan vere til områder med marine avsetningar. Ytterlegare analysar kan skje ved terrenganalyse, grunneundersøkingar osb.
I planområdet er marine avsettingar og marin grense svært nær samanfallande område. Enkelte innslag av elveavsetningar kan ha potensielle kvikkleireførekomstar under.

NVE gjennomfører i 2018 kvikkleirekartlegging i planområdet. Kartlegginga dekker 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 forenkle 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 kartleggingga i 2018 må takast inn som vurderingsgrunnlag når den ligg føre.

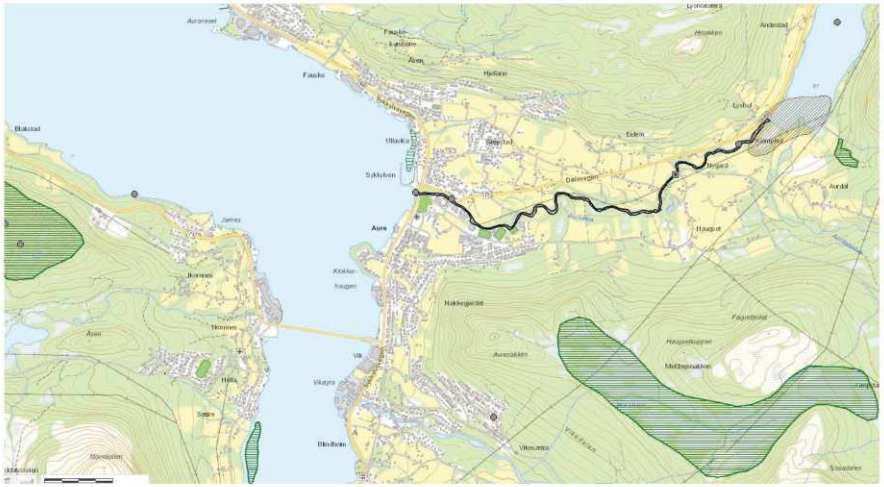
Kommunen ser det som tenleg å knyte krav til nærare undersøking opp til detaljplanlegging .
Omsynssone H310_2 er lagt inn i plankartet for areal under marin grense, med krav i føresegner om grunnundersøking ved detaljregulering/byggesak.

Tiltak i skredutsette områder må tilfredsstille krav i byggteknisk forskrift.

Naust (tryggleiksklasse 1) har krav om minste kotehøgde på 2,4 moh. Bygging under må dokumentere byggteknisk 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 to 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 ikkej 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 ungdomsrådet.
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 områdeskred (§ 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 høgspentanlegg
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
SUM	**Bustadareal**		**67**
BU 2	Åsgarden	7/25	14

Arealføremål, nytt i plan	Areal da
Bustad	67
Tenesteyting	0
Naust	1,5
Rorbu	3,5
Næring	42
Samla nytt byggeareal	**114**
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

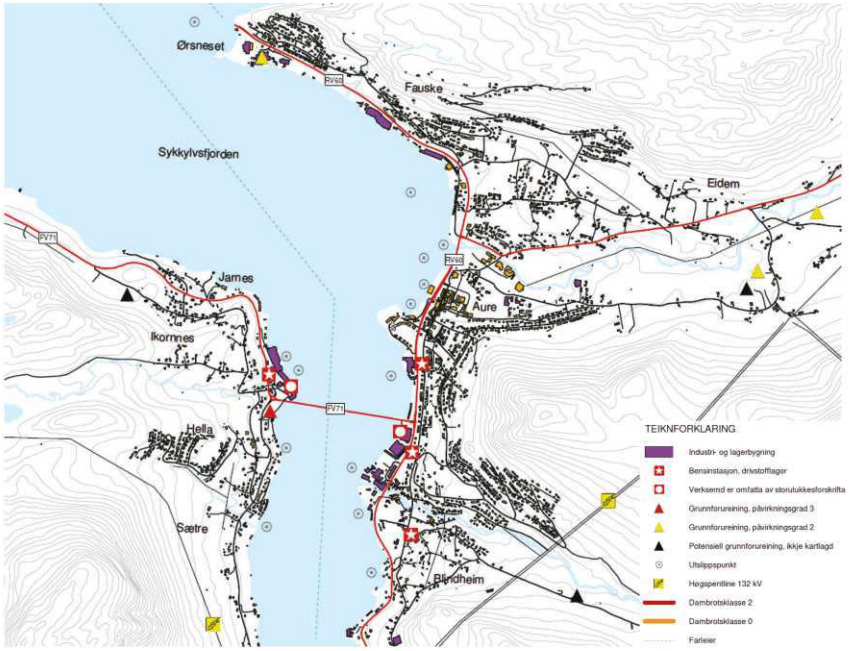
8 Samfunnstryggleik

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 pånyaste 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, kjemikalielager og gasstankar i industribedrifter.
Kartutsnitt over planområdet er frå ROS-karlegging 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.

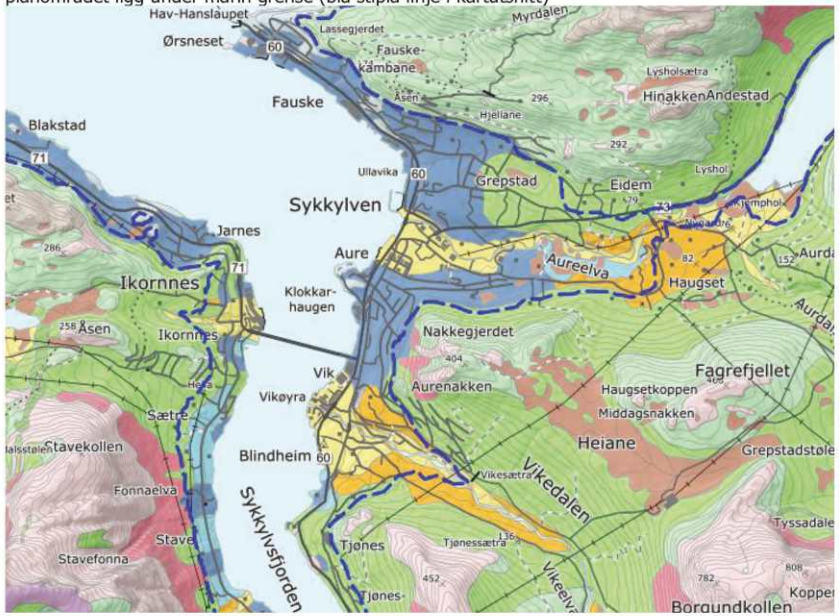
Sykkylven Energi (utførande VA-ansvarleg i Sykkylven) arbeider systematisk med sanering av kloakkutslepp. Det er no etablert silanleg på Jarnes, Vik og Ullavik. I 2018 startar ein opp sanering av gjenståande utslepp frå sentrum.

8.2 Naturrisiko

Naturrisiko omfattar ulike naturtilhøve som kan innebere risiko for skader på liv og materielle verdiar. I Sykkylven er det særleg rasfare og flodbølgeoppskylling 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. Førekomst av kvikkleire kan ikkje utelukkast i desse områda.
I planområdet er marine avsettingar og marin grense svært nær samanfallande område. Enkelte innslag av elveavsetningar kan ha potensielle kvikkleireførekomstar under.

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

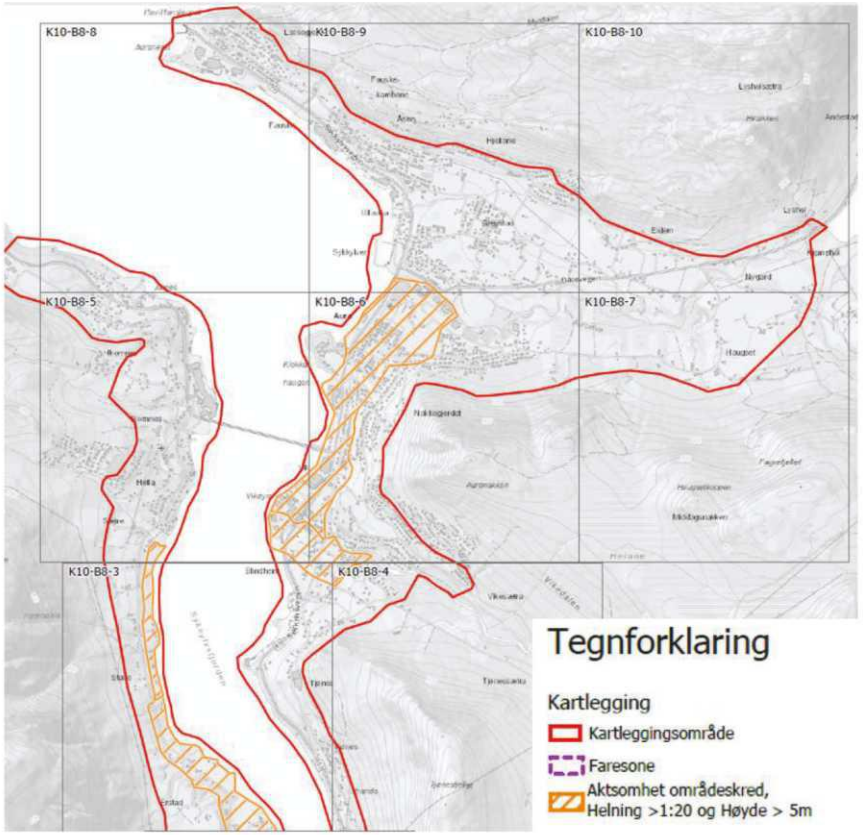


Fig. Kartleggingsområde kvikkleire, NVE

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 to2100». 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 bølgjetilhøve. Berekning av lokale vind- og bølgjetilhøve skal vurderast ut frå kunnskap om lokale vind- og bølgjetilhøve. 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 bølgjeskader, og gi bygningsskade på tak og liknande.
Ut frå dette vurderer kommunen at lokale vindtilhøve vil krevje ytterlegare sikkerhetsmarginar innafor planområdet.

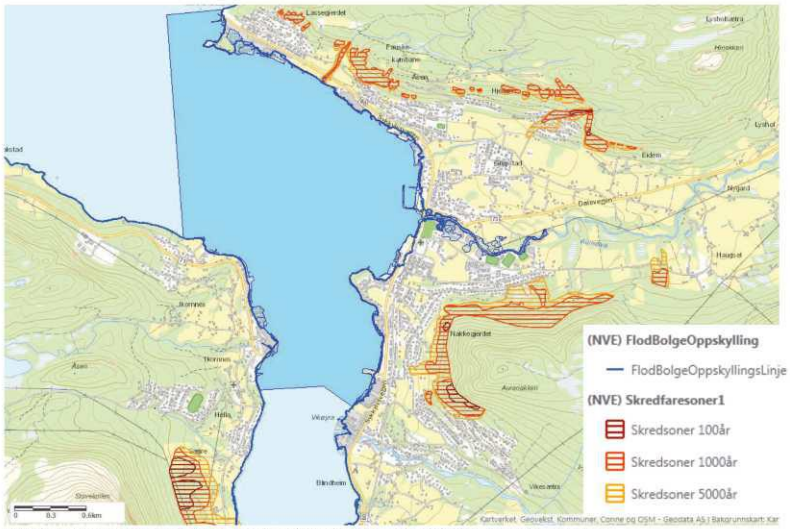
Kartverket har utarbeida eit datasett som viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år, berekna og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er tilpassa dei krav til blant anna byggesak som ligg i byggteknisk forskrift (TEK17). På plankartet vises 1000 års sona (tryggleiksklasse 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 evakueringssone i ein flodbølgesituasjon. Denne er ikkje vist i kartet.



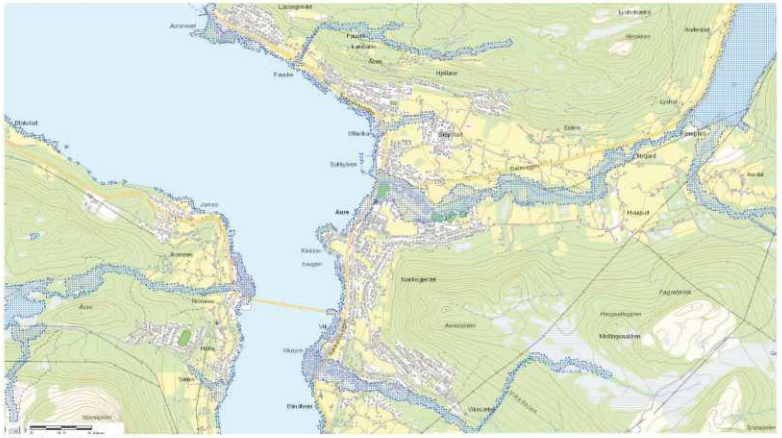
Kjelde: NVE Rapport 34 2015 Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune

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 opptrer (Rapporten Klima i Norge 2100)

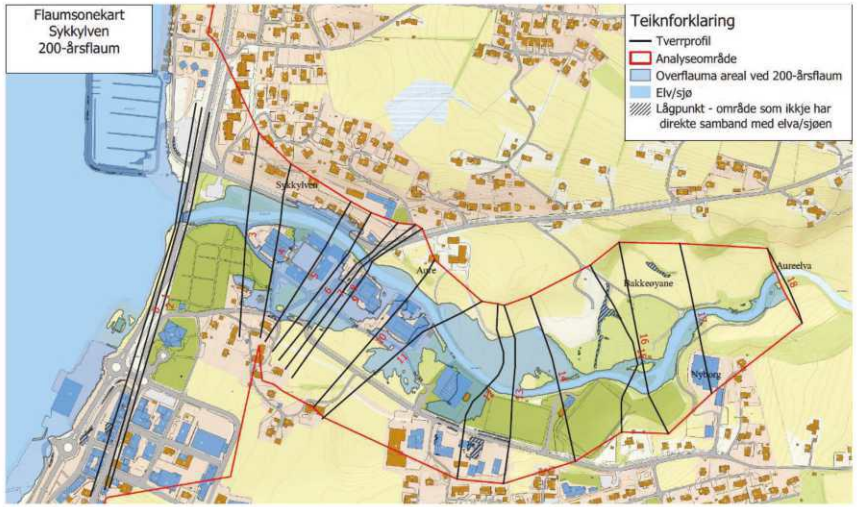
NVE har berekna aktsemdsoner for flaumfare. Innanfor desse sonene skal det gjerast nærare vurderingar i samband med detaljplanlegging og byggetiltak. Mot sjø er tal for stormflo med havnivåstigning nyttar for å avgrense flaumfare i staden for NVE sitt aktsemdskart.

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.

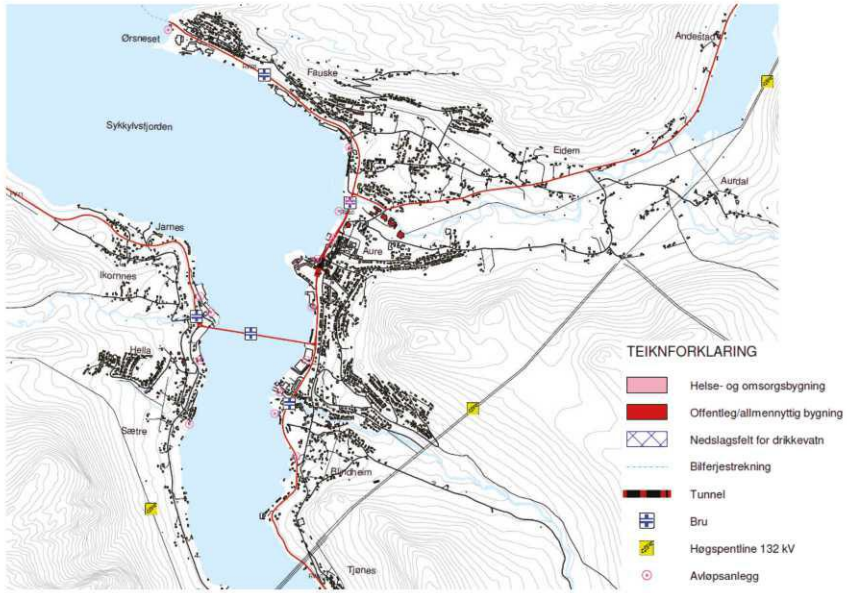


For Fauskeelva er det gjort to faresonekartleggingar i 2018 som viser 200 års flaum med 20% klimapåslag. Desse faresonene er vist i plankartet.

