Tilstandsrapport

Enebolig
Storhagen 7, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 7, bnr. 249, snr. 5

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.11.2024 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1541 **Referansenummer:** LL1642

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

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i felt med like boliger.
Boligen er bygget i 1999, med plate på mark, innredet 1. etasje og med innredet loft.
Det meste av overflater innvendig er oppusset siden byggeår.
Innvendig trapp er nylig malt.

Boligen har i hovedsak bygningsdeler fra byggeår med oppgraderinger av overflater og oppussing av badet i hovedetasjen i 2017
Det er foretatt oppgraderinger ved kjøkkeninnredningen.
Det er montert en ny garderobe i gangen i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1999

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen består av Decra stålplater eller lignende. Takrenner av metall/ aluminium.
Det er observert renner og beslag av metall.
Renner og beslag er fra byggeår.
Luftehatter/pipetrekk/stigetrinn av metall.
Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.
Bordkledningen fremstår og være normalt vedlikeholdt med bakgrunn i alder. Kledningen er malt i 2023/ 2024.
Takkonstruksjon av A- takstoler med taksperrer av tre.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er gjennomgående sprosser på vinduene. Det er to vinduer i hjørnet på stuen som er skiftet i 2011.
Vinduene i vestveggen er det skiftet begge vinduene i gavlen. Disse er skiftet i 2023.
De fornyede vinduene er trevinduer med 2 lags isolerglass.
Ytterdøren er en hvit dør med glassfelt.
Vaskeromsdøren er en hvitmalt tredør fra byggeår.
Balkongdøren er en tredør fra byggeår med glassfelt.
Terrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, skillevegger av trekonstruksjon.
Terrasser og spilevegger er oppgraderte og fornyede etter byggeår.
Det er foretatt beising av terrassen i senere tid.
Utvendig platting ved inngang som treplatting.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulv har overflater av laminater som er fornyet i senere tid. Det er belegg på vaskerommet, fliser på badet
Laminatene i boligen er lagt i 2017 og på loftet i 2021. Vegger innvendig er malte på nytt i 2023.
Det er montert en spilevegg på stuen.
Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.
Det er bjelkelag mellom 1. etasjen og loftet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnene.
Det er montert en tretrapp i boligen, trappen er hvitmalt i senere år og overmalt nylig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert en ny skyvedør garderobe med speil i entreen.

Gå til side

VÅTROM

Bad/ wc opplyses å være oppusset av tidligere eier i 2017 med fliser på gulvet og med fliser på veggene inne i dusjen. Ellers med plater og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene med rommet.
Opplysninger baserer seg på tidligere salgsoppgaver/ opplysninger.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Det er fliser på gulvet, inne i dusjen er det små fliser og det er lokalt godt fall inne i dusjnisjen.
Det er målt 25 mm fra topp sluk til topp terskel.
Det er store fliser på gulvet og med dette varierende fall, det er målt fall mot sluk i de områder som er målt.
Det er gulvvarme fra varmekabler.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning er fornyet i senere tid av forrige eier. Innredningen er stor og tidsriktig innredning. Innredningen har hvite fronter, overskap går til tak. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, det er platetopp i benkeplaten, det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er integrert kjøleskap i innredningen.

Innredningen har hatt oppgraderinger i 2017, det er da foretatt oppgradering med nye fronter på innredningen. Benkeplaten er fornyet. Ny platetopp, nytt overskap på vegg. Nytt benkebeslag, det er montert waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom på loftet med vinylbelegg på gulvet og med malte og tapetserte flater på veggene. Rommet er utstyrt med underskap med servant og med wc. Det er takvindu på dette rommet. Det er montert elektrisk vegg oven.

Det er registrert opp- posning på belegget på en front på innredningen, dette er av kosmetisk art, innredningen fungerer til sitt formål med dette.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen.
Røropplegget er fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ikke registrert avvik. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmepumpen er i følge eier monter i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert el bil lader.

Det er den 13.12.2023 utført en . NEK 405-2 Bolig kontroll. Alle avvik er bekreftet lukket iht denne rapporten.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ringmurssystem med betong.
Opparbeidet grøntareal/
hekk. Terrasse/uteplass både ved inngangen og foran boligen. levegger og hekk.

Eier har i senere tid utvidet til parkeringsplass ved boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning Sykkylven vassverk, via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

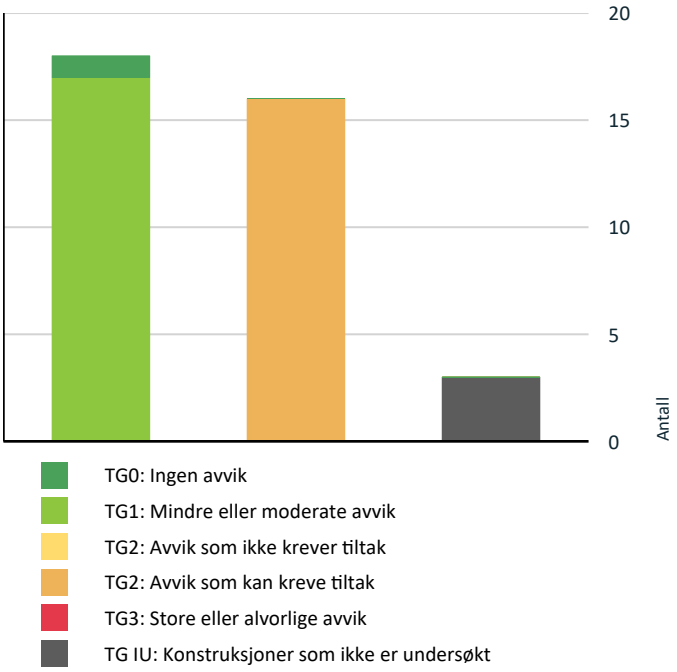
Rom merket bod i 1. etasjen er benyttet til bod/ vaskerom. Rommet vurderes som bod med opplegg for vaskemaskin i rapporten, det er ikke definert våtsone på rommet og rommet er ikke bygget som våtrom.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold. Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Bod/ vaskerom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av Decra stålplater eller lignende. Takrenner av metall/ aluminium.
Yttertaket er visuelt vurdert fra bakkenivå uten bruk av stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket har en del mose og rengjøring må påregnes.
Det var en del snø på taket under befaringen, dette begrenset muligheten for kontroll.

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

Det bør foretas ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.





TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Luftehatter/pipetrekk/stigetrinn av metall.
Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipehatt og takrenner har en del mose og rengjøring må påregnes.

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



Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bordkledningen fremstår og være normalt vedlikeholdt med bakgrunn i alder. Kledningen er malt i 2023/ 2024.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Avstand fra terreng (singel) og opp til kledning er mindre enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av A- takstoler med taksperrer av tre.

Det anmerkes at takkonstruksjonen er underkledd med innvendige himlinger, det er av denne grunn ikke foretatt besiktigelses av selve konstruksjonen. Ved visuell kontroll av utvendige flater og innvendige himlingsoverflater er det ikke observert eller registrert unormale forhold.
Tilstandsgrad er satt på generelt grunnlag med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er gjennomgående sprosser på vinduene.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer fra byggeår.

TG 1 Fornyede vinduer mot vest

Det er to vinduer i hjørnet på stuen som er skiftet i 2011.
Vinduene i vestveggen er det skiftet begge vinduene i gavlen. Disse er skiftet i 2023.
De fornyede vinduene er trevinduer med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

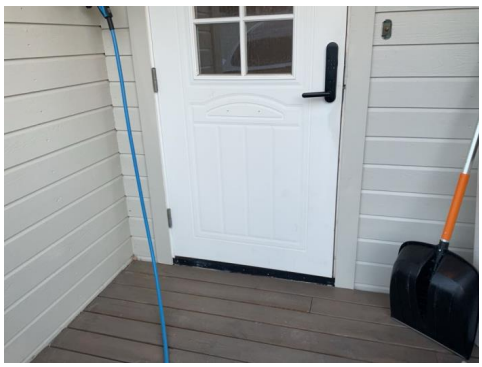
Ytterdøren er en hvit dør med glassfelt.
Vaskeromsdøren er en hvitmalt tredør fra byggeår.
Balkongdøren er en tredør fra byggeår med glassfelt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, skillevegger av trekonstruksjon. Terrasser og spilevegger er oppgraderte og fornyede etter byggeår.
Det er foretatt beising av terrassen i senere tid. Utvendig platting ved inngang som treplatting.

Eier opplyser at terrasser er beiset i 2024.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv har overflater av laminater som er fornyet i senere tid.
Det er belegg på vaskerommet, fliser på badet
Laminatene i boligen er lagt i 2017 og på loftet i 2021. Vegger innvendig er malte på nytt i 2023.
Det er montert en spilevegg på stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fungerer med avviket, men det vil være påregnelig med fornying innen rimelig tid. Vannsøl/ bruk på gulvet kan medføre skader på laminatskjøter.
Det vises til en del overflateslitasje på tapeter på bod/ vaskerom. Det er her også slitasje og ufagmssig utførelse på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger av enkelte overflater er påregnelig, som vaskerom og en bør vurdere fornying eller reparasjon på gulvet i stuen hvor laminatene gliper.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.
Det er bjelkelag mellom 1. etasjen og loftet.

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

Det er ved kontrollmåling av planhet målt hellinger på ca 17. mm gjennom stue/ kjøkkenet.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnene.

TG 1 Innvendige trapper

Det er montert en tretrapp i boligen, trappen er hvitmalt i senere år og overmalt nylig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørs garderobe med speil i entreen.

TG 2 Bod/ vaskerom

Bod med vinylbelegg på gulvet og med malte flater på veggene.
Rommet er utstyrt med
innredning og med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert brannslange på dette
rommet. Rommet har egen utgang til arealet foran boligen. Det er bygget en hems for lagring på
vaskerommet, gulvareal på denne er på ca 4 m2.

Rommet er markert som bod på tegning, det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Rommet er vurdert bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes at belegget er limt oppå eksisterende belegg og ikke klemt i sluken.
Lite fagmessig utførelse på belegget. Gjelder også oppbretten på vegger.

Rommet holder ikke krav til våtrom, dette i forhold til overflater og løsningen rundt sluken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer som bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc opplyses å være oppusset av tidligere eier i 2017 med fliser på gulvet og med fliser på veggene inne i dusjen. Ellers med plater og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene med rommet. Opplysninger baserer seg på tidligere salgsoppgaver/ opplysninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

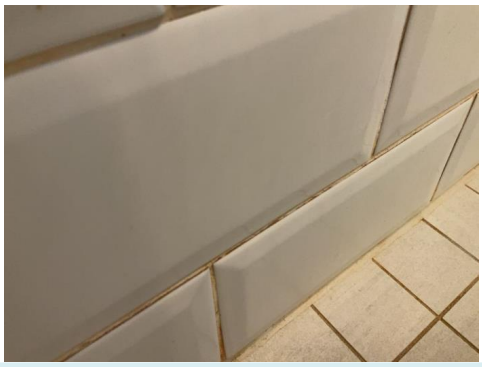
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

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

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

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet, inne i dusjen er det små fliser og det er lokalt godt fall inne i dusjnisjen. Det er målt 25 mm fra topp sluk til topp terskel. Det er store fliser på gulvet og med dette varierende fall, det er målt fall mot sluk i de områder som er målt.
Det er gulvvarme fra varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Rommet har en løsning med fliser på fliser. Det er ukjent utførelse på membran og det legges til grunn at hoved membran er fra byggeår.

