



Befaring utført 15.05.2025

STRANDGATA 20 F, 6230 SYKKYLVEN

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 14 BNR 44 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1528 SYKKYLVEN GRUNNKRETS AURE

Meglers verdivurdering

6 800 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

6 800 000

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m ²	24 m ²	-	222 m ²	-	-
Tomt					206,7 m ²	

Byggeår	1978
Soverom	3
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	1896

 Balkong
 Parkering
 Peis
 Utleiedel

Vurderingen gjelder en meget romslig selveierleilighet beliggende midt i Sykkylven sentrum. Leiligheten er betydelig oppgradert de senere år og fremstår som direkte innflyttingsklar. Kort fortalt er dette en unik mulighet for deg som ønsker en stor og særegen leilighet med "alt" like utenfor inngangsdøren.

Leiligheten inneholder følgende:

- etasje: Inngangsparti, bod og trapperom.
- etasje: Entre, vaskerom, kjøkken, stue, gang, tre soverom og bad. Hybeldel med stue, kjøkken og bad.
- etasje: Loftstue med utgang til takterrasse.

På takterrassen er det oppført pergola og med en boltreplass på 170 kvm er dette det perfekte stedet for flotte sommerdager. Midtsommers kan solen kan nytes fra tidlig morgen til cirka kl. 23:30.

&Partners, er en nytenkende uavhengig eiendomsmeglerkjede med et brennende engasjement og interesse for lokalmiljøet, og dermed også høy lokalkunnskap og lokalkjennskap. Når du velger en megler fra Partners til å selge din bolig kan du være trygg på at du skal bli ivaretatt, informert og orientert, fra den første samtalen med oss, til den siste.

Lokal tilhørighet, erfaring og kompetente eiendomsmeglere, samt unik og fremtidsrettet markedsføring, gjør oss i stand til å få den beste markedsprisen for din bolig.

Meglers verdivurdering er basert på en visuell befaring av eiendommen. Megler har ikke innhentet opplysninger om regulering, heftelser m.v. Verdianslaget er utarbeidet basert på opplysninger fra eksterne kilder som Eiendomsverdi, samt meglerens kjennskap til markedet. Det tas forbehold om at feil i datagrunnlaget kan påvirke prisfastsettelsen. Megler har gitt en verdivurdering basert på innhentet prisinformasjon og sitt beste skjønn, endelig salgspris vil imidlertid kunne avvike fra meglers verdivurdering ved salg i det åpne marked. Eiendomsmeglingsforetaket har opphavsrettslig vern til verdivurderingen, og den kan derfor ikke brukes ved markedsføring eller salg av eiendommen gjennom andre enn &Partners Eiendomsmegling.

Espen Garli
Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS
garli@partners.no
+47 452 24 864



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Strandgata 20 F, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 14, bnr. 44, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 18978-1578

Referansenummer: CP7305

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor leilighet i kombinert forretningsgård med leiligheter. Leiligheten har inngang og gang i 1 etasjen, oppgang og stor leilighet med hybelleilighet i 2 etasjen. Nybygget stue på taket med utgang til en takterrasse il stor takterrasse, denne på ca 160 m2. Leiligheten har hatt en rekke oppussinger og oppgraderinger i senere tid. Det er totalrenovert bad i 2022. Det vises til de enkelte punkter i rapporten og til selgers egenerklæringen for utfyllende informasjon.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fundamenter av betong. Yttervegger i betong, elementer. Dekker og tak i betong/ betongelementer.

Det er observert vinduer med i aluminium med 3 lags isolerglass. Det er dører av forskjellig typer og med forskjellig alder. Det er som inngangsdør til leiligheten en hvit dør med glassfelt. Til hybel og boder er det hvite tette dør. Balkongdørene og hovedinngangsdøren i 1. etasjen er aluminiumsdører med glassfelt. I påbygget på taket er det en stor skyvedør av tre med glassfelt ut til takterrassen. Det er etablert stort takterrasse over leilighet. Denne adkomst via påbygget stue oppe på taket. Takterrassen har dekke med betongheller. Det er rekkverk som parapet (påstøpt oppkant) som har rekkverk av metall oppå denne. Rekkverkhøyden er målt til 1,05 meter. Det er bygget en terrasse i trekonstruksjon opp på takterrassen på 15 m², denne er med en skjermet pergola i bakkant, leegger i tett trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det er ellers er det veranda langs leiligheten i 2. etasjen, dette både i fronten og på baksiden. Disse i betongkonstruksjon med toppdekke med terrassebord i front og med papp el. På baksiden. Rekkverk i betongkonstruksjon med stål rekke.

Det var råtskade i konstruksjonen på bygget oppå taket, dette ble da revet og det er bygget nytt bygg på takterrassen. Bygget er oppført i trekonstruksjonen med liggende bordkledning, det er sper rekonstruksjon og taket er tekkt med papp. Det er stor skyvedør til takterrassen. Det er i tilknytning til bygget bygget terrasse med pergola og med leegger i trekonstruksjoner. Bygget er oppført i 2018 og er bygget av Kaland Bygg AS.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte paneler. Det er lagt nye gulv i 2017. Himlinger er malt i 2017. Vegger er overmalte i senere tid. Det er foretatt oppgraderinger med å lektet ut og isolert vegg mot hybel. Etasjeskiller er av betongdekke. Pipe fra byggeår og er av lettklinkerblokk med puss og forblending med dekorstein som er overmalt. Det er innemurte peisløsning.

I forbindelse med nybygg av stuen i 3. etasjen ble det satt inn ny trapp. Trappen er med tetta trinne lasert eik. Rekkverk og returrekkverk i stuen av glass med håndrekke i eik.

Innerdører som hvite finerte dører. Det er montert skyvedørsgarderober i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i hybel er fra byggeår, med noen oppgraderinger. Rommet er med beleg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Vaskerom med beleg på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekum i benkeplaten.

Rommet er oppgradert av Polygon i 2019 etter en lekkasje.

Enkelt vaskerom i hybel med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med vegghengt skyllekum. Rommet er ikke bygget med våtromsstandard.

Bad/ wc som nybygget, oppgradert og meget påkostet bad i 2022. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 benkeservanter, dusj i dusjnise, badekar og vegghengt wc. Badet er utført av RørserviceUri AS og det er opplastet dokumentasjon til boligmappa og fremlagt faktura for rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning, tilpasset hybelleilighet med slette malte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hoveddelen med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, integrert kjøleskap, nedfelt platetopp i benkeplaten og med ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av forskjellig type i leiligheten. Noe rør med kobber og det meste av rør er fornyet i 2022 til plast (rør i rør). fra 2022, utført av Rørleggerservice Uri AS Stoppekran er i bod i gangen. Her er og stoppekran for nabo. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Det kan være

Beskrivelse av eiendommen

rørøpplagg og rørstammer i andre materialer. Rørøpplagget er fra byggeår med en del oppgraderinger i forbindelse med oppussinger av våtrommene.

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

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2019.

Det elektriske anlegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Ny kurs varmtvanns tank. El-bil lader. Generell opprydding i sikringsskapet ved renovering bad og nytt bygg på taket. Oppgraderinger er utført av El- 24

Easee lader fra 2022 montert ved adkomsten.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

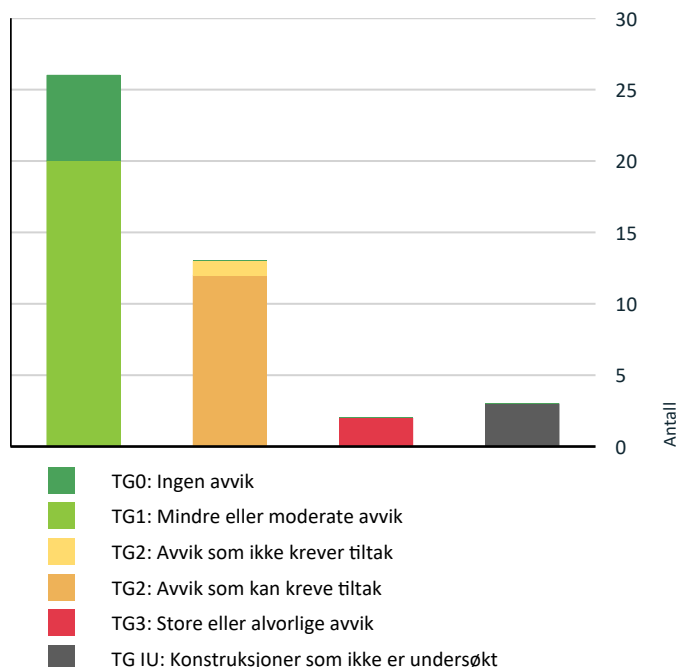
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Hybel er ikke definert på tegningen.

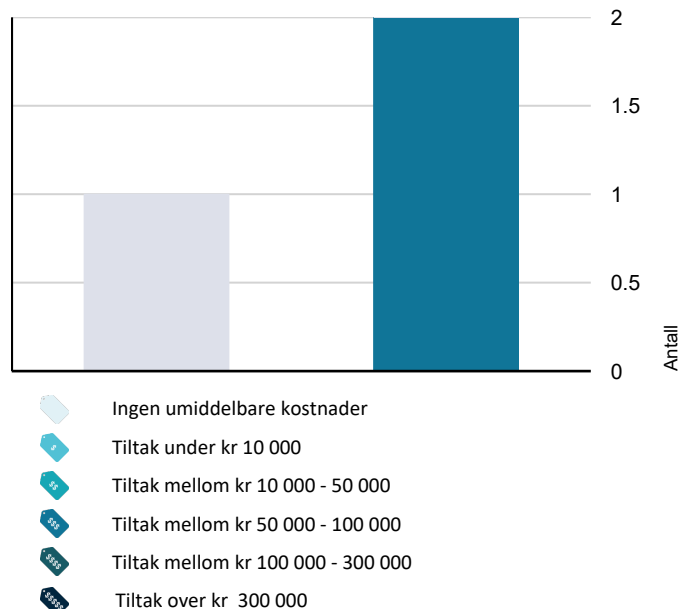
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/ hybel > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Hovedtrapp til leiligheten. [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/ alkove > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

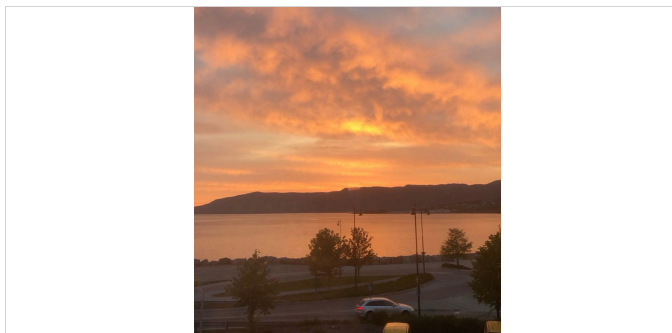
! Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/ hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Bygget nytt bygg på taket.
------	---------	----------------------------

Det er etablert stort takterrasse over leilighet. Denne adkomst via påbygget stue oppe på taket. Takterrassen har dekke med betongheller. Det er rekkverk som parapet (påstøpt oppkant) som har rekkverk av metall oppå denne. Rekkverkhøyden er målt til 1,05 meter. Det er bygget en terrasse i trekonstruksjon opp på takterrassen på 15 m², denne er med en skjermet pergola i bakkant, levegger i tett trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det er ellers er det veranda langs leiligheten i 2. etasjen, dette både i fronten og på baksiden. Disse i betongkonstruksjon med toppdekke med terrassebord i front og med papp el. På baksiden. Rekkverk i betongkonstruksjon med stål rekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder. Rekkverkhøyde er målt til ca. 84 cm. Kravet til rekkverkhøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.



UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det er observert vinduer med i aluminium med 3 lags isolerglass.

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

! TG 1 Dører

Det er dører av forskjellig typer og med forskjellig alder. Det er som inngangsdør til leiligheten en hvit dør med glassfelt. Til hybel og boder er det hvite tette dør. Balkongdørene og hovedinngangsdøren i 1. etasjen er aluminiumsdører med glassfelt. I påbygget på taket er det en stor skyvedør av tre med glassfelt ut til takterrassen.

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1 Nytt bygg på taket.

Det var råtskade i konstruksjonen på bygget oppå taket, dette ble da revet og det er bygget nytt bygg på takterrassen. Bygget er oppført i trekonstruksjonen med liggende bordkledning, det er sperrekonstruksjon og taket er tekke med papp. Det er stor skyvedør til takterrassen. Det er i tilknytning til bygget bygget terrasse med pergola og med levegger i trekonstruksjoner. Bygget er oppført i 2018 og er bygget av Kaland Bygg AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte paneler. Det er lagt nye gulv i 2017. Himlinger er malt i 2017. Vegger er overmalte i senere tid. Det er foretatt oppgraderinger med å lektet ut og isolert vegg mot hybel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av hellinger i guleven registrert skjevheter/hellinger i stuegulvet på ca
Det er en del svanker og bulinger (ujevnheter) i dekket.

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.

Utifra observasjoner er dekket støpt med hellingen og ujevnheterne, og fungerer med disse skjevhetene.

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! 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 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår og er av lettklinkerblokk med puss og forblending med dekorstein som er overmalt. Det er innemurte peisløsning.

Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det fulgte ikke kjente pålegg eller fyringsforbud i meglerpakken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i forbindelse med neste feiing.



! TG 2 Hovedtrapp til leiligheten.

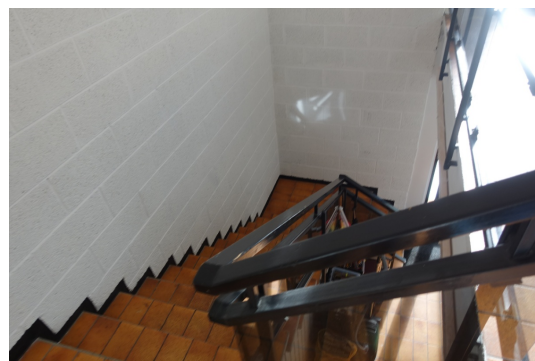
Fra 1. etasjen og opp til leiligheten er det en betongtrapp med fliser i trinnene. Det er rekkverk av metall konstruksjon og retur gelender i 2. etasjen av metall og med plater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Innvendige trapper

I forbindelse med nybygg av stuen i 3. etasjen ble det satt inn ny trapp. Trappen er med tetta trinne lasert eik. Rekkverk og retur rekkverk i stuen av glass med håndrekke i eik.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

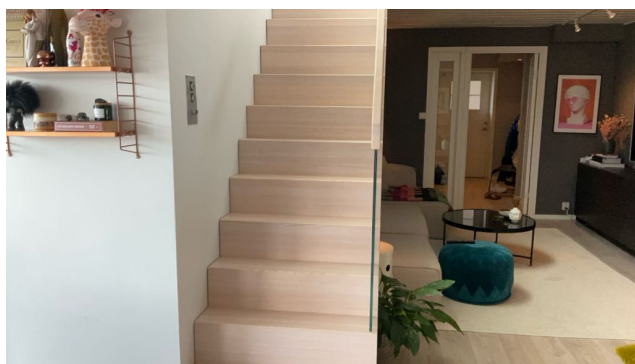
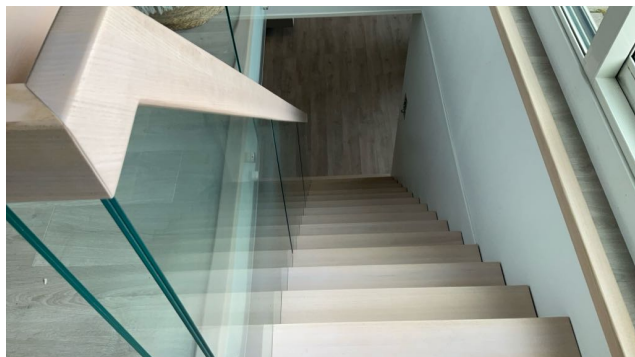
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører som hvite finerte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober i leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekar i benkeplaten.

Rommet er oppgradert av Polygon i 2019 etter en lekkasje. Dette var en forsikringssak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er med malte overflater. Det er malt panel i himlingene.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekar i benkeplaten.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtsoner etc. ligger mot yttervegg og mot trappeoppgang.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc som nybygget, oppgradert og meget påkostet bad i 2022. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 benkeservanter, dusj i dusjnise, badekar og vegghengt wc.

Badet er utført av RørserviceUri AS og det er opplastet dokumentasjon til boligmappa og fremlagt faktura for rommet.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 benkeservanter, dusj i dusjnise, badekar og vegghengt wc.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er beliggende mot mur/ betongvegger.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

2. ETASJE > BAD HYBEL.

Generell

Tilstandsrapport

Bad/ wc er fra byggeår, med noen oppgraderinger. Rommet er med belegget på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Det er himlinger med malte paneler.

2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har overflater med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

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



2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD HYBEL.

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor risiko. Ellers beliggende mot murvegg.

Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

2. ETASJE > VASKEROM/ HYBEL

TG 3 Generell

Enkelt vaskerom med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med vegghengt skyllekum.

Rommet er ikke bygget med våtromsstandard.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > VASKEROM/ HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor risiko. Ellers beliggende mot murvegger.

Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet står foran oppgradering/ fornying.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det settes ikke kostnadsestimat, dette er tatt inn under rommet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, integrert kjøleskap, nedfelt platetopp i benkeplaten og med ventilator over platetoppen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ ALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, tilpasset hybelleilighet med slette malte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ ALKOVE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av forskjellig type i leiligheten. Noe rør med kobber og det meste av rør er fornyet i 2022 til plast (rør i rør) fra 2022, utført av Rørleggerservice Uri AS

Stoppekran er i bod i gangen. Her er og stoppekran for nabo.

Rør i rør skapet er plassert i garderobesrom. Skapet er ombygget.



TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Det kan være røropplegg og rørstammer i andre materialer. Røropplegget er fra byggeår med en del oppgraderinger i forbindelse med oppussinger av våtrommene.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder for opprinnelig/ eldre rør i leiligheten/ og avløpstammer

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

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

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

! TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Varmtvannstank hybel

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Ny kurs varmtvanns tank. El-bil lader. Generell opprydding i sikringsskapet ved renovering bad og nytt bygg på taket. Oppgraderinger er utført av EI- 24

Easee lader fra 2022 montert ved adkomsten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978 Oppgraderinger i senere tid. Dokumentasjon for dette på bolig mappa.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten. Dettet opplyses opplastet til boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Eier opplyser å ha hatt el-kontroll. 5.11.2019. Rapport nr. 5003951.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

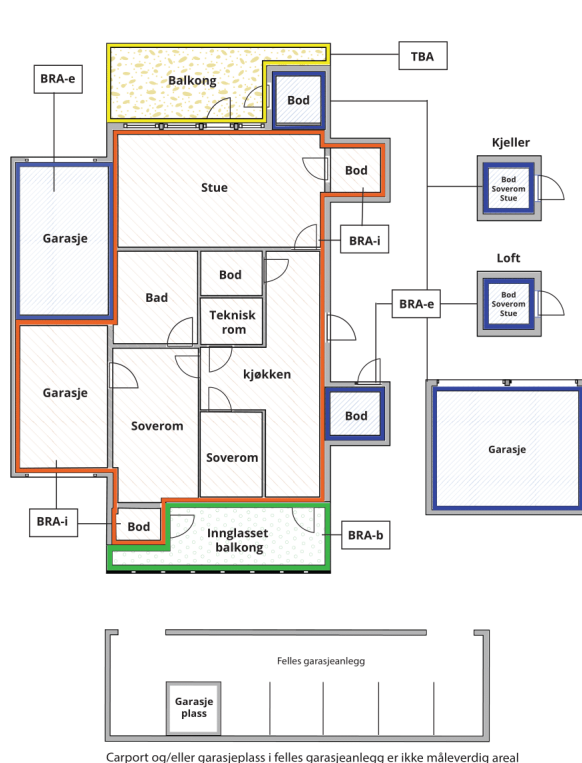
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	
2. Etasje	164	6		170	54
3. Etasje	15			15	168
SUM	179	24			222
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Trapperom, Bod	
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken/ alkove, Bad hybel, Trapperom, Vaskerom/ hybel	Gang 2	
3. Etasje	Loftstue		

Kommentar

Hybelen utgjør ca. 23 m².

Arealet i trappeoppgangen i 1. og 2. etasjen tilhører seksjonen og er tatt med i arealet.

Det er tatt med gangarealet i 2. etasjen ved inngangen til leiligheten og hybelen som Bra- e det samme for arealet i gangen i 1. etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hybel er ikke definert på tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: RørserviceUri AS har renovert vaskerommet i 2019

RørserviceUri AS har bygget nytt bad i 2022

RørserviceUri AS har fornyet vannskap med nytt røropplegg for vannrør og en del nye avløpsrør i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er nedsenket himling i gangen ved soverom/ bad, det er her målt etasjehøyde på ca 2,17 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	194	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Regine Unhjem og Håvard Elias Hovet	Kunde
	Aas	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	44		3	215 m ²	Omtrentlig areal.	Eiet

Adresse

Strandgata 20 F

Hjemmelshaver

Aas Håvard Elias Hovet, Unhjem Regine Dahl

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

260 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor leilighet beliggende i kombinert forretningsgård med butikker og med leiligheter. Eiendommen er beliggende i Strandgata 20 i Aure sentrum. Leiligheten har inngang og gang i 1 etasjen, oppgang og stor leilighet med hybelleilighet i 2 etasjen. Det er i 3 etasjen bygget en ny stue/ oppholdsrom i 3 etasjen, denne på taket med utgang til stor takterrasse med flere uteplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser, det er murte kanter med naturstein. Det opplyses at det skal følge to biloppstillingsplasser med leiligheten. Leiligheten er beliggende med flott utsikt til fjor og fjell.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86535389			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	12.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	30.08.1977		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	24.03.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det må bygget på taket meldes for ferdigattest	Finnes ikke		Nei
Oppdelingsbegjæring	19.10.2015		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	
3	13.05.2025	
4	21.05.2025	
5	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/CP7305>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250052
Adresse	Strandgata 20		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år og 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalnr 86535389
Selger 1 Fornavn	Håvard Elias Hovet	Etternavn	Aas
Selger 2 Fornavn	Regine	Etternavn	Unhjem

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 Forsikringssak på vaskerommet grunnet en lekkasje, som ble utbedret av Polygon i 2019.

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 RørserviceUri AS avd Sykkylven

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert bad i 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn RørserviceUri AS avd Sykkylven

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovert bad i 2022.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger på boligmappe.no.

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

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 RørserviceUri AS avd Sykkylven

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny varmtvanns tank og det som gjelder rør til bad.

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 Byttet brennplate i peis pga sprekk.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skjevhet i gulv står beskrevet i tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var sopp og råte i gamlebygget på taket, men det ble erstattet av et helt nytt bygg i 2018.

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 Her var skjeggkre når vi flyttet inn. Etter all utbedring i leiligheten, har vi bort i mot fjernet problemet. Nå ser vi kanskje ett skjeggkre en gang i kvartalet.

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 Kaland Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bygg på taket 2018. Terrasse på tak og mot vest i 2022.

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 AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny kurs varmtvanns tank. El-bil lader. Generell opprydding i sikringsskapet ved renovering bad og nytt bygg på taket.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har hatt el-kontroll. 5.11.2019. Rapport nr. 5003951.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Easee lader fra 2022.

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, tømmerarbeid 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.
--------------------------	--

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601904863
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964980365 Navn SYKKYLVEN KOMMUNE Adresse Kyrkjervegen 62, 6230 SYKKYLVEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
170478	BAKKE SEVERIN		KYRKJEVEGEN, 6230 SYKKYLVEN
300880	BAKKE HENRIETTE		KAGHOLVEGEN 37, 6230 SYKKYLVEN
250776	PAYLING GRY BAKKE		URA 49, 6230 SYKKYLVEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1528	14	44

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1528	14	44	0	1	47 / 100	Næringsseksjon		Nei
1528	14	44	0	2	27 / 100	Næringsseksjon	Ja	Nei
1528	14	44	0	3	26 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 964403 Tinglyst: 19.10.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent PN RAKNES AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Julsundvegen 4		
Postnr. 6412	Poststed Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 911702339		
Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1528	Sykkylven	14	44		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
170478	Severin Bakke	1/3	
250776	Gry Bakke	1/3	
300880	Henriette Bakke	1/3	

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	47		13				25				37				49				
2	N	27	B	14				26				38				50				
3	B	26	B	15				27				39				51				
4				16				28				40				52				
5				17				29				41				53				
6				18				30				42				54				
7				19				31				43				55				
8				20				32				44				56				
9				21				33				45				57				
10				22				34				46				58				
11				23				35				47				59				
12				24				36				48				60				
Sum tellere:							100	= nevner:				100								

4. Supplerende tekst 7) OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

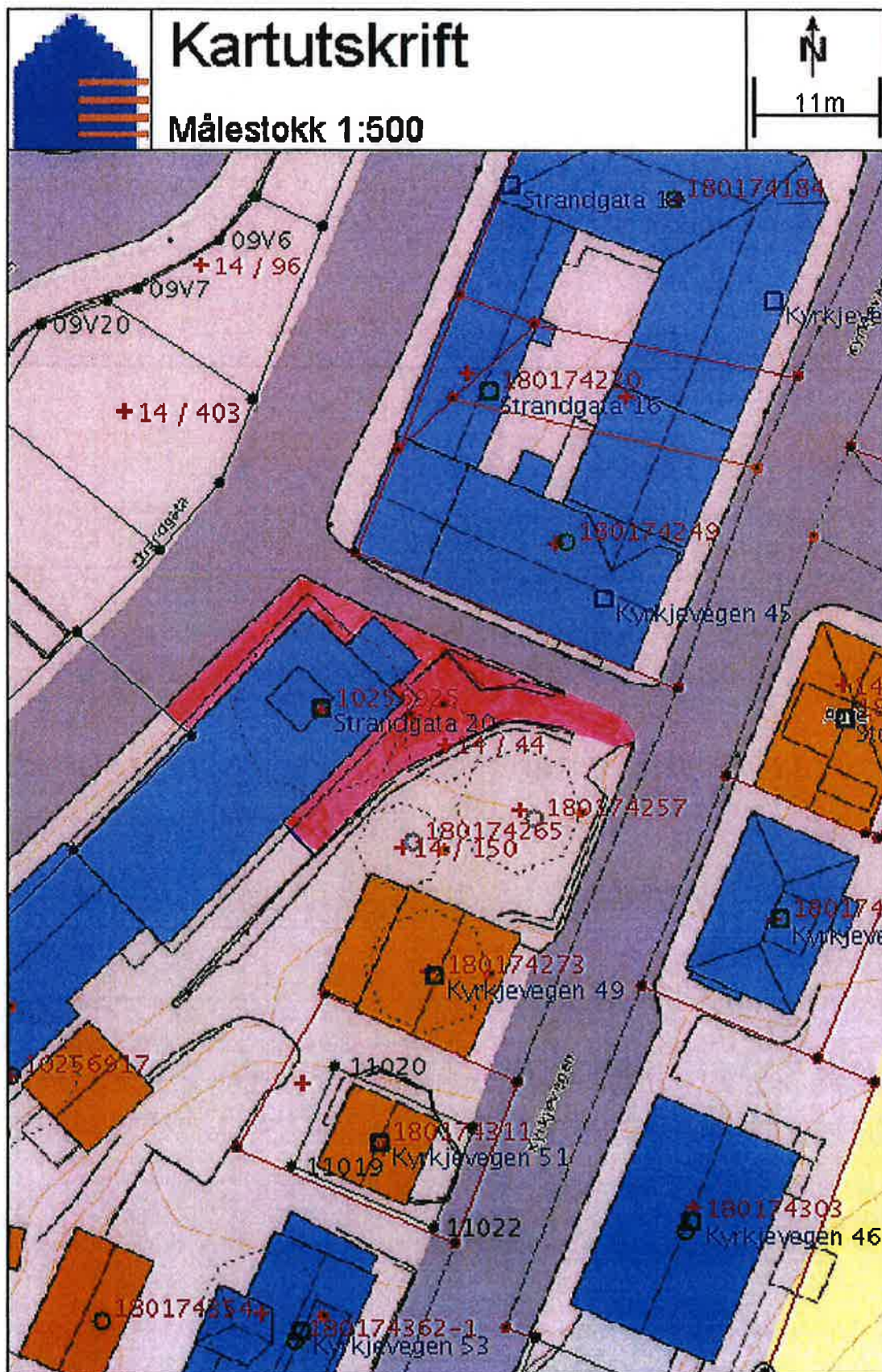
Dato 14/9	Utstederens underskrift Severin Bakke Gry B. Payling Henriette Bakke
---------------------	--

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sykkylven 14/9	Severin Bække Gry B. Payling Henriette Bække	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr. 14	Bnr. 44	Festennr.	Seksj.nr.	Kommune SYKKYLVEN (1528)
Dato 16.10.2015		Stempel og underskrift SYKKYLVEN KOMMUNE Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven Org.nr. 964 980 365		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inneslår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.				
Dato 14/9 Utstederens underskrift 				