8.8 Sårbare objekt

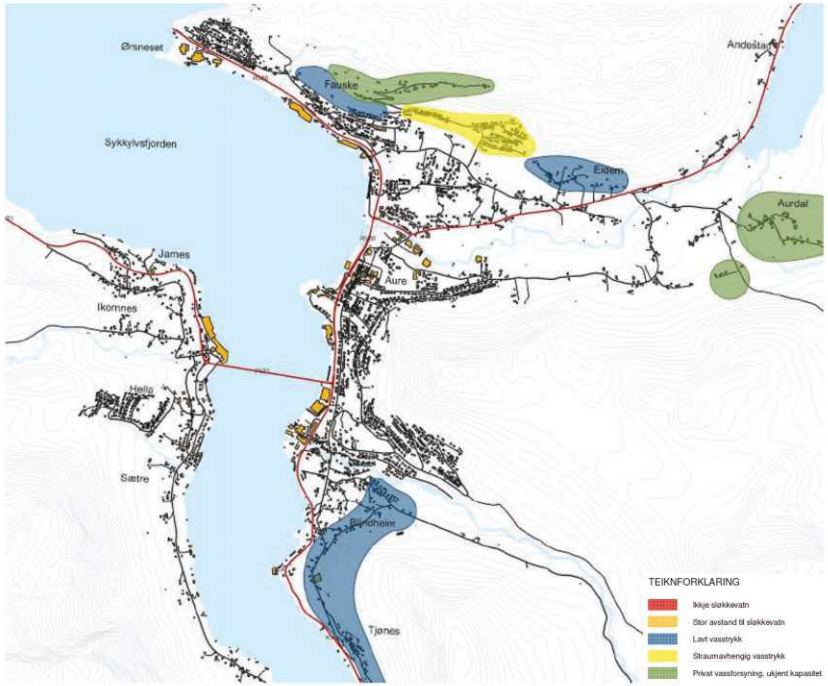
Sårbare objekt i planområder er skule - 4 barneskular, ungdomsskule og vidaregåande skule, barnehagar (Ullavik, Krikane, Ikornnes, Vik, Vikedalen) og omsorgsinstitusjon og omsorgsbustadar (Haugsneset/sentrum).
Nedslagsfelt for drikkevatn inngår ikkje i planområdet. Sykkylven vassverk på austsida av Sykkylvsfjorden 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:

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



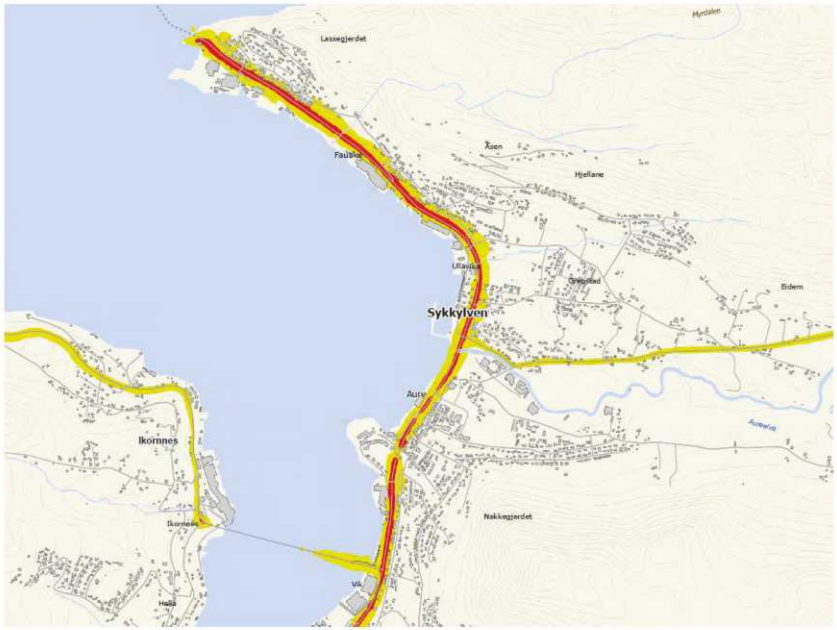
8.9 Beredskapstiltak

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.

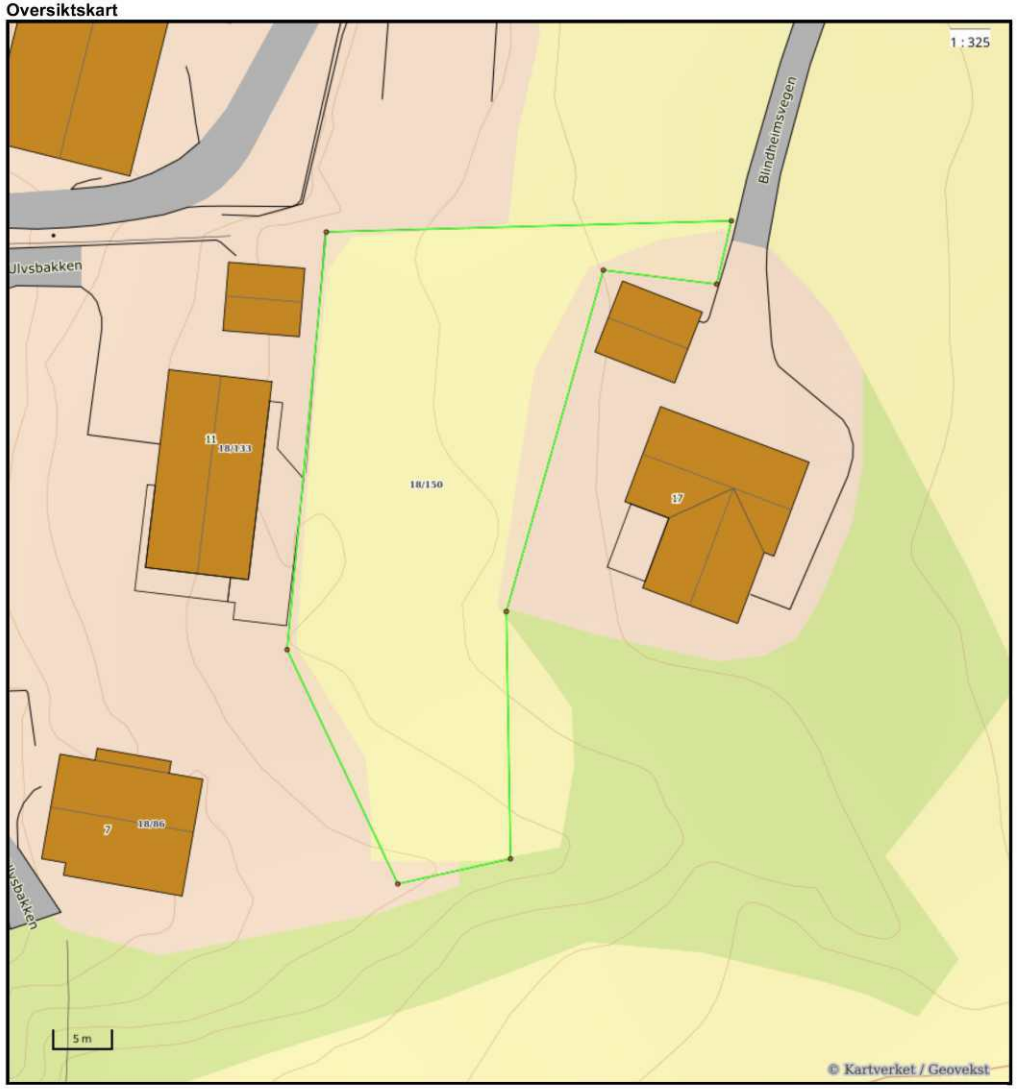


Bakgrunnsstøy skal halde seg innanfor krav i teknisk forskrift TEK 17, det vil seie ikkje overstige 55dB for nye områder.
Nye tiltak innanfor gul sone må dokumentere støydempande tiltak for å tilfredsstille krava i teknisk forskrift. I planområdet gjeld dette byggeareal langs Fv60.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Sykkylven	1528	-	18	/	150	/	0	/	0

Oversiktskart



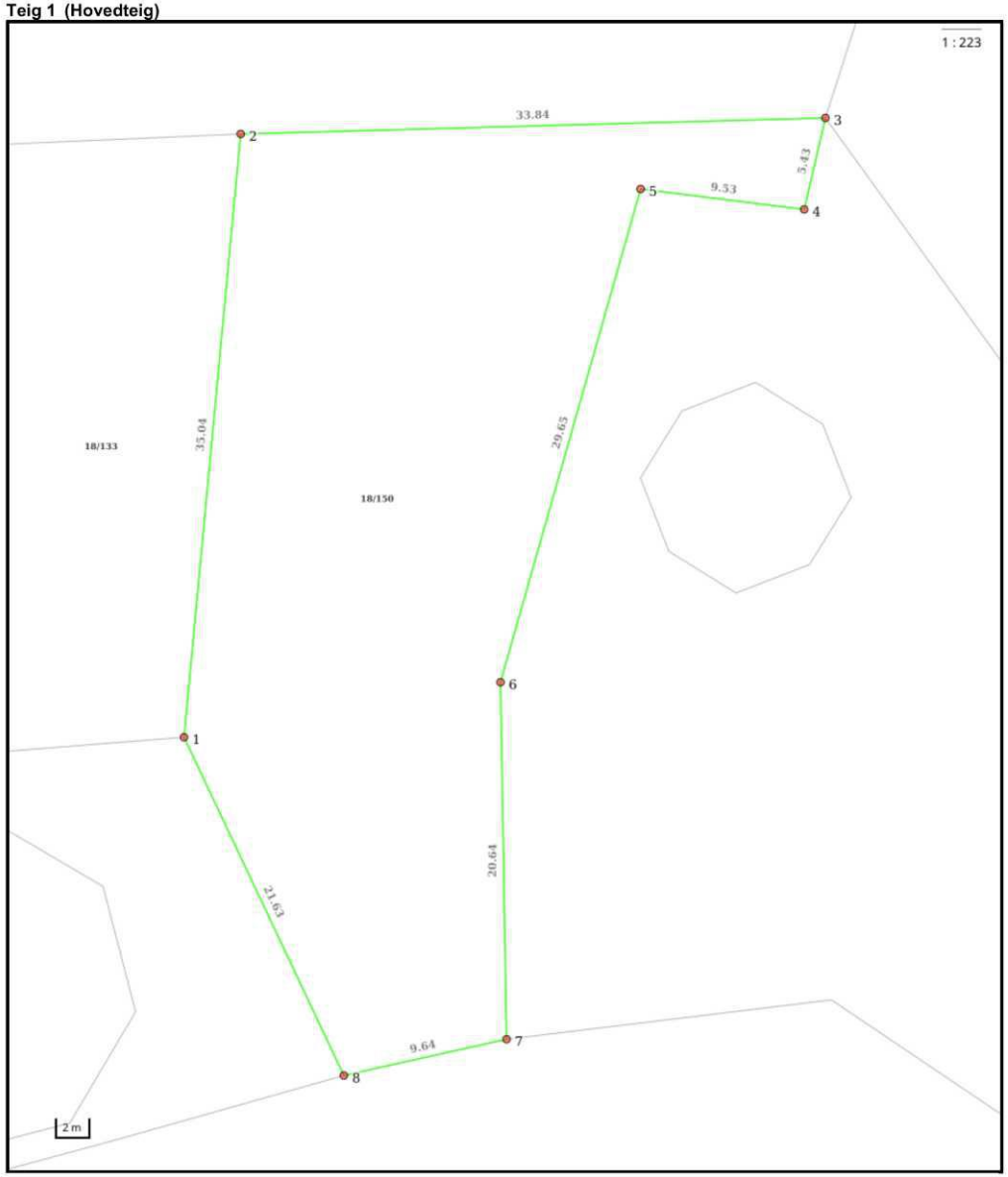
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 038,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 918 152,68	374 755,21	35,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 918 187,72	374 755,23	33,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 918 191,79	374 788,82	5,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 918 186,41	374 788,09	9,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 918 186,70	374 778,56	29,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 918 157,55	374 773,14	20,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 918 137,03	374 775,40	9,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 918 134,07	374 766,23	21,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 18, Bruksnr 44 **Kommune:** 1528 Sykkylven

Adresse:
Veiadresse: Blindheimsvegen 17, gatenr 1068
6230 Sykkylven

Grunnkrets: 206 Tynes
Valgkrets: 1 Aure
Kirkesogn: 8041001 Sykkylven
Tettsted: 6133 Sykkylven

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nylund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	05.07.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning	Forretning:	02.01.2014	Avgiver	1528/18/44	-1 038,3
	Matrikkelført:	21.02.2014	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1528/18/1	0,0
			Berørt	1528/18/2	0,0
			Berørt	1528/18/4	0,0
			Berørt	1528/18/133	0,0
			Mottaker	1528/18/150	1 038,3
Feilretting	Forretning:	04.03.2010	Berørt	1528/18/44	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2010	Berørt	1528/18/129	0,0
Feilretting	Forretning:	19.01.2009	Berørt	1528/18/1	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2009	Berørt	1528/18/2	0,0
			Berørt	1528/18/4	0,0
			Berørt	1528/18/44	0,0
			Berørt	1528/18/133	0,0
			Berørt	1528/18/150	0,0
Feilretting	Forretning:	12.12.2008	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.12.2008	Berørt	1528/18/1	0,0
			Berørt	1528/18/3	0,0
			Berørt	1528/18/4	0,0
			Berørt	1528/18/6	0,0
			Berørt	1528/18/44	0,0
			Berørt	1528/18/129	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	20.09.2007	Avgiver	1528/18/1	-1 039,7
	Matrikkelført:	21.07.2009	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	1528/18/4	1 037,9
			Mottaker	1528/18/44	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.12.1996	Avgiver	1528/18/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1528/18/150	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.06.1974	Avgiver	1528/18/44	-1 470,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1528/18/129	1 470,0
Skylddeling	Forretning:	23.04.1960	Avgiver	1528/18/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1528/18/86	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.07.1947	Avgiver	1528/18/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1528/18/44	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1528/Vannteig(er)	0,0
		Mottaker	1528/18/1	0,0
		Mottaker	1528/18/2	0,0
		Mottaker	1528/18/3	0,0
		Mottaker	1528/18/4	0,0
		Mottaker	1528/18/5	0,0
		Mottaker	1528/18/6	0,0
		Mottaker	1528/18/7	0,0
		Mottaker	1528/18/8	0,0
		Mottaker	1528/18/11	0,0
		Mottaker	1528/18/12	0,0
		Mottaker	1528/18/13	0,0
		Mottaker	1528/18/14	0,0
		Mottaker	1528/18/19	0,0
		Mottaker	1528/18/23	0,0
		Mottaker	1528/18/26	0,0
		Mottaker	1528/18/44	0,0
		Mottaker	1528/18/51	0,0
		Mottaker	1528/19/1	0,0
		Mottaker	1528/19/2	0,0
		Mottaker	1528/19/3	0,0
		Mottaker	1528/19/5	0,0
		Mottaker	1528/19/7	0,0
		Mottaker	1528/21/3	0,0
		Mottaker	1528/23/1	0,0
		Mottaker	1528/23/8	0,0
		Mottaker	1528/24/1	0,0
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1528/18/1	0,0
		Mottaker	1528/18/2	0,0
		Mottaker	1528/18/3	0,0
		Mottaker	1528/18/4	0,0
		Mottaker	1528/18/5	0,0
		Mottaker	1528/18/6	0,0
		Mottaker	1528/18/7	0,0
		Mottaker	1528/18/8	0,0
		Mottaker	1528/18/12	0,0
		Mottaker	1528/18/13	0,0
		Mottaker	1528/18/14	0,0
		Mottaker	1528/18/19	0,0
		Mottaker	1528/18/23	0,0
		Mottaker	1528/18/26	0,0
		Mottaker	1528/18/44	0,0
		Mottaker	1528/18/119	0,0
		Mottaker	1528/19/1	0,0
		Mottaker	1528/19/2	0,0
		Mottaker	1528/19/3	0,0
		Mottaker	1528/19/4	0,0
		Mottaker	1528/19/5	0,0
		Mottaker	1528/19/6	0,0
		Mottaker	1528/19/7	0,0
		Mottaker	1528/19/10	0,0
		Mottaker	1528/19/12	0,0
		Mottaker	1528/19/22	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blindheimsvegen 17	H0101	Bolig	115,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	115,0	Igangset.till.:	01.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10253411			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		115,0		115,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blindheimsvegen 17	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

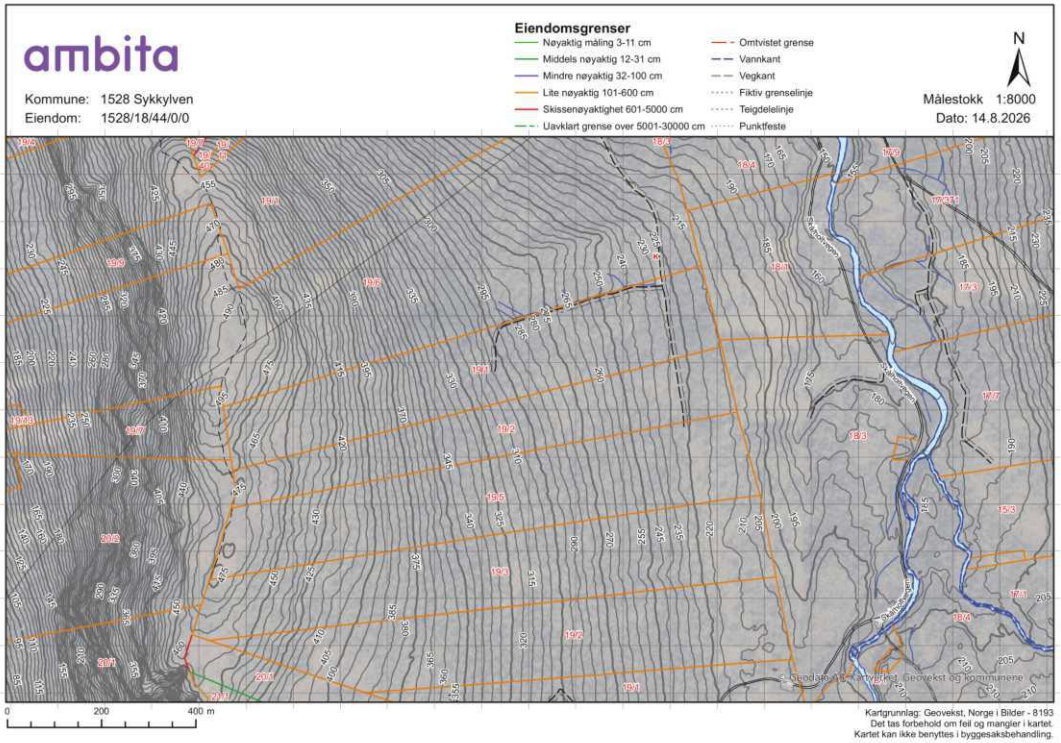
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.06.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.06.1994
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.06.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10260272			Antall etasjer:	1