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

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant på benkeplaten, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var under befaringen begrenset avtrekk/ lite avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

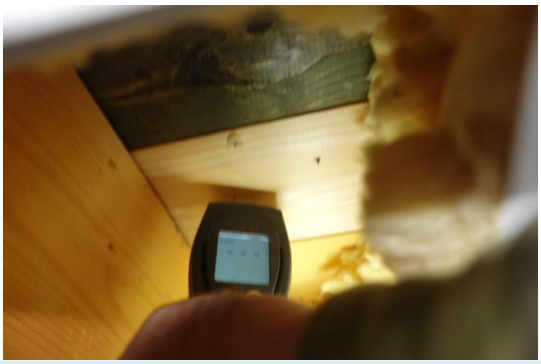
Det må tas vedlikehold på ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i allerede etablert luke i bodveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.
Det ble ved måling målt under 8 %

Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fornyet i senere tid av forrige eier. Innredningen er stor og tidsriktig innredning. Innredningen har hvite fronter, overskap går til tak. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, det er platetopp i benkeplaten, det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er integrert kjøleskap i innredningen.

Innredningen har hatt oppgraderinger i 2017, det er da foretatt oppgradering med nye fronter på innredningen. Benkeplaten er fornyet. Ny platetopp, nytt overskap på vegg. Nytt benkebeslag, det er montert waterguard.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

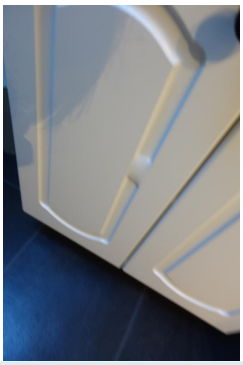
SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loftet med vinylbelegg på gulvet og med malte og tapetserte flater på veggene.
Rommet er utstyrt med underskap med servant og med wc. Det er takvindu på dette rommet. Det er montert elektrisk vegg oven.

Det er registrert opp posning på belegget på en front på innredningen, dette er av kosmetisk art, innredningen fungerer til sitt formål med dette.



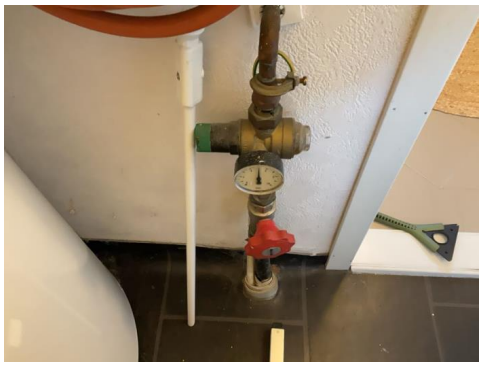
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

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

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



TG 2 Avløpsrør

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ikke registrert avvik. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selve anlegget er ca 25 år og i dette er anlegget med motorer mer enn 50% utlevd på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Der er viktig med regelmessig kontroll og vedlikehold i tillegg til at filter skiftes etter leverandørens anvisninger.



Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er i følge eier monter i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

TG 1 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.

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert el bil lader.

Det er den 13.12.2023 utført en . NEK 405-2 Bolig kontroll. Alle avvik er bekreftet lukket iht denne rapporten.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ringmurssystem med betong.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet grøntareal/
hekk. Terrasse/uteplass både ved inngangen og foran boligen. levegger og hekk.

Eier har i senere tid utvidet til parkeringsplass ved boligen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning Sykkylven vassverk, via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1999

Kommentar

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Beskrivelse
Garasje i felles garasjebygg oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med Decra stålpanner og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport som leddport i garasjen. Det er bygget hems for lagring i garasjen.

Garasje har fremstår i hovedsak med normal slitasje med bakgrunn i alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Annet, Gang, Toalettrom, 2 Soverom, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storhagen 8 ,6230 SYKKYLVEN 80 m² 2001 2 sov	03-12-2023		**3 000 000**		3 000 000	**37 500**
2	Storhagen 12 ,6230 SYKKYLVEN 126 m² 1998 4 sov	15-11-2021	3 550 000	**3 750 000**		3 750 000	**29 762**
3	Storhagen 6 ,6230 SYKKYLVEN 79 m² 2001 2 sov	24-06-2020	2 300 000	**2 325 000**		2 325 000	**29 430**
4	Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 219 m² 1958 7 sov	29-10-2024	3 700 000	**3 450 000**		3 450 000	**15 753**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

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.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

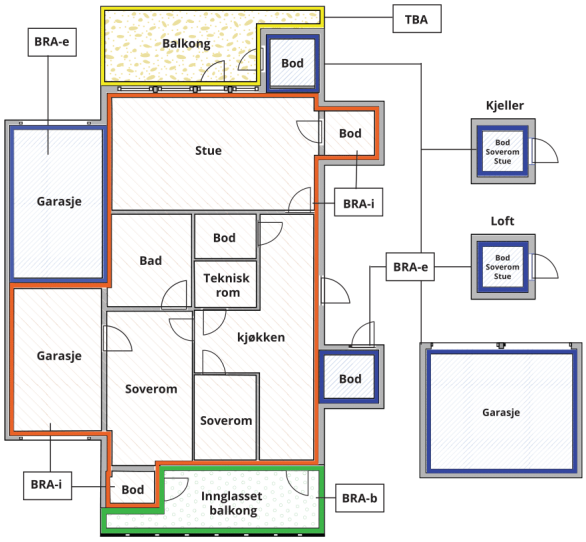
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	54			54	30	4	58
Loft	31			31		12	43
SUM	**85**				**30**	**16**	**101**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Trapperom , Bad , Stue , Kjøkken , Annet , Bod/ vaskerom		
Loft	Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Bod , Kott		

Kommentar

En del av bod arealer ligger utenfor måleverdige arealer.
ALH i 1. etasjen gjelder for hemsen over bod/ vaskerom.
TBA er vanskelig og oppgi eksakt, da det er snødekte flater-

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom merket bod i 1. etasjen er benyttet til bod/ vaskerom. Rommet vurderes som bod med opplegg for vaskemaskin i rapporten, det er ikke definert våtsone på rommet og rommet er ikke bygget som våtrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje.		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	81	4
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Malene Victoria Heggdal Tennøy og Syver Aure Torvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	249		5	5595.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storhagen 7

Hjemmelshaver

Tennøy Malene Victoria Heggdal, Torvik Syver
Aure

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

66 / 919

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Storehagen et rolig og barnevennlig boligområde. Ingen gjennomgangstrafikk. Gangavstand til Aure sentrum, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skoler, samt Sykkylven sentrum med butikker, bank og andre servicetilbud. Tomteområdet er bebygd med 10 eierseksjoner. Området for øvrig består i hovedsak av eneboligbebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig/ privat adkomst og bil-oppstilling inne på tomten.

Tilknytning vann

Sykkylven vassverk, tilknyttet via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har god adkomst fra kommunal vei i området. Tomten er bebygd med 10 eierseksjoner, og det er asfaltert helt frem til garasjene og inngang til huset. Opparbeidet grøntareal/ hekk. Terrasse/uteplass både ved inngangen og foran boligen. levegger og hekk. Eier har i senere tid utvidet til parkeringsplass ved boligen.

Tomten disponeres etter oppdelingsbegjæringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1365230			

Kommentar

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LL1642

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250004
Adresse	Storhagen 7		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 5 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	1265230
Selger 1 Fornavn	Malene	Etternavn	Tennøy
Selger 2 Fornavn	Syver Aure	Etternavn	Torvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Eneste noen riss i flis som takstmann påpekte.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Maxbo (byggherre)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fagfolk ved byggeår. Forrige eier la flis på flis på badet i hovedegt. Ellers plater og våtromsmaling på vegger utenom i dusjsonen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Les under

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Møre rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tett sluk på avløp til vaskemaskin når vi kjøpte.
Viste seg at det var sil som var tett.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: El 24 og Sandal

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vi har gjort EL-kontroll og fikset mangler/utbedringer på det elektriske anlegget. Har dokumentasjon på dette.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nek 405

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ref overnevnte.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Montert av Sandal i 2021.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

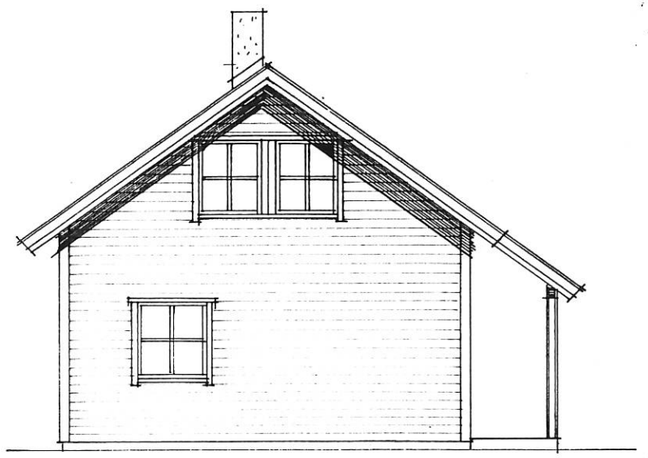
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

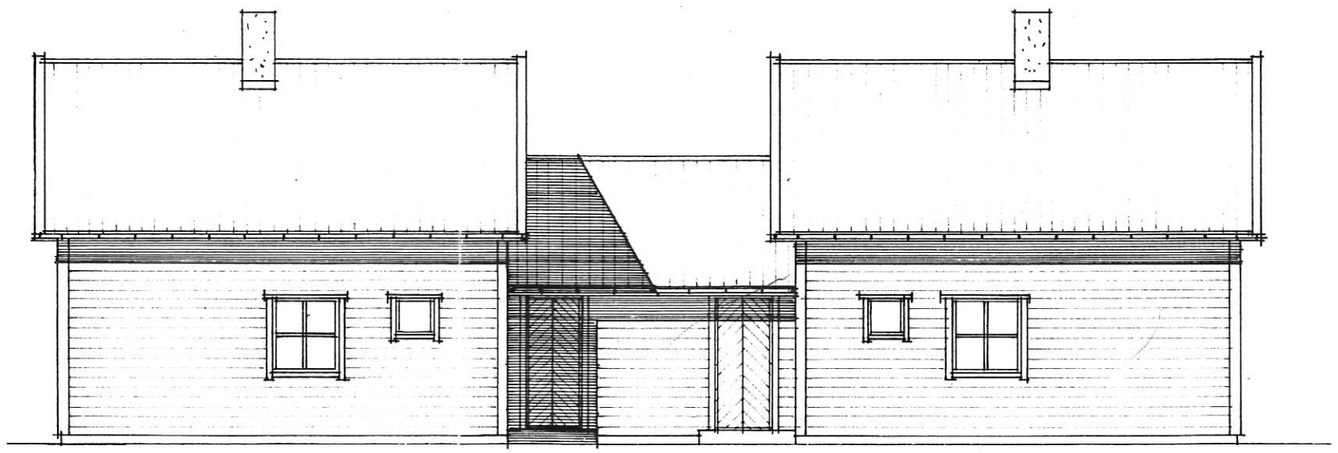
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 24/01/2025 22:43:45 (EES-versjon: 2)







GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
DELEGASJON SAK 113 97
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL
24/8-97
Karin Åsen

Bolig type B.
Storhagen

IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

TEGNING:
FASADER.

