

Tilstandsrapport



Leilighet.



Kyrkjevegen 87, 6230 SYKKYLVEN



SYKKYLVEN kommune



gnr. 17, bnr. 390, snr. 15

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 21.01.2025

Oppdragsnr.: 18978-1554

Referansenummer: YF1943

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i underetasje i korsdelt firemannsbolig. Det er adkomst fra hovedetasjen med felles innvendig trapperom. Leiligheten har harr oppussing av overflater, samt at det er foretatt oppussing av badet i 2018. Dette som vennetjeneste. Leiligheten fremstår tidsriktig og tiltalende. Leilighetens konstruksjoner og opprinnelige bygningsdeler er ca 27 år.

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

Leilighet. - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter av betong.
Drenering fra byggeår. Det er ukjent hvilken type drenering/ fuksikring som er rundt bygget.
Vegger mot grunn av isolasjonselementer betong el, utvendig puss med malte flater.
Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.
Vinduer med 2 lags isolerglass i hovedsak fra byggeår.
Ytterdør som felles teakdør med glassfelt. Til leiligheten er det tett finert dør med brann og lydgodkjenning. Balkongdør som tredør med glass.
Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre.
Taktekke med Decra, renner og beslag av metall.
Det er romslig terrasse foran leiligheten i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, rekkverk av trekonstruksjon. Det er bygget trapp opp langs boligen på vestsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har hvitmalte himlingsplater.
Overflater er oppusset i 2018. I forbindelse med oppussing er vegg i stuen mot trappeoppgang innforet mot stuen.

leiligheten har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen.

Boligen har lakkert tretrapp i fellesarealet som adkomst til begge leilighetene i underetasjen. Trappens tilstand er et anliggende for sameiet. Innvendige dører er hvite formpressede dører. Det er montert hvite garderobeskap og innredninger på soverommene i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med belegg på gulvet og med malt plater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er veggghengt skyllekar på rommet.

Bad/ wc er fra byggeår som opplyses å være totaloppusset og litt ombygget i 2018. Rommet er bygget med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med veggghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Eier opplyser at flislegging er utført av en venn av familien. Det opplyses at Møre Rør As gjorde noen mindre rørlegger arbeider i forbindelse med oppussingen av badet.

Eier har noe foto av byggeprosessen. Fotoene er begrense og kan ikke sis å være tilfredsstillende dokumentasjon for utførelsen av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyren.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er observert avløpsrør av plast i boligen.

Rørøppegget er fra byggeår.

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

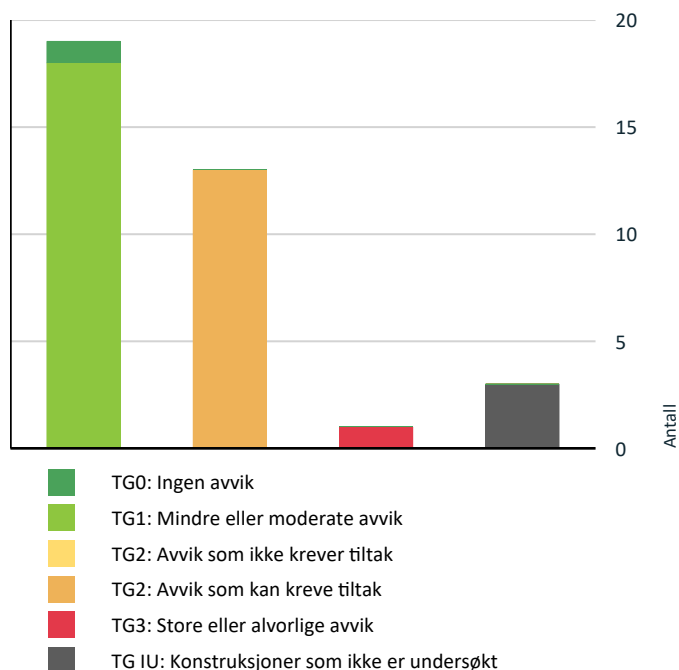
[Gå til side](#)

Leilighet.