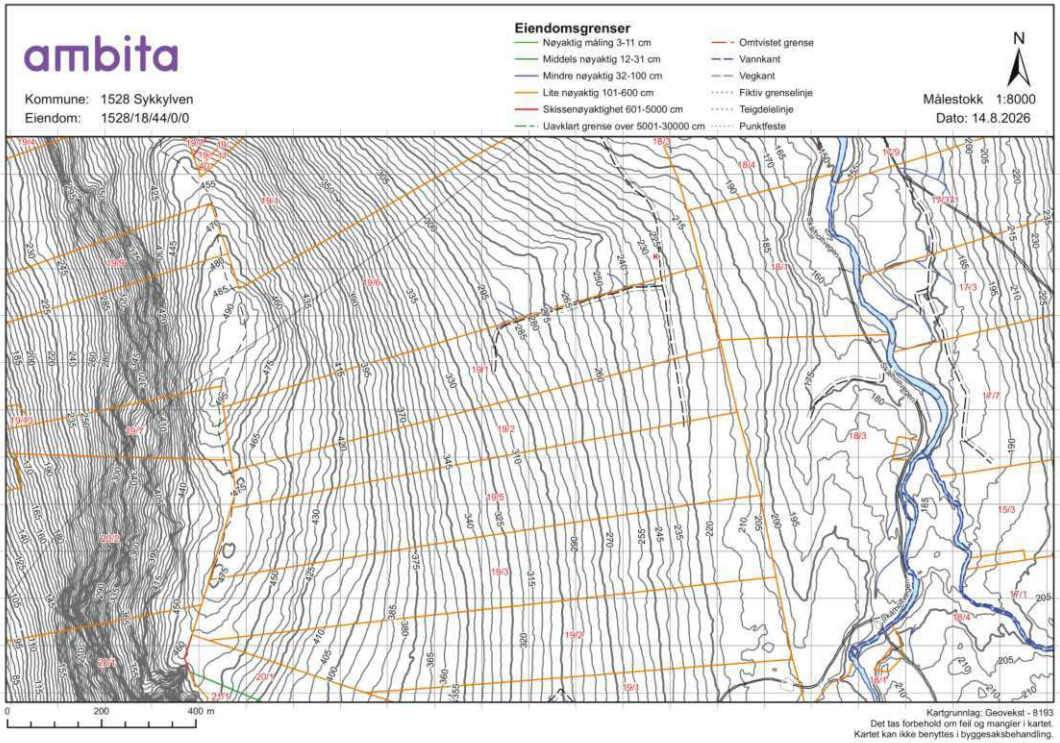
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





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

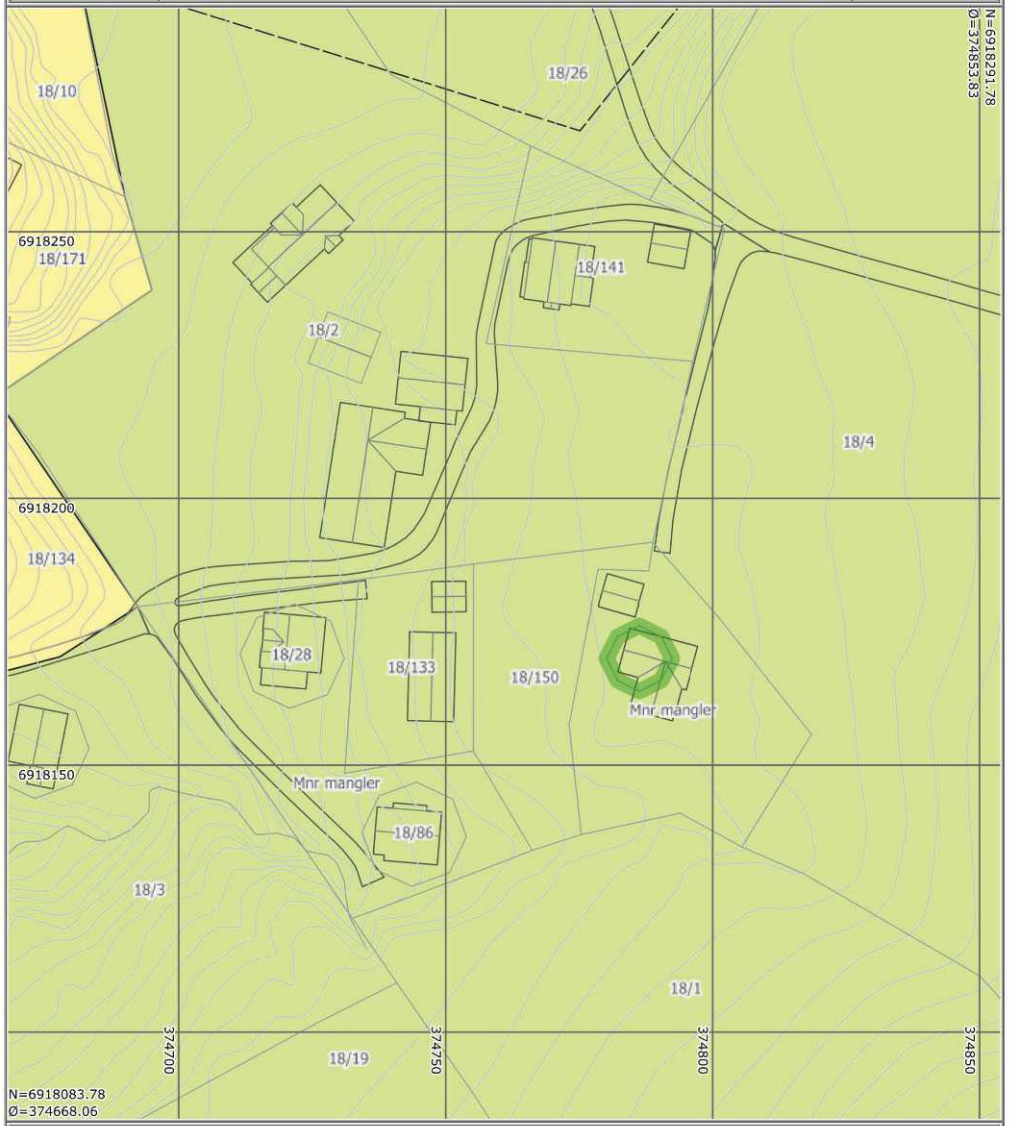
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

SITUASJONSKART

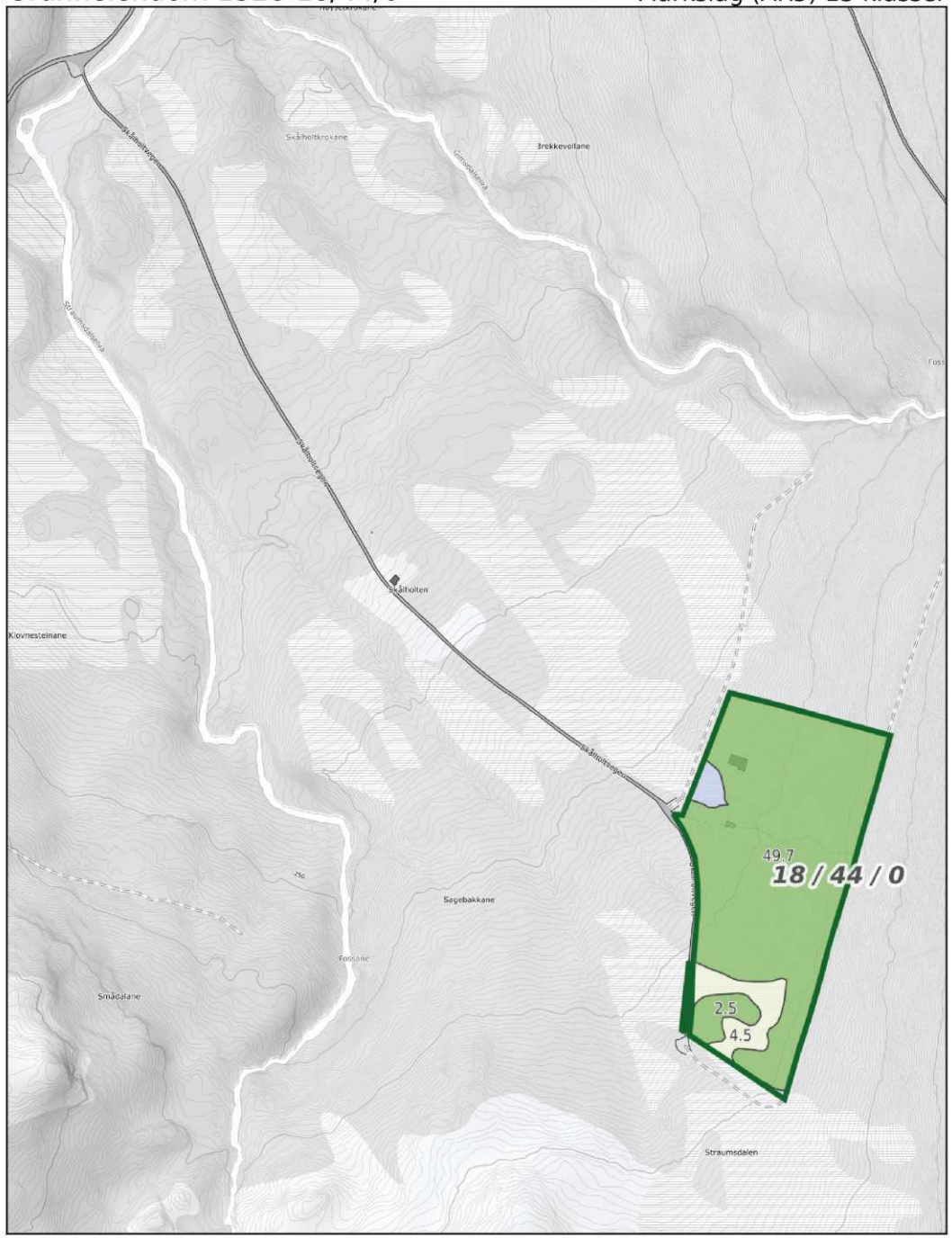
Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN			
Hj.haver/Fester:				
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 15/8-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



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

Grunneeiendom 1528-18/44/0

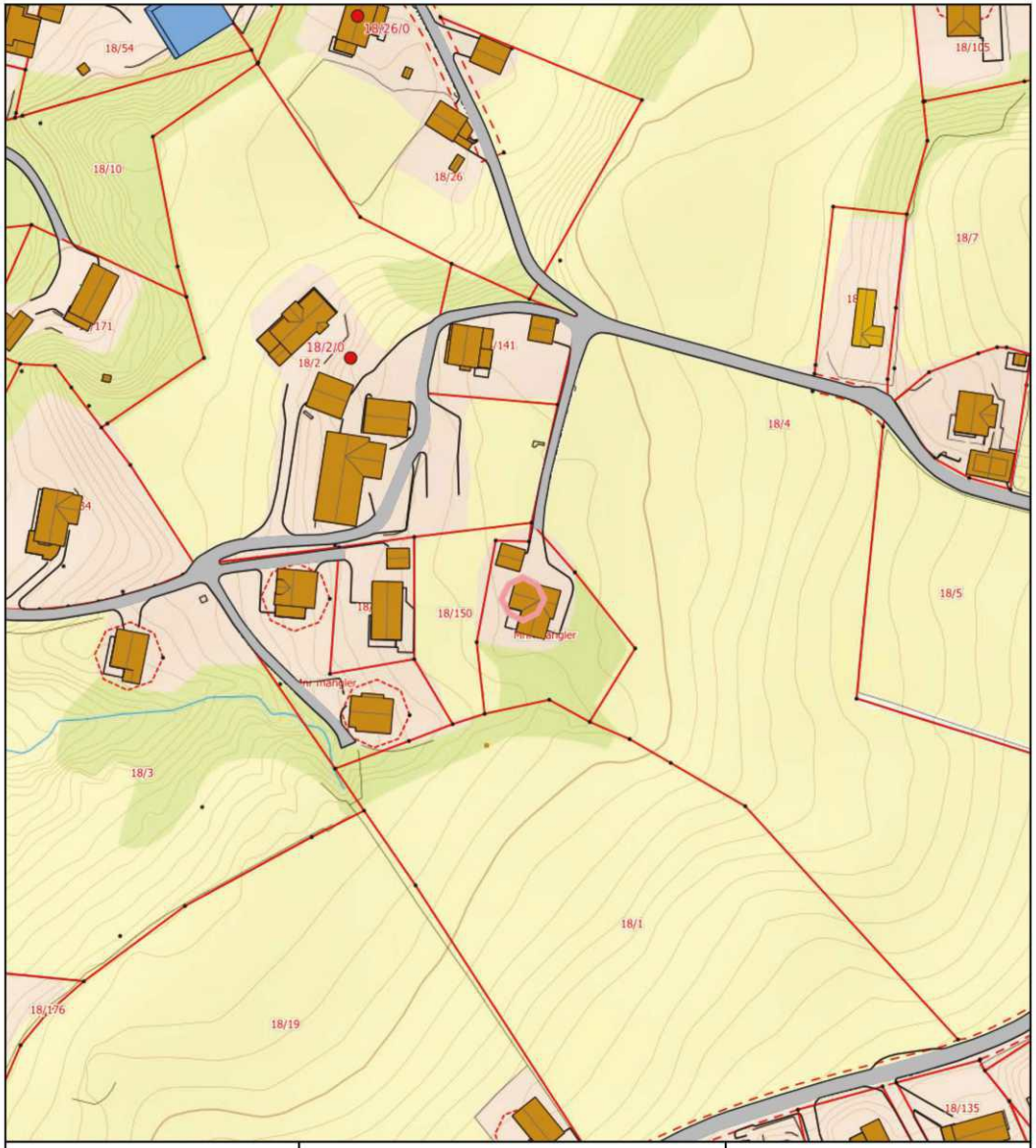
Markslag (AR5) 13 klasser



Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 02.09.2026 11:18 - Eiendomsdata verifisert: 02.09.2026 11:14 - Side 1 av 4



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.11.2024 11:38
Eiendomsdata verifisert: 27.11.2024 11:34

GÅRDSKART 1528-18/44/0
Tilknyttede grunneiendommer:
18/44/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Arealstatistikk for grunneiendom 1528-18/44/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Del av landbrukseiendom: NEI
Hovednummer: -

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduk-tiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
1528-18/44/0 Grunneiendom															
18/44/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Sum	**1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,1**

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierfor-hold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduk-tiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
1528-18/44/0 Grunneiendom															
S	2	0,0	0,0	0,0	52,2	0,0	0,0	4,6	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	58,2	
Sum	**2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**52,2**	**0,0**	**0,0**	**4,6**	**1,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**58,2**

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Andre tilknyttede arealer	2	0,0	0,0	0,0	0,0	52,2	0,0	0,0	4,6	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	58,2
Sum	**3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**52,2**	**0,0**	**0,0**	**4,6**	**1,4**	**0,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**58,3**

Vi gjør oppmerksom på at totalsummene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Dommaren sa frå at jordskifteretten ville gjere vedtak om fastsetting av dei vedtektene for Gimsdalselva fallrettseigarlag slik dei no låg føre. Møtet med partane vart dermed avslutta.

Jordskifteretten gjorde deretter i samsvar med jordskiftelova, §§ 17a og 17b, slikt regulerande

v e d t a k :

Saka er kravt som rettsutgreiing og bruksordning etter jordskiftelova, §§ 88a og 2c, vedkomande fallrettane i Gimsdalselva, og er fremma i samsvar med kravet.

Ved dom og rettsfastsetjande vedtak av 10.11.06, som no er rettskraftige, er eigedomstilhøva for vassfallet i Gimsdalselva fastlagde.

Vedtaket i dag gjeld bruksordningsdelen av saka. I samarbeid med partane har retten kome fram til vedtekter for eit fallrettseigarlag som har som føremål å nytte vassfallet i Gimsdalselva til kraftproduksjon. Ingen av dei frammøtte partane har hatt innvendingar til vedtektene slik dei no ligg føre. Det har heller ikkje kome merknader til det utsende utkastet av 11.01.07, bortsett frå det som er nemnt ovanfor. Retten har etter dette kome til slik

v e d t a k s s l u t n i n g :

VEDTEKTER FOR

GIMSDALSELVA FALLRETTSEIGARLAG

§ 1. Gimsdalselva fallrettseigarlag BA.