MÅLESTOKK: 1:100

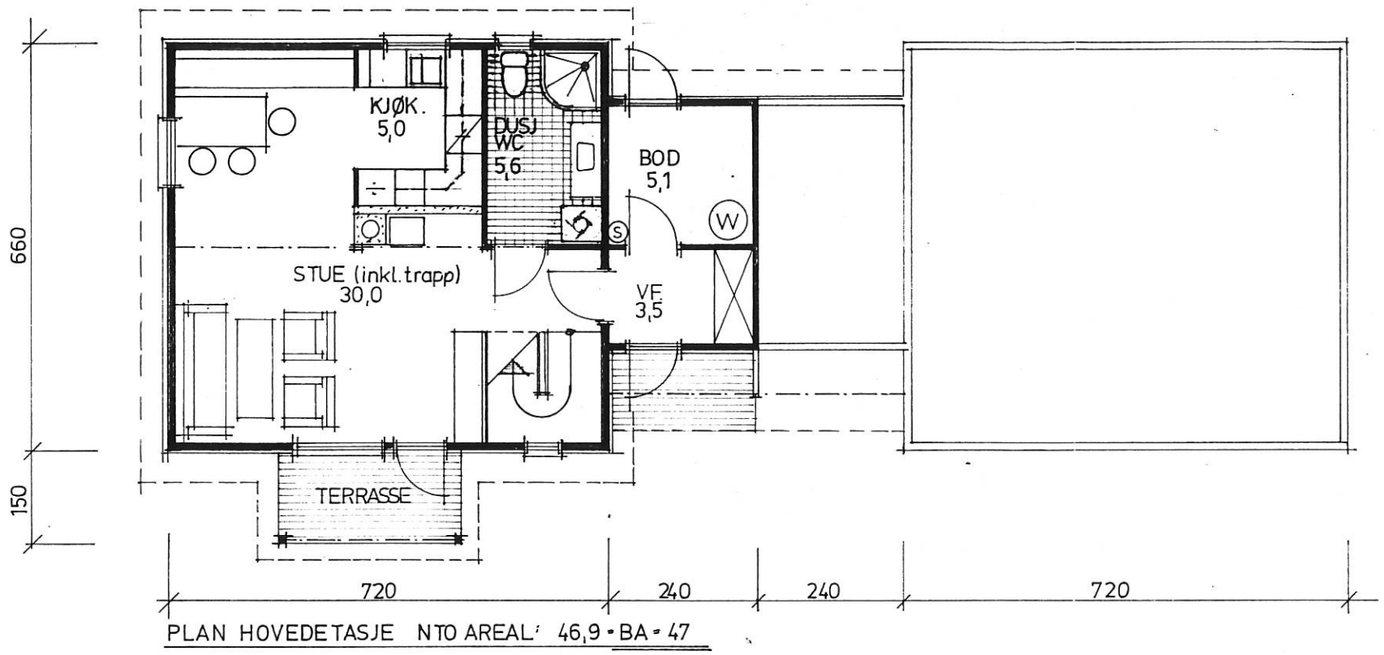
DATO. 19.09.96.

REV. DATO.

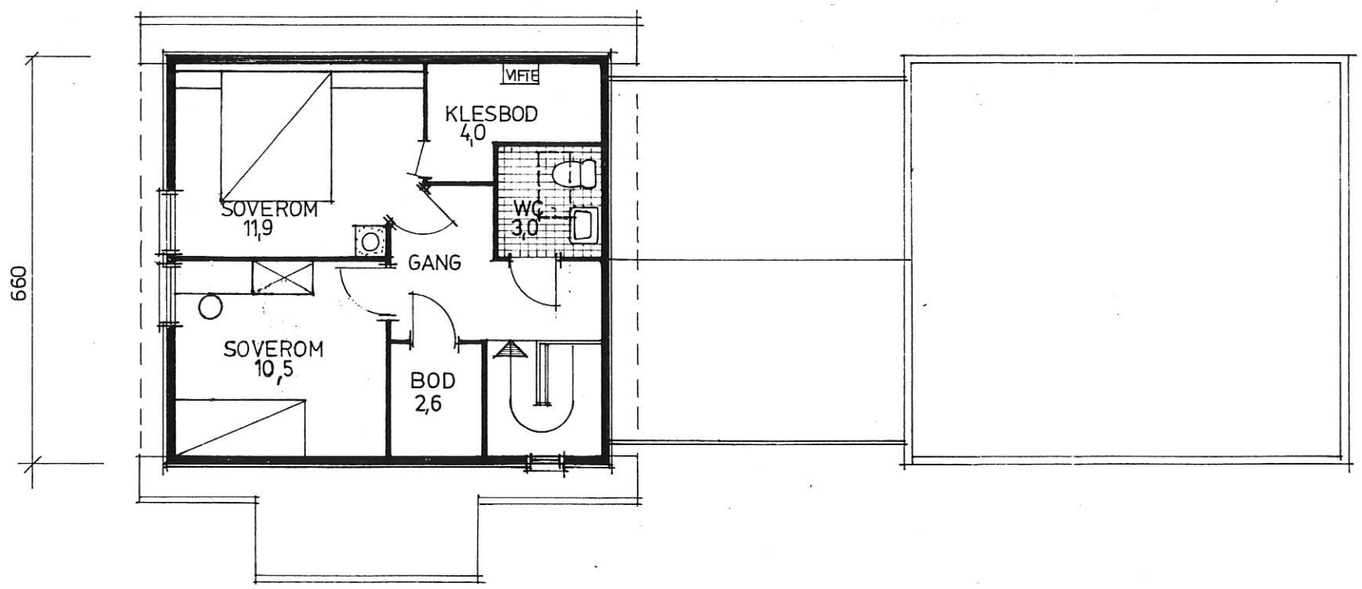
B.B. Consult
Bonesmo Bygg Consult.
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

SAK NR.

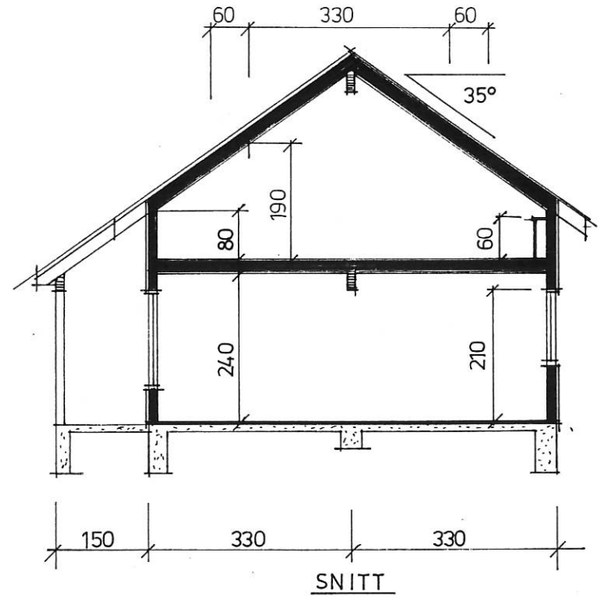
TEGN.NR.



PLAN HOVEDETASJE NTO AREAL: 46,9 - BA = 47



PLAN LOFTSETASJE NTO. AREAL: 31,05 - BA= 19



SNITT

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 1/3 97
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL 24/8-97
Karin Åsen

Bolig type B
Storhagen
IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

TEGNING
PLANER OG SNITT

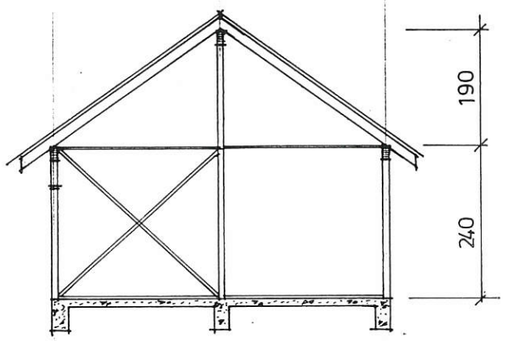
MÅLESTOKK: 1:100

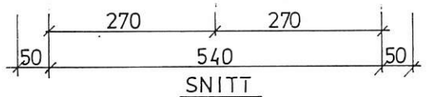
DATO. 19.09.96.

REV. DATO. 04.11.96.
03.12.96

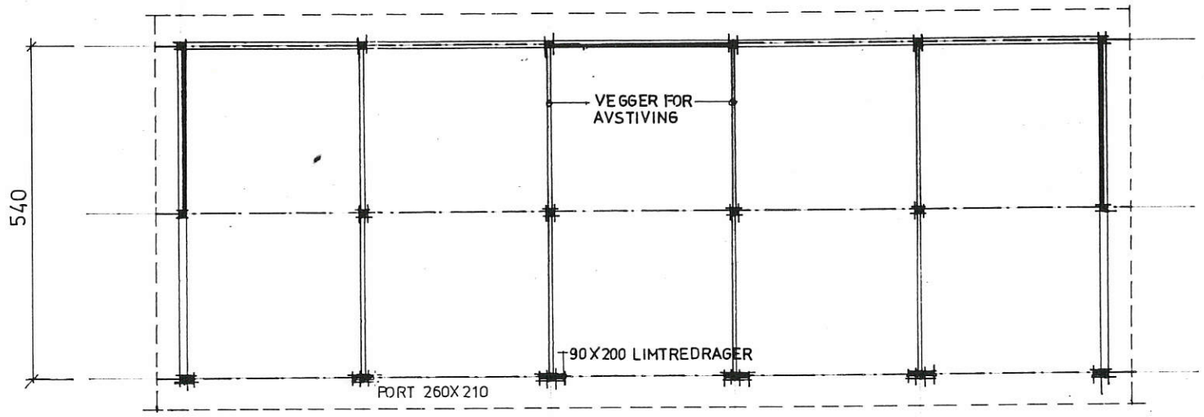
B.B.Consult
Bonesmo Bygg Consult.
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

SAK NR	TEGN. NR.