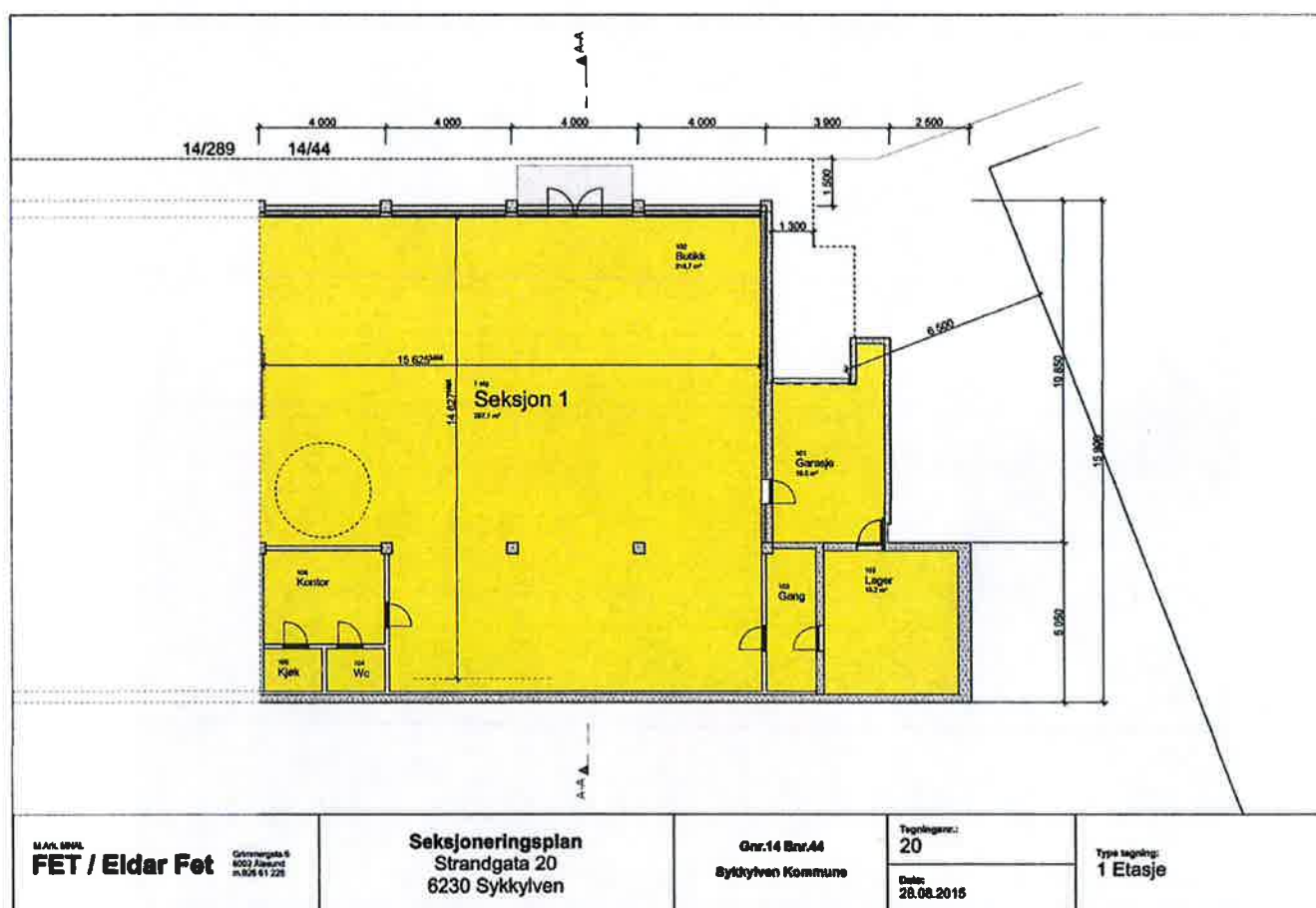
 = FELLESAREAL

51

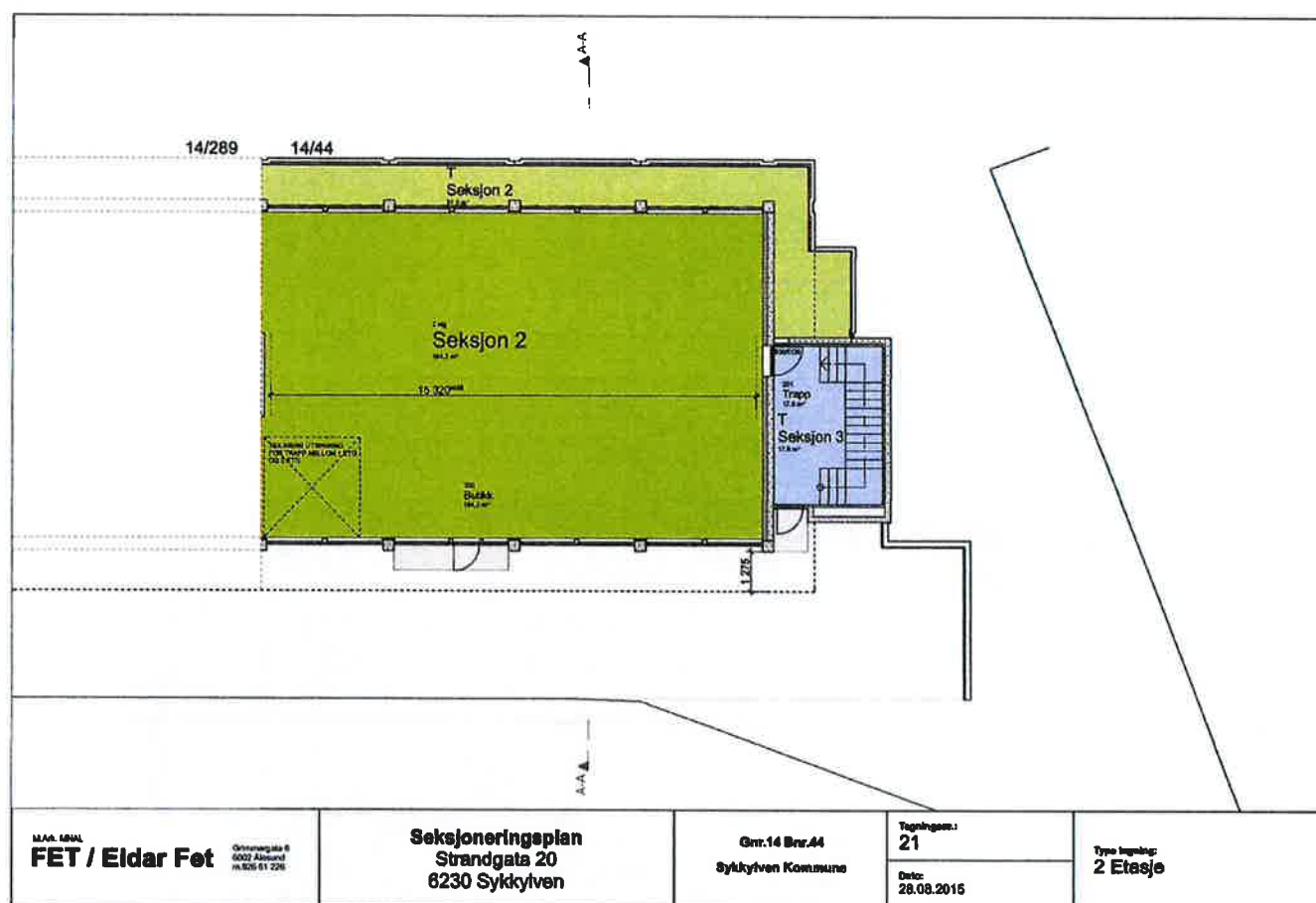


Syltelyve 15/10
Søren Børke

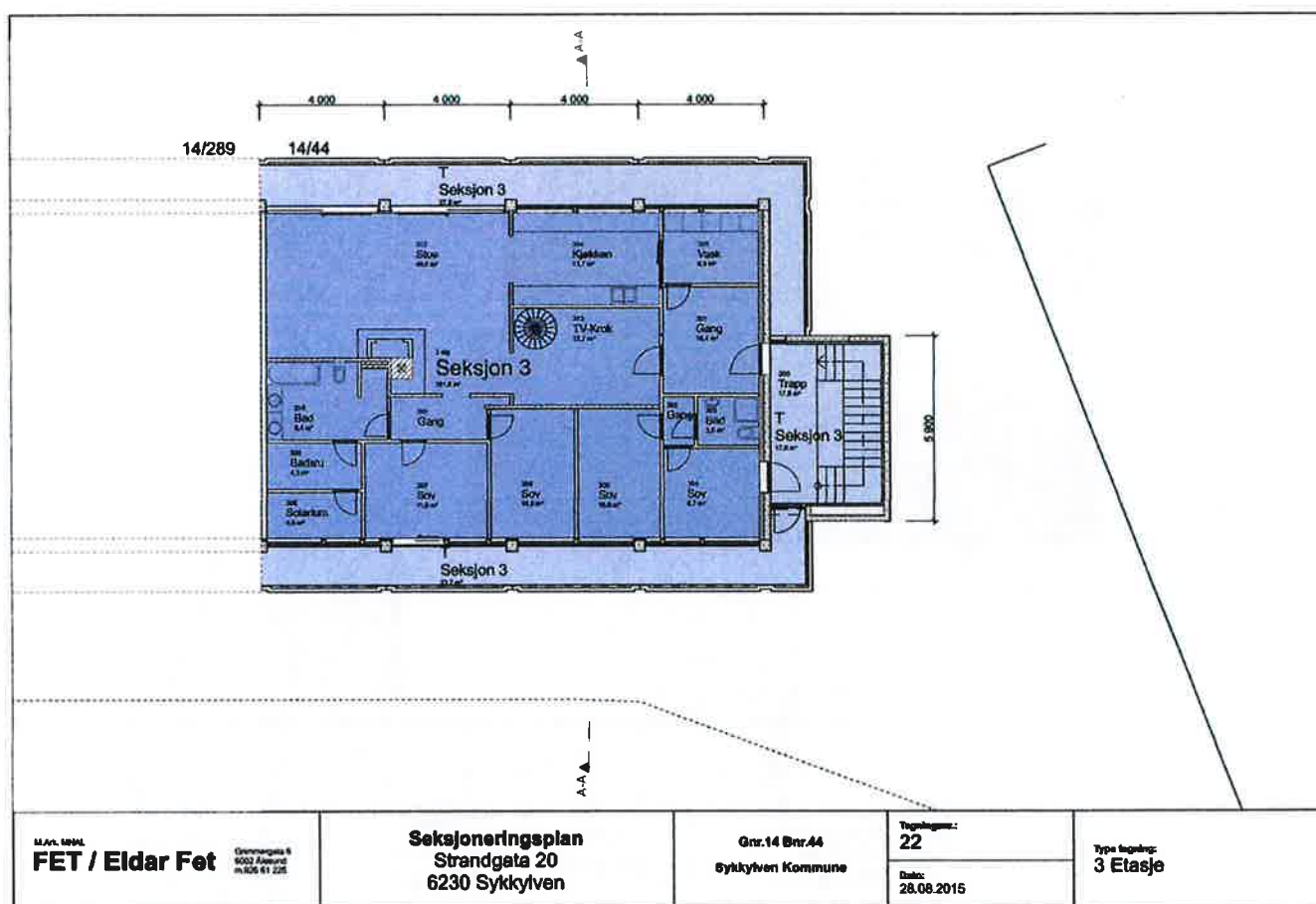
92



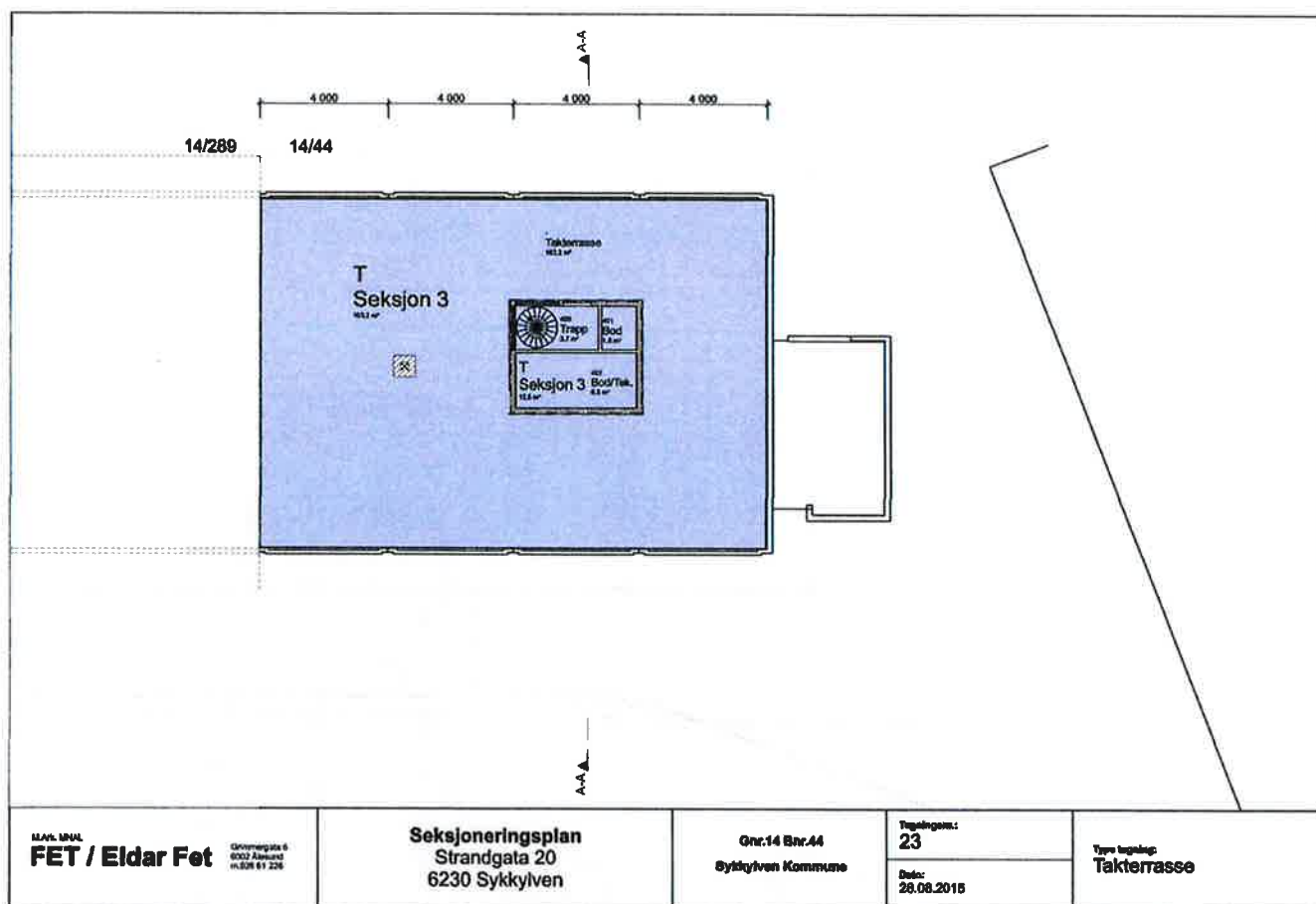
§ 3



S 4



55



 Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602213438
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980365	SYKKYLVEN KOMMUNE	Kyrkjevegen 62, 6230 SYKKYLVEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911702339	PN RAKNES AS		Julsundvegen 4, 6412 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1528	14	44

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1229719 Tinglyst: 03.11.2017
STATENS KARTVERK

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent PN RAKNES AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Julsundvegen 4		
Postnr. 6412	Poststed Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 911702339	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1528	Sykkylven	14	44		2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
929448375	Bjarne Brekke AS	1/1

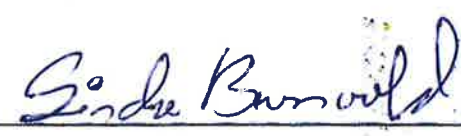
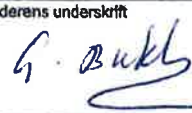
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)
1	N	470		13				25				37			
2	B	135	B	14				26				38			
3	B	260	B	15				27				39			
4	B	135	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				1000				= nevner:				1000			

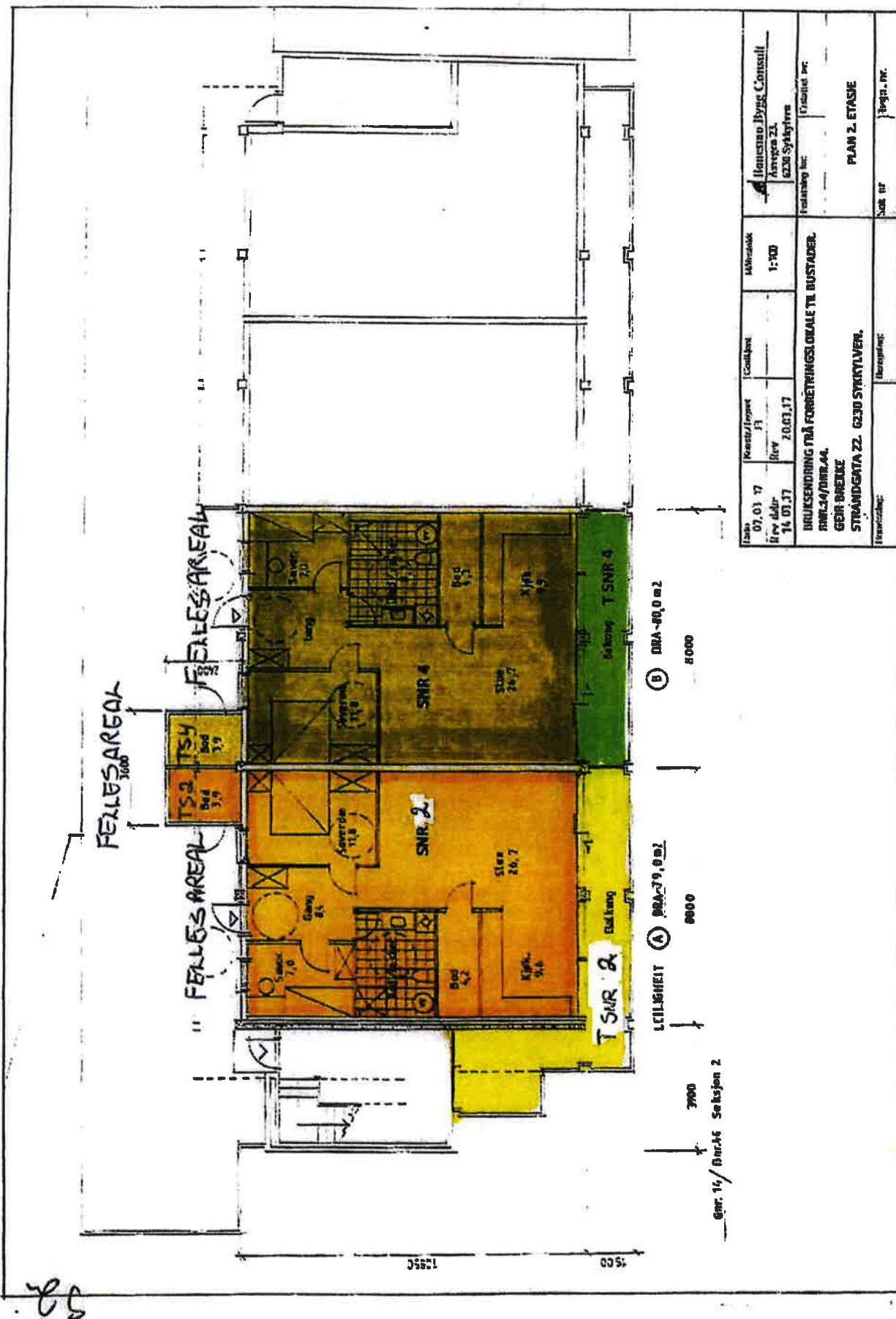
4. Supplerende tekst 7) OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. RESEKSJONERING GJELDER DELING AV SEKSJON 2 TIL TO NYE SEKSJONER MED SEKSJONSNUMMER 2 OG 4. ETTER BRØKEN I SAMEIET FOR ØVRIG ENDRES IKKE.
--