Gimsdalselva fallrettseigarlag BA, heretter kalla laget, er eit organisert fellesskap mellom eigarane av fallrettane mellom ca. kote 160 og ca. kote 470 i Gimsdalselva, på gnr. 15-18 i Sykkylven kommune.

Laget er eit eigarlag med avgrensa ansvar i samsvar med eigarane sin andel i laget, jf. § 3.

Laget har sitt forretningskontor i Sykkylven kommune, det skal registrerast i Brønnøysund med eige organisasjonsnummer.

§ 2. Føremål og arbeidsområde.

Laget sitt føremål er å nytte vassfallet i Gimsdalselva til kraftproduksjon. Laget skal arbeide for at den verdiskapinga som utbygginga av vassfallet medfører, så langt det er råd skal kome fallrettseigarane til gode.

Ved fleirtalsvedtak (jf. § 6) kan laget ta avgjerd om selskapsform for å ta i bruk dei ressursane som ligg i det sams vassfallet, t.d. ved utbygging av kraftverk i eigen regi, eller ved utleige av fallrettane til andre aktørar.

Laget kan ikkje pålegge medlemmar å delta i tiltak som medfører økonomisk risiko.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/521118/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:56

§ 3. Medlemsskap og delingsgrunnlag.

Eigarane av desse eigedomane er medlemmar i laget med fylgjande delingstal etter skylda på bruka:

Gnr./Bnr.	Eigar	% av sams fallrett
15/1	Ole Klokkehaug	3,506
15/2	Ruth Berli, Kristen Berli	3,225
15/3	Bastian Myhre	4,791
15/5, 15/6	Joakim Aurdal	0,395
15/22	Jorunn og Ola Svindseth	0,195
16/1	Inger Espehaug	2,200
16/2	Torbjørn Aasen	0,490
17/1	Kato Vik	6,630
17/2	Per Løvold	1,110
17/3	Norunn Brunstad Nyborg	9,983
17/4	Jørgen Sandal	1,090
17/5	Sykkylven kommune	0
17/6	Oddmund Vik	5,095
17/7	Ola Vik	7,350
17/9	Margit ElidaVik	2,650
17/13	Karl-Fredrik Vik	0,510
17/19	Borgny A. Vik dødsbu	0,390
17/35, 17/385	Ole T. Vik, Øyvind Vik	0,390
18/1	Bjarte Grebstad	11,115
18/2, 18/14, 18/16	Odd Kristian Kulseth	1,685
18/3	Karl Fredrik Blindheim	10,310
18/4, 18/8	Bernt Ludvigsen	9,830
18/5	Svein Erik Johnsen	1,545
18/6	Anna Blindheim	10,450
18/7, 18/13	Norvid Blindheim	2,145
18/11	Schmidt	0
18/12	Andreas Lade	0,295
18/19	Kristen Blindheim	1,460
18/23	Oddbjørn Tynes	0,525
18/26	Eldbjørg Lillevik	0,415
18/44	Agnes Blindheim	0,160
18/51	Ole Petter Blindheim	0,065
	Sum	100,000

Medlemsskapet i laget er pliktig, det fylgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne. Ved eventuell deling av medlemseigedom, vert den frådelte eigedomen medlem i laget dersom det fylgjer med fallrett ved frådelinga. Hovudbruket sin del vert då redusert tilsvarande.

§ 4. Rettar og plikter for medlemmane.

Vassfallet i Gimsdalselva kan berre nyttast ut ved etablering av eit eige driftsselskap, der eigarlaget leiger ut fallrettane til driftsselskapet.

Dersom ein eller fleire medlemmar, enkeltvis eller i fellesskap, ynskjer å etablere eit driftsselskap for å nytte ut vassfallet, skal desse ha fyrsterett til slik utbygging på elles like vilkår.

Alle medlemmar kan velje om dei vil melde seg inn i driftsselskapet. Innmeldinga må gjerast innan ein nærare fastsett frist. Fristen vert rekna frå datoen for skriftleg melding om vedtak om bortleige til driftsselskap, jf. § 6.

Medlemmane sine rettar etter delingsgrunnlaget, jf. § 3, er avgjerande for kor stor %-del dei kan gå inn i driftsselskapet med. Dersom ein medlem ikkje ynskjer å gå inn i driftsselskapet med heile sin %-del, kan resten kjøpast av dei andre medlemmane, etter same relative fordeling som i delingsgrunnlaget, jf. § 3. Dei medlemmane som høyrer til på same side av elva som seljaren skal ha fyrsteretten til slikt kjøp.

Kvar einskild medlem har plikt til å stille naudsynt areal til rådevelde for bygging av vegar, inntaksdam, kraftstasjon, leidningsnett osv. Vederlag for dette og for bruk av grunn i utbyggingsperioden, må avtalast mellom utbyggar og den einskilde grunneigar. Dersom det ikkje vert semje om vederlaget skal dette fastsetjast ved rettsleg skjøn.

§ 5. Arbeidsår og forplikting.

Rekneskaps- og arbeidsåret fylgjer kalendaråret.

Innafor rammene av vedtektene, vedtak, vedteke budsjett og arbeidsplan, vert laget forplikta av leiaren saman med kasseraren.

§ 6. Årsmøte.

Årsmøtet er laget sitt øvste styreorgan. Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. april kvart år. Dersom alle medlemmane samtykkjer, er det ikkje nødvendig å halde årsmøte kvart år, eller innan den fastsette datoen.

Berre medlemmane har rett til å delta på årsmøtet. Ein medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt.

Årsmøtet vert kalla inn av leiaren. Innkallinga skal vere skriftleg med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga. Årsmøtet er vedtaksført når det er innkalla på lovleg måte.

Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn dei som står i innkallinga. Saker som skal handsamast på årsmøtet må vere innkomne til styret innan 1.mars.

Årsmøtet veljer møteleiar og referent.

Det enkelte vedtak på årsmøtet vert gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) av dei frammøtte.

Ved avstemming og val har kvar medlem stemme i høve til sin %-del etter § 3. Dersom alle er samde om det, kan avstemming likevel gjerast slik at kvart medlem har ei stemme.

Ved skriftleg avstemming blir blanke stemmer rekna som ikkje avgitte stemmer. Likt stemmetal ved val vert avgjort med loddtrekking. Ved likt stemmetal elles har møteleiaren dobbeltstemme.

Årsmøtet skal:

- Velje ordstyrar, protokollførar og to personar som saman med leiaren skal underskrive møteprotokollen.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Handsame styret si årsmelding, revidert rekneskap og budsjett.
- Handsame innkomne saker.
- Velje leiar for eitt år om gongen.
- Velje styremedlemmar som står på val med vararepresentantar.
- Velje revisor.

Vidare kan årsmøtet m.a.:

- Vedta å leige ut vassfallet til eige driftsselskap eller interessentar.
- Delegere mynde til styret.
- Vedta godtgjersle for tillitsvalde.
- Gjere vedtak i andre saker som vedkjem laget.

Fleirtalsvedtak etter denne paragrafen må ikkje påføre nokon medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket må ivareta fellesskapet sitt vel og ikkje gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet. Medlem som meiner at eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra, kan ta spørsmålet opp for rettsleg skjønn. Dersom medlemmane er samde om det, kan vedtaket overprøvast av sakkunnig nemnd etter § 13.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte.
Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for 1/3 av partsinteressene krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan berre gjerast vedtak i saker som er nemnde i innkallinga.

§ 8. Styret.

Laget vert leia av eit styre på tre medlemmar, med personlege vararepresentantar.
For at styret skal vere vedtaksført, må alle tre styremedlemmane eller varamedlemmar vere til stades. Ved økonomiske avgjerder skal kasseraren vere til stades.

Styret konstituerer seg sjølv med nestleiar og kasserar/sekretær. Styremedlemmane vert valde for to år om gongen, men likevel slik at 1 medlem etter lutdraging står på val etter 1. året.

Etter retningsliner frå årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, leggje fram årsmelding og revidert rekneskap for siste år og leggje fram forslag til budsjett og arbeidsplan for inneverande år.
- Arbeide for rasjonell drift og bruk av laget i samsvar med føremålsparagrafen.
- Vere medlemmane sitt talsorgan overfor offentlege og private interessefelt.

- Melde laget inn i aktuelle register.

Det skal førast protokoll for styremøta. Protokollen skal vere tilgjengeleg for medlemmane.

§ 9. Utleige av fallrettane.

Ved utleige av vassfallet skal det minst betalast slik leige til fallrettseigarlaget:
- 5 % av brutto inntekt av kraftproduksjonen dei fyrste 10 åra.
- 7 % av brutto inntekt av kraftproduksjonen for 11. – 20. år.
- 9 % av brutto inntekt av kraftproduksjonen for 21. – 40. år.

Etter 40 år skal prisen for leige av fallrettane reforhandlast.

Avkastinga skal utbetalast seinast ein månad etter årsoppgjeret. Talet på år vert rekna frå fyrste heile driftsår.

§ 10. Inntekter og utgifter.

Leigeinntektene frå driftsselskapet, og eventuelt andre inntekter, skal fordelast på fallrettseigarane i samsvar med delingsgrunnlaget i § 3. Utgifter skal delast på same måte.

§11. Investering og drift.

Medlemmane er pliktige til å betale inn til laget nødvendig beløp for drift og gjennomføring av vedtekne investeringar i laget. Beløpet skal utliknast i samsvar med delingsgrunnlaget, jf. § 4. Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

§ 12. Prosjektering.

Eigarlaget vert pålagt å forskottere inntil kr. 50 000,- til utarbeiding av forprosjekt for kraftverk. Forskotteringa skal utliknast på medlemmane i samsvar med delingsgrunnlagt, jf. § 3. Kostnader utover dette må dekkast etter frivillege ordningar. Innbetalte prosjekteringskostnader skal refunderast av driftsselskapet dersom det viser seg å vere rekningssvarande å bygge ut vasskrafta.

Til å leie arbeidet med utarbeiding av forprosjekt vert oppnemnt:
1. Oddmund Vik (leiar)
2. Else Marie Rønning
3. Bernt Ludigsen
4. Karl Fredrik Blindheim

§ 13. Tvistar.

Oppstår det tvistar mellom laget og medlemmane, eller mellom medlemmane innbyrdes, om forståinga og gjennomføringa av desse vedtektene, prøver ein å få tvisten avgjort med

bindande verknad for alle partar av ei sakkunnig nemnd (voldgiftsrett) på tre medlemmar. Jordskifterettsleiaren ved Sunnmøre jordskifterett oppnemner desse. Kjem voldgiftsavtale ikkje i stand, må tvisten avgjerast ved dei ordinære domstolane.

§ 14. Vedtektsendringar.

For å endre desse vedtektene krevst 2/3 fleirtal av dei frammøtte på ordinært årsmøte, rekna etter andel, jf. § 3. Vedtektene kan ikkje endrast i strid med inngåtte avtalar.
Ved andre gongs behandling krevst likevel berre vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte, rekna etter andel.

Vedtektsendring kan ikkje skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig, med mindre det vert vedteke einstemmig. Unnateke er §§ 1- 4, 6, 9-11, 13 og 14 som ikkje kan endrast.

§ 15. Oppløysing.

Oppløysing av laget kan berre skje ved nytt jordskifte og fyrst etter 10 år, jf. jskl. § 4.

SAKSKOSTNADER
Kostnadene med saka er kr. 25900,- (sjå eige rekneskap) som blir fordelt likt mellom eigarane på Vikedalsida og Blindheimssida. Vik grunneigarlag v/Oddmund Vik har tidlegare betalt grunngebyret på kr. 3700,- og skal no betale **kr. 9250,-**. Blindheim grunneigarlag v/Erling Lillevik skal betale halvparten av kostnadene, dvs. **kr. 12 950,-**.
Betalingfristen er femten – 15 – dagar frå kunngjeringa.

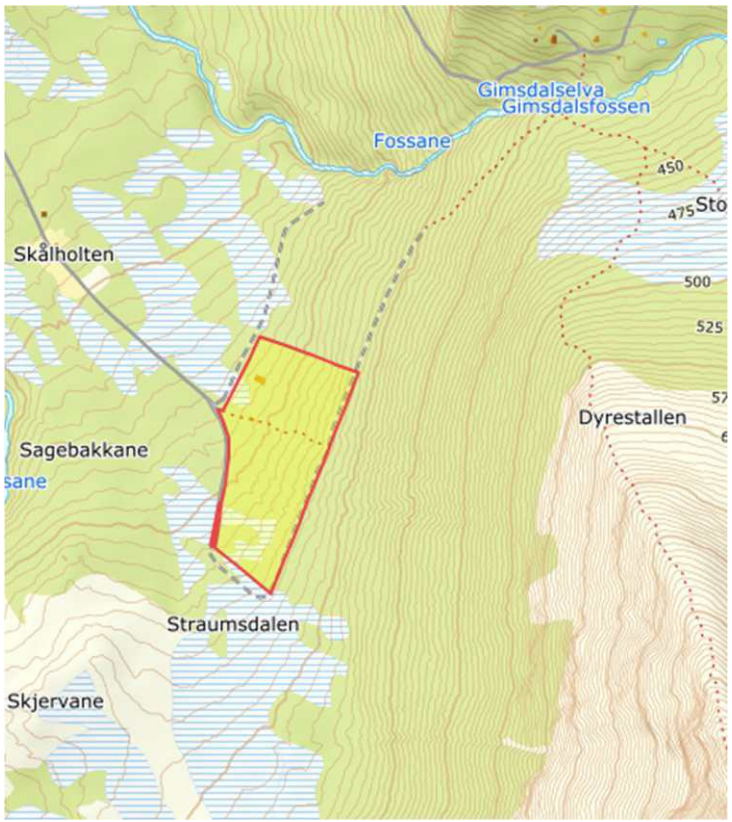
TINGLYSING
Saka skal tinglysast på fylgjande eigedomar:
Gnr. 15, bnr. 1, 2, 3, 5, 6 og 22.
Gnr. 16, bnr. 1 og 2.
Gnr. 17, bnr. 1 – 7, 9, 13, 19, 35 og 385.
Gnr. 18, bnr. 1 – 8, 12 – 14, 16, 19, 23, 26, 44 og 51,
alle i Sykkylven kommune.

FORKYNNING OG AVSLUTTING AV SAKA.
Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka vert sendt til partane i vanleg brev, vedlagt forkynningsskjema med mottakskvittering. For eventuell anke vert vist til reglane om bruk av rettsmiddel, kap. 7 i jordskiftelova, som vert sendt ut saman med forkynninga.
Ein gjer spesielt merksam på ankefristen på 1 - ein - månad som går frå forkynningsdatoen. Fristen for kjæremål er to veker.

Retten heva.
Sykkylven, 1. februar 2007.

Ivar Engjaberg

1978/108670 Andel i Stølsområde



Sams Stølsområde.

Utanom dei teigane til full eigedom som er skildra framanfor er det utlagt eit sams stølsområde ved Øvre - Skolholten. Dei nedanfor nemnde 15 partar er utlagde med like andeler:

1. Litra A, gnr.18, bnr.1, skm.3,25 eigar Berta Grebstad
2. " B, " " " 2, " 0,29 " Knut Blindheim
3. " C, " " " 3, " 3,34 " Hjalmar Blindheim
4. " D, " " " 4, " 2,92 " Bernt Ludvigsen
5. " E, " " " 5, " 0,53 " Kåre Bringsvor
6. " F, " " " 6, " 3,46 " Anna Blindheim Gaustad

Attestert kopi av dok.nr. 1978/108670/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:55

-26-

7. Litra G, gnr. 18, bnr. 7, skm. 0,59 eigar Norvid Blindheim
8. " H, " " " 8, " 0,31 " Olav O. Nilsen
9. " J, " " " 12, " 0,12, " Ivar Øien
10, " L, " " " 14, " 0,16, " Olav L. Hole
11, " N, " " " 19, " 0,5o, " Peter K.K.Blindheim
12, " O, " " " 23, " 0,16, " Inger Tynes
13, " P, " " " 26, " 0,14, " Eldbjørg Lillevik
14, " R, " " " 44, " 0,o4, " Inge Blindheim
15, " S, " " " 51, " 0,o1, " Karolus Blindheim

Denne teigen stautar i nord og aust til grense 3 , i sørvest til grense

Stempelmerke kr 5.-

Avskrift av dagbok nr. 171 1959
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

K O N T R A K T.

Undertegnede har idag inngått følgende overenskomst. Jeg Peter Ludviksen, eier av gr. nr.18, br. nr.4 Blindheim i Sykkylven, gir hermed Inge K. Blindheim eier av Nylund gr. nr.18, br. nr.44 i Sykkylven, tillatelse til å føre en vannledning til hans eiendom Nylund, over mitt gårdsbruk til en inntakskum, i ca. 80 meters lengde, for en sum av kr.250,oo, kronertohundreogfemti oo/loo.

Bruksretten som overdras til Nylund gr. nr.18, br. nr.44 er stedsevarende, og skal følge br. nr.44 uansett i hvis eie eller besiddelse den måtte komme.