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

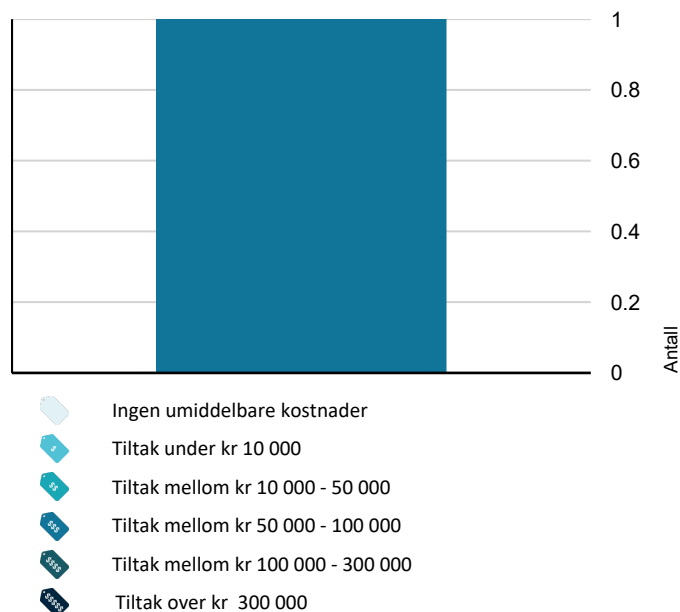
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold.

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
1998

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Badet og stuen er oppusset i 2018, det er da foretatt innføring av vegg på stuen og på badet.
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

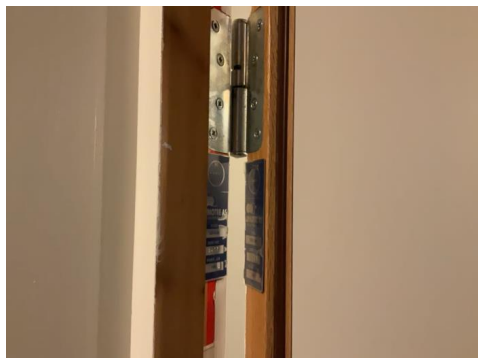


Dører

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning.

Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er romslig terrasse foran leiligheten i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, rekkverk og levegger av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har hvitmalt himlingsplater. Overflater er oppusset i 2018. I forbindelse med oppussing er vegg i stuen mot trappeoppgang innforet mot stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

leiligheten har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er ved kontrollmåling av planhet målt helling på gjennom stue gulvet på ca. 10 mm, dette fra gangen og til yttervegg ved balkongdøren. Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre helling på gulvet som ikke er avdekket.

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.

Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må dette varsles til kommunen.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på pipen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Hulltaking er foretatt i innforet bakvegg i boden i bakkant i leiligheten. Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.

Det anmerkes at det er på denne boligen benyttet isolasjonselementer med betong. Det er montert plater direkte på disse elementene.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i fellesarealet som adkomst til begge leilighetene i underetasjen. Trappens tilstand er et anliggende for sameiet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert hvite garderober og innredninger på soverommene i leiligheten.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget på gulvet og med malt plater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt baderomsplater på veggen og det er malt himlinger i rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet på rommet.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! 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.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vegghengt skyllekar og med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone er beliggende mot murvegger/ fellesarealer.
Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår som opplyses å være totaloppusset og litt ombygget i 2018. Rommet er bygget med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Eier opplyser at flislegging er utført av en venn av familien. Det opplyses at Møre Rør AS gjorde noen mindre rørlegger arbeider i forbindelse med oppussingen av badet.

Eier har noe foto av byggeprosessen. Fotoene er begrense og kan ikke sis å være tilfredsstillende dokumentasjon for utførelsen av badet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er på de kontrollerte områder registrert fall mot sluken, det er varierende fall. Det målte fallet er mindre enn kravet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår. Eier opplyser at det er lagt ny smøremembran i forbindelse med oppussingen av badet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er dusjkabinett på rommet. Det ene benet på kabinettet står ned på slukristen og dette er begrensende i forhold til kontroll/ rengjøring. For god kontroll og rengjøring av sluket må kabinettet trekkes frem, dette er i seg selv begrensninger for adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.