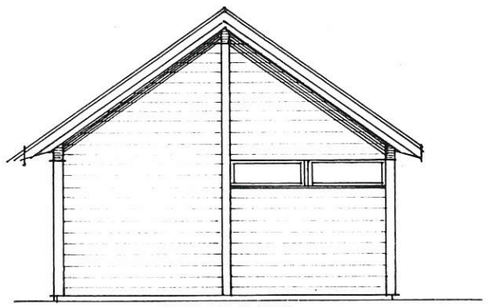




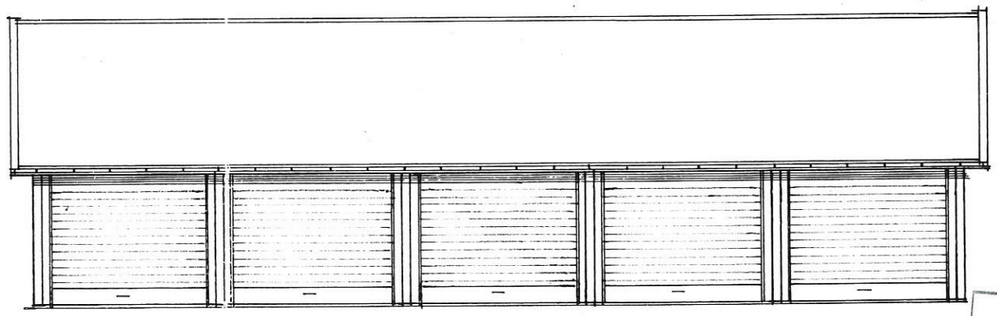
SNITT



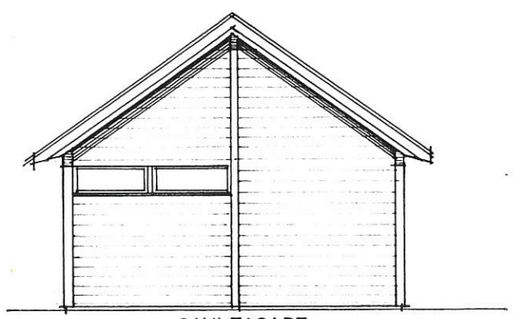
PLAN



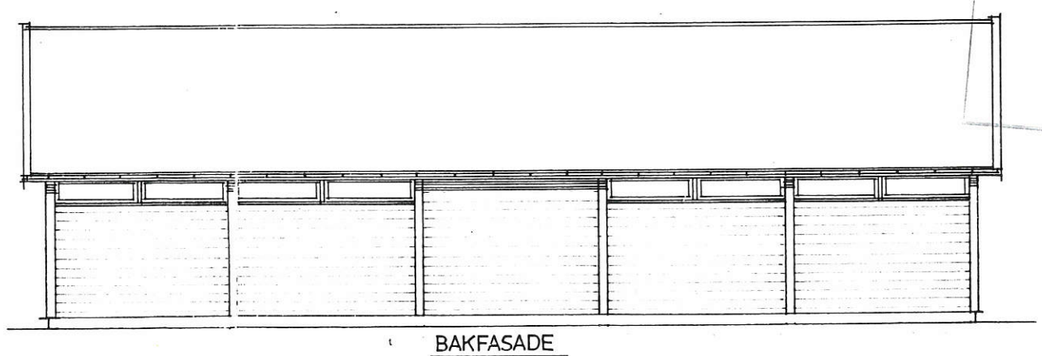
GAVLFASADE



FASADE INNKJØRING



GAVLFASADE



BAKFASADE

Carporter Storhagen

IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

TEGNING:
PLAN
SNITT
FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

DATO. 14.11.96.

REV. DATO 15.01.97.

B.B.Consult
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 113/97
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL 24/8-97
Karin Aasen

SAK NR.

TEGN. NR.

Returneres til:

Advokat Kjetil Kvammen
Boks 231
6230 SYKKYLVEN

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVERIET
- 5 NOV 1997
13512

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1528	Sykkylven	7	249	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9/10.21.31 40.7	Idebygg AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	109	11			21			31			41			51		
2	B	109	12			22			32			42			52		
3	B	66	13			23			33			43			53		
4	B	66	14			24			34			44			54		
5	B	66	15			25			35			45			55		
6	B	66	16			26			40			50			60		
7	B	109	17			27											
8	B	109	18			28											
9	B	109	19			29											
10	B	109	20			30											

Doknr: 13512 Tinglyst: 05.11.1997 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere:	918	= nevner:	918

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

r. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal.

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

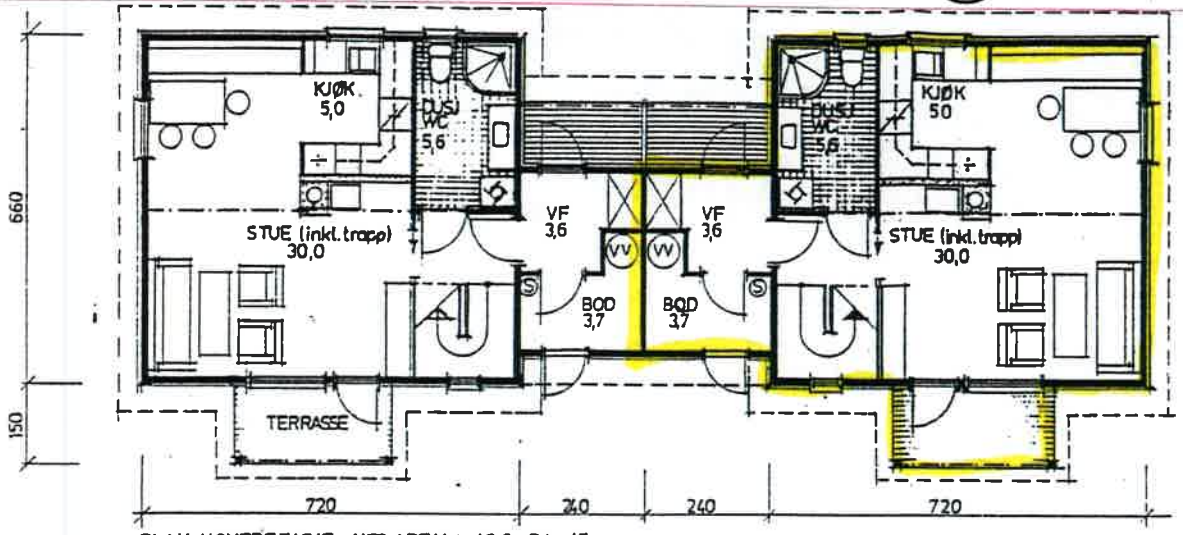
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Sykkylven, 04.04.97	Idebygg AS

Noter:

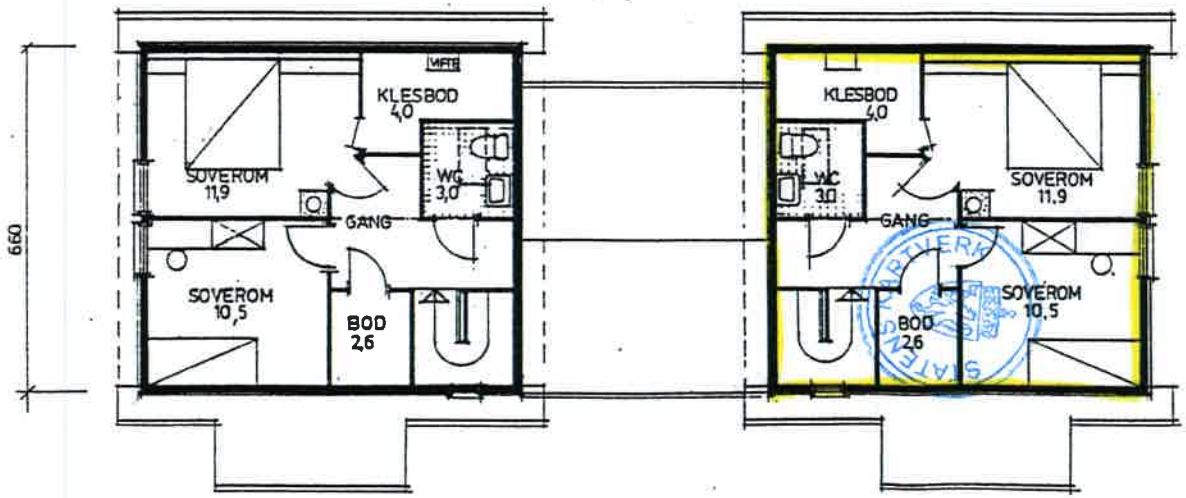
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

B4

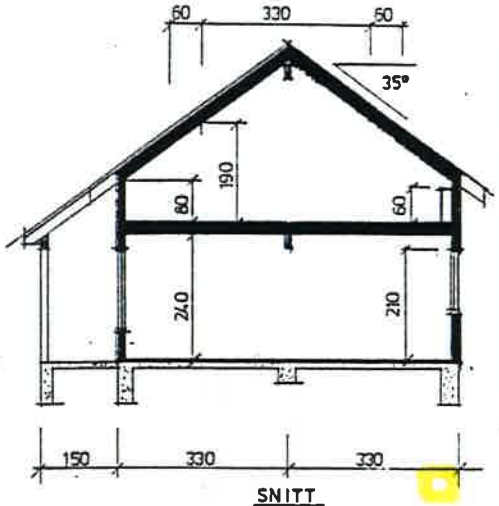
B3



PLAN HOVEDETASJE NTO AREAL: 46,9 - BA - 47



PLAN LOFTSETASJE NTO. AREAL: 31,05 - BA - 19



SNITT

Eierseksjonene nr. 3, 4, 5 og 6 under gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven.

Hver av eierseksjonene har BA: 66 m²

Bolig type B
Storhagen
IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

B3

B4

TEGNING
PLANER OG SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

DATO. 19.09.96.