Dato 21/7-17	Utstederens underskrift <i>G. Brekke</i>
-----------------	---



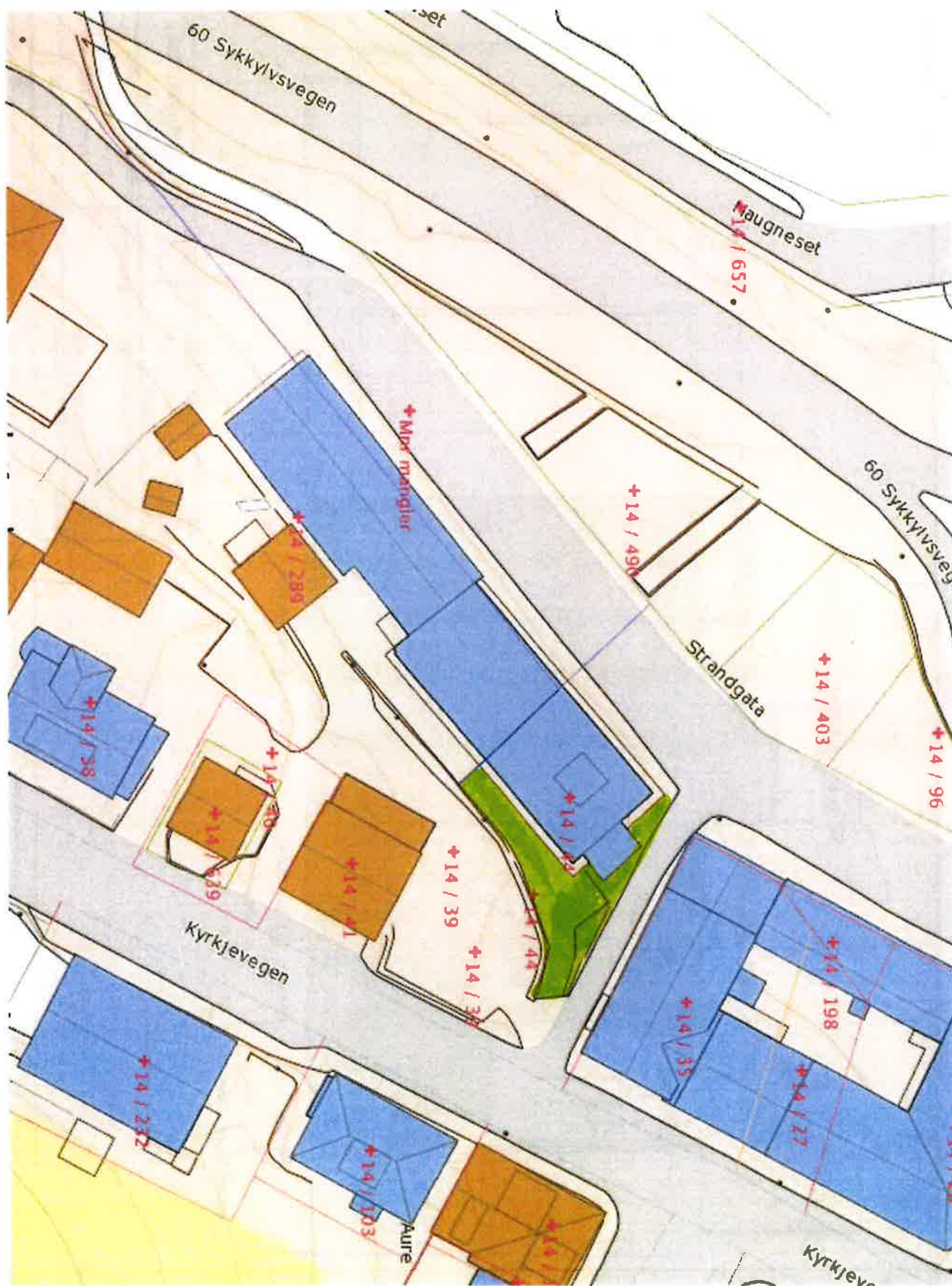
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensere for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Bjørn Brække m/s G. Bell	

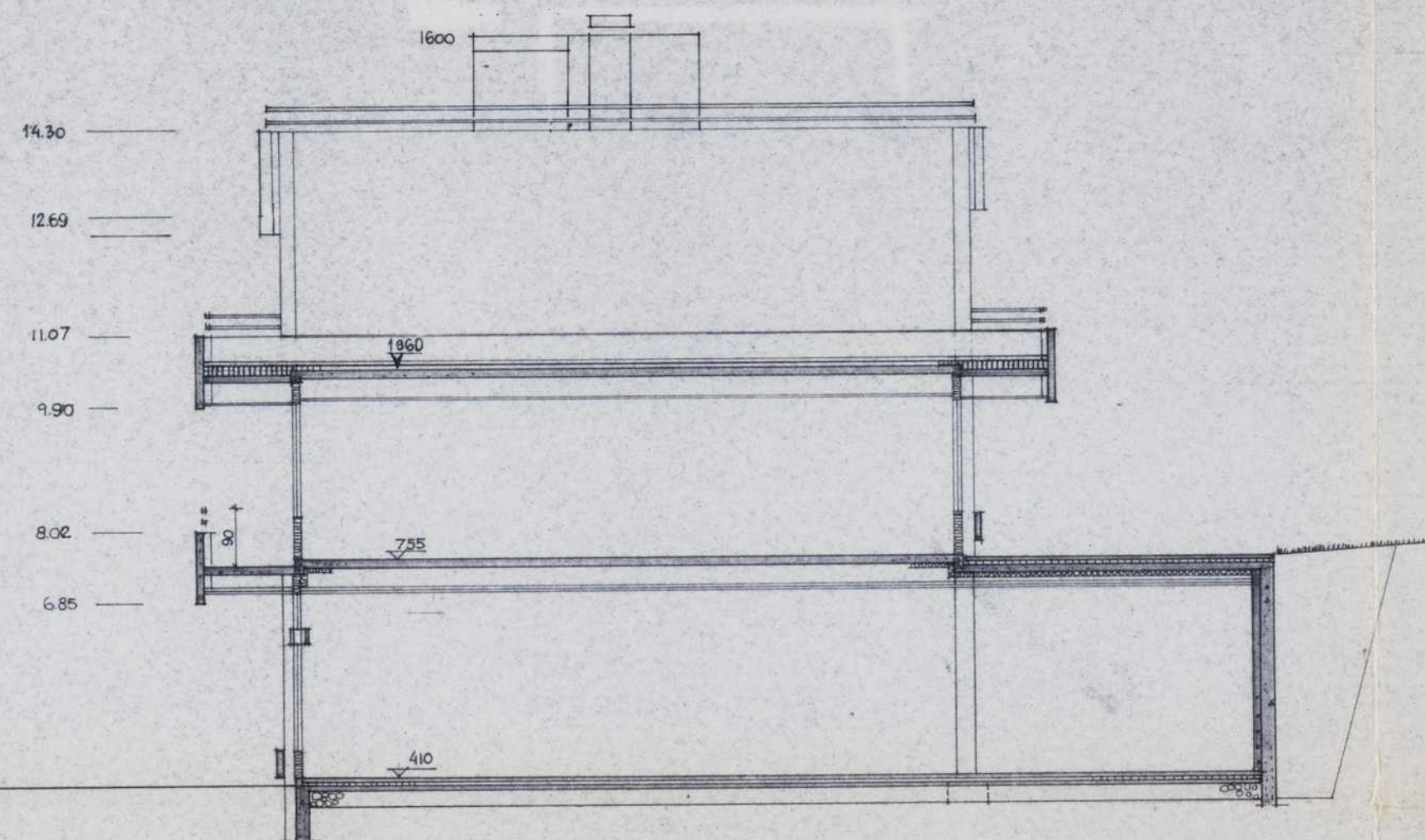
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato		Underskrift		
SYKKYLVEN 3/9-17				
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksj.nr.	Kommune
14	44		2	SYKKYLVEN
Dato		Stempel og underskrift		
17.10.2017		  SYKKYLVEN KOMMUNE Kyrkjevegen 62 8230 Sykkylven Org. nr. 984 980 365		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=bollgseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.				
Dato		Utstederens underskrift		
3/7-17				



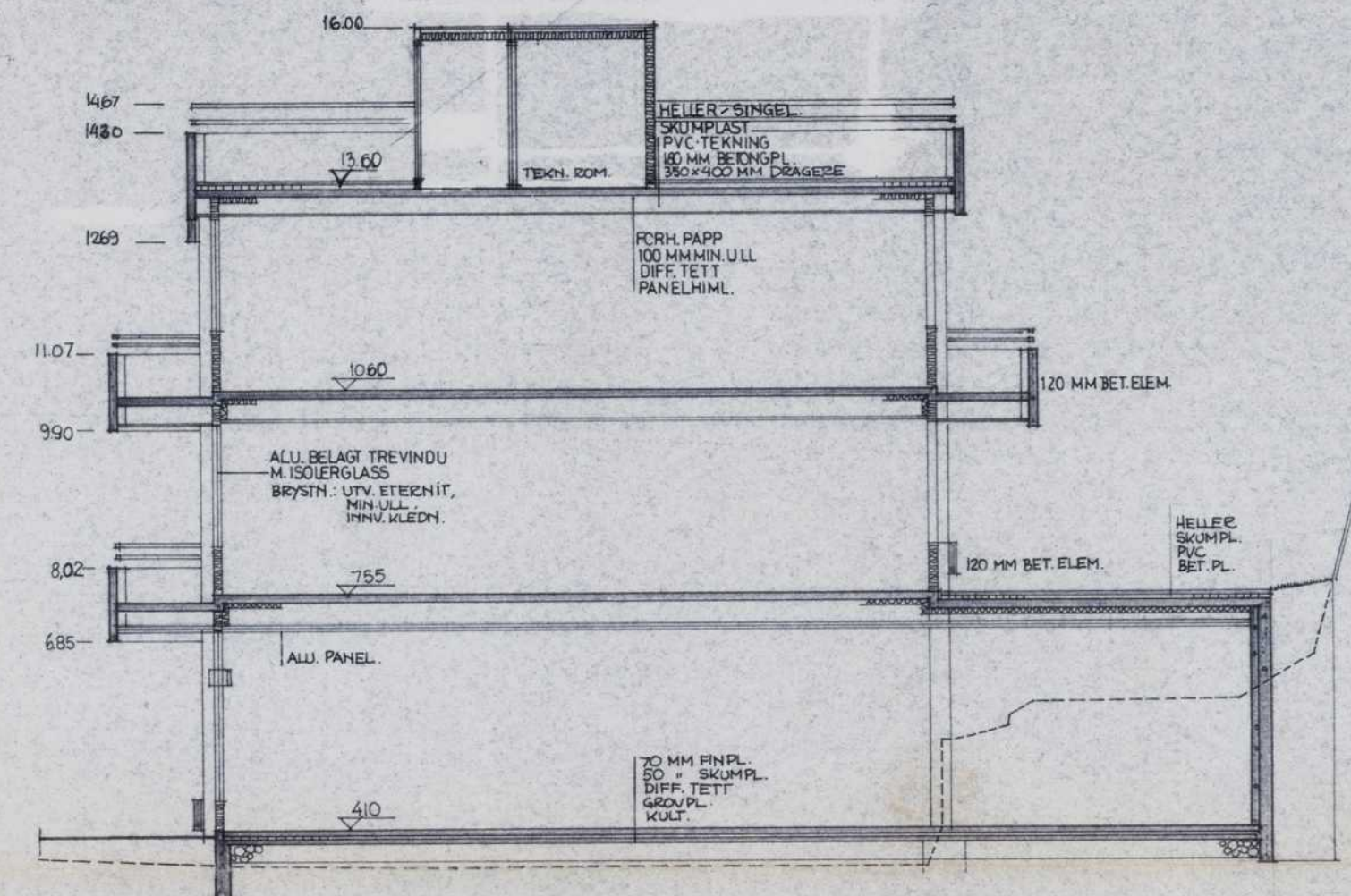
51

 - FELLEAREAL





SNITT B-B



SNITT A-A

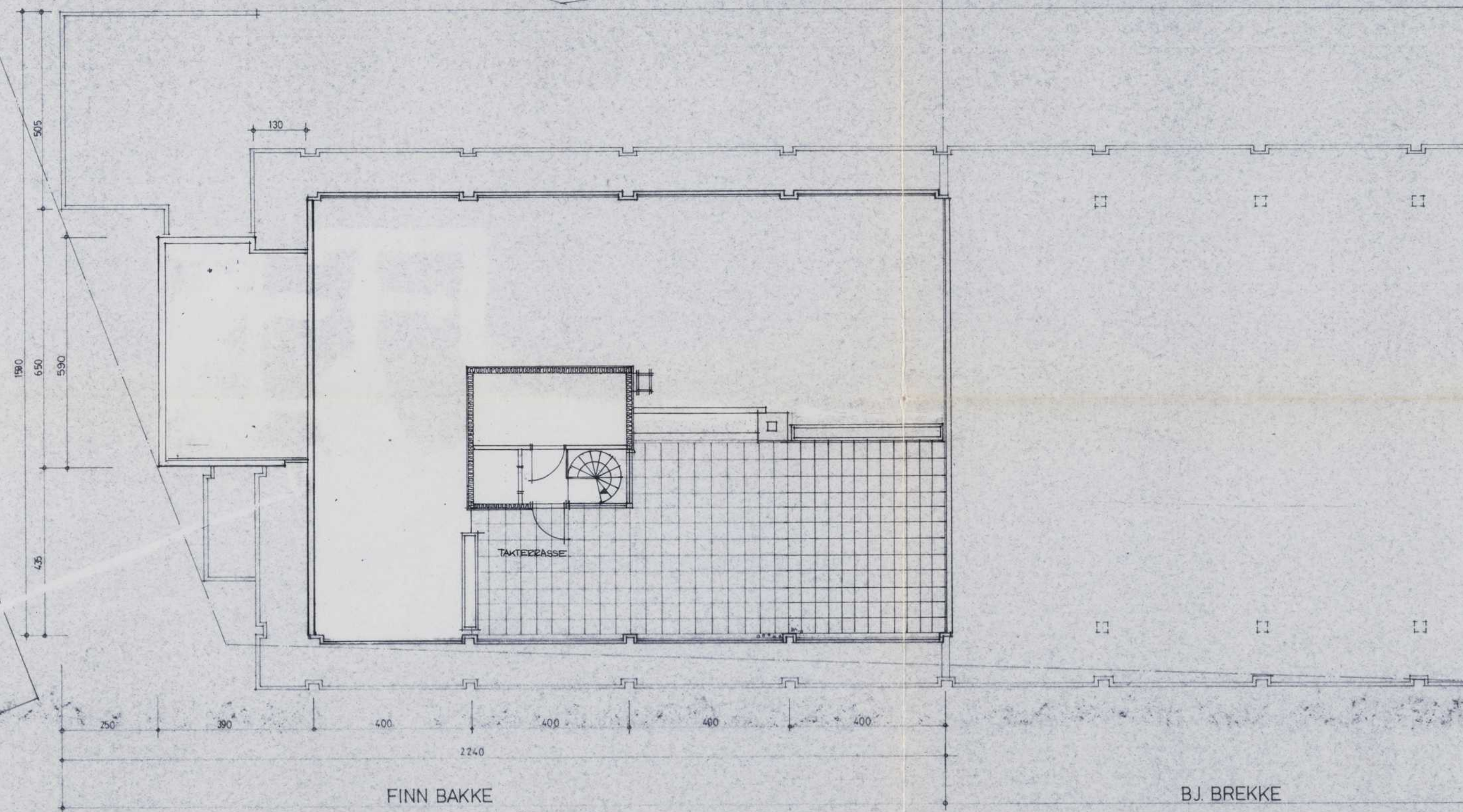
GODKJEND
 PÅ 1:1. ÅR SOM 1:1. SETT
 I BYG. I GS. ÅDET. SITT
 VELTAK.
 SYKKELVÆN BYGNINGSRÅD
 MØTE 30/8-77 SAK 283/77
Håvard Olsen

REV.	ANT.	TEK. ELEM.	REV. GJELDER	K.R.F.	16.8.77.
				SIGN.	DATO

FORRETNINGS/BOLIGBYGG FOR FINN BAKKE

SNITT

TEGNET	K.R.FET. MNAL	VESTPLAN AS	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.		IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND	224	06	
MÅL	1:100	TLF. 22 590			
DATO	20.4.77	PROSJEKTERING OG REGULERING			