Den overdratte bruksrett har ingen innflytelse på skyldforholdene til den tjenende eiendom.

Dersom det skulle vise seg at inntakskummen holder rikelig med vann, forbeholder Petter Ludviksen eller senere eiere av Blindheim gr. nr.18, br. nr.4 seg rett til å koble inn vannledning i inntakskummen.

Sykkylven, den 10. januar 1959.

Som selger: Som kjöper:

Peter Ludviksen Inga Blindheim

Det attesteres at den etter nærværende kontrakt~~m~~avståtte stedsevarende bruksrett ingen innflytelse har på den tjenende eiendoms skyldforhold.

Vitne: Vitne:

Knut Blindheim Edvard Blindheim

R.G.

Avskrift av dagbok nr. 1532 1960
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11-57

Til innheiting i panteboka.

Skyldskifte

Mån- dag den 11. april 19 60 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Blindheim

g.nr. 18 b.nr. 44 med skyld mark 0,05 i Sykkylven herad. Skyldskifte er kravt av Inge N. Blindheim

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2]) alle.

Ved tensta møtte[3]) seljaren Inge N. Blindheim og kjöparen Rolf E. Barstad. Dessutan mötte grannane Ragnvald Gjevenes og Kjell W. Grebstad. Andre interesserte var der ikkje.

Mennene valde til formann Olav L. Brunstad

Om den/~~det~~ fråskilde luten/~~bruket~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0,584 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 0 dekar. I alt 0,584 dekar.

2. Grenser:[5]) Den fråskilde luten ligg på garden Blindheim på Blindheimsbakkane. Mot nord grensar parsellen til "Dalebu" gr.nr.18, br. nr.28 i ei lengd av 36 m. Mot sydvest til eigedomen gr.nr.18, br.nr.1 i ei lengd av 20 m. og denne bytelina går her langsmed vegen til gr.nr.18, br.nr.1. Mot syd til eigedomen gr.nr.18, br.nr. 1 i ei lengd av 30,4o meter. Denne bytelina går frå tidlegare nedsett bytestein ved vegen til gr.nr.18, br.nr. 1 og langsmed ei grov. Mot Nordaust til hovudbruket "Nylund" gr.nr.18, br.nr.44 i ei lengd av 22,3o m.

---

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

[2]) Har nokon av mennene ikke gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

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

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

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

For denne siste grensa mot hovudbruket "Nylund" gr.nr.18, br.nr.44 vart det nedsett 2 bytesteinar, ein i kvart hyrne. På dei andre grensene til parsellen var der gamle bytesteinar frå før, slik at der nå vert bytesteinar i alle hyrner til den fråskilde luten. Lengda frå nordvestre bytestein ved vegen til gr.nr.18, br.nr. 1 og tvers over parsellen i bein line til bytesteinen i sydaustre hyrne vart målt til 46,46 meter. Flatevidda på den nå utskilde luten vart utrekna til 584,- m². Sjå skissa nedanfor. Alle mål er målt etter marka.

VATN:
Parsellen får nå overta same retten til å grave brunn og dei nödvendige springvassveiter på eigedomen gr.nr. 18, br.nr. 1 som hovudbruket "Nylund" gr.nr.18, br.nr.44 har, og med det same forbehold for gr.nr.18, br.nr. 1 om deira sin rett til å nytte same brunn.

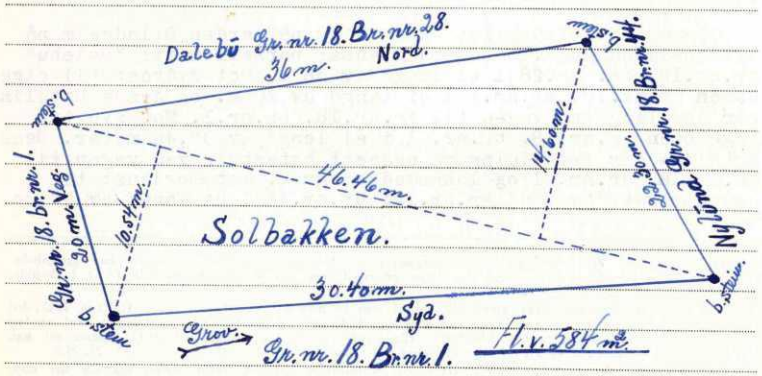
GJERDE:
Parsellen skal gjerdast inne mot hovudbruket "Nylund" gr.nr.18, br.nr.44 og mot eigedomen gr.nr.18, br.nr. 1 av kjöparen.

BEITERETT:
Den nå fråskilde parsellen har ikkje beiterett i utmarka.

Vi er samde i det som er fastsett i dette skyldskiftet.

Rolf E Bausbø. Inge K Blindheim

Nedanfor skisse over den fråskilde parsellen med påsette mål:



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

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

3. Er det jordbruk med fjelvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

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

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

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Til byggjetuft.

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? Nei

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. [illegible]

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutane~~ vart sett til 1 öre, utan frådrag i hovudbruket si skyld.

Attverande skyld på hovudbølet er 5 öre.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/~~det~~ fråskilde luten/~~lutane~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) "SOLBAKKEN" lnr. 86

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjöparen ber desse utgifter.

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjön, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjön og overtyding og etter skjönsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Olav L. Brunstad skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Karl K. Blindheim, K. Blindheim, Olav L. Brunstad

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

O.N.

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr..... b.nr. .....

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Kommune (ev. stempel)

SYKKYLVEN
1528

MELLOMBELS FORRETNING

J nr 58/96

Mellombels forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
18	150	

Bruksnamn **eller** adresse

Representasjonspunkt
X 487300 Y 27300 Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO I	AS102-1-27

Dagbokstempel
REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBETE
20 DES 1996
DAGBOKNR 16459

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, vert det attestert at det den—

17.09.96.

er rekvirert—

[x]	delingsforretning for ein parsell av -	[ ]	kartforretning over festegrunn av-	Gnr 18	Bnr 44

Forretninga er rekvirert av—

Inge Blindheim

Deling/etablering av feste er godkjend—

[x]	Plan og miljø i bygningsrådet den -	[ ]	etter delegasjonsinstruks den -	Dato 12.11.96	Saknr 100/96

Nødvendig løyve frå andre organ er og gitt, sjå bygn.l. § 63 nr 3, jf. § 95 nr 2.

Lægje og grenser—

				Ca. areal
[ ]	er påvist i marka	[x]	er ikkje påvist i marka	1 daa

I gebyr er innbetalt—

0,-

Forretninga skal vera fullført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne fristen.

Frist for utferding av målebrev 10.12.99.

Etter søknad kan fylkesmannen forlengja fristen.
Vilkåra for å halde forretninga er til stades.

Sykkylven, den 10.12.96.

Helge Guddal
Helge Guddal

Bjarte Hovland
Bjarte S. hovland

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingstempel

Doknr: 16459 Tinglyst: 20.12.1996 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretninga er fullført ved at målebrev er utferda den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltninga – Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5834 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.34 N

Doknr: 914407 Tinglyst: 09.11.2007
STATENS KARTVERK

Sunnmøre jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1510-2005-0016 Blindheim

Gnr. 17 i Sykkylven kommune

Oppstarta: 30.08.2007

Avslutta: 20.09.2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/914407/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 08:55

RETTSBOK

for

SUNNMØRE JORDSKIFTERETT

Den 30. august 2006 vart jordskifterett sett i Sykkylven bedehus, 6230 Sykkylven.

Rettsformann: Jordskiftedommar Olav Torvik.

Jordskiftemeddommarar: 1. Mette Ulvestad, 6220 Straumgjerde.
2. Kjell Perry Drotninghaug, 6220 Straumgjerde.

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: **16/2005,** gnr. 18, Blindheim, i Sykkylven kommune.

Innkalla til møtet.
Partar:
1. Eigar av gnr. 18/1, Bjarte Grebstad, Blindheim, 6230 Sykkylven.
2. Eigar av gnr. 18/4, Bernt L Ludviksen, Blindheim, 6230 Sykkylven.

Til handsaming.
1. Klarleggje kva problem kravet omfattar.
2. Avklare parts- og naboforhold.
3. Fremming av saka.

Til stades:
Bjarte Grebstad møtte saman med prosessfullmektig adv. Odd Hovde.
Bernt L. Ludviksen møtte saman med kona Annlaug Ludviksen.

Frå Sunnmøre jordskifterett møtte også avd. ing. Gunnar Heltne.

Ingen av partane hadde merknader til innkallinga. På spørsmål frå rettsformannen var det ingen som hadde merknader til samansetjinga av retten.

Begge jordskiftemeddommarane har tidlegare gjort teneste som jordskiftemeddommar og avgitt forsikring.

Retten vart erklært for lovleg sett.

Desse dokumenta vart framlagde under møtet:
Dokument nr. 1: Krav om grensegang, datert 27.10.05, underteikna av Bjarte Grebstad.

Dokument nr. 2: Forkynning av krav om sak til Bernt Ludviksen, datert 17.11.05.

Dokument nr. 3: Frå Bernt Ludviksen, vedk. makebyte.

Dokument nr. 4: Jordskiftekart over Blindem, opptatt 1918-19.

Dokument nr. 5: Frå Bjarte Grebstad, datert 10.01.06, skisse etter skylddelingsforretning.

Dokument nr. 6: frå Bjarte Grebstad, datert 30.05.06, kart over det aktuelle området.

Dokument nr. 7: Innkalling av partar til rettsmøte, datert 24.07.06, m/ postverkets kvitt. for rek. sending av 25.07.06.

Dokument nr. 8: Frå Statsarkivet i Trondheim, skylddeling for 18/8, tinglyst 13.10.1906.

Dokument nr. 9: Frå Statens vegvesen, koordinatar for Rv. 60 – Aure-Tynes.

Dokument nr. 10: Innmarksutskifting på Blindheim, avslutta 05.09.1924.

Dokument nr. 11: Grensegang på Blindheim, sak nr. 3/2003-15.10, avslutta 30.12.2003.

Dokument nr. 12: Kart over området, M 1: 1 000.

Adv. Odd Hovde gjorde greie for kravet om grensegang på vegne av rekvirenten. Den andre parten fekk ordet. Partane hadde ordet for replikkar.

Retten var deretter på synfaring saman med partane.

Rettsformannen orienterte om vidare saksgang, kostnadene med saka og om ankereglane. Møtet med partane vart avslutta.

I einerom vurderte retten det framsette kravet. Med vising til § 14 i jordskiftelova gjorde retten slikt samrøystes

fremjingsvedtak:

Kravet gjeld fastsetting av grensa mellom gnr. 18/1 og gnr. 18/4 frå gamle riksvegen bygd i 1937 og til sjøen.

Grensa manglar grensemerke og er uklar. Det er grunnlag for å fremje saka som grensegang etter § 88 i jordskiftelova.

slutning:

Saka vert fremja som grensegang i medhald av § 88 i jordskiftelova.

Før neste møte må partane klargjere sine påstandar om kvar grensa går. Saka vert utsett til partane sine påstandar er innmålt, koordinatfesta og innteikna på kart. Partane må yte naudsynt handlangarhjelp under oppmålingsarbeidet.

Kostnaden med møtet i dag er kr. 2 748. **Dette må forskotterast av partane med kr. 1 374 på kvar.**

Kopi av rettsboka vert sendt partane og prosessfullmektig i vanleg brev.

Innkalling til nytt møte vert sendt i vanleg brev med minst 2 vekers varsel.

Saka utsett og møtet slutt.

Sykkylven 30.08.2006.

Olav Torvik

Mette Ulvestad

Kjell Perry Drotninghaug

Den 20. september 2007 vart jordskifterett sett i Sykkylven bedehus, 6230 Sykkylven.

Rettsformann: Jordskiftedommar Olav Torvik.

Jordskiftemeddommarar: 1. Mette Ulvestad, 6220 Straumgjerde.
2. Kjell Perry Drotninghaug, 6220 Straumgjerde.

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: **16/2005,** gnr. 18, Blindheim, i Sykkylven kommune.
Utsett frå møte 30.08.2006.

Partar:
1. Eigar av gnr. 18/1, Bjarte Grebstad, Blindheim, 6230 Sykkylven.
2. Eigar av gnr. 18/4, Bernt L. Ludviksen, Blindheim, 6230 Sykkylven.
3. Eigar av gnr. 18/44, Agnes Blindheim, 6230 Sykkylven.
4. Eigar av Rv. 60, Statens Vegvesen Region Midt, Fylkeshuset, 6404 Molde.
5. Eigar av kommunal veg, Sykkylven kommune v/ordførar, 6230 Sykkylven.

Prosessfullmektig:
Adv. Odd Hovde, Tollbugt. 8, 6002 Ålesund.
Representerer Bjarte Grebstad.

Til handsaming.
Avslutting av saka.

Til stades:
Ingen av partane var til stades og dei var heller ikkje innkalla til møtet.

Desse dokumenta vart framlagde under møtet:
Dokument nr. 13: Kopi av grunnboka for gnr. 18/4 i Sykkylven.

Dokument nr. 14: Skriv 07.09.2006 frå adv. Odd Hovde, vedlagt kopi av grunnboka for gnr. 18/1 i Sykkylven.

Dokument nr. 15: Brev frå Sykkylven kommune 29.05.2007 vedk. eigedomsrett til tidlegare veggrunn.

Dokument nr. 16: Brev frå Statens vegvesen 05.06.2007 vedk. eigedomsretten til nedlagt riksveggrunn i Sykkylven kommune.

Dokument nr. 17: Brev frå jordskifteretten til partane 04.07.2007. Forkynning av framlegg til rettsfastsetjande og regulerande vedtak.

Kravet gjeld fastsetting av grensa mellom gnr. 18/1 og gnr. 18/4 frå gamle riksvegen bygd i 1937 (no kommunal veg) og til sjøen. Saka er tidlegare fremja i samsvar med kravet.

Under arbeid med klarlegging av grenser og innmåling av påstandar, vart partane samde om grensene og regulering av desse. Krav om fastsetting av grensa mellom riksveg 60 og sjøen vart fråfalle.

Det vart sett fram tilleggskrav om fastsetting og regulering av grensa mellom dei to bruka frå kommunal veg til grensa mot gnr. 18/44. Dette medfører at eigar av gnr. 18/44, Agnes Blindheim, vert trekt inn som part i saka. I tillegg er Statens vegvesen som eigar av Rv. 60 og Sykkylven kommune som eigar av kommunal veg partar i saka.

Jordskifteretten finn at det er grunnlag for å ta med tilleggskravet ved gjennomføring av grensegangen.

Grensene er avmerka i terrenget og innmålt. Grensene er innteikna på kart i målestokk 1: 500. To kartblad fylgjer saka. Koordinatar for grensepunkta går fram av grenseskildringa.

I rekommandert sending 04.07.2007 fekk partane forkynt framlegg til rettsfastsetjande og regulerande vedtak. Vedlagt låg førebels jordskiftekart (to kartblad) dagsett 03.07.2007. Det vart opplyst at dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader til utkastet, vil jordskifteretten avslutte saka utan fleire møte med partane. Partane fekk frist til 06.08.2007 med å uttale seg til framlegget.

Ingen av partane hadde merknader til framlegget. Jordskifteretten legg difor til grunn at partane er samde om grensene slik dei er innteikna på kartet.

I medhald av jordskiftelova § 17 a fjerde ledd, gjorde jordskifteretten slike

vedtak:

GRENSESKILDRING

```
Jordskiftesaknr.            :  1510-2005-0016
Kommune                     :  Sykkylven
Vedtatt på rettsmøte dato   :  20.09.2007
Vedtatt av Jordskifterett   :  Sunnmøre
Koordinatsystem             :  NGO-akse 1
Beregningsår grunnlag       :  1989
```

Grense: 1 (Rettsfastsetjande vedtak)

mellom 18/4
på nordre side
og RV60
på søre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	JSR jordmerke			487648.09	26903.16
		110.5	9.41		
15	Umerka grensepunkt			487646.55	26912.45

Grensepunkt nr. 1 ligg på grensa mot RV60.

6

Grense: 2 (Rettsfastsetjande vedtak)

mellom 18/4
på nordre side
og 18/1
på søre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
15	Umerka grensepunkt			487646.55	26912.45
		110.5	26.44		
2	JSR jordmerke			487642.21	26938.53
		110.7	35.19		
4	JSR jordmerke			487636.31	26973.22
		110.6	46.77		
5	JSR jordmerke			487628.58	27019.34
		110.6	21.05		
34	JSR jordmerke			487625.10	27040.10

Grensepunkt nr. 4 ligg 0,28 meter aust for grensestein. Denne grensesteinen har fått tildelt nr. 2567 i Statens vegvesen sitt ferdigvegkart frå 1992, og vart då koordinat-bestemt av Statens vegvesen.

Grense: 3 (Regulerande vedtak)

mellom 18/4
på nordre side
og 18/1
på søre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
34	JSR jordmerke			487625.10	27040.10
		109.5	55.58		
30	JSR jordmerke			487616.86	27095.07
		111.9	48.37		
9	JSR jordmerke			487607.90	27142.60

Grensepunkt nr. 9 ligg på grensa mot kommunal veg.