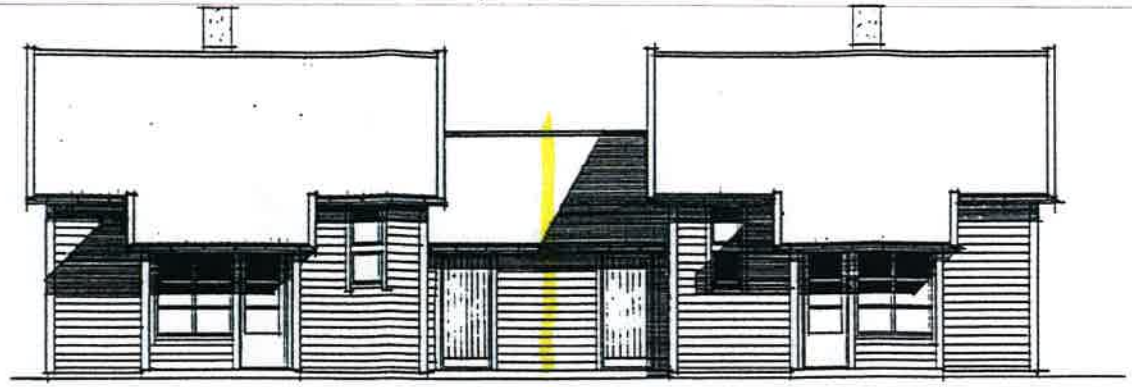
REV. DATO 04.11.96-1103.97.
03.12.96

B.B.Consult
Bonesmo Bygg Consult.
6230 SYKKYLVEN
TLF 70251353

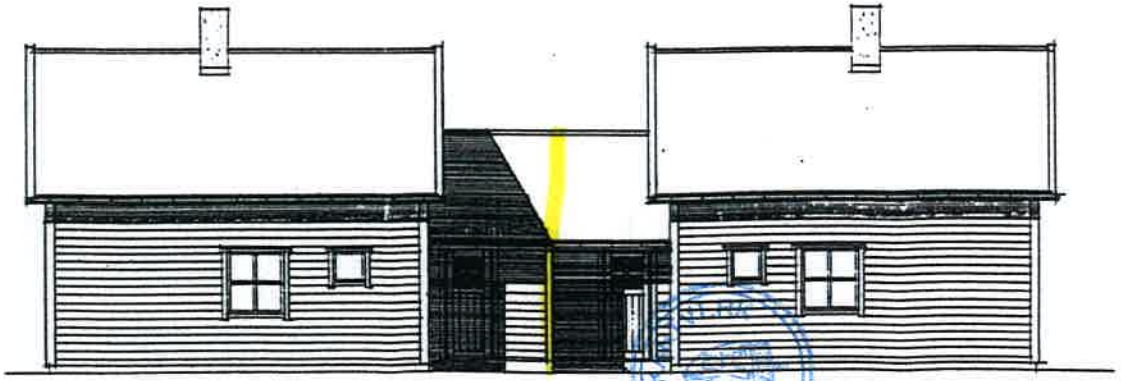
SAK NR | TEGN. NR.



FASADE NORD (SØR)



FASADE VEST



FASADE ØST

Fasadetegninger for eierseksjonene nr. 3, 4, 5 og 6 under gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven.

Bolig type B.
Storhagen
IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

B3
B4

TEGNING
FASADER.

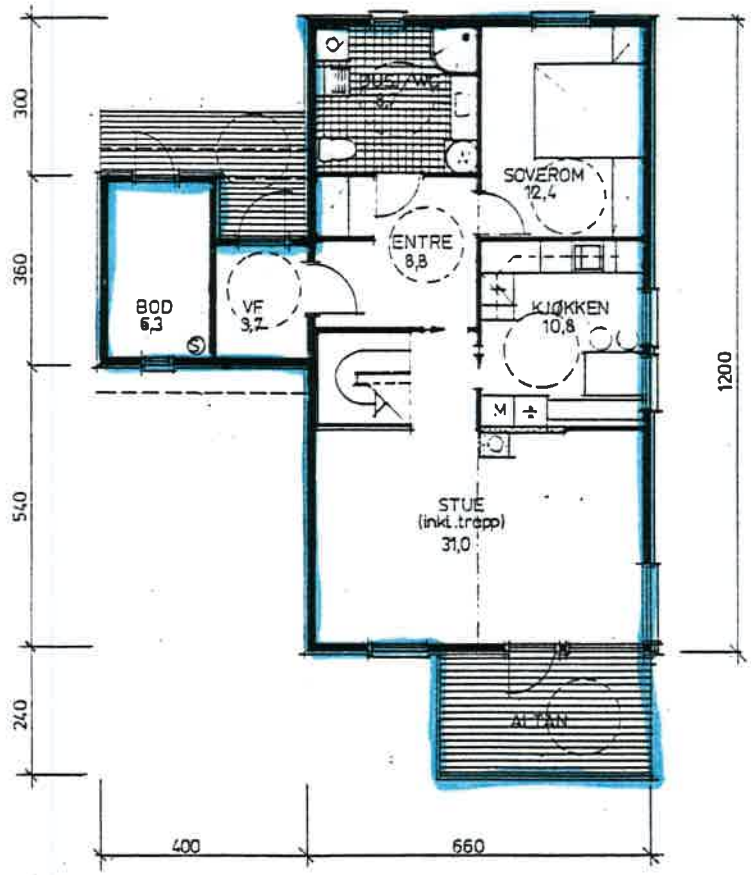
MÅLESTOKK: 1:100

DATO. 19.09.96.

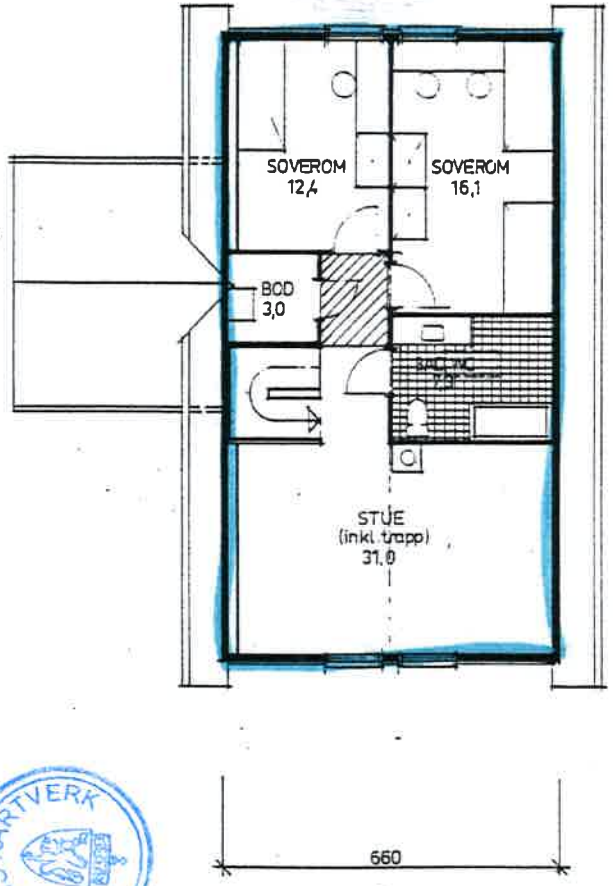
REV. DATO.

B.B. Consult
Bonesmo Bygg Consult.
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353

SAK NR. | TEGN NR.



PLAN HOVEDETASJE: NTO: AREAL=77,41 m2 • BA=77



PLAN LOFTSETASJE NTO. AREAL= 52,65 m2 X 0,6 = BA=32

STATENS KARTVERK

Eierseksjonene nr. 1, 2, 7, 8, 9 og 10 under gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven.

Hver av eierseksjonene har BA: 109 m²

Bolig type A
Storhagen
IDEBYGG A/S

6230 SYKKYLVEN

A1

TEGNING:
PLAN HOVEDETASJE / LOFTSETASJE

MÅLESTOKK: 1:100

DATO 27.09.96

REV. DATO 03.12.96
11.03.97

B. B. Consult
Bonesmo Bygg Consult.
6230 SYKKYLVEN
TLF 70251353

SAK NR

TEGN NR



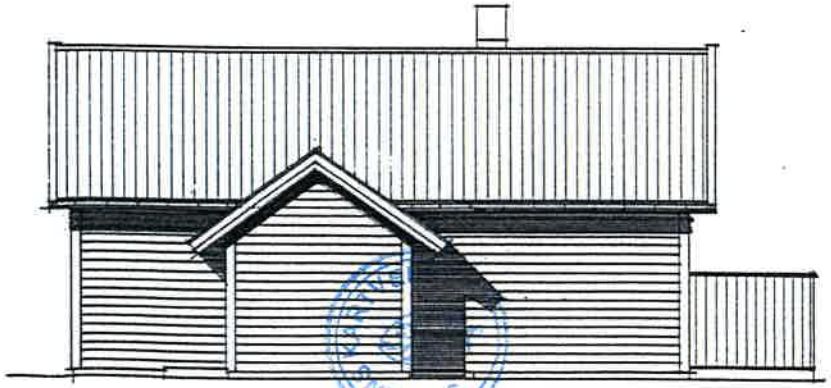
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

Fasadetegninger for eierseksjonene nr. 1, 2, 7, 8, 9 og 10 under gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven.

Bolig type A
Storhagen
IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

A1

TEGNING
FASADER

MÅLESTOKK 1:100

DATO 27 09 96

REV. DATO 03 12 96

B.B.Consult
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN
TLF 70251353

SAK NR

TEGN NR

Bebyggelsesplan for eierseksjonene nr. 1 - 10 under gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven.

Kommune
SYKKYLVEN

Mellombels Bruksløyve

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3

Meldar
Bonesmo Bygg Consult Åsvegen 6230 Sykkylven

Byggherre
Idebygg AS 6230 Sykkylven

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
"Storhagen" Kagholen	7	249		5

Dykkar søknad	Dato 27.01.97			
Kva slag arbeid	Nybygg			
Kva slag bygg	Bustad			
Behandling/ vedtak	Tekn. utval delegert sak	Vedtak dato 24.08.97	Saksnr. Del113/97	Bygn.nr: 20540001

Merknader

☐ Heile bygget
delar av

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Piper og eldstader skal kontrollerast/godkjennast av kvalifisert person.
Dokumentasjon/kontrollrapport skal insendast før bruk.
Bustaden vert godkjent teke i bruk i samsvar med kontrollskjema.

SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Dette arbeidet må vere fullført innan

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./stempel
Sykkylven	02.02.00	Oddbjørn Tynes byggekontrollør