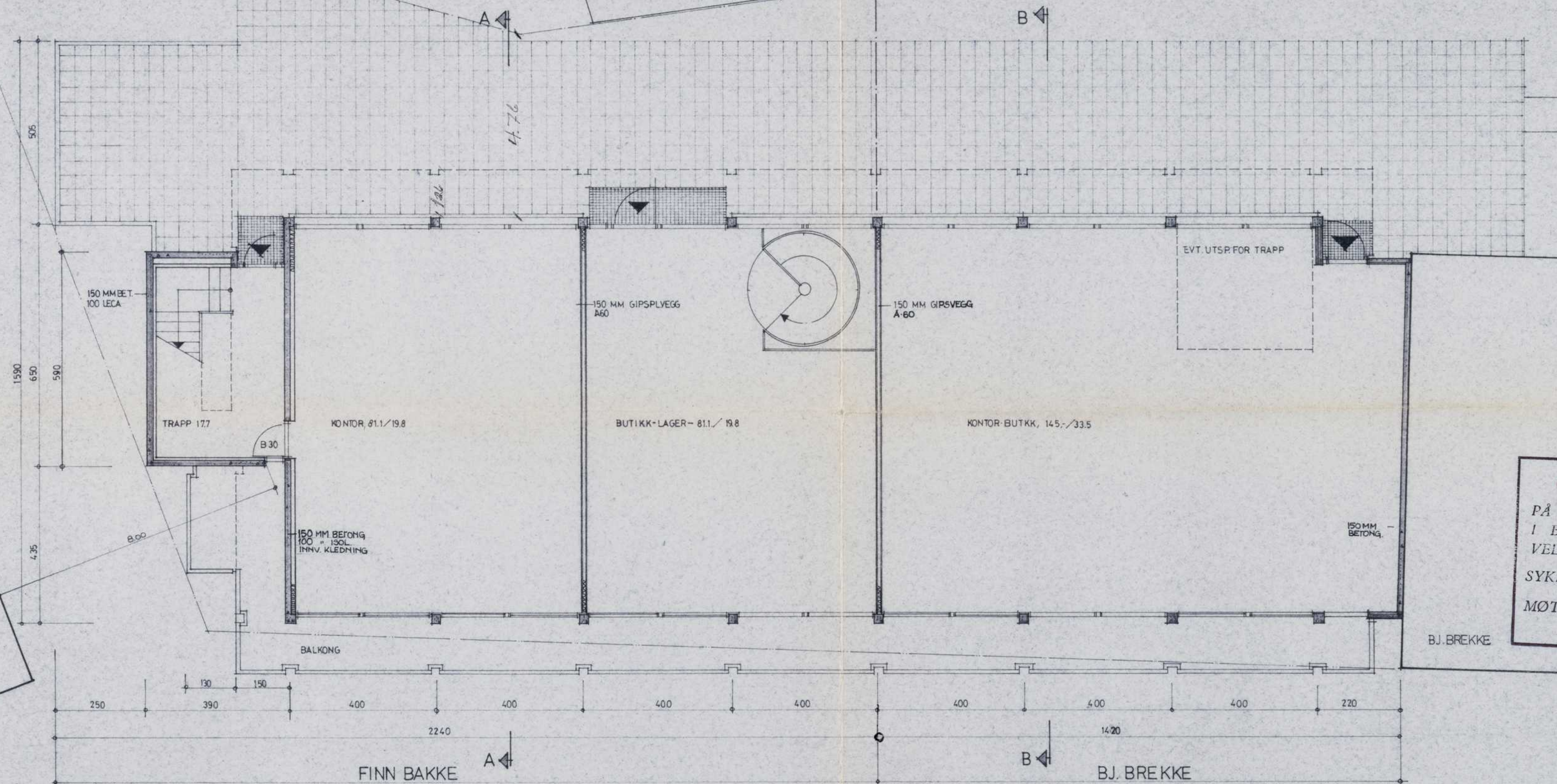
GODKJEND
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT
 I BYGNINGSRÅDET SITT
 VEDTAK.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
 MØTE 30/8-77 SAK 283/77
Harvør Olsen

REV.	ANT.	TEKN. ROM REV. GJELDER	EFF. SIGN.	16.8.77 DATO
------	------	---------------------------	---------------	-----------------

FORRETNINGS/BOLIGBYGG FOR FINN BAKKE				
TAKPLA M. TEKN. ROM MM.				
TEGNET	K.P. FET. MNAL	VESTPLAN AS  IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND TLF. 22 590 PROSJEKTERING OG REGULERING	SAK NR.	TEGN. NR.
KONTR.			224	05
MÅL	1:100			
DATO	20.4.77			

LARS GUNNAR WELLE 14-39

N KLOKK MFL 14-741



GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SIIT
VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 30/8-77 SAK 283/77
Harvén Olsen

BJ. BREKKE

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
------	------	--------------	-------	------

FORRETNINGS/BOLIGBYGG FOR FINN BAKKE

PLAN 2. ETG.

TEGNET	K.R.FET.MNAL	VESTPLAN AS IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND TLF. 22 590 PROSJEKTERING OG REGULERING	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.			224 03		
MÅL	1:100				
DATO	20.4.77				

LARS GUNNAR WELLE 14/39

N. KLOKK MFL 14-741

S. BAKKE

BJ. BREKKE

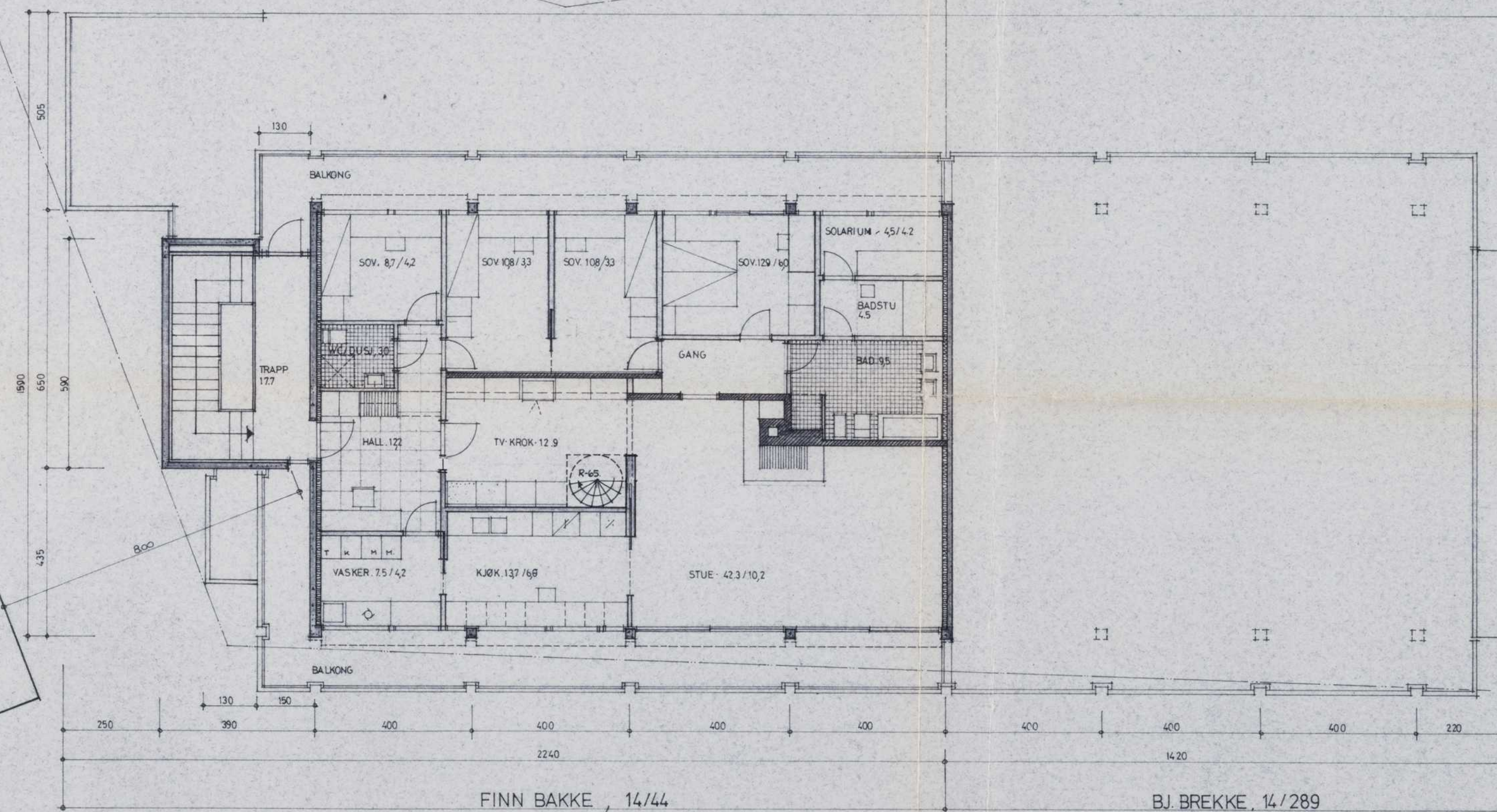
GODKJEND

PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SIIT
VEDTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MØTE 30/8-77 SAK 283/77

Harvén Olsen

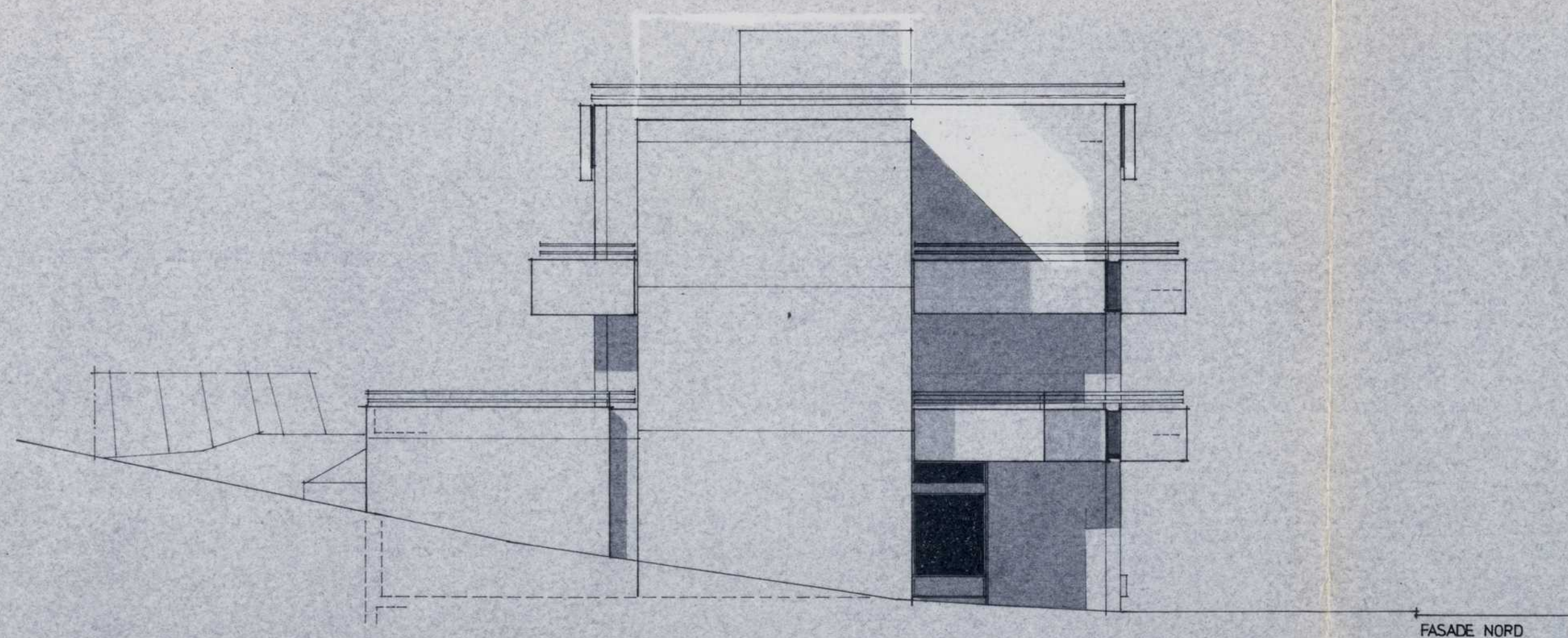
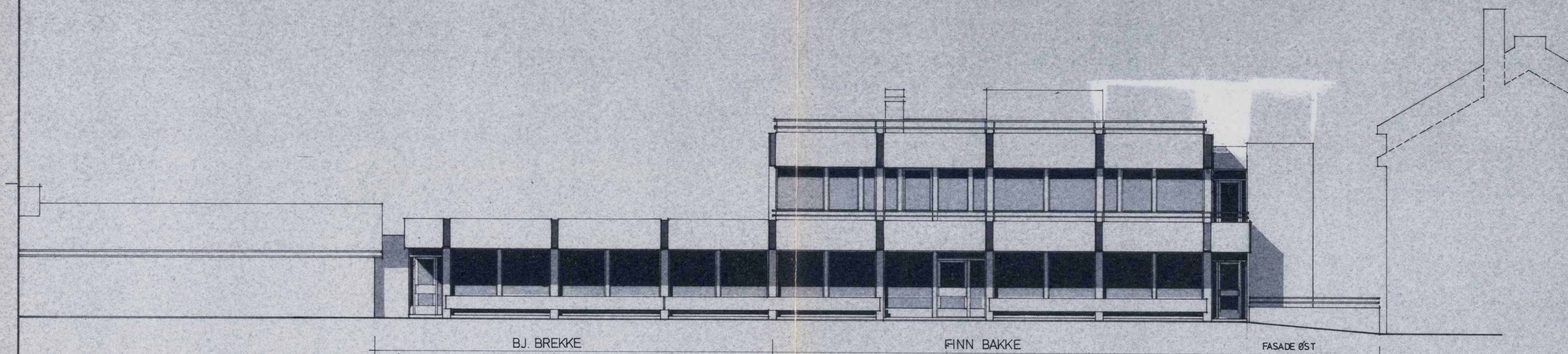


REV.	ANT.	TEKN. BOM / TRAPP	KRF	16.8.77.
		REV. GJELDER	SIGN.	DATO

FORRETNINGS / BOLIGBYGG FOR FINN BAKKE

PLAN 3 ETG.

TEGNET	K.PFET.MNAL	VESTPLAN AS	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.		IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND	224	04	
MÅL	1:100	TLF. 22 590			
DATO	20.4.77	PROSJEKTERING OG REGULERING			



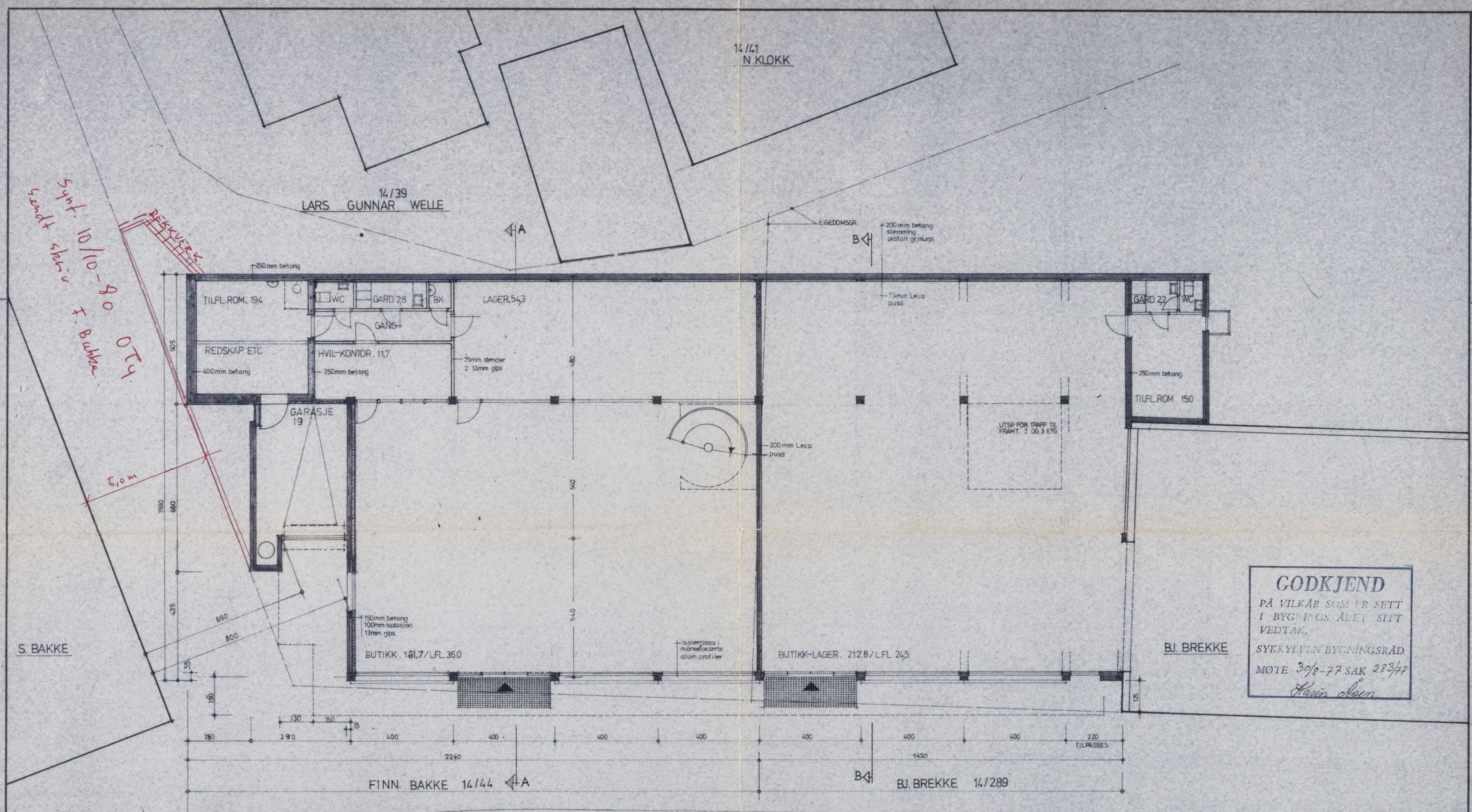
GODKJEND
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT
 I BYGINGSÅDET SITT
 VELTAK.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
 MØTE 30/8-77 SAK 283/77
Harv. Høien

REV.	ANT.	TEKN. OM M. TRAPP REV. GJELDER	EDF. SIGN.	16.8.77 DATO
------	------	-----------------------------------	---------------	-----------------