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



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med hel dekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innebygget sisternen på rommet, slike sisternen skal ha sikker avrenning. Det er observert en spalte mellom fliser i innforet kasse og veggflis. Det er ukjent om dette er spalt for avrenning. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas innhenting av dokumentasjon eventuelt få utført ytterligere kontroll for dette med sikker avrenning fra innebygget sisternen.



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk. Motorenheten er plassert i boden bak leiligheten.



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er beliggende med vegger mot murvegger og fellesarealer. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyren.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Levetid for kobberør er satt til ca. 50 av Sintef Bygg forsk.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Levetid for avløpsrør av plast er satt til ca. 50 av Sintef Bygg forsk.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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.

1998

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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

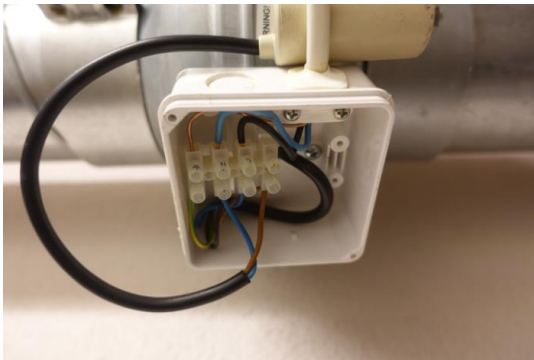
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Det er ikke montert lokk på koblingsboksen ved ventilasjon, dette må utføres.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/73 m²

Leilighet. : Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kyrkjevegen 182 ,6230 SYKKYLVEN 64 m ² 1993 1 sov	10-01-2024	2 150 000	2 200 000		2 200 000	34 375
2 Kyrkjevegen 178 ,6230 SYKKYLVEN 73 m ² 1993 2 sov	12-06-2024	2 200 000	2 300 000		2 300 000	31 507
3 Kyrkjevegen 87 ,6230 SYKKYLVEN 74 m ² 1998 2 sov	25-06-2019	2 100 000	2 180 000		2 180 000	29 459
4 Kyrkjevegen 87 ,6230 SYKKYLVEN 76 m ² 1998 2 sov	28-01-2021	2 190 000	2 150 000		2 150 000	28 289
5 Kyrkjevegen 91 ,6230 SYKKYLVEN 74 m ² 1998 2 sov	02-05-2018	1 800 000	1 950 000		1 950 000	26 351

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Leilighet.	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

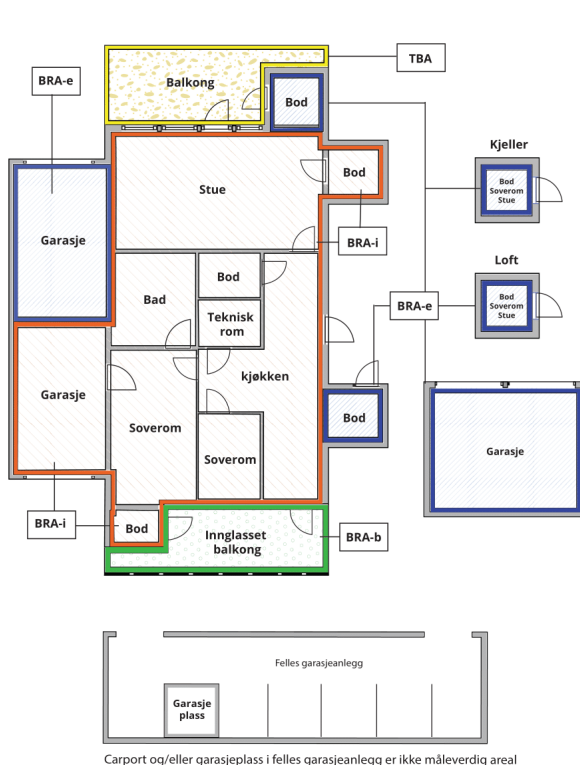
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	73			73	29
SUM	73				29
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Bod	