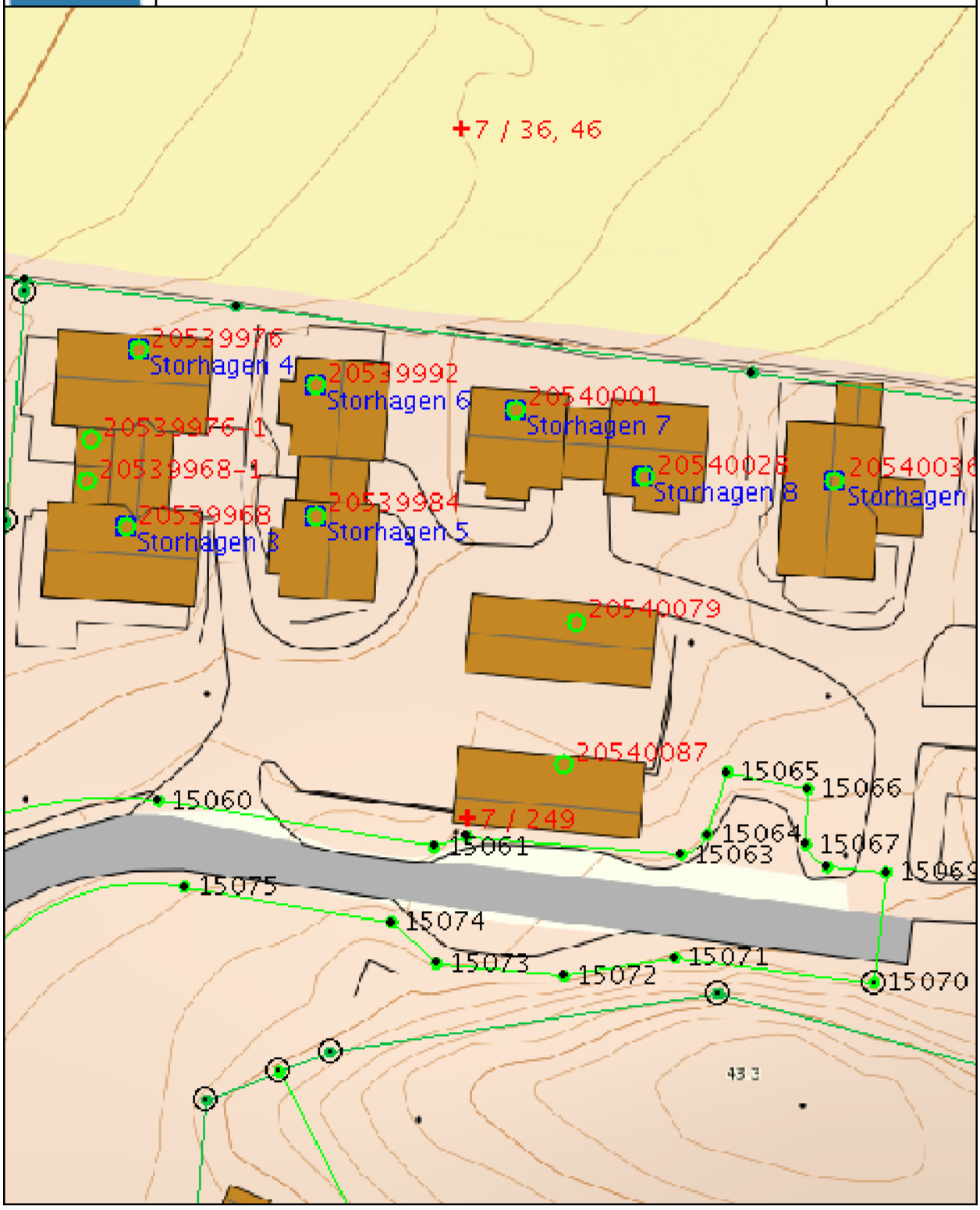
KOPI SENDT	ansvarshavande	Namn:
	☐ andre	Namn: Idebygg AS for vidare fordeling
		Namn:
		Namn:

Kartutskrift

Målestokk 1:500

N

11m



STORHAGEN SEKSJONSSAMEIGE							
ORGANISASJONSNUMMER 882 943 712							
REKNESKAP 2023							
		2023		**2022**		**Kommentar**	
INNTEKTER	**Note**					Tal frå 2022 henta frå godkjent rekneskap 2022	
Innbetalt kontingent	**1**	42 000,00		43 400,00		Lik kontingent 350kr pr. mnd, skilnad grunna husstand med ei etterbetaling i 2022	
Bankrenter		0,00		0,00			
Samla inntekter		42 000,00		43 400,00			
UTGIFTER							
Straum		6 026,06		7 285,52			
Brøyting	**3**	18 528,00		17 789,00			
Vedlikehald plen	**4**	5 225,00		4 400,00			
Vedlikehald garasje	**5**	8 204,91		0,00		*Overbygg snøfres o.l. i 2022 kunne vore ført her*	
Andre utgifter	**2**	1 478,00		34 305,06		2022: Plenklippar og kantklippar kjøpt. Elles utgifter til nytt overbygg for snøfres o.l.	
Bankgebyr		84,00		99,50			
Samla utgifter		39 545,97		63 879,08			
Resultat (-underskot / +overskot)		**2 454,03**		**-20 479,08**			
BALANSE		**2023**		**2022**			
Eigedel		*AKTIVA*		*AKTIVA*			
Bankinnskudd pr. 31.12.xxxx		92 912,04		90 458,01			
Restanser 31.12.xxxx		0,00		0,00			
Andre fordringer (utlegg husstand)		0,00		0,00			
Sum		**92 912,04**		**90 458,01**			
Eigenkapital og gjeld		*PASSIVA*		*PASSIVA*			
Gjeld		0,00		0,00			
Eigenkapital	**6**	92 912,04		90 458,01			
Sum		**92 912,04**		**90 458,01**			
Rekneskap gjennomgått på årsmøtet 23. april 2024							

STORHAGEN SEKSJONSSAMEIGE

ORGANISASJONSNUMMER 882 943 712

REKNESKAP 2023

NOTER

Note 1. Status innbetaling kontingent frå husstandar ved årsskifte

Sjå reknearket "Reskonto" for spesifikasjon av innbetalinger

	31.12.2023
Skyldig	0,00
Sum restanser	0,00
Endring restanser fra 31.12.2022 til 31.12.2023:	0,00

Ingen husstandar har ubetalte kontigentar

Note 2. Andre utgifter

Trampolinebeskyttelse kjøpt Europris i april, betaling via Klarna Bank AB	879,00
Utstyr til STIHL gras og kantklippar kjøpt på BS Aure i april	599,00
	1 478,00

Note 3. Brøyting

Brøyting Klokkarhaug Maskin AS 01.01.23 - 31.04.23	9 153,00
Brøyting Klokkarhaug Maskin AS 01.10.23 - 31.12.23	9 375,00
	18 528,00

Note 4. Vedlikehald plen

Klipping Anleggsteknikk Stian Skogvold 04.05.2023 - 10.07.2023	2 750,00
Klipping Anleggsteknikk Stian Skogvold 27.07.2023 - 26.09.2023	2 475,00
	5 225,00

Note 5. Vedlikehald garasje

Utgift i april til garasjebygg, innkjøp frå Idebygg	8 204,91
Sum	8 204,91

Note 6. Eigenkapitalendring

Eigenkapital 31.12.2022	90 458,01
Endring eigenkapital (+overskot -underskot)	2 454,03
Eigenkapital 31.12.2023	92 912,04

Resultatet i rekneskap stemmer med eigenkapital vist i årsmelding 1. januar 2024

Vegard Tandstad

31.12.2022
0,00
0,00

VEDTEKTER FOR "STORHAGEN" SEKSJONSSAMEIE

BETEGNELSE: Eierseksjonene 1 - 10, samt fellesareal under gnr. 7, bnr. 249.
KOMMUNE: (1528) Sykkylven.

1. ERKLÆRING.

Eiendommen, med boligbygg under oppføring, begjæres idag oppdelt i 10 eierseksjoner, sammenfallende med hva som er hensiktsmessige bruksenheter etter de formål disse skal ha etter utnyttelsesmuligheter og foreliggende behov.

Bygningenes beskaffenhet fremgår av vedlagte plan- og fasadetegninger som viser hvert byggs to plan, en 1. etasje (hovedplanet) og en loftsetasje. Hver eierseksjon innbefatter en ideell sameieandel i gnr. 7, bnr. 249 med de boligbygg som er/blir oppført på eiendommen.

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av angjeldende bygning.

2. OPPDELINGEN.

Bnr. 249 består av areal for 10 boenheter. Den enkelte bolig utgjør en seksjon eller bruksenhet. Videre består eiendommen av areal som umiddelbart tilstøter den enkelte eierseksjon, areal for lek, adkomst, garasjer og annet fellesareal.

Eiendommen skal oppdeles i 10 eierseksjoner, seksjon nr. 1 - 10.

Seksjon nr. 1, 2, 7, 8, 9 og 10.

Hver av disse seksjoner utgjøres av hustype A. Denne består av en hovedetasje med BA 77 m^2 og en loftsetasje med BA 32 m^2, i alt BA 109 m^2.

Hver av disse seksjoner har sameiebrøk 109/918-deler.

Seksjon nr. 3, 4, 5 og 6.

Disse seksjonene utgjøres av hustype B. Denne består av en hovedetasje med BA 47 m² og en loftsetasje med BA 19 m², i alt BA 66 m².

Hver av disse seksjoner har sameiebrøk 66/918-deler.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre er angitt i tegninger vedlagt begjæring om tinglysing av oppdelingen.

For øvrig omfatter eiendommen fellesarealer slik bebyggelsesplan og målebrev viser. Det er inngått avtale med Idebygg AS om vederlagsfri bruk av gnr. 7, bnr. 250 som er hovedadkomstveg. Denne forutsettes eid av Idebygg AS for videre vederlagsfri overskjøtning til Sykkylven kommune når feltet er ferdig utbygget.

. AVTALE OM BRUKSRETT TIL FELLESAREAL.

Nærværende vedtekter tjener som bekreftelse for at det er inngått avtale om at hver enkelt seksjon skal ha enerett til bruk av følgende fellesarealer:

Et nærmere avgrenset uteareal som tilstøter den enkelte bolig. Grensene for arealene fremgår av bebyggelsesplan datert 21.10. 1996, revidert 27.01.1997, med skraverte inndelinger, jfr. "Vedlegg til sameievedtekter.Symboler og farger". Vedlikeholdsplikt følger bruken.

Den garasjeplass i fellesgarasje som gjennom seksjoneringsdokumentene er tillagt den enkelte seksjon, med samme nummer som denne. Innvendig vedlikehold påhviler seksjonen.

Bruksrett for utenforstående

Naboeiendommer til seksjonssameiets areal

gnr. 7, bnr. 251
og
gnr. 7, bnr. 252

er i egen avtale av 24.10.1997 tilsagt bruksrett i samsvar med reguleringsplan over ca. 2,5 da. av fellesareal på bnr. 249. Bruksretten, som er felles med eierne av området, omfatter det areal som i bebyggelsesplan er merket AO og FL. Bruksretten motsvares av vedlikeholdsplikt og plikt til å delta med en forholdsmessig del av omkostningene som et flertall av boenhetene innen reguleringsområdet måtte fastsette.

4. RÅDERETT.

Den enkelte sameier har en eksklusiv disposisjons- og bruksrett over sin bruksenhet i bygningen, herunder full rettslig råderett over seksjonen.

Den enkelte bruksenhet må ikke benyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for brukerne av noen av de andre seksjonene. Kjøring med bil til den enkelte seksjon skal kun gjelde vare-transport, syketransport og transport av funksjonshemmede.

5. VEDLIKEHOLD OG FELLESUTGIFTER.

Det fulle vedlikehold av bruksenheten og ansvaret for enhver skade på denne påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må erstatte all skade som skyldes ham selv, fremleietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen, eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Sameierne svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for eller har gitt adgang til eiendommen eller seksjonen.

Sameierne kan foreta bygningsmessige forandringer i sin seksjon under forutsetning av at dette ikke svekker bygget eller fører til endret fasade, eller er til sjenanse for andre sameiere, eller fører til økt brannrisiko eller annen ulempe. Sameierne plikter i de tilfeller slik ombygging krever bygningsmyndighetenes samtykke, å innhente en sådan uten omkostninger for de øvrige sameierne. Det skal ikke foretas fasadeendringer. Ved eventuell skriftlig av vinduer, skal de nye være av original utseende. Det er en forutsetning at seksjonene skal ha god standard. Hvis en av sameierne lar sin seksjon forfalle, kan de andre sameierne foreta reparasjoner og vedlikehold for førstnevntes regning, omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet av voldgift, jfr. pkt. 10.