FORRETNINGS/ BOLIGBYGG FOR FINN BAKKE

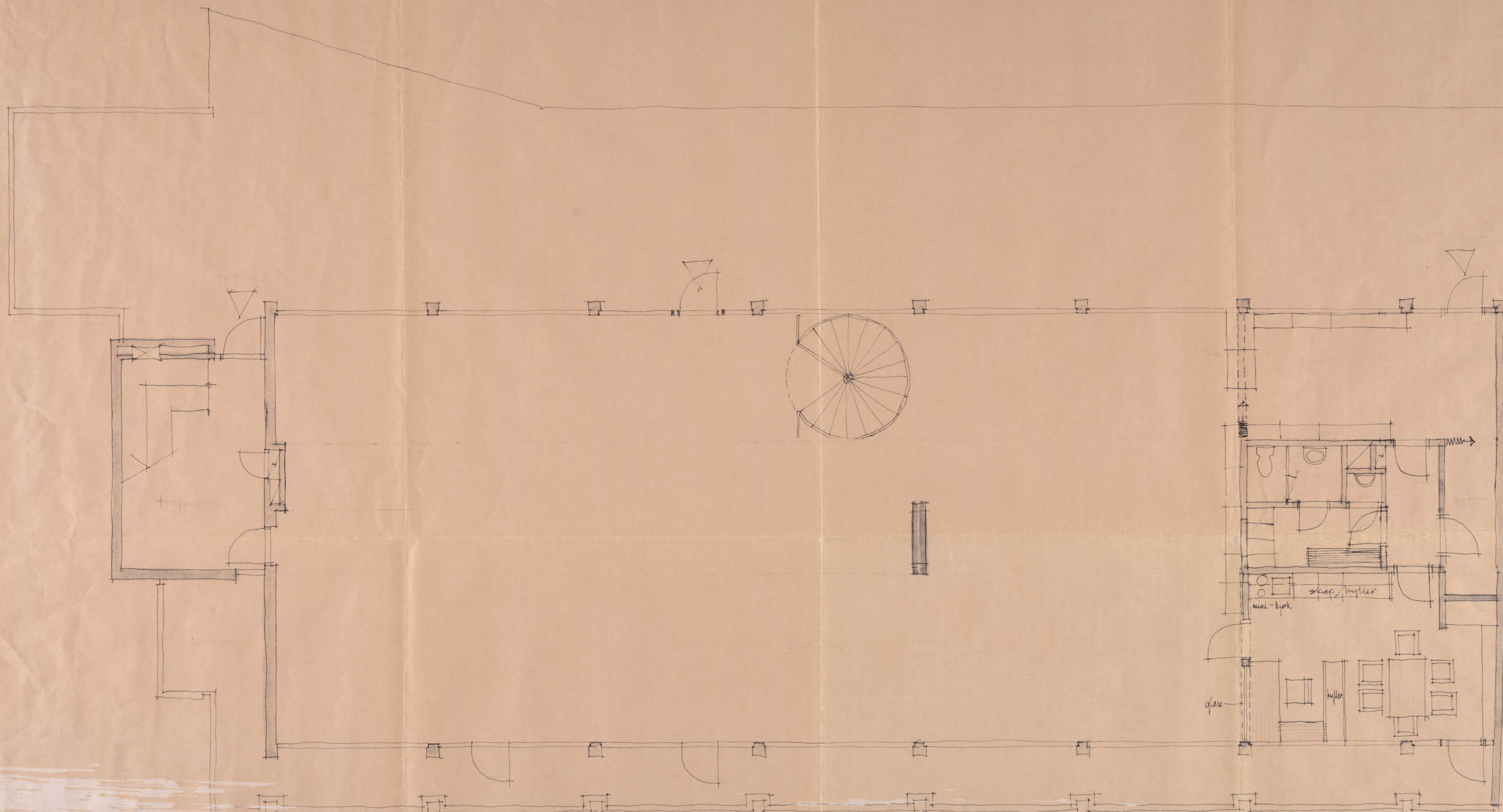
FASADER

TEGNET	K P FET. MVAL	VESTPLAN AS	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.					
MÅL	1:100	1DUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND TLF. 22 590	224	08	
DATO	20.4.77	PROSJEKTERING OG REGULERING			



CODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSÅRET SITT
VEDTAK.
SYKKYLVI BYGNINGSRÅD
MØTE 30/8-77 SAK 283/77
Harvør Olsen

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
FORRETNINGSBYGG FOR FINN BAKKE				
PLAN 1. ETG.				
TEGNET	K.P.FET. MNAL	VESTPLAN AS  IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND TLF. 22 590 PROSJEKTERING OG REGULERING		
KONTR.				
MÅL	1:100			
DATO	2.7.76			
SAK NR.	224 02		TEGN. NR.	43 77
				204.77



REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

TEGNET		VESTPLAN IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND TLF. 22 590 PROSJEKTERING OG REGULERING	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.					
MÅL					
DATO					



Finn Kaland

Dykkar ref.:

Vår ref.:

25/1298 - 4 / MARASH

Dato:

05.06.2025

219/25

Delegert sak

14/44/0/3 - Vedtak om ferdigattest

Bakgrunn for saka

Det er søkt om ferdigattest for utbetring/reparasjon av påbygg på gnr/bnr 14/44/0/3 i Sykkylven kommune.

Saksopplysningar

Omtale av tiltaket

Det var eit påbygg som skulle reparerast/utbetrast, samt hevast takhøgde med ca. 40 cm. Areal på bygget blei ikkje endra som følge av tiltaket.

Sentrale aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Håvard Elias Hovet Aas

Søklar om ferdigattest: Kaland Bygg AS

Løyver gitt i saka

Det vart gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket i vedtaknr. 179/18 den 25.06.2018.

Ikkje søknadspliktige endringar

Det er ikkje oppgitt at det er gjort ikkje søknadspliktige endringar av tiltaket.

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

Kommunen kan gi ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.



Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Vurdering av søknaden

Tiltakshavar har i søknad om ferdigattest erklært at tiltaket er fullført og tilfredsstillende krava som gjeld.

Det er ikkje oppgitt bagatellmessige overtredingar eller manglar frå gjeldande krav. Det er heller ikkje gjort endringar på tiltaket i forhold til det som tidlegare er godkjent.

Kommunen meiner at det ligg føre tilstrekkeleg sluttokumentasjon til å akseptere ferdigattest.

Vedtak

Ferdigattest blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.

Vilkår

Generelt vilkår

Før søksmål om gyldigheita av dette vedtaket kan reisast for domstolane, er det eit vilkår at part til vedtaket har nytta seg av klageretten og at klage er avgjort av Statsforvaltaren. Det same gjeld ved søksmål mot kommunen med krav om erstatning som følgje av vedtaket. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reisast om det er gått 6 månader frå klage først var sett fram, og det ikkje skuldast forsøming hos klagaren som gjer at avgjersle frå klageinstans enda ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Kristian Trandal
teknisk sjef

Marte Therese Åshamar
saksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Håvard Elias Hovet Aas
Regine Dahl Unhjem

Strandgata 20f
Strandgata 20f

6230
6230

Sykkylven
Sykkylven



Andre mottakarar
Finn Kaland

Informasjon om klagerett

Rett til å klage

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på av part eller ein med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 første ledd. Den som ikkje er part bør ved ei klage grunngi kvifor denne har rettsleg klageinteresse.

Klaga må vere skriftleg, og signerast av klagaren eller klagarens fullmektig. Den må nemne det vedtaket som det blir klaga på og kva for endringar ein ønsker. Klaga bør også innehalde ei grunngjeving, jf. forvaltningslova § 32.

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11.

Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

Klageinstans for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Ei klage skal stilast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, men sendast til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller postmottak@sykkylven.kommune.no.

Rett til å krevje grunngjeving

Ein part som meiner at vedtaket manglar grunngjeving, kan innan 3 – tre – veker, rekna frå den dagen ein har motteke det, krevje at nærare grunngjeving for vedtaket blir gitt, jf. Forvaltningslova § 24. Får kommunen slikt krav, vil klagefristen i vedtaket opphøyre og ny

frist ta til å gjelde når grunngjevinga er motteken av parten.

Rett til innsyn

Part til dette vedtaket har rett til å gjere seg kjend med saksdokumenta, så lenge anna ikkje følgjer av forvaltningslova §§ 18 til 19, jf. forvaltningslova § 18 første ledd. Spørsmål om innsyn i saksdokument kan rettast til servicetorget i kommunen.

Kostnader ved klaga

Ein kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat for meir informasjon. Om du får medhald på klaga di, kan du ved høve få dekt vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel, jf. forvaltningslova § 36.

Utsett iverksetting av vedtaket

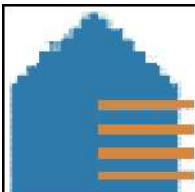
Kommunen, ein klageinstans eller eit anna overordna organ kan avgjere å utsette iverksettinga til klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Ei oppmoding om å utsette iverksettinga skal avgjerast så snart som mogleg. Dersom ei slik avgjerd er teken, får vedtaket først rettsverknad når klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Det same gjeld dersom ein part eller ein med rettsleg klageinteresse tek ut søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, eller sak er brakt inn for Sivilombodsmannen for forvaltninga.



Avslag på oppmøding skal grunngjevast, og grunngivinga skal bli gitt samstundes med avslaget. Det er ikkje høve til å klage på ei avgjerd som gjeld utsett iverksetting.

Grunngjevinga for å ha ein regel om utsett iverksetting er rettstryggleiken. For klagaren er det avgjerande at vedtaket ikkje blir gjennomført før det er avgjort om klaga fører fram. Dersom vedtaket vart gjennomført, kunne ein risikere at det blir umogleg å få medhald i klaga eller i alle fall at det blir vanskeleg og kostbart å følge opp

K O P I

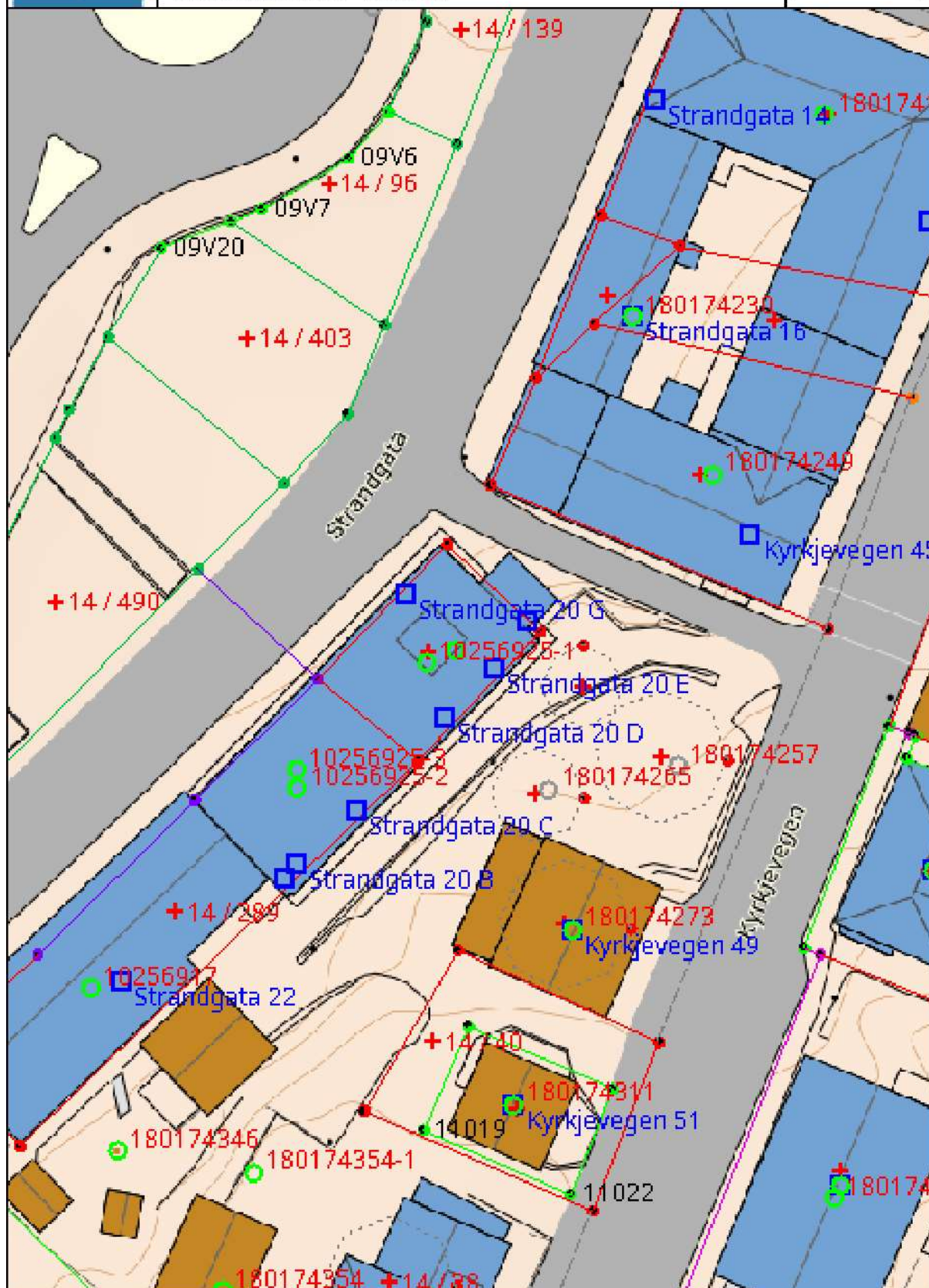


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 14

Bruksnummer: 44

Festenummer:

Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato / klokkeslett: 05.05.2025 kl. 13:26

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 19.10.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 260 / 1000 i matrikkelenhet 14 / 44
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold								
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel
Hjemmelshaver		160892	AAS HÅVARD ELIAS HOVET		STRANDGATA 20 F 6230 SYKKYLVEN			1 / 2
Hjemmelshaver		060397	UNHJEM REGINE DAHL		STRANDGATA 20F 6230 SYKKYLVEN			1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		
Reseksjonering	17.10.2017	Tinglyst	brunsind 20.10.2017
Reseksjonering	2017/1272	Rolle	Arealendring
		Etablert/Endret	1528 - 14/44
		Etablert/Endret	1528 - 14/44/0/1
		Etablert/Endret	1528 - 14/44/0/2
		Etablert/Endret	1528 - 14/44/0/3
		Etablert/Endret	1528 - 14/44/0/4
		Etablert/Endret	1528 - 14/44/0/5

Seksjonering	15.09.2015	Tinglyst	22.10.2015	sindre-brunvold	16.10.2015
Seksjonering	2015/1434				
		Bebygd areal:	4	Ant. boliger:	5
		Bruksareal bolig:	478	Ant. etasjer:	4
		Bruksareal annet:	612	Vannforsyning:	Tilkn. off.
		Bruksareal totalt:	1 090	vannverk	Tatt i bruk:
		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
		Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:
		Bruttoareal totalt:	0		
		Alternativt areal:	284		
		Alternativt areal 2:	0		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