Grense: 4 (Regulerande vedtak)

mellom 18/1
på sørvestre side
og 18/4
på nordaustre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/914407/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 08:55

7

29	JSR jordmerke			487207.05	27443.97
		350.0	90.50		
32	Umerka grensepunkt			487271.09	27380.02
		330.6	24.69		
24	Umerka grensepunkt			487282.50	27358.13
		330.6	13.61		
23	JSR jordmerke			487288.78	27346.06
		323.1	12.46		
44	JSR jordmerke			487293.20	27334.40

Grensepunkt nr. 29 ligg på grensa mot bygdeveg.

Grense: 5 (Regulerande vedtak)

mellom 18/44
på nordvestre side
og 18/4
på søraustre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
44	JSR jordmerke			487293.20	27334.40
		32.4	24.78		
43	JSR jordmerke			487314.84	27346.47

Retningane er i høve sant nord, med 400 g deling. Avstandane er horisontale mål. Grensene er innteikna på kart i målestokk 1: 500, to kartblad.

Jordskifteretten gjorde deretter slike

vedtak:

JORDSKIFTEKOSTNADEN

Samla kostnader med saka er i fylgje særskild rekneskap i alt **kr. 17 549.**

Av denne kostnaden er kr. 12 250 gebyr til Staten, jfr. § 74 i jordskiftelova.

Etter retten si vurdering, jfr. jordskiftelova § 76, vert sakskostnaden delt slik:

Eigar av gnr. 18/1, Bjarte Grebstad	Kr. 8 000
Eigar av gnr. 18/4, Bernt Ludviksen	Kr. 8 000
Eigar av gnr. 18/44, Agnes Blindheim	Kr. 549
Eigar av kommunal veg, Sykkylven kommune	Kr. 1 000
	Kr. 17 549

Bjarte Grebstad har betalt grunngebyr og forskot med kr. 5 599 og **skuldar kr. 2 401.**

Bernt Ludviksen har betalt forskot med kr. 1 374 og **skuldar kr. 6 626.**

Betalingsfristen er 15 dagar frå kunngjeringsdato.

8

Ubetalt sakskostnad kan tvangsinndrivast. Sakskostnad ved jordskifte får ved tinglysing panterett i eigedomen slik at skuldig kostnad er grunnlag for å kreve direkte tvangsauksjon av den faste eigedomen.

TINGLYSING

Denne saka skal tinglysast på gnr. 18 bnr. 1, 4 og 44 i Sykkylven kommune.

KUNNGJERING OG AVSLUTTING AV SAKA

Saka med kopi av rettsboka og kartet vert forkynt for partar og prosessfullmektig etter reglane om postforkynning.

Ankefristen er ein - 1 - månad frå kunngjeringsdato som går fram av vedlagt kunngjeringsskjema.

Avgjerd om gebyr etter § 74 i jordskiftelova kan påkjærast til lagmannsrett. Fristen for kjæremål er ein - 1 - månad frå kunngjeringsdato.

Om reglane for anke og kjæremål viser ein til kap. 7 i jordskiftelova.

Rettsmøtet og saka slutt.

Sykkylven 20.09.2007.

Olav Torvik

Mette Ulvestad

Kjell Perry Drotninghaug

DAGBOKFØRT
13 DES 78 (8670
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Utdrag av
Rettsbok
for

AUSTRE SUNNMØRE JORD-
SKIFTERETT

JORDSKIFTE
PÅ
GNR 18
BLINDHEIM
I
SYKKYLVEN HERRED

SLUTTA 1. NOVEMBER 1978

M.239-1

-1-

Den 21. juni 1968 vart jordskifterett sett i Vik gamle skule i Sykkylven.

Rettsformann: Kst.jordskiftedommar Bernt Myrhol
Jordskiftemenn: Ragnar Opsvik,
Leiv Berge, begge frå Stranda.
Protokollførar: Jordsk.tekn. Josef Brekke

Sak nr. 4/1962. Jordskifte av seterutmarka under gnr. 18 Blindheim i Sykkylven.

Saksøkjar: Peter Ludviksen, bnr.4, Kjell W. Grebstad bnr.1, Hjalmar Blindheim bnr.3.

Saksøkte: Harald Smidt, bnr. 9,10,11 og 18, Helene Blindheim Nyhagen, bnr. 5, Anna Blindheim Gaustad, bnr. 6, Nikolai R. Blindheim, bnr. 7,13 og 20, Olav O. Nilsen, bnr. 8, Agnes Øyen, bnr. 12, Olav Hole, bnr. 14, Knut K. Blindheim, bnr. 16, Petter K. Blindheim, bnr. 19, Sverre O. Tynes, bnr. 23, Karl E. Blindheim, bnr. 26, Inge K. og Knut K. Blindheim, bnr. 2.

Desse møtte: Peter og Bernt Ludviksen, Kjell W. Grebstad, Hjalmar Blindheim, Karolus Nyhagen, bnr. 5, Nikolai R. Blindheim, Ivar Øyen, Olav Hole, Inge K. Blindheim, Petter K. Blindheim, Erling Lillevik for Karl E. Blindheim, Martin Straumsheim for Anna Blindheim Gaustad, Sverre O. Tynes.

Ingen hadde merknad verken til rettssamansetjinga eller til innkallinga. Retten vart dermed erklært for lovleg sett.

Framlagt:
Dok. nr. 1. Krav om jordskifte, dat. 31. juli 1962.
" " 2. Innkalling til jordskifterett, innkalling av jordskiftemenn, førebels og endeleg, kvittering for varsel.
Dok. nr. 3. Fullmakt for Erling Lillevik.

Dok. nr. 1 vart referert. Rekvirentane fekk ordet. Petter Ludviksen opplyste at bruket hans no er skøytt over på sonen Bernt Ludviksen. Han tiltrer kravet.

Kjell W. Grebstad sa at dei kravde jordskifte på grunn av at han og dei andre rekvirentane ikkje fann att bytesteinane. Setremarka er delt i mange teigar på kvart bruk, - det vart nemnt opptil 11 - , og dessuten er det hopemark i feltet. Dei gamle stølskviene som ligg i feltet er rekna å vere særeige. Grensene for stølane kan vere noko vanskelige å finne

-2-

att. Kjell W. grebstad meinte at stølskviene burde takast med i skiftet.

På Spørsmål frå rettsformannen om jordkvaliteten er så god at eit skifte vil vere rekningsvarande, vart det svart at det er den.

Det vart også spurt om nokon part hadde innvendingar mot kravet om skifte. Ingen uttalte seg.

Omfanget av skiftet vart diskutert. Fleire av partane meinte at Gimsdalen burde ligge att som sams mark, mens resten burde skiftast.

Kva grunnlag feltet skulle delast etter vart også drøfta. Etter partane sine opplysningar er det så å seie ingen grenser innafor feltet som er signaliserte for flykartlegginga. Yttergrensene derimot skulle vere greie.

Hjalmar Blindheim heldt fram at det skulle vere mulig å få kartlagt teiglaga. Innafor kvart teiglag har dei fire hovedbruka kvar sin like del. Han trur også at det er råd å få kartlagt grensene for hopemarka. Han opplyste også at setermarka vart skift i 1852.

For å få fastslått dei fråskilde bruk sin del, vart framlagt:

Erling Lillevik:
Dok. nr. 4. Skyldskifte vedk. bnr. 26.

Karolus Nyhagen:
Dok. nr. 5. Skylddelingsforretneng vedk. bnr. 5 av 7.7. 1888

Ivar K. Blindheim:
Dok. nr. 6. Skyldskifte av bnr. 88.
" " 7. " " " " 44, og skjøte på same bruket.
" " 8. Skjøte på bnr. 16.
" " 9. " " " 2.

Ivar Øien:
Dok. nr. 10. Skyldskifte på bnr. 21.

Peter K. Blindheim:
Dok. nr. 11. Skyldskifte av bnr. 19.

Nikolai R. Blindheim:
Dok. nr. 12. Skyldskifte på bnr. 7.
" " 13. " " " " 13.

-3-

Dok. nr. 14. Kjøpekontrakt av 29.11. 1960.

Retten og nokre av partane gikk dermed i marka for å sjå på tilhøva. Det syner seg at det i store deler av feltet er god mark, som kan brukast til både planting og kultivering til beite. Den gamle stølen, som i eldre tid delvis vart slegen, syner seg å vere stor, det vart sagt ca. 200 mål.
Retten meiner at det her er både formelt og materielt grunnlag for skifte. Slik det no er, kan kvar einskild eigar ikkje disponere sin eigedom fritt. Retten er og av den meining at ikkje noko bruk vil bli skadelidande ved eit jordskifte.

Jordskifteretten gjorde deretter samrøystes slikt

Vedtak:
Kravet om jordskifte, sett fram den 31. juli 1962 av Peter Ludviksen, Kjell W. Grebstad og Hjalmar Blindheim, vert å fremme.
Skiftefeltet grenser til Blindheim heimeumark, Tynes utmark, Tandstad utmark og Vik utmark.
Omfanget av skiftet er det ikkje tke endeleg stilling til, men førebels vert Gimsdalen halden utanfor.

I den næraste framtid ventar ein å få kart over feltet. Dette kartet må supplerast med grenser særlig med tanke på dei einskilde teiglag, og likeeins grensene for slåttestykka. Partane vert pålagt å vere med på dette, og halde den handlangarhjelp som trengs til dette. Dei vart vidare pålagte seinast på neste møte å sette fram dei krav dei måtte ha, og legge fram dei dokument og prov som dei meiner har interesse for saka.

Vidare handsaming av saka vart dermed utsett på uviss tid.

Varsel til nytt møte vert ved vanlig brev til kvar part ei vekes tid føreåt.

Kostnader med dette møtet:

Rettsformannen for varsel	kr 37,-
Jordskiftemann Opsvik: Dagl., diett, reis	65,-
" " " Berge: " " "	kr 101,10
Sum	kr 203,10

Dette vart førebels delt slik:

-4-

Hj. Blindheim	kr 67,70
Bernt Ludviksen	" 67,70
Kjell W. Grebstad	" 67,70
Sum	kr203,10

Betalt som fordelt.

Rettsboka vart lest opp. Desse var tilstades:

Peter og Bernt Ludviksen, Hjalmar Blindheim, Nikolai R. Blindheim, Kjell W. Grebstad, Karolus Nyhagen, Erling Lillevik, Petter K. Blindheim, Inge K: Blindheim:

Erling Lillevik opplyste at det frå bnr. 6 er fråskilt ein skogteig til Karolus Blindheim. Teigen har bnr.51.

Ingen hadde merknad verken til sakshandsaminga eller til føringa av rettsboka.

Møtet slutt.

Vik, 21. juni 1968.

Bernt Myrhol (sign) Ragnar Opsvik (sign) Leiv Berge (sign)

År 1976 den 21. juni vart det sett jordskifterett i Sunnmørsbanken sitt møtelokale i Sykkylven i sak nr. 4/1962.

Rettsformann: Jordskiftedommar Leif Vang.
Jordskiftemenn: 1. Leiv Berge, Stranda.
2. Lars Karl Fauske, Sykkylven.
Den siste møter som varamann for Ragnar Opsvik som har meldt sjukdomsfråfall.

Protokollførar: Jordskiftetekniker Ole Bjerke.
Sak nr. 4/1962, utsett frå 21. juni 1968.
Saka gjeld: Jordskifte av setermarka til gnr. 18, Blindheim i Sykkylven.

Desse møtte:

Knut K. Blindheim	18/2,16 og 44, møtte med fullmakt
Hjalmar K. Blindheim	18/3
Bernt Ludviksen	18/4
Kåre Bringsvor	18/5
Martin Straumsheim	18/6, møtte for Anna Blindheim

-5-

Nikolai R. Blindheim	18/7 og 13
Ivar Øien	18/12 og 21
Peter K. Blindheim	18/19
Erling Lillevik	18/26 møtte for Eldbjørg Johanne Lillevik

For naboeigedomen Straumsdalen møtte: Olav Tandstad, Per Svein Tandstad, Odd Strømmegjerde, Peder L. Strømme og Karl P. Tandstad.

Desse møtte ikkje:

Kjell W. Grebstad	18/1 p.g.a. sjukdom
Olav Nilsen	18/8
Harald Schmidt	18/9,10,11 og 18
Olav L. Hole	18/14
Inger Tynes	18/23

Korkje partane eller jordskiftemennene visste om tilhøve som skulle gjera retten ugild, og varslet som partane har fått godtok dei som lovleg.
Deretter vart retten erklært for lovleg.

Rettsformannen la fram:
Dok. nr. 15. Innkalling til møtet i dag.
" " 16. Innkalling til Martin Tandstad som er formann i Straumsdalen grunneigarlag, som vart pålagt å varsle dei andre grunneigarane i laget. Denne innkallinga vart sendt i rek. brev.
" " 17. Skriv frå Straumsdalen grunneigarlag v/Martin Tandstad, dagsett 26.4. 1976.
" " 18. Utskrift av Mindelig Udskiftingsforretning frå 1852.
" " 19. Fotogrammetrisk kart over Blindheim setermark med suppleringsmålinger i 1974-75 av jordskifte-landmålar Ivar Engjaberg.

Rettsformannen oppmoda partane til å studera det framlagte kart av Blindheim setermark, særleg då med omsyn til eigedomstilhøve og grenser.

Peder L. Strømme meiner at gjerdesgarden mellom Blindheim setermark og Straumsdalen ikkje står i bytet. I dette høve refererte Olav Tandstad grensa frå utskrifta frå 11. april 1904.

-6-

Rettsformannen las opp den same grenseskildringa frå Mindelig Udskifting av 1852. Jordskifteretten tykkjer desse grenseskildringane samstavar ganske godt.

Dei som møtte frå Straumsdalen ynskte synfaring for om mogleg å finne grensemerka som er skildra i dei framanfor nemde sakene.

Deretter gjorde rettsformannen det kjendt at feltet no ville verte vurdert og gjorde greie for framgangsmåten med vurderinga.

Under synfaringa som jordskifteretten og partane hadde om ettermiddagen den 21. juni 1976, vart det funne ein stor jordfast stein med kors som kan svare til den steinen som er nemnd i grenseskildringane. Men for at jordskifteretten skal få oversyn må denne steinen innmålast på kartet. Ein eventuell tvist vil retten ta opp til avgjerd seinare. Jordskifteretten vedtok at det under innmålinga av denne steinen skal vere med minst 1 mann frå Blindheim og 1 frå Straumsdalen. I dette høve vil lensmann Lillevik verte kontakta. Elles ingen andre merknader til kartet.

Vurderinga av skiftefeltet heldt fram i dagane 22. og 23. juni. Den 24. juni hadde jordskifteretten nytt møte med partane, der resultatet av vurderinga vart lagt fram. Partane fekk då kome med sine merknader.

Hjalmar K. Blindheim meiner at generelt vert myrane vurdert for lavt.

Dette møtet kostar:

Rettsformannen for porto, telefon m.v.		kr 50,-
Jordskiftemann Berge: Dagløn 3 dg. á 60,-:	180,-	
Diett	kr 165,-	
Reis	" 230,-	
		kr 575,-
Jordskiftemann Fauske: Dagl. 3 dg. á 60,-:	180,-	
Diett	kr 165,-	
Reis	" 175,-	
		kr 520.-
Husleige		" 100,-
	Sum	kr 1245,-

-7-

Kostnaden vart førebels fordelt og betalt slik:

Knut K. Blindheim	kr	100,-
Hjalmar K. Blindheim	"	250,-
Bernt Ludviksen	"	250,-
Kåre Bringsvor	"	150,-
Anna Blindheim	"	250,-
Nikolai R. Blindheim	"	150,-
Eldbjørg Johanne Lillevik	"	95,-
I Alt	kr	1245,-

Kostnaden vart betalt som fordelt, og jordskiftemennene fekk utbetalt det dei hadde tilgode.

Rettsboka vart opplest for desse som møtte:
Erling Lillevik, Kåre Bringsvor, Martin Straumsheim, Bertha Grebstad, Hjalmar K. Blindheim, Oddbjørn Tynes, Olav L. Hole, Arne Blindheim, Nikolai R. Blindheim, Bernt Ludviksen, Knut K. Blindheim, Peter K. Blindheim og Ivar Øien.

På spurnad kom det ingen merknad til saksførehavinga eller føringa av rettsboka.

Rettsmøtet slutt.

Sykkylven den 24. juni 1976.

Leif Vang (sign) Leiv Berge (sign) Lars Karl Fauske (sign)

År 1976 den 13. sept. vart det sett jordskifterett i Sunnmørsbanken sine møtelokale i Sykkylven.

Rettsformann: Jordskiftedommar Leif Vang
Jordskiftemenn: 1. Leif Berge,
2. Ragnar Opsvik, båe frå Stranda
Protokollførar: Jordsk.landmålar Bernt Myrhol

Sak nr. 4/1962, utsett frå 24. juni 1976.

Desse partar møtte: Knut K. Blindheim, Hjalmar K. Blindheim, Bernt Ludviksen, Anna Blindheim Gaustad, Ingar Gaustad, Martin Straumsheim, Nikolai Blindheim, Olav L. Hole, Peder K. Blindheim, Oddbjørn Tynes for Inger Tynes, og Erling Lillevik for Eldbjørg Johanne Lillevik.