Utgiftene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

6. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.
Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

7. ETTERSYN.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

8. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

9. SAMEIETS ORGANER.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

10. INNKALLING.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inne skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

11. OM SAMEIERMØTET.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med èn stemme for hver seksjon de eier.
Det ordinære sameiermøte skal behandle:

a) Årsrapport fra styret.
b) Godkjenne årsregnskapet.
c) Andre saker nevnt i innkallingen.
d) Foreta valg.

12. STYRET.

Sameiet skal ha en styre bestående av 3 medlemmer. Sameiermøtet velger en av disse til leder. Bare sameiere kan være styremedlemmer. Tjenestetiden for styremedlem er ett år, men styremedlem kan gjenvelges.

Styremøte holdes når styrelederen mener at det er behov for det eller når to av de andre styremedlemmene krever det. Innkalling skal skje skriftlig. Styrelederen leder styremøtene og har ansvar for at det føres protokoll som underskrives av de styremedlemmer som er tilstede når vedtakene treffes.

13. REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Sykkylven, 24. oktober 199?

Helge Løbak
Løbebygg A/S

I forbindelse med hjemmelsovergang til den enkelte seksjon tiltres herved ovenstående vedtekter.

1761 MUSTADVIKA Sykkylven, 12-12/00 199

1.

Kjøper av seksjon nr. 1

Kjøper av seksjon nr. 2

Kjøper av seksjon nr.

AVTALE

Mellom følgende boligeiendommer i område B2 i boligfeltet "Storhagen"

Gnr. 7 bnr. 251 i Sykkylven
Gnr. 7 bnr. 252 i Sykkylven

og hjemmelshaveren til

Gnr. 7 bnr. 249 i Sykkylven

er det i dag inngått avtale om følgende:

1.
Gnr. 7 bnr. 251 og 252 som begge er beliggende innenfor areal merket B2 i bebyggelsesplan rev. 27.01.1997 gis stedsevarig bruksrett, sammen med eierne av området, til følgende areal innenfor bnr. 249:

- areal ca. 1,1 da., merket AO (arkeologisk område)
- areal ca. 1,45 da., merket FL (friareal)

Arealene fremgår av reguleringsplan for Storhagen egengodkjent den 07.10.1996 i Sykkylven kommunestyre, med tilhørende bebyggelsesplan godkjent 28.01.1997 i Plan- og miljøutvalget, sak nr. 7/97.

2.
Bruksrettens karakter og omfang er sammenfallende med den bruk av arealet som er forutsatt gjennom ovennevnte reguleringsplan med tilhørende forskrifter, utarbeidet 22.01.1996. Bruksrettighetene kan således bli begrenset gjennom fremtidige offentlige planer, slik disse måtte lyde til enhver tid, for angjeldende område.

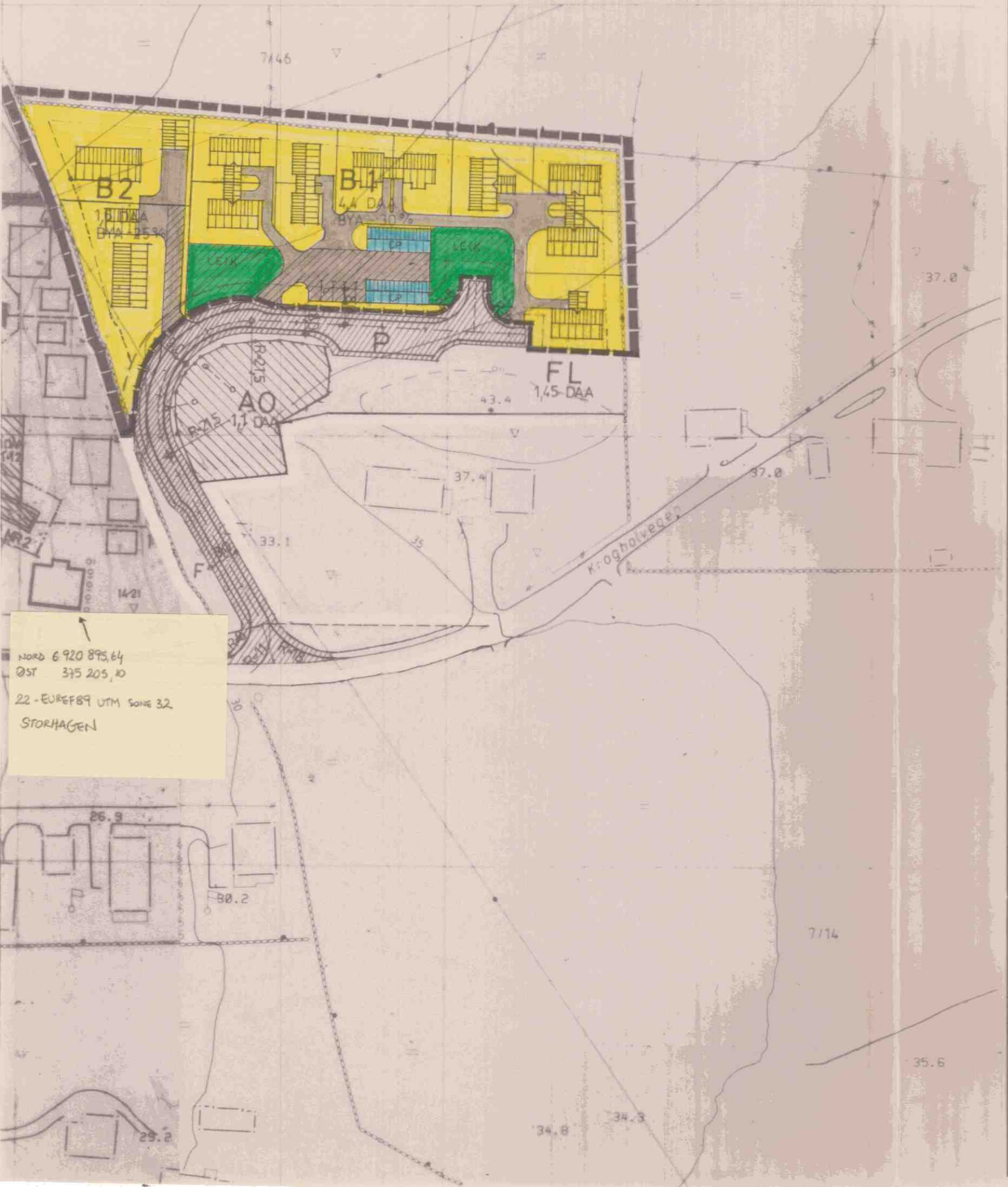
3.
Som bruksrettshavere skal bnr. 251 og bnr. 252 delta på lik linje med eieren av den tjenende eiendom, bnr. 249, hva angår opparbeidelse og vedlikehold. Herunder forplikter bruksrettshaverne seg til å delta sammen med grunneieren om mulige fremtidige anskaffelser og felles tiltak for å gjøre området attraktivt og tjenlig for boligfeltet. I mangel av annen avtale skal bnr. 251 og bnr. 252 stå for hver sin 1/12-part av utgiftene som flertallet av boenheter innen reguleringsområdet, dvs. f.t. 12 boenheter, måtte beslutte.

4.
Vederlag for bruksretten som er tilstått bruksrettshaverne skal fastsettes etter nærmere avtale og gjøres opp samtidig med betaling av refusjoner etter Plan- og bygningslovens kap. IX.

Sykkylven, 24. oktober 1997

Hjemmelshaver til	Hjemmelshaver til	Hjemmelshaver til
gnr. 7 bnr. 251	gnr. 7 bnr. 252	gnr. 7 bnr. 249
Johan Hellesylt	Johan Hellesylt	Idèbygg AS

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
31 OKT 1997
13307
Doknr: 13307 Tinglyst: 31.10.1997 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGJEOMRÅDER (PBL. § 25 1 LEDD NR. 1.)

- B 1 — KONSENTRERT BEBYGGELSE
- B 2 — FRITTLIGGJANDE EINEBUSTADER

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL. § 25 1 LEDD NR. 2)

- JORDBRUK / SKOGBRUK

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL. § 25 1. LEDD NR. 3.)

- OFFENTLEG KØYREVEG

FRIOMRÅDE (PBL. § 25 1 LEDD NR. 4.)

MÅLESTOKK: 1: 1000

10M 0M 50M

TILLATT BEBYGD AREAL BYA = y%

NORDPIL

SPESIALOMRÅDE (PBL. § 25. 1. LEDD NR. 6.)

FELLESOMRÅDE (PBL. § 25. 1. LEDD NR. 7.)

- FELLES LEIKEPLASSER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERING
- CP — FELLES CARPORT

- REGULERINGSGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGJEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE VEG
- FRISIKTLINJE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE

REVISJONER	DATO	DATO

HANDSAMING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVA	DATO	DATO
FORSLAG	31. 10. 96.	

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
	JB		1: 1000

GRUNNEIGAR:
IDEBYGG A/S
6230 SYKKYLVEN

BEBYGGELSEPLAN MED FØRESEGNER FOR
EINDEL AV GNR. 7 BNR. 14 KAGHOLEN

Storhagen
SYKKYLVEN KOMMUNE

SYKKYLVEN KOMMUNE
PLANAVDELING
28.1.97.

Erstatning for: | Erstattet av:

B.B. Consult
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN

Henvisning: | Beregning:

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN OVER "STORHAGEN",
EINDEL AV GNR.7, BNR.14, KAGHOLEN I SYKKYLVEN KOMMUNE.

PLAN I MÅLESTOKK 1:1000
EKVIDISTANSE 1M.

§ 1.

Planområdet er vist med reguleringsgrenser.

§ 2.

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast til:

1: BYGGJEOMRÅDER:
(PBL §25.1, Ledd nr.1)

- Konsentrert bebyggelse i grupper, rekkje, kjede. Merka B1 i planen. Totalt 4,4 DAA.
- Frittligjande einebustader, Merka B2 i planen. Totalt 1,6 DAA.

2: LANDBRUKSOMRÅDE:
(PBL §25.1, Ledd nr.2)

- Jordbruk/Skogbruk.

3: OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE:
(PBL.§25.1, Ledd nr.3)

- Offentleg køyreveg, Kagholvegen.

4: SPESIALOMRÅDE:
(PBL.§25.1, Ledd nr.6)

- Arkeologiske funn, Merka AO, skravert i planen. Totalt 1,1 DAA.

5: FELLESOMRÅDER:
(PBL.§25.1, Ledd nr.7)

- Felles leikeområde, Merka FL i planen. Totalt 1,45 DAA.
- Felles tilkomstveg, Merka skravert i planen.
- Felles parkering, Merka P,skravert i planen. Total areal for tilkomstveg og parkering 1,1 DAA.



FELLESFØRESEGNER:

BYGGJEOMRÅDER:

§ 3.

For område B1 skal det utarbeidast bebyggelseplan ifylgje Plan og Bygningslova §28.2 og førelegjast Plan og Miljø-utvalet for handsaming.
Område B2 skal nyttast til to einebustadtomter.
Tilkomstveg til B2 området vert løyst i samanheng med bebyggelseplan for B1 området.