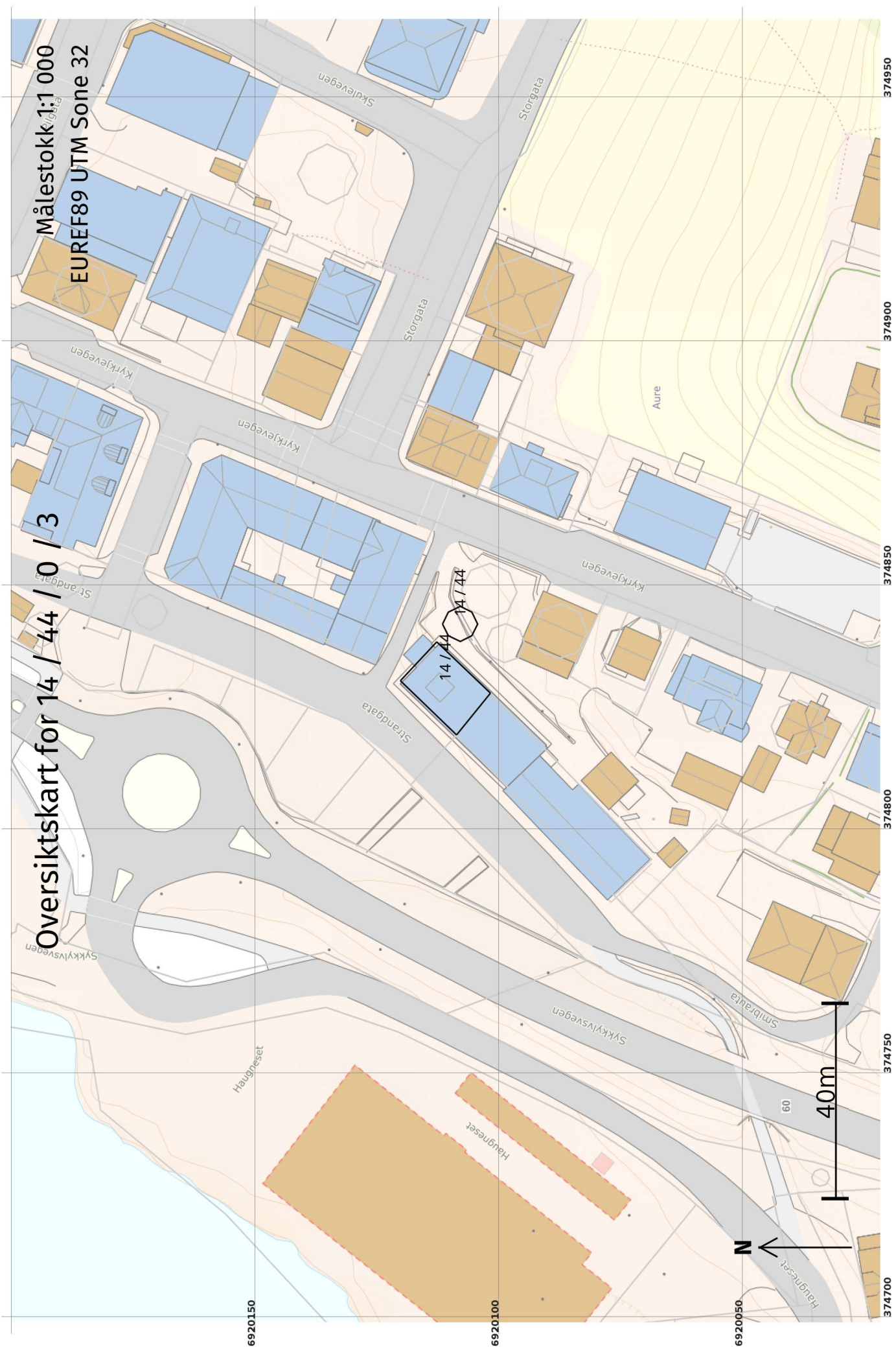
Bygningsnr:	10 256 925	Bebygd areal:	4	Ant. boliger:	5	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	478	Ant. etasjer:	4	Rammestillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	612	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6920112 Øst: 374831	Bruksareal totalt:	1 090	vannverk	Tatt i bruk:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0		Nei	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	284			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	0	12	0	0	12	0	0	0	0	0
H03	1	163	161	324	324	0	0	0	0	0
H02	4	303	21	324	324	0	0	0	284	0
H01	0	0	430	430	430	0	0	0	0	0

Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1061 Strandgata 20 F		H0301	Bolig	163	6	Kjøkken	2	2	14/44/0/3	

Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver		BAKKE FINN								
Tiltakshaver		BAKKE GRY CAMILLA								

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BAKKE HENRIETTE		
Tiltakshaver		BAKKE /BREKKEBYGGET		
Tiltakshaver		BAKKEBYGGET		
Tiltakshaver		FARGEHANDELEN		
Tiltakshaver		VALHALL		



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 14 / 44 / 0 / 3

Referat sameigarmøte i Sameiet Strandgata 20.

Torsdag 13.februar kl 1800 2025 vart det halde sameigarmøte hos Sonja Gyda Hjelle.

Desse møtte: Sonja Hjelle, Svein Aure, Stig Brekke, Per Jan Brekke og Håvard H. Aas.

Desse hadde meldt forfall: Agnes Hjorthol, Arild Melchiorson og Grete Dale. Stig Brekke møtte for Geir.

Sak 1: Rekneskapen for 2024 vart gjennomgått og godkjent.

Sak 2: Reseksjonering av bygget. Stig Brekke orienterte litt om kva som må til for å få alle seksjonane i bygget (Bakke og Brekke) inn i eit juridisk godkjent sameige. Det er ein omstendeleg prosess der noverande sameige må oppløysast, tomtene må oppmålast, delast og samanslåast og eit nytt sameige må registrerast. Stig har sett seg godt inn i problematikken og er villig til å lede prosessen. Han og Svein har alt vore i kontakt med teknisk avd i kommuna og dei var svært positive til at vi vil ta denne «ryddejobben» og vil bistå oss så godt dei kan. Saka vart grundig diskutert og alle var enige om at det er best å få det gjort no og ikkje vente til det oppstår problem ved eventuelle sal av seksjoner etc. Til å dekke kostnader med dette, vart det sett av kr 30 000,- i budsjettet.

Sak 3: Budsjett for 2025 vart gjennomgått og godkjent. Det var enigheit om å bruke same fordeling for 2025 som vi brukte for 2024.

Sak 4: Valg av styre. Styret var gjenvalgt.

Svein Aure, styreleiar

Håvard Hovet Aas, styremedlem

Sonja Hjelle, styremedlem

Karin Brekke, varamedlem

Sak 5: Ymse. Ingen saker.

Møte heva kl 1910.

FORSLAG til ny fordeling av felleskostnader Sameiet Strandgata 20:

	"GML" AREAL	%	Nytt AREAL	%	
BSA	284 m2	25,38	284 m2	21,3	22365,-
Håvard	163 m2	14,56	250 m2	18,8	19740,-
Sonja	83 m2	7,42	97 m2	7,3	7665,-
Bjørn	83 m2	7,42	101 m2	7,6	7980,-
Grete	83 m2	7,42	97 m2	7,3	7665,-
Petter	48 m2	4,29	58 m2	4,3	4515,-
Geir	230 m2	20,55	222 m2	16,7	17535,-
Per Jan	145 m2	12,96	222 m2	16,7	17535,-
Sum	1119m2		1331m2	100%	105 000,-

Arealet er berekna av Jostein Bonesmo.

Alle balkong-, terrasse- og uteplassareal er redusert med 50%, slik at berre halvparten av desse areala tel med i grunnlaget for fordelinga av felleskostnadane.

Vedtektene for Sameiet Strandgata 20 er heilt klare på at felleskostnader skal fordelast etter sameigebrøken, så skal dei ikkje det, så må alle vere enige om ei anna fordeling. Ny fordeling har klart størst ulempe for Håvard og Regine og Per Jan. Håvard og Regine ville fått nesten ei dobling av sine kostnader og er klare på at dei ikkje er villige til å akseptere meir enn ein auke på 50%. Som eit forslag har eg difor redusert deira areal til 250m2 og då blir fordelinga som vist ovanfor.

Sameiet Strandgata 20.

Rekneskapsoversikt 2024:

Innbetalt til felleskostnader:

Håvard Hovet Aas	kr 18 372,00	
Sonja Hjelle	kr 7 881,00	
Bjørn Melchiorson	kr 7 980,00	
Grete Dale	kr 7 578,00	
Per Jan Brekke	kr 17 535,00	
Petter Hjorthol	kr 4 404,00	
Geir Brekke, butikklokale	kr 0,00	
B.S.Aure AS	kr 22 365,00	kr 86 115,00

Bet.i 2023

Utbytte frå Gjensidige: kr 5 169,00

Rente inntekter: kr 3 781,00

Samla inntekter: kr 95 065,00

Kostnader:

Forsikring	kr 50 914,00
Brøyting	kr 1 584,38
Utvendig rydding russ	kr 2 000,00
Oppmåling Bonesmo Byggcon.	kr 5 000,00
Bankgebyr	kr 17,00

Samla kostnader: kr 59 515,38

Overskot kr 35 549,62

Saldo bank 01.01.2024 kr 213 821,07

Saldo bank 31.12.2024 kr 249 370,69

Sameiet Strandgata 20.

Budsjett 2025 felleskostnader:

Kostnader:

Forsikring	kr 55 000,-	
Vedlikehold, avsetning	kr 35 000,-	
Snørydding, div.utv.vedl.h	kr 6 000,-	
Div.kostnader reseksjonerin.	kr 30 000,-	
Adm.godtgjersle	<u>kr 4 000,-</u>	kr 130 000,-

Inntekter:

Gjensidige	kr 5 000,-	
Renter	<u>kr 4 000,-</u>	kr 9 000,-
Sum		kr 121 000,-

Fordeling:

B.S.Aure AS	21,3% =	kr 25 773,00		
Håvard Hovet Aas	18,8% =	kr 22 748,00	pr mnd	kr 1 896,-
Sonja Hjelle	7,3% =	kr 8 833,00	«	kr 736,-
Bjørn Melchiorson	7,6% =	kr 9 196,00	«	kr 766,-
Geir Brekke, butikk	16,7% =	kr 20 207,00	«	
Grete Dale	7,3% =	kr 8 833,00	«	kr 736,-
Petter Hjorthol	4,3% =	kr 5 203,00	«	kr 434,-
Per Jan Brekke	<u>16,7% =</u>	<u>kr 20 207,00</u>		
Sum	100%	kr 121 000,--		

VEDTEKTER FOR SAMEIET STRANDGATA 20

Fastsatt den 15.9.2015

Endret 15.6.2017

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Strandgata 20 (heretter Sameiet) og omfatter gnr 14 bnr 44 i Sykkylven kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 4 seksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene som hver har følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjon nr	Sameiebrøk	Formål
1	470/1000	Næring
3	260/1000	Bolig
4	135/1000	Bolig
5	135/1000	Bolig

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal eksklusive tilleggsareal som trapper, balkonger og terrasser.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Seksjonene 1 og 2 har adgang til takterrasse (rom for ventilasjon) som er seksjonert som tilleggsareal til snr 3 så lenge ventilasjonsanlegget er plassert her.

Tilsvarende adkomst gjelder til trappegangen som er seksjonert som tilleggsareal for snr 3 for tilgang til sikringsskap.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Det er ikke parkeringsareal på eiendommen.

Bruk av næringsseksjonene

Næringsseksjonen kan brukes til næringsvirksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Næringsseksjonen kan ha åpningstid som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, herunder rett til varelevering til tider som er vanlige for bransjen.

Næringsseksjonen skal kunne skilte sine lokaler på den måten som er vanlig i bransjen og som blir godkjent av Sykkylven kommune.

Eksisterende skilting på seksjoneringstidspunktet regnes som godkjent.

Næringsseksjonen har rett til montering av nødvendig utstyr på utsiden av bygget, for eksempel VVS, el-utstyr etc.

I medhold av eierseksjonslovens § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene, herunder rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Dette gjelder bruk av fellesareal utenfor butikkene i snr 1 til utendørs salg og andre naturlige aktiviteter.

§ 3 – Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer også balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

Snr 3 har eksklusiv bruksrett på takterrassen som er seksjonert som tilleggsareal. Vedlikehold av dette arealet påhviler snr 3. For vedlikehold som går på takets bæreevne, utskifting av taktekking eller andre oppgaver som griper inn i byggets konstruksjon, så er det hele sameiets ansvar.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at seksjonen har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røkvarslere og at dette er i lovlig/forskriftsmessig stand i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Renner, sluk og avløp på balkonger og terrasse skal etterses og holdes rene slik at skader unngås. Dette gjelder også i de tilfellene terrasser og balkonger ikke er tilleggsareal.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller ettersyn er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Dog skal næringsseksjonen for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes forretningsdriften.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Dette gjelder ikke næringsseksjonene behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Den enkelte sameier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring samt eventuell forsikring av egne vinduer og dører ut mot fellesareal.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 23.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner. Sameiet skal ikke ha revisor.

§ 8- Sameiermøte – årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra sameiermøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt varamedlemmer)

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en sameiers (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 32.

§ 12 – Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

Det kan ikke fastsettes husordensregler som innskrenker næringsseksjonens bruk av egne seksjoner, tilleggsareal eller fellesareal uten etter samtykke fra næringsseksjonene.

§ 13 – Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Sameierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom sameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og sameierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

DAGBOKFØRT

08.02.87 06385

ERKLÆRING

SØRENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Undertegnede hjemmelshaver av

gnr. 14, bnr. 44 og 149 i Sykkylven,

gir herved eieren av

gnr. 14, bnr. 289 i Sykkylven,

vederlagsfri rett til adkomst over sin eiendom. Bruksretten
gjelder adkomst til fots fra Storgata og skal kunne foregå i
det omfang bruken av bnr. 289 til en hver tid tilsier.

Sykkylven, 27. februar 1987



Finn Bakke

DAGBOKFØRT**29 JUN 78 04094****SOF ENKJØPEREN I
NORDRE SUNNMØRE****ERKLÆRING:**

**Bjarne Brække, eigar av gnr./bnr. 14/289,
og Finn Bakke, eigar av gnr./bnr. 14/44,
aksepterer med dette følgjande:**

**I samsvar med bygningsrådets vedtak, dat. 13. juni
1978, sak nr. 198/78, samt §8 i bygningslova, vil
naudeynt brannskilje mellom ovanfor nemnde eigedomar
bli oppsett når kommunen krev dette og utan kostnad
for kommunen**

**Dette vert å tinglyse som hefte på ovanståande
eigedomar.**

Sykkylven, den 14. juni 1978.

Bjarne Brække

*Bjarne Brække
Langer Brække*

Finn Bakke

Finn Bakke

K.L.



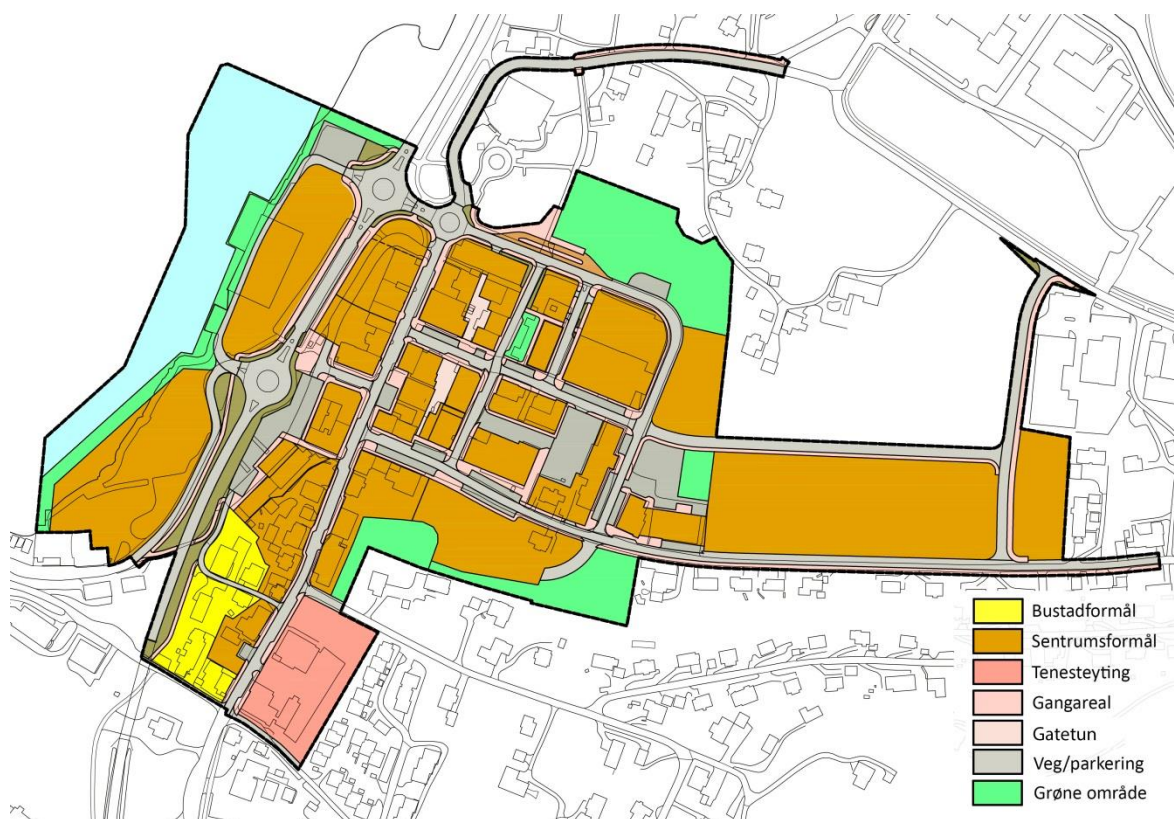
SYKKYLVEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING SYKKYLVEN SENTRUM

PlanID 15282013005

Vedtatt Sykkylven kommunestyre 20.06.2016

FØRESEGNER



FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR SYKKYLVEN SENTRUM

Eigengodkjend i kommunestyret 20.06.2016

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som **områderegulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Konsentrert småhusbebyggelse (sosikode 1112)
- Sentrumsformål (sosikode 1130)
- Offentleg eller privat tenesteyting (sosikode 1160)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjørveg (sosikode 2011)
- Fortau (sosikode 2012)
- Torg (sosikode 2013)
- Gatetun (sosikode 2014)
- Gang-/sykkelveg (sosikode 2015)
- Annan veggrunn, grøntareal (sosikode 2019)
- Kollektivterminal (sosikode 2072)
- Parkeringsplass (sosikode 2082)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområde (sosikode 3020)
- Park (sosikode 3050)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl §12-5 nr. 5)

- Landbruksformål (sosikode 5110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

- Ferdsel (sosikode 6100)

Planen viser følgjande hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

- Ras- og skredfare (sosikode 310)

Sone med særlege hensyn (pbl §12-6 pkt. a)

- Bevaring kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

Bestemmelsesområde (pbl §11-8)

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Støy

Plankartet viser soner for støy knytt til trafikk langs fylkesveg 60. Støysonene er vist som raud og gul sone, i samsvar med retningslinje T-1442 frå Miljøverndepartementet.