Kommentar

Terrassen var snødekket og det kan ligge avvik på arealet i forhold til at det var mye snø på denne under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	73	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Jeanette Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	390		15	4329.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kyrkjevegen 87

Hjemmelshaver

Johansen Jeanette

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

79 / 1264

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kyrkjevegen like syd for Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, trapper og plenarealer med diverse beplantning. Støyskjerm av jord mot riksveg mot vest. Det er stor terrasse foran leiligheten. Det anmerkes at tomten var snødekt under befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Sameieforsikring inkl. i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	28.04.1997		Gjennomgått	6	Nei
Mellombels bruksløyve.	05.06.1998		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner/ bebyggelsesplan	01.07.1996		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	08.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF1943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storffjord AS	Oppdragsnr.	21250002
Adresse	Kyrkjevegen 87		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 6 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 84242586
Selger 1 Fornavn	Jeanette	Etternavn	Johansen

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

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

Møre rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørlegger koblet til rør, flislegging gjorde en venn av familien. 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

En venn av familien , 2018

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke vert søknadspliktig bruksendringer

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 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, sentralfy, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 tilfredsstillende 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 prislistene 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



Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT

SUNNMØRE

BORENSKRIVEREMBEETE

- 3 JUN 1998

DOKNR

6290

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festn.
Kommunens nr.	Kommunens navn	17	340	
1528	Sykkylven			

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	(ideell andel) ⁵⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	vestenfjeldske Eiendomsutvikling II AS		
918 662 774			

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	79	11	B	79	21			31			41			51		
2	B	79	12	B	79	22			32			42			52		
3	B	79	13	B	79	23			33			43			53		
4	B	79	14	B	79	24			34			44			54		
5	B	79	15	B	79	25			35			45			55		
6	B	79	16	B	79	26			36			46			56		
7	B	79	17			27			37			47			57		
8	B	79	18			28			38			48			58		
9	B	79	19			29			39			49			59		
10	B	79	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1264	= nevner:		1264								

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 6290 Tinglyst: 03.06.1998 Emb: 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

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

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

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3) eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal, eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

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

7. Underskrifter

Sted, dato:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Mar 651 AS
[Signature]

VEISTENTJENESTES EIEENDOMSUTVIKKLING
[Signature]

Noter:

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

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

Sunnmøre sorenskriverembete
Tighuset
Nedre Strandg. 50
6005 Ålesund

02.06.98
Vår ref: AB
Arkivnr.:

**TINGLYSING AV EIGARSEKSJONER FOR GNR. 17 BRNR. 390
SYKKYLVEN**

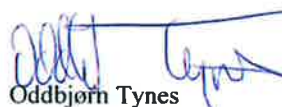
Vi stadfester med dette at det ligg til rette for omsøkte seksjonering på egedomen gnr. 17 brnr.390 på "Nillebruket" i Sykkylven.

Dokument for tinglysinga fylgjer vedlagt.

Venleg helsing



Oddmund Grebstad
bygn. sjef



Oddbjørn Tynes
sakshandsamar

Kopi til Martin Fiskvik AS.