§ 4.

Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggje-grensene og frisiktlinjene.
Der byggjegrenser ikkje er vist i planen gjeld føresegnene i Plan og Bygningslova §70.2.
For oppføring av garasjer, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m2 gjeld føresegnene i Plan og Bygningslova §70.2b.

§ 5.

Ved handsaming av byggjemeldinger skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god og harmonisk form og at bygninger innanfor same område harmonerer med kvarandre med omsyn til form, farger og materialbruk.
Takvinkel for området skal vere mellom 34-40 grader.
(Jamfør pkt.2.3, Fortetting for bustadområda).-Tettstadsplanen

§ 6.

Hager og grøntanlegg skal opparbeidast på ein mest tiltalande måte, utan høge betongmurer og fyllinger.
Ein skal så langt som mogeleg nytte naturlege terrengformasjoner.
Eksisterande vegetasjon som store tre, skal så langt som mogeleg vernast. Nyplanting må ikkje vere til ulempe for naboer eller til hinder for allmen ferdsel.

§ 7.

Gjerdehøgder, utforming, materialbruk og farger han avgjerast av bygningsrådet. Eksisterande steingard rundt området skal vernast. Eit mindre areal med fornminner blir liggjande i området for felles tilkomstveg. Før arbeidet med vegen tek til skal det utførast arkeologisk undersøkjing.
Utbygger av B1 området skal dekje utgiftene for dette arbeidet.

SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAREN

LANDBRUKSOMRÅDE:

§ 8.

Aust for felles tilkomstveg frå offentleg veg, Kagholvegen, omfatter planen frisiktsone over Jordbruk/Skogbruksareal. Jamfør §9 i Fellesføresegnene.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE:

§ 9.

Trafikkområdet viser tilknyting til Kommunal veg, Kagholvegen. I krysset mot Kagholvegen er det vist frisiktlinjer. Innanfor frisiktsonene skal det i ei høgde på 0,5m over planet på veger vere fri sikt.

SPESIASLOMRÅDE:

§ 10.

Spesialområde, Arkeologiske funn, Merka AO, skravert i planen skal tildekjast.
Eventuelle tiltak innanfor AO området må avklarast med rette vernestyresmakt.

FELLESOMRÅDER:

§ 11.

Fellesarealet merka FL i planen skal nyttast til Felles Leikeareal for "Storhagen". Området skal liggje i si naturlege form med påståande vegetasjon. Mindre tynning/ryddingsarbeide kan tllatast.
Felles tilkomstveg/parkering omfatter veg med fortau, snuplass og parkeringsplass.
Reguleringslinjene for ytterkant veg, (Gjedelinjene) er yttergrensene for veggrunnen.
Naudsynt areal til sjeringer og fyllinger utover dette gjeng av byggjegrunnen.

SYKKYLVEN 22.01.96.

BONESMO BYGG CONSULT

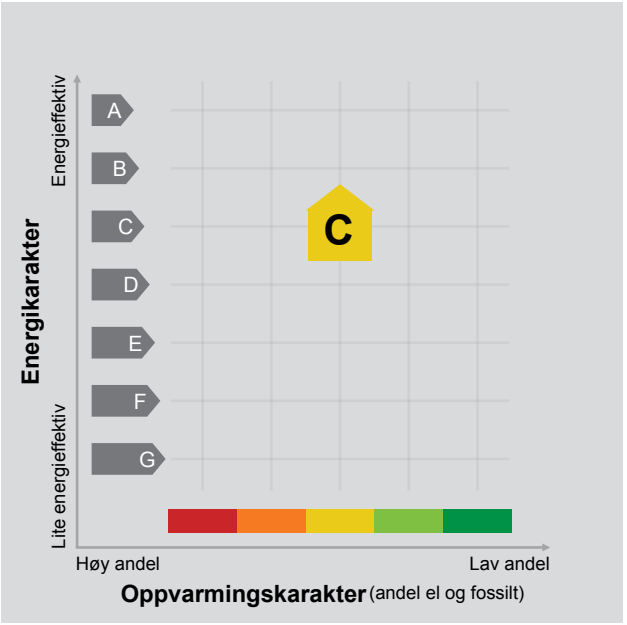
Revidert: 20.06.96
27.08.96.

6/3 97.

SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAREN

ENERGIATTEST

Adresse	Storhagen 7
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20540001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71197
Dato	24.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 915 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 915 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Storhagen 7

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Ullavik Linje 110, 250, 255	8 min 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 10 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 405 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

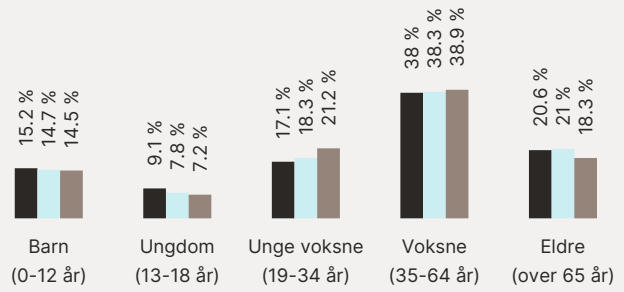
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år) 58 barn	15 min 1 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	20 min 1.4 km
Krikane barnehage (1-5 år) 61 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven Post i butikk	15 min 1.1 km
Eurospar Sykkylven PostNord	16 min 1.2 km

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

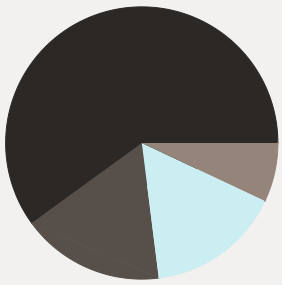
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Ullavik skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1 km	
Aure skule Aktivitetshall	13 min 1 km	
Family Sports Club Sykkylven	5 min	

Boligmasse

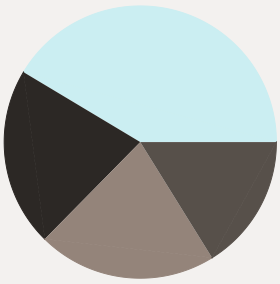


- 60% enebolig
- 16% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

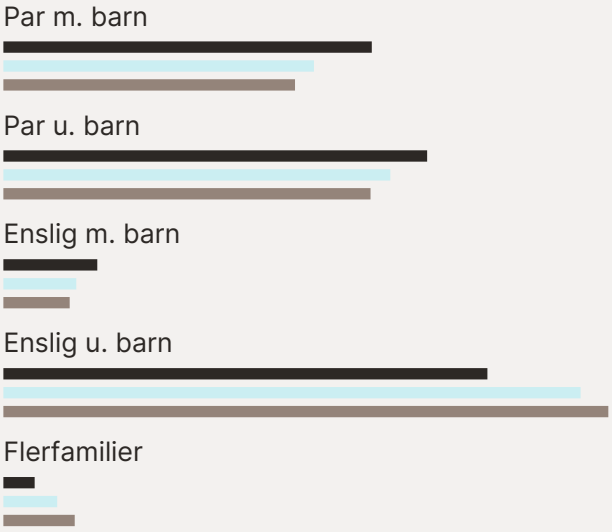
AMFI Moa	45 min
Apotek 1 Sykkylven	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

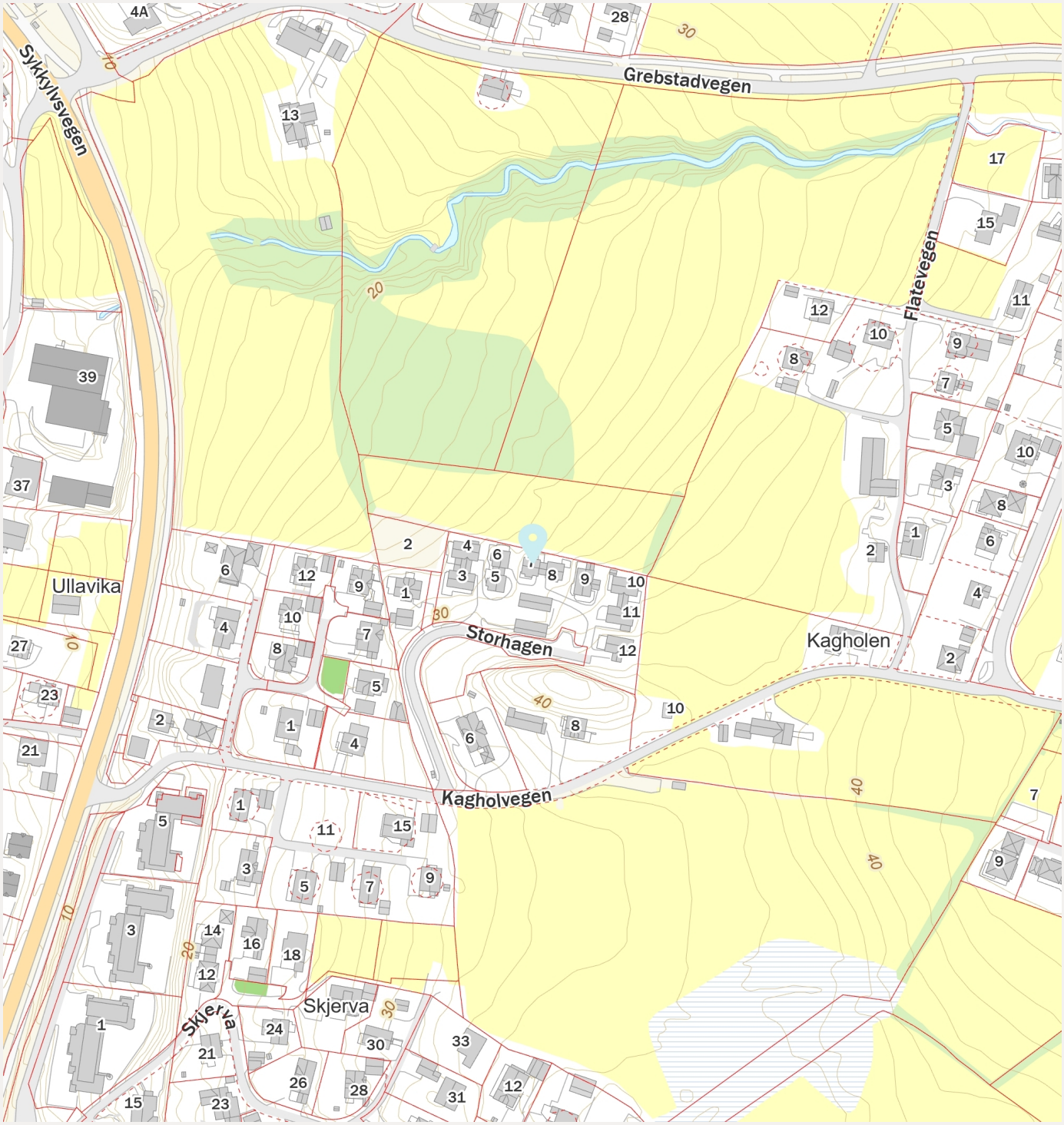


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024