Desse møtte som representantar for Straumsdalen grunneigar-

-8-

lag: Olav Tor Tanstad, Karl P. Tanstad, Peder Strømme og Johan Johansen.

Desse var lovleg varsla, men møtte ikkje: Kjell W. Grebstad, Olav Nilsen, Harald Schmidt og Ivar Øien.

På spurnad kom det ingen merknad til innkallinga eller samansetjinga av retten, som deretter vart erklært for lovleg sett.

Rettsformannen la fram:
Dok. nr. 20. Innkalling til møtet i dag.
" " 21. Fullmakt til representantane for Straumsdalen grunneigarlag.
" " 22. Fotostatkopiar frå skifterekneskapen i Straumsdalen, slutta 1904.

Rettsformannen synte til det som er ført i rettsboka på forrige møte når det gjeld tvisten mellom Blindheim og Strømsdalen.

Sidan forrige møte er steinblokka med kors innmålt og inntekna på kartet.

Rettsformannen gjorde vidare greie for fotostatkopiane frå skiftereknskapet i 1904, der det går fram at kartfigurane på det omtvista området er rekna som skoggrunn tilhøyrande Strømsdalen.

Etter dette fekk partane frå Blindheim ordet:

Knut K. Blindheim meiner at torvgarden er eigedomsgrense mellom Blindheim og Strømsdalen.

Petter Blindheim ser på korsen i steinblokka som grense for skogteigane, men meiner at torvgarden er beitegrense og dermed eigedomsgrense.

Hjalmar Blindheim syntest at det ikkje der så viktig med den kryssa steinblokka. Straumsdalskarane har vore med og halde torvgarden ved like. Det ville vera rimeleg om den kryssa steinen var i torvgarden, men steinen som vart funnen i sommer kan tenkjast å vera ei skoggrense, men han vil ikkje utan vidare godta dette.

Bernt Ludviksen støtta stort sett Hjalmar Blindheim, men vil ikkje godkjenna den korshogde steinen.

Kåre Bringsvor meiner at Blindheim eig til torvgarden. Garden

-10-

mekling, og fann å ville setja fram slikt tilbod om semje: Boniteringsverdien på det omtvista området vert å dela med ein halvpart på Blindheim og den andre halvdelen på Straumsdalen.

Etter ein del drøftingar bar representantane for Straumsdalen fram ynskjemål om vegrett over Blindheim si utmark og setermark til Straumsdalen.

Det var ingen frå Blindheim som uttala seg imot dette ynskjemålet, slik at spørsmålet om vegrett til Straumsdalen vart løyst.

Etter ein del diskusjon gjekk båe partar med på å godta jordskifteretten sitt forslag om semje og sa seg villige å skriva under fylgjande

Semje:
Boniteringsverdien på det omtvista området mellom skoggrensa og torvgarden, vert delt med ein halvpart på Blindheim og den andre halvpart på Straumsdalen.
Straumsdalen skal ha vegrett gjennom Blindheim si utmark og setermark til grensa mot Straumsdalen.
At me slik er samde , stadfestar vi med våre underskrifter.

Under møtet den 23. september synte det seg at partane frå Blindheim hadde misstydd jordskifteretten sitt forslag til semje, slik ein måtte ta opp vidare tingingar om ny semje. Ein kom fram til fylgjande

Semje:
Eigedomsgrensa mellom Blindheim og Straumsdalen skal gå etter torvgarden, slik at det omtvista området tilfell Blindheim.
Som vederlag for sin rett i det omtvista området. skal Straumsdalen ha vegrett gjennom Blindheim heimeutmark og setermark til Øvstaskollerten og vidare til Straumsdalen sameigemark. Vidare skal Straumsdalen ha vegrett frå Skollertbrua til grensa mot Tynes og vidare langs grensa mot Tynes til Klovnesteinen.
At me slik er samde stadfestar vi med våre underskrifter:
Johan Johansen,
Olav Tandstad, Karl P. Tandstad, Peder L. Strømme, Erling Lillevik, Knut Blindheim, Arne Blindheim, Hj. Blindheim, Johan Johansen, Martin Straumsheim, Bernt Ludviksen, Peter K.

-11-

K. Blindheim, Berta Grebstad, M. Tandstad. (Sign).

Kostnaden med desse møta:

Rettsformannen for varsling m.v. Husleige		kr 50,- 100,-
Jordskiftemann Berge:		
Daglønn og diett	kr 180,-	
Reis	" 163,-	" 343,-
Jordskiftemann Opsvik		
Daglønn, reis og diett		" 186,-
Sum		kr 679,-

Etter retten sitt skjønn vart denne kostnaden førebels fordelt slik:

Representantane for Straumsdalen	kr 400,-
Partane på Blindheim	" 279,-
Sum	kr 679,-

Blindheim sin kostnad vert å betala ved fru Kjell W. Grebstad.

Rettsboka vart opplesa for dei som har underskrive semja.

Rettsmøtet slutt.

Sykkylven den 23. sept. 1976.

Leif Vang (sign) Leiv Berge (sign) Ragnar Opsvik (sign)

År 1977 den 20. juni vart det sett jordskifterett i Sunnmørsbanken sitt møtelokale i Sykkylven.

Retten vart sett med det same rettspersonale som i rettsmøte den 13.9.1976.

Sak nr. 4/1962, utsett frå 23.9.1976.

Tilstades: Berta Grebstad, Knut K. Blindheim, Hjalmar Blindheim, Bernt Ludviksen, Kåre Bringsvor, Martin Straumsheim for Anna Blindheim Gaustad, Arne Blindheim for Norvid Blindheim, Ivar Øien, Olav L. Hole, Knut K. Blindheim for Inge Blindheim.

Desse møtte ikkje: Olav O. Nilsen, Henrik og Harald Schmidt, Peter K. Blindheim, Sverre O. Tynes, Eldbjørg Lillevik og

-13-

Bernt Ludviksen tykte at om ein part har 2 bruksnummer skal han ikkje ha meir enn ei hyttetomt i det sams tomteområdet.

Retten har drøft dette spørsmålet og vil seia seg samd i dette synet.

På grunnlag av dei framkomne merknader og det stikningsarbeidet som står føre, vil det verta arbeidd vidare med skifteplanutkastet, og eit revidert skifteplanutkast vil verta lagt fram etter sommarferien.

Ein vil setja opp kostnaden for møte i dag, men kostnaden vil verta oppgjort på neste møte:

Jordskiftedommaren for porto og tlf.		kr 30,-
Jordskiftemann Berge:		
Daglønn	kr 60,-	
Reis og diett	" 142,-	" 202,-
Arbeidsgiveravgift		" 9,50
Jordskiftemann Opsvik:		
Daglønn	kr 60,-	
Reis og diett	" 69,-	" 129,-
Arbeidsgiveravgift		" 9,50
Husleige		" 50,-
	Sum	kr 430,-

Rettsboka vart opplesa. Ingen av partane var tilstades.

Rettsmøtet slutt.

Sykkylven den 20. juni 1977.

Leif Vang (sign) Ragnar Opsvik (sign) Leiv Berge (sign)

År 1977 den 15. august, vart det sett jordskifterett i Sunnmørsbanken sitt møtelokale i Sykkylven i sak nr. 4/1962, utsett frå 20.6.1977.

Rettsformann: Jordskiftedommar Leif Vang
Jordskiftemenn: 1. Leiv Berge
2. Lars Karl Fauske
Protokollførar: Jordskiftelandmålar Bernt Myrhol

Den siste jordskiftemannen møter som varamann for

-14-

Ragnar Opsvik som har meldt forfall for skuld sjukdom.

Rettsformannen gjorde greie for dette, og det kom ikkje innvendingar korkje til innkallinga eller samansetjinga til retten, som deretter vart erklært for lovleg sett.

Desse partar møtte: Knut Blindheim, Hjalmar Blindheim, Bernt Ludviksen, Kåre Bringsvor, Ingar Gaustad og Martin Straumsheim, Arne Blindheim for Norvid Blindheim, Ivar Øien, Peter K. Blindheim, Erling Lillevik for Eldbjørg Lillevik og Karoles Blindheim, Knut Blindheim for Inge Blindheim.

Desse møtte ikkje: Berta Grebstad, Olav O. Nilsen, Henrik og Harald Schmidt og Sverre O. Tynes.

Partane fekk nå uttala seg om skifteplanen.
Knut Blindheim, Hjalmar Blindheim, Bernt Ludviksen, Kåre Bringsvor, Ingvar Gaustad og Martin Straumsheim kunne stort sett godta planen, men Martin Straumsheim gjorde merksam på at bnr. 6 måtte ha relativt lang uthoggingstid for uthoggst av standskog.

Erling Lillevik uttalte at uthogginga er avhengig av når vegen vert bygd. Ellers hadde han ikkje innvendingar mot planen.

Det same er tilfelle med Arne Blindheim.

Nå kunne partane opplyse at bnr. 11, eigar Henrik og Harald Schmidt, ikkje har rettar i setermarka. Det vart synt til grensegangsak slutta 6. april 1960. Rettane som er tillagt bnr. 11 skal gå over til bnr. 2. Dette vil verta retta før steiningsarbeidet tek til.

Ivar Øien og Peter K. Blindheim syntes å ha fått for lite og dårleg jord samanlikna med naboane sine teigar.

Jordskifteretten finn å ikkje kunne gjera noko med dette.

Olav Hole kunne godta planen.

Erling Lillevik tykte at vegen nedanfor småteigane vart for bratt.

Karoles Blindheim kunne godta planen.

Etter dette finn ikkje jordskifteretten å kunne gjera endri-

merkestein (42), 59,2 m til merkestein (43), 64,1 m til merkestein (44), og 0,5 m til nytt vinkelpunkt, og vidare herifrå i retning 138^g 0,5 m til merkestein (45), 62,6 m til merkestein (46), 80,5 m til merkestein (47), 82,3 m til merkestein (48), og 0,5 m til vinkelpunkt. Herifrå går grensa i ein slak kurve, først i søraustleg og seinare i sørleg retning 0,5 m til merkestein (49^a), 20,3 m til merkestein (49^b), 18,5 m til merkestein (50), 21,4 m til merkestein (51), 19,4 m til merkestein (52), 19,4 m til merkestein (53) og 21,1 m til merkestein (54). Herifrå går grensa i rett line i retning 202^g, 69,4 m til merkestein (55), 74.o m til merkestein (56), 27,o m til merkestein (57), og 2,o m til yttergrensa i torvgarden.

Grense 3 - mellom litra S, sams Stølsområde, J, P, L, O, B og F på nordvest- og sørvestsida, og litra D, F, C og A på søraust- og nordaustsida - tar til i yttergrensa mot Straumsdalen ved merkestein (19) og går i retning 15^g 4,o m til merkestein (58), og vidare over 10 merkesteinar med desse avstandar: 25,5 m, 51,6 m, 34,5 m, 37,5 m, 39,7 m, 54,o m, 36,1 m, 32,5 m, 49,o m, og 59,7 m til merkestein (68), og 0,7 m til vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 313^g, 3,2 m til merkestein (69), 39,4 m til merkestein (70), og 0,6 m til vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 15^g, o,4 m til merkestein (71), 44,1 m til merkestein (72), 17,1 m til merkestein (73), 23,7 m til merkestein (74), og 0,3 m til vinkelpunkt. Grensa held fram i retning 40^g, 3,6 m til merkestein (75), og vidare over 7 merkesteinar med desse avstandar: 56,5 m, 90,2 m, 40,9 m, 74,5 m, 54,7 m, 70,2 m og 42,9 m til merkestein (82), og 0,2 m til yttergrensa.

Grense 4 - mellom litra F på nord-, vest- og nordsida att, og same stølsområde, litra J, P, L, O og B på søraust- og sørsida att - tar til i grense 2 og går i omlag austleg retning 5,2 m til merkestein (83), 8,o m til merkestein (84), og 0,6 m til vinkelpunkt. Herifrå held grensa fram i retning 20^g 0,4 m til merkestein (85), 61,o m til merkestein (86), 39,3 m til merkestein (87), 34,9 m til merkestein (88), 44,6 m til merkestein (89), og 0,7 m til vinkelpunkt. Grensa går nå i retning 7^g o,6 m til merkestein (90), 58,5 m til

merkestein (91), 46,1 m til merkestein (92), 30,9 m til merkestein(93), 75,6 m til merkestein (94), og 0,6 m til nytt vinkelpunkt. Herifrå held grensa fram i retning 111^g og går 0,5 m til merkestein (95), 67,5 m til merkestein (96), 64,7 m til merkestein (97), 53,5 m til merkestein (98), 30,2 m til merkestein (99) og 8,7 m til grense 3.

Grense 5 - mellom litra F på søraustsida og litra D på nordvestsida - tar til i grense 2 og går i retning 59^g 5,8 m til merkestein (100) og vidare over 6 merkesteinar med desse avstandar: 67,6 m, 51,8 m 51,o m, 63,6 m, 92,7 m, og 22,4 m til merkestein (106), og 6,7 m til Grimesdals elva.

Grense 6 - mellom litra G på søraustsida og litra A på nordvestsida - tar til i yttergrensa i Straumsdalselva, og går først i omlag nordleg retning etter djupålen i elva til eit punkt der grensa vinklar og går i retning 46^g til merkestein (107) som står 6,o m frå elvekanten, og vidare av 5 merkesteinar med desse avstandar: 27,7 m, 52,6 m, 59,2 m, 43,3 m, 43,1 m til merkestein (112), og 9,7 m til grense 2.

Grense 7 - mellom litra E på søraustsida og litra G på nordvestsida - tar til i yttergrensa mot Straumsdalen, og går i retning 39^g 1,7 m til merkestein (113), 44,o m til merkestein (114), 58,3 m til merkestein (115), 59,1 m til merkestein (116), 35,7 m til merkestein (117), og 4,6 m til grense 2.

Grense 8 - mellom litra N på søraustsida og Litra E på nordvestsida - tar til i yttergrensa mot Straumsdalen og går i retning 39^g 2,6 m til merkestein (118), 54,1 m til merkestein (119), 70,8 m til merkestein (120), 69,1 m til merkestein (121), og 5,1 m til grense 2.

Grense 9 - mellom litra H på søraustsida og litra N på nordvestsida - tar til i yttergrensa mot Straumsdalen og går i retning 39^g 2,3 m til merkestein (122), 43,5 m til merkestein (123), 69,7 m til merkestein (124), 65,o m til merkestein (125), og 5,9 m til grense 2.

(155) og vidare over 4 merkesteinar med desse avstandar: 58,3 m, 53,3 m, 64,8 m, 46,8 m til merkestein (159) og vidare i same retning ca 242 m til yttergrensa mot sams fjellmark.

Grense 18 - mellom litra A på sørvestsida og litra C på nordaustsida - tar til i grense 3 og går i retning 120^g 2,8 m til merkestein (160), og vidare over 5 grensemerke med desse avstandar: 49,4 m, 49,2 m, 50,7 m, 58,6 m, 56,5 m til kors i stor flat stein (165) og vidare i same retning ca 254 m til yttergrensa mot sams fjellmark. Grensemerke nr. 163 er kors i jordfast stein.

Grense 19 - mellom litra F på nordvest-, nordaust- og søraustsida - tar til i grense 2 og går i retning 56^g 3,2 m til merkestein (166), 37,2 m til merkestein (167) og 0,6 m til vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 143^g 0,9 m til merkestein (168), 24,8 m til merkestein (169), og 0,7 m til nytt vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 253^g 2,1 m til merkestein (170), 36,2 m til merkestein (171), og 5,8 m til grense 2 att.

III Bruksrettsgrenser.

Grense 20 - rundt grustak ved Skålholtbrua - som i nordvest, sør og søraust støyter til litra A, og i nordaust til litra D - tar til i grense 2 og går i retning 237^g, 7,4 m til merkestein (172), 56,o m til merkestein (173), og 0,6 m til vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 111^g 0,5 m til merkestein (174), 30,o m til merkestein (175), og 0,2 m til vinkelpunkt, der grensa vinklar til retning 43^g og går 0,4 m til merkestein (176), 34,o m til merkestein (177), og 9,o m til nytt vinkelpunkt i grense 2. Herifrå går grensa i retning 382^g 11,o m til merkestein (178), 35,6 m til merkestein (179), og 0,3 m til vinkelpunkt, der grensa held fram i retning 360^g 0,5 m til merkestein (180), 9,2 m til merkestein (181), og vidare ca 9 m til kanten av Straumsdalselva.

Grense 21 - rundt grustak ved yttergrense mot Blindheim heimeutmark - som på alle kantar støyter til litra C - tar til i den gamle sætrevegen 19,6 m syd for yttergrensa og går i retning 312^g 5,5 m til merkestein (182), 36,5 m til merkestein (183) og 0,9 m til vinkelpunkt, der grensa vinklar til retning 211^g og går 0,5 m til merke-

stein (184), 51,5 m til merkestein (185) og 0,5 m til nytt vinkelpunkt. Herifrå går grensa i retning 98^g 0,5 m til merkestein (186), 25,5 m til merkestein (187), og 4,o m til sætrevegen. Herifrå fyl grensa vestkanten av denne vegen i retning omlag nordaust 46,o m til utgangspunktet for lina.