Framtidige bustadar skal ha tilfredsstillande uteareal, jfr. retningslinje T-1441/12. Ved etablering av støyfølsam utbygging innanfor støysonene skal det gjennomførast meir nøyaktige støyvurderingar. Grenseverdiane i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 vert gjort gjeldande for planen.

Avbøtande tiltak: For områda BKS1, BKS2, BS1, BS2, BS4, BS5, BS15, BS22 og BS23 skal avbøtande fasadetiltak utgreiast i samband med byggesak, for tiltak som ligg innanfor gul støysone. Framtidige nye bustadar skal ha tilfredsstillande uteareal i samsvar med T-1441/12.

2.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for dei einskilde områda er vist på plankartet. Utnyttingsgraden gjeld for heile området under eitt, dersom ikkje anna er presisert. Utandørs parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden med 18 m² pr plass.

2.3 Utforming av bygningsmassen

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming.

Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til omkringliggande bygningar. Fargesetting av hus skal gjerast med avdempa fargar som harmonerer med omgjevnadane. Dette gjeld også farge på taktekking.

Bygningar kan oppførast med kjellar, dersom ikkje anna er presisert under byggeformåla.

2.4 Uteareal

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at uteområda får ei god utforming, og kan stille krav om at det skal leggst fram teikningar for uteareal, køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeområde m.m. for godkjenning.

Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

Med tanke på handtering av overflatevatn/flaum bør permeable dekker nyttast.

Allergivenlege planter skal nyttast i uteareal.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

2.5 Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:

1 plass br bustad opp til 80 m²

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal set settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m² bruksareal

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m² bruksareal.

Kommunen kan samtykke i at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal blir innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen avgjer kva satsar som til ei kvar tid skal gjelde i slike tilfelle.

2.6 Leikeareal

Nærleikeplassar skal etablerast innanfor byggeområda der det er 4 bueiningar eller meir. Storleiken bør vere minst 200 m², og skal minimum vere 100 m². Plassane skal innehalde sandkasse og minimum to leikeapparat, samt benk. Området skal vere solrikt, ikkje brattare enn 1:3, ikkje smalare enn 10 m, og tilgjengeleg for barnevogn og rullestol.

Leikearealet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve.

Ved transformasjonsprosjekt/ fortettingsprosjekt der leikeareal ikkje kan tilfredsstillast innanfor byggeområdet, skal det gjerast ei utgreiing av kringliggande lekeplassar og avstand til desse, samt veg som fører til leike- og opphaldsarealet. Desse areala kan ved tilfredsstillande kvalitet, jfr. krava i T-2/08, eller utbetring til tilfredsstillande kvalitet erstatte eige areal til opphald og lek.

Beplantning på leikeareal skal vere allergivenlege planter.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

2.7 Reklameskilt mm

Reklameskilt, salsplakatar, flaggstenger og andre skilt og flyttbare reklameinnretningar skal ha storleik, farge og utforming som er tilpassa eksisterande bebyggelse og omgivnader i størst mogleg grad.

Det er ikkje tillatt med blinkande eller bevegelege reklameskilt/reklameinnretningar.

Det er ikkje tillatt med lause frittstående skilt på fortau, eller andre innretningar som er til hinder for ferdsel.

Vegeigar kan krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna etter reglane i Plan- og bygningslova § 30-3 og Veglova § 33.

2.8 Vegetasjon i gatene

Det kan plantast tre i gatene. Retningsgivande plassering av tre er vist i planomtalen pkt 6.3.5. Trea skal vere høgstamma, og skal ikkje vere til hinder for siktforholda. Det skal nyttast allergivenlege tre.

Det skal ikkje tilplantast med framande artar som er kategorisert med høg eller svært høg økologisk risiko, jfr. Artsdatabanken si svarteliste.

2.9 Gesimshøgder

Tillatne gesimshøgder er oppgitt under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, dersom ikkje anna er presisert under byggeformålet.

2.10 Universell utforming

Ved detaljplanlegging og opparbeiding av planområdet skal omsynet til universell utforming vektleggast og dokumenterast, jfr. gjeldande regelverk. Innanfor nye byggeområder skal minst 50% av bueiningane vere universelt tilgjengelege.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Konsentrert småhusbebyggelse

Områda merka BKS1 – BKS2 omfattar eksisterande bustadbebyggelse av ulike typer. Områda kan nyttast til blanda bebyggelse med frittliggande bustadar, samanbygde bustader og konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leilegheiter.

Maksimal byggehøgde (mønehøgde/gesimshøgde) er sett til 11 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden med 18 m² pr plass.

Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² for einebustader og rekkehus, og inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheiter.

Bustader, der terrengtilhøva ligg til rette for det, skal planleggast med livsløpsstandard.

For BKS1 områda gjeld ut over dette følgjande:

For 15/3, ei ombygd fabrikkbygning innanfor BKS1, gjeld i tillegg reguleringsplan for Aure Panorama, planID 15282014001.

3.2 Sentrumsområde

Områda merka BS1 – BS23 på plankartet er sett av til sentrumsformål. Områda kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning, hotell og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering kan etablerast innanfor formålet.

Dersom ikkje anna er presisert under det enkelte formålet, gjeld følgjande utnytting av sentrumsområda:

1. etasje skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning eller hotell.
2. -4. etasje kan i tillegg nyttast til bustad.

Det er også høve til å etablere eigne parkeringshus innanfor sentrumsområda.

Kvartalsstruktur: All bebyggelse skal plasserast i byggelinje mot fortau.

Det kan etablerast baldakin over tilgrensande fortau inntil 1,5 m ut frå husveggen, så lenge siktforhold og framkommelegheit er ivaretatt. Det skal leggast vekt på ein materialbruk som gir eit lett uttrykk, slik at baldakinen ikkje blir dominerande i gatebildet.

Ut over dette gjeld følgjande for dei enkelte delområda:

BS1:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Bebyggelse mot Kyrkjevegen skal ha gesimshøgde på mellom 9,0 og 9,5 m, og maks mønehøgde på 13 m, og skal plasserast med veggiv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

Bebyggelse mot Kyrkjevegen inngår i hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.

Bebyggelse mot fylkesvegen skal ha maks gesimshøgde på 13,5 m og maks mønehøgde på 15 m. Bebyggelse mot fylkesvegen skal plasserast i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

BS2:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggliv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

Bebyggelse mot fylkesvegen skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Bebyggelse mot fylkesvegen skal plasserast i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

BS3:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggliv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

Delar av bebyggelsen inngår i hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.

BS5:

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

BS6:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk. Gjennom kvartalet skal det vere ein gangpassasje open for allmenn ferdsel, i samsvar med dagens bruk.

Delar av eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggliv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

For øvrig bebyggelse gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS7:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Delar av eksisterande bebyggelsen inngår i hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø. For denne bebyggelsen gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha gesimshøgd på mellom 9 og 10 m, og maks mønehøgd på 13 m, og skal plasserast med veggliv i formålsgrensa mot tilgrensande fortau.

For øvrig bebyggelse gjeld følgjande:

Bebyggelse skal ha maks gesimshøgd på 13,5 m og maks mønehøgd på 15 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS8:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Utnyttingsgraden gir rom for at heile området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS9:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS10:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS11:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 100% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS12:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS13:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

BS14:

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 90% BYA.

BS15:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

BS16:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 11 m. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m. Høgdene samsvarar med det etablerte bygget innanfor området.

BS17:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 10 m, rekna frå golvnivå mot tilgrensande gate. Maksimal mønehøgd er sett til 13 m, rekna frå golvnivå mot tilgrensande gate. Høgdene samsvarar med dei høgaste etablerte bygga innanfor området, og skal gi rom for bygg i 3 etasjar.

Delat av BS17 inngår i hensynssone H570_1.

BS18:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 60% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m, rekna frå golvnivå mot Storgata. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m, rekna frå golvnivå mot Storgata.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

Området kan også nyttast til reint bustadføre mål.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

BS19: Går ut av plan.

BS20:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 70% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar.

Området kan også nyttast til reint bustadføre mål.

Ved utbygging av bustader skal behovet for kvartalsleikeplass dekkast innanfor område BS19.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

Viste avkøyrslar til området er retningsgjevande og skal avklarast gjennom detaljregulering.

BS21: Går ut av plan.

BS22:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar. Høgare bygg (høg hus) kan vurderast gjennom detaljregulering.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

Ny bygningsmasse bør tilpassast linjer i eksisterande bygningsmasse med tanke på hensyn til sjøkontakt.

BS23:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Maksimal gesimshøgd er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgd er sett til 15 m.

Høgdene skal gi rom for bygg i 4 etasjar. Høgare bygg (høgghus) kan vurderast gjennom detaljregulering.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

3.3 Offentleg eller privat tenesteyting

Området merka BOP1 er sett av til offentlig eller privat tenesteyting. Området kan nyttast til offentlig administrasjon og forsamlingslokale, i samsvar med dagens bruk.

Ubebygde del av området (mot nord) går ut av plan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Gatene innanfor planen er regulert til kjøreveg, og er merka **SKV1 – SKV16** på plankartet. Kjørevegane skal vere offentlege.

SKV15 går ut av plan.

4.2 Fortau

Areala skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av kjørefor tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.3 Torg

Område merka ST2 på plankartet er regulert som torgareal, og kan nyttast til gangareal, torgboder, leik og opphald.

4.4 Gatetun

Areala skal opparbeidast på dei mjuke trafikantane sine premissar. Det skal tilretteleggast for nødvendig varetransport, tilkomst til eigedomar, mm.

4.5 Gang- og sykkelveg

Areala skal nyttast til gang- og sykkelveg.

4.6 Parkeringsplass

Parkeringsplassane er merka SPP1 – SPP16. Parkeringsplassar som skal vere offentlege er merka o_ framfor den øvrige tekstmerkinga.

Områda kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

Gatetre skal innpassast i samsvar med illustrasjonsplan.

o_SPP16 går ut av plan.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

Områda merka GN1 og GN2 er sett av til naturområde. Områda skal bevarast som grønne naturområde, slik dei ligg i dag.

Områda kan stellast og vegetasjonen kan tynnast, men vegetasjonen skal ikkje fjernast heilt. Områda skal haldast ryddige, og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall.

Begge områda er omfatta av bandleggingssoner etter lov om kulturminner.

5.2 Park

Områda merka GP1 – GP3 er regulert til park.

Aureparken GP1

Dette området skal ivareta fornminna som ligg her, men skal samtidig kunne utviklast til ein temapark der fornminna blir visualisert.

Bankparken GP2

Området skal tilretteleggast for lek og opphald.

Park GP3

Området skal fungere som eit grøntareal knytt til BS14. Området skal tilretteleggast for lek og opphald.

5.3 Friområde

GF Friområde langs sjøfronten skal nyttast som grøntbelte, friområde mot sjø. I området kan det opparbeidast gangveg og andre til formålet tilhøyrande tiltak.

6 SIKRINGSSONER

6.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Vegstyresmakt kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

Innanfor eksisterande utbygt gatenett og bebyggelse i sentrum, der frisiktsoner ikkje er vist i plankart, kan ikkje bygningsmessige eller andre endringar gjerast utan at friskt-tilhøva er vurdert og godkjent av vegstyresmakt.

7 STØYSONER

7.1 Støysone, raud sone

Raud støysone langs fylkesvegen er merka **H210_1** på plankartet.

7.2 Støysone, gul sone

Gul støysone langs fylkesvegen er merka **H220_2** på plankartet.

8 FARESONE

8.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 og 2 - flodbølgefare

To område innanfor planen er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden. Fareområdet frå eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000 er vist som hensynssone **H310_1 og 2** på plankartet.

Områda ligg i hovudsak innanfor friområde. Ein mindre del av H310_1 ligg innanfor BS22 Sentrumsføre mål. I området gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4.

Før flodbølgeutsette område kan byggast ut, skal terrenget hevast til kote 3. Det er ikkje høve til å etablere kjellar i flodbølgeutsette område.

9 SONER MED SÆRLEGE HENSYN

9.1 Bevaring kulturmiljø, Kyrkjevegen

Nedre del av Kyrkjevegen med tilgrensande sidegater inngår i ei hensynssone, markert på plankartet som **H570_1**. Føremålet med omsynssona er å ta vare på og vidareføre bygningsmiljøet og miljøverdiane i området.

Eksisterande bygningar frå gjenreisingsperioden skal bevarast. Nye bygg skal plasserast i formålsgrrensa mot fortau, og skal innordne seg eksisterande bebyggelse i form av gesimshøgde. Dagens byggehøgde skal bevarast. Storleik og hovudform skal bevarast. Proposjonar og detaljering skal vidareførast. Eksisterande materialbruk skal vidareførast. Knappe bygningsdetaljar på bygningane frå Sverre Pedersens reguleringsplan skal bevarast. Bebyggelsen skal ha lyse, varme farge-tonar, tilpassa opprinnelege fargar i gjenreisningsbygga.

10 BANDLEGGINGSSONER

10.1 Bandlegging etter lov om kulturminne

Område som er bandlagt etter lov om kulturminne er merka **H730_1 – H730_3** på plankartet. I områda kan det ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av fylkeskonservator, Møre og Romsdal fylkeskommune.

11 OMRÅDE FOR BESTEMMELSER

11.1 Bestemmelsesområde #1

Ved bussterminalen er det sett av eit bestemmelsesområde merka #1 på plankartet.

Bestemmelsesområdet omfattar eit automatisk freda kulturminne.

Før utbygging av bussterminal med tilhøyrande fortausareal kan settast i gang, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

11.2 Bestemmelsesområde #2

Innanfor parkeringsplass SPP15, Park GP3, BS19 samt delar av veg SKV15 med tilhøyrande fortausareal ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #2 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

11.3 Bestemmelsesområde #3

Innanfor veg SKV15 med tilhøyrande fortausareal og byggeområde BS19 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #3 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

11.4 Bestemmelsesområde #4

Innanfor byggeområde BS19 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #4 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

11.5 Bestemmelsesområde #5

Innanfor byggeområde BS19 og veg SKV5 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #5 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

11.6 Bestemmelsesområde #6

Innanfor byggeområde BS18 og veg SKV4 ligg eit automatisk freda kulturminne, merka som bestemmelsesområde #6 på plankartet.

Før det kan settast i gang tiltak på områda nemnt over, må Riksantikvaren fatte eit dispensasjonsvedtak frå kulturminnelova.

12 REKKEFØLGJEKRAV**12.1 Opparbeiding av leikeareal**

Nærleikeplassar skal etablerast innanfor byggeområda der det er 4 bueiningar eller meir. Leikearealet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve.

12.2 Opparbeiding av tilgrensande fortausareal

Ved utbygging innanfor byggeområde der plan viser tilstøytande fortausareal, er det krav om samtidig opparbeiding av fortausareal.

12.3 Bestemmelsesområda

Før utbygging i bestemmelsesområda #1 - #6 må områda vere frigitt av fylkeskonservator og riksantikvar.

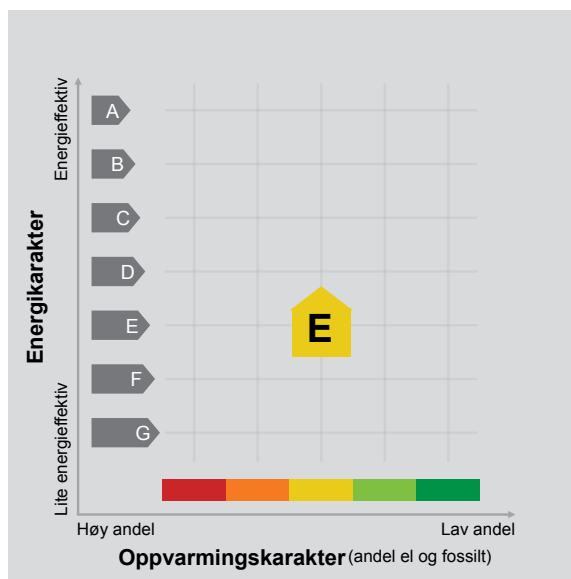
12.5 Støytiltak

For støyutsett bebyggelse skal nødvendige støytiltak vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast etter § 21-10 i plan- og bygningslova.

ENERGIATTEST



Adresse	Strandgata 20F
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10256925
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-122066
Dato	18.05.2025



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 14 080 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:

14 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer 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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1978
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 203
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





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

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.