KYRKJEVEGEN

1. ETG
SEKSJON 14 SEKSJON 13
SEKSJON 16 SEKSJON 15
SOKKEL

BYGGNR.20539933

1. ETG
SEKSJON 10 SEKSJON 9
SEKSJON 12 SEKSJON 11
SOKKEL

BYGGNR.20539925

1. ETG
SEKSJON 6 SEKSJON 5
SEKSJON 8 SEKSJON 7
SOKKEL

BYGGNR.20539917

1. ETG
SEKSJON 2 SEKSJON 1
SEKSJON 4 SEKSJON 3
SOKKEL

BYGGNR.20539909

RV 60

KAPTEINSGARDEN "Nillebruket"
G.NR.17 B.NR 390
SEKSJONSOVERSIKT

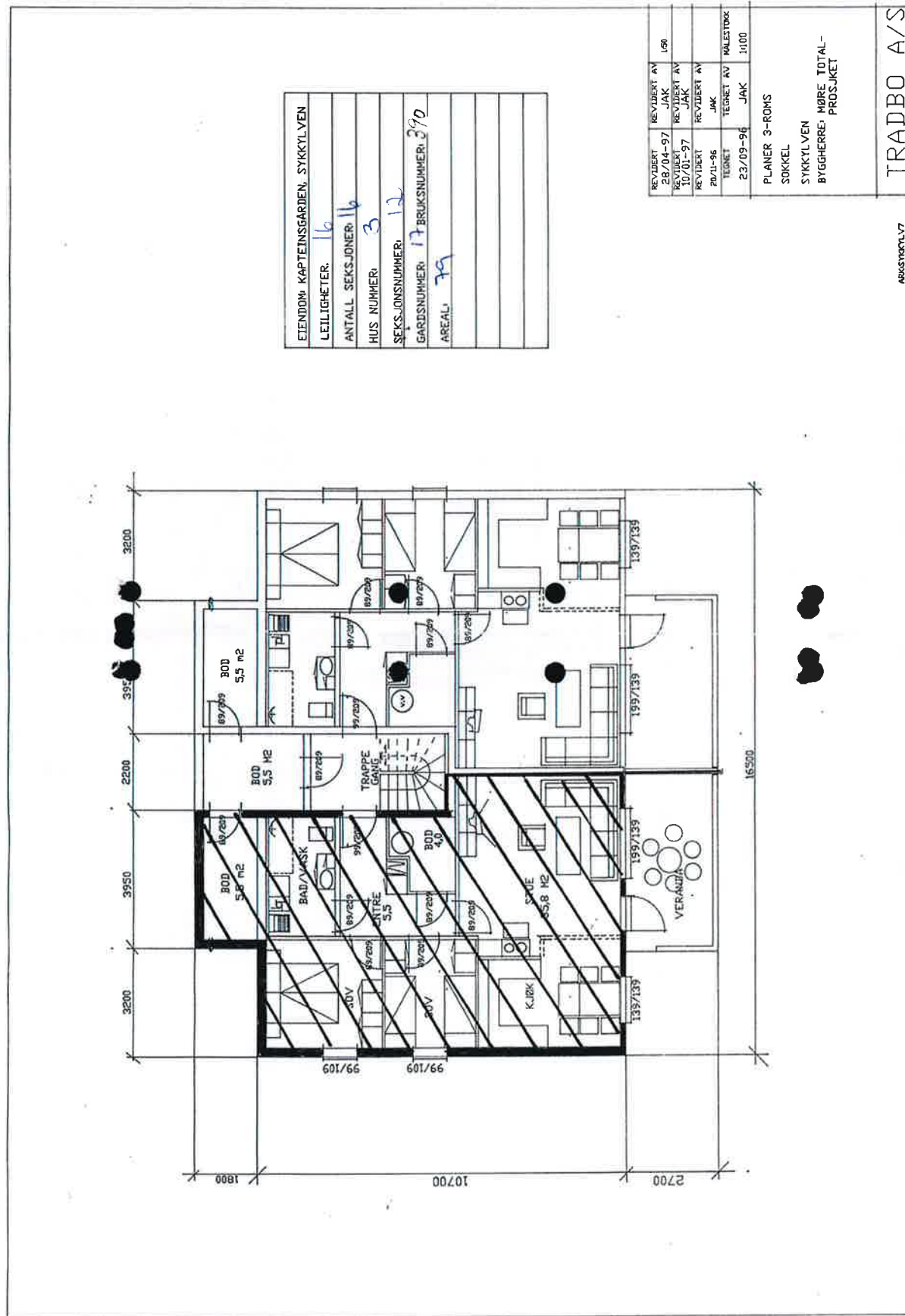
Utarbeidet 23.03.98
Martin Fiskvold



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 5 av 20



ARBUSYKYL7