Dei nedsette steinar er korshogde i eigedomsgrensene, men ikkje i bruksrettsgrensene.

Retningane refererar seg til sant nord, og avstandane er horisontale mål.

IV Utlodding.

Sætermarka til Blindheim gnr. 18 i Sykkylven er delt til full eigedom slik:

Litra A, gnr. 18, bnr 1 skm 3,25, eigar Berta Grebstad har fått sin eigedom utlagt i 2 teigar.

Teig 1. Hovedteigen.

I søraust støyter teigen til grense 6, i sørvest til yttergrensa mot Straumsdalen og mot Tjønes utmark, i nordvest til grense 1 og i nordaust til grense 2.

I denne teigen er det utlagt eit grustak til sams bruk.

Teig 2. Ved grensa mot Straumsdalen.

I aust støyter teigen til yttergrensa mot sams fjellmark, i sørvest til yttergrensa mot Straumsdalen, i vest til grense 3, og i nordaust til grense 18.

Litra B, gnr. 18, bnr 2 og 16 skm 0,29 og 0,o7 eigarar Knut Blindheim og Inge Blindheim, har fått sin eigedom utlagt i 1 teig som i søraust støyter til grense 3, i sør til grense 15 og i vest og nord til grense 4.

Litra C, gnr 18, bnr 3, skm. 3,34 eigar Hjalmar Blindheim, har fått sin eigedom utlagt i 2 teigar.

Teig 1. Hovedteigen.

I aust og søraust støyter teigen til yttergrensa i Gimsdalselva og grense 1, i sørvest til yttergrensa mot Tjønes utmark, og i nord til yttergrensa mot eiga heimeutmark. I denne teigen er utlagt eit grustak til sams bruk.

Litra J, gnr. 18, bnr. 12, skm. 0,12, eigar Ivar Øien har fått sin eigedom utlagt i ein teig, som i sør støyter til grense 11, i vest til grense 4, i nord til grense 12, og i aust til grense 3.

Litra K. gnr. 18, bnr. 13, skm. 0,12 eigar Norvid Blindheim, har fått sin eigedom utlagd i 1 teig som i sørvest støyter til grense 2, og i nordvest, nordaust og søraust til grense 19.

Litra L, gnr. 18, bnr. 14, skm. 0,16, eigar Olav L. Hole, har fått sin eigedom utlagd i 1 teig som i sør støyter til grense 13, i vest til grense 4, i nord til grense 14, og i aust til grense 3.

Litra N, gnr. 18, bnr. 19, skm. 0,5o, eigar Peter K.K. Blindheim har fått sin eigedom utlagt i 1 teig som i søraust støyter til grense 9, i sørvest til yttergrensa mot Straumsdalen, i nordvest til grense 8, og i nordaust til grense 2.

Litra O, gnr. 18, bnr. 23, skm. 0,16, eigar Inger Tynes har fått sin eigedom i 1 teig som i sør støyter til grense 14, i vest til grense 4, i nord til grense 15, og i søraust til grense 3.

Litra P, gnr. 18, bnr. 26, skm. 0,14, eigar Eldbjørg Lillevik, har fått sin eigedom utlagd i 1 teig som i sør støyter til grense 12, i vest til grense 4, i nord til grense 13, og i aust til grense 3.

Litra S, gnr. 18, bnr. 51, skm. 0,01, eigar Karolus Blindheim har fått sin eigedom utlagd i 1 teig som i sørvest støyter til yttergrensa mot Straumsdalen, i vest til grense 2, i nordaust til grense 10, og i aust til grense 3.

Sams Stølsområde.

Utanom dei teigane til full eigedom som er skildra framanfor er det utlagt eit sams stølsområde ved Øvre - Skolholten. Dei nedanfor nemnde 15 partar er utlagde med like andeler:

1. Litra A, gnr.18,bnr.1,skm.3,25 eigar Berta Grebstad
2. " B, " " " 2, " 0,29 " Knut Blindheim
3. " C, " " " 3, " 3,34 " Hjalmar Blindheim
4. " D, " " " 4, " 2,92 " Bernt Ludvigsen
5. " E, " " " 5, " 0,53 " Kåre Bringsvor
6. " F, " " " 6, " 3,46 " Anna Blindheim Gaustad

7. Litra G, gnr. 18, bnr. 7, skm. 0,59 eigar Norvid Blindheim
8. " H, " " " 8, " 0,31 " Olav O. Nilsen
9. " J, " " " 12, " 0,12, " Ivar Øien
10. " L, " " " 14, " 0,16, " Olav L. Hole
11. " N, " " " 19, " 0,5o, " Peter K.K.Blindheim
12. " O, " " " 23, " 0,16, " Inger Tynes
13. " P, " " " 26, " 0,14, " Eldbjørg Lillevik
14. " R, " " " 44, " 0,o4, " Inge Blindheim
15. " S, " " " 51, " 0,o1, " Karolus Blindheim

Denne teigen støyter i nord og aust til grense 3, i sørvest til grense 10, i vest og sørvest til grense 2, i nord og vest til grense 4, og i nord att til grense 11.

V Sams grustak.

1. På litra A og D sine teigar ved skålholtbrua, er det utlagt eit sams grustak som i nordaust, søraust, sør og nordvest støyter til grense 20, i sørvest til grense 2, og i nordvest til straumsdalselva.

2. På litra C sin teig ved heimeutmarka, er det utlagt eit sams grustak som på alle kantar støyter til grense 21.

Det er jord-skifteretten sin føresetnad at grustaka skal nyttast til veg nr. 1 og 2, og likeeins andre vegar innan skiftefeltet.

Når grusen er utteken, pliktar partane å jamne til etter seg, slik at grustaka gror til med gras.

Når det gjeld det gamle grustaket heimanfor Tynessætra vert eigaren av bnr. 6 tilplikta å skaffa nytt grustak i teigen sin ved Tynessætra.

VI Sams Sætrestøl.

Det ligg føre godkjenning på at Øvste - Skålholtsætra for framtida skal nyttast til sætrestøl.

Det kan i alt bygast 15 stølshus som skal ligga til dei bruksnummer som er protokollert framanfor.

Det er jordskifteretten sin føresetnad at utbygginga på Øvste - Skålholten vert planlagt av fagfolk, og dersom partane ikkje vert samde om fordelinga av tomtene, skal det nyttast loddtrekning.

Det vert gjort merksam på at grunneigarane har lik eigedomspart, slik dei har lik stemmerett når det gjeld stølsområdet.

VII Vegar.

Spørsmålet om vegbygging innan skiftefeltet, har vore drøft med partane. I det høve fann jordskifteretten å kalla inn partane frå Tynes.

Den 16 oktober møtte: Jens Tynes for Reidar Tynes. Desse møtte personleg: Arne Tynes, Bjarne Flisnes og Oddleif Riksheim.
For Straumsdalen grunneigarlag møtte Odd Strømmegjerde.
Dessutan møtte frå Blindheim: Berta Grebstad, Knut Blindheim, Hjalmar Blindheim, Bernt Ludvigsen, Kåre Bringsvor, Erling Lillevik og Norvid Blindheim.
Partane frå Tynes held fram at dei heldt på og bygg skogsveg på eigen grunn, slik dei ikkje har interesse av vegen lenger enn til Tynessætra.

Dersom dei skulle ha bruk for veg lenger framover i dalen, sa dei seg villige å betala for eventuell bruk av vegen framover til Skålholtbrua.
Heimste del av vegen er opparbeidt til bossbrenningsanlegget, og det er Sykkylven kommune som har vedlikehaldet på heimste delen.
Etter det som kom fram på rettsmøta den 9. og 16. oktober, gjorde jordskifteretten fylgjande vedtak:
Veg nr. 1 - går frå bøgarden på Blindheim og fram til Skålholtbrua.
Breidda på vegen er 4 m pluss grøfter og skråninger.
Veg nr. 1 vert delt i 2 roder. Første rode går fram til Tynessætra
Her har Straumsdalen, Tynes og Blindheim ein tredjepart kvar av opparbeiding og vedlikehald.
Andre rode går frå Tynessætra til Skålholtbrua. Her skal Straumsdalen og Blindheim kosta ein halvpart kvar av opparbeiding og vedlikehald.
Veg nr. 2 - frå Skålholtbrua til grensa mot Straumsdalen, går slik som utsteina og inntegna på kartet.
Breidda på vegen er 4 m pluss grøfter og skråninger.
Både på veg nr. 1 og 2 skal der vera turvande omkøyringar og snuplassar.
Kostnaden med ny bru over Straumsdalselva og opparbeiding og vedlikehald av veg nr. 2, skal Straumsdalen og Blindheim bera ein halvpart kvar, av det som ikkje vart dekt av offentleg stønad.

Brua over elva skal tola eit akseltrykk på 10 tonn.
Jordskifteretten har skjønna på at kvar stølhustomt skal svara for 1% forlodds av opparbeiding og vedlikehald av veg nr. 1 og 2, og bru over elva.
Kostnad som er pålagd, skal kunne inndrivast i samsvar med lov om tvangsfullbyrding. Dette skal og gjelda Straumsdalen og Tynes.
Opparbeidingstida for veg nr. 1 og 2 med bru over elva, vert sett til 4 - fire - år, rekna frå den dag saka er rettskraftig.
Til styre til å ta seg av arbeidet vart oppnemt:
Erling Lillevik, Karl Fredrik Blindheim, Martin Tanstad, Odd Strømmegjerde og Petter L.J. Tynes.
Styret vel sjølv formann.
Ved stemmelikskap skal formannen ha dobbelstemme.
Fullmakta til styret skal vera i samsvar med §§ 54 og 55 i veglova.
Standarden på veg nr. 1 og 2 skal vera heilårs traktorveg, men skulle eit fleirtal rekna etter skyld gå inn for skogsbilveg, skal det vera høve til det.
Når de gjeld eventuellt skadevatn skal ein gå fram i samsvar med vassdragslova frå 15. mars 1940.
Der det er naturleg skal ein leia vatnet etter dei nye eigedomsgrenser til bekk eller elv.
Veg nr. 3 - frå veg nr. 2 og på nedsida av stølstykket og vidare nordover mot Gimsdalselva.
Vegbreidda er 3,5 m pluss grøfter og skråningar, skal ha standard av traktorveg.
Denne vegen skal kunne opparbeidast når eit fleirtal av dei interesserte krev det.
Kostnaden vert fordelt etter skyld av alle partar i saka.
Veg nr. 4. går frå veg nr. 2 over det sams stølsstykke, og vidare mot Gimsdalsfossen.
Breidda er 3,5 m pluss grøfter og skråningar, men det er ikkje gjort vedtak om opparbeiding.
Veg nr. 5 - går frå heimsida av Skålholtbrua til yttergrensa mot

-29-

Tjønes og vidare sydaustover til Klovnesteinane.
Jordskifteretten har funne at då Straumsdalen ikkje er interessert i å opparbeida denne vegen nå, skal oppsitjarane på Blindheim vera med å arbeida opp veg nr. 5 frå brua til grensemerke nr. 27.
Eigaren av gnr. 18, bnr. 1, skal setja fram skriftleg krav om opparbeiding, og då må dei andre vera med å kosta opparbeidinga av vegen etter skyld.
Standard på vegen er traktorveg.
Breidda på vegen skal vera 3,5 m pluss grøfter og skråningar.

VIII Vegrettar.

Råsa over Øvste Skålholt-stølen kan leggast om slik:
Frå veg nr. 2 etter veg nr. 3 til grense nr. 11. Vidare på sydsida av denne grensa til veg nr. 4.

IX Standskog.

Standskogoppgjeret har vore drøfta med partane, og ein kom fram til at det skal vera ei uthogsttid på 6 - seks - år både på lauv- og nåleskog, rekna frå den dag saka er rettskraftig.
Det som ikkje er hogge og bortkøyrt når hogstfristen er ute tilfell den nye teigeigar.

X Gjerdehald.

Gjerdeplikt i yttergrensene for skiftefeltet er uendra av saka.
I dei nye grensene innan skiftefeltet, skal det gjerdast i samsvar med § 6 i gjerdelova.

XI Mold og torv.

Eventuelle gamle mold- og torvrettar som ved dette jordskifte vert liggande på annanmanns eigedom, skal falla vekk den dag saka trer i kraft.

XII Jakt, fangst og fiske.

Jakt, fangst og fiske skal vera sams som før.

XIII Sakskostnader.

1.	møte	kr. 203,1o
2.	"	" 1.245,-
3.	"	" 679,-

-30-

4 og 5 møte	kr. 862,-
Sum tidlegare møte	kr. 2.989,1o
Rekningar v/Bertha Grebstad	kr. 1.230,40

Siste møte:

Jordskiftemann Berge			
Dagløn og tapt arb.fortj.:	kr. 500,-		
Reis og diett	" 475,-	= kr.	975,-
Arbeidsgiveravgift		"	82,-
Jordskiftemann Opsvik			
Dagløn og tapt arb.fortj.	kr. 500,-		
Diett	" 123,-	= "	623,-
Arbeidsgiveravgift		"	82,-
Husleige		"	150,-
Rettsformannen for bor leige		"	30,-
Tinglysing av naboeigedomar		"	60,-
Sum siste møte utan tgl. =			kr. 2.002,-
Til fordeling			kr. 6.221,2o
Tinglysing Blindheim			" 480,-
Sum sakskostnad			kr. 6.701,2o
Arbeidsutgifter			" 10.500,-
Samla kostnad			kr.17.201,2o

Desse kostnadane vart nå fordelt etter innehav som jordskiftelova føreskriv.
Når det gjeld Straumsdalen, ser ein på deira kostnad som oppgjort.
Jordskifteretten fann ikkje grunn til å legga kostnad på Tynes.
Ein får slikt samandrag:

		Skal bet.			Har ytt			
Litra	Namn	Saksk.	Tgl.	Ialt	Kont.	arb.	Tilgode	Skuldig
A	Berta Grebstad	372o	30	3750	1576,8o	2145		28,2o
B	Knut og Inge	253						
M	Blindheim	55	45	453	170	690	507	
C	Hjalmar Blindheim	3506	30	3536	517,7o	2175		843,3o
D	Bernt Ludvigsen	3074	30	3104	517,7o	1500		1086,3o
E	Kåre Bringsvor	464	30	494	220	330	56	

J	12	Ivar Øien	1,52
L	14	Olav L. Hole	1,67
N	19	Peter K. K. Blindheim	3,o2
O	23	Inger Tynes	1,73
P	26	Eldbjørg Lillevik	1,58
R	44	Inge Blindheim	1,3o
S	51	Karolus Blindheim	1,45
			100,oo %

XV Ikraftsetjing

Den jordskiftesaka som er skildra framanfor og vedkjem sætermarka til Blindheim gnr. 18, bnr. 1-8, 12-14, 16, 19, 23, 26, 44 og 51, og gnr. 19, bnr. 1, og gnr. 20 bnr. 1 i Sykkylven herad, trer i kraft under tvang etter lova den 2. januar 1979.

XVI Kunngjering

Saka vart kunngjort den 1. november 1978 ved at rettsboka vart opplesa. Desse var tilstades:
Erling Lillevik, Knut Blindheim, Berta Grebstad, Hjalmar Blindheim, Peter K.K. Blindheim, Norvid Blindheim, Bernt Ludvigsen.
Frå Tynes møtte:
Jens Tynes, Bjarne Flisnes og Petter Tynes.
Partane var på førehand gjort kjend med tid og stad for kunngjeringa.

Rettsformannen opplyste om reglane for anke, og viste til §§ 59, 61, 62, 64, 66, 67, 69, 70 og 102 i jordskiftelova.
På spurnad kom det ingen merknad til saksførehavinga eller føringa av rettsboka.
Saka slutt. Retten heva.

Aure 1. november 1978

Ragnar Opsvik (sign.) Leiv Berge (sign.) Leif Vang (sign.)

Rett utskrift
Endre Paul Sæter

tidligere muntlige avtale.
Jeg Bernt Ludviksen eiger av br.nr.4 og jeg Inge Blindheim eiger av br.nr.44 er enige og har inngått slikt makebyte.

Inge Blindheim får veggrunn fra gr.18 br.nr.4 til opparbeiding av en 3m. bred bilveg i en lengde på 62 m. fra sør til nord.
Vegretten tilfaller derved Nylund gr.18 br.nr.44 og er stedsevarende, den skal følge br.nr.44 uansett i hvis eie eller besiddelse den måtte komme.

Til vederlag får Bernt Ludviksen br.nr.4 eit jordstykke på ca:900 nihundre kvadrat meter fra br.nr.44 mot øst fra Inge Blindheim sin hage til byte mot br.nr.1.

Sykkylven den 3/9 september 1996.

Bernt Ludviksen
underskrift.

Inge Blindheim
underskrift.

enova

Energiattest



Adresse	
Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10253411**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **118,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,4 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
195,13 kWh/m²	**24 708 kWh**



Blindheimsvegen 17, 6230 SYKKYLVEN

Detaljering

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260152 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Blindheimsvegen 17, 6230 Sykkylven.
Gnr. 18, Bnr. 44 og Gnr. 18, Bnr. 150, Sykkylven kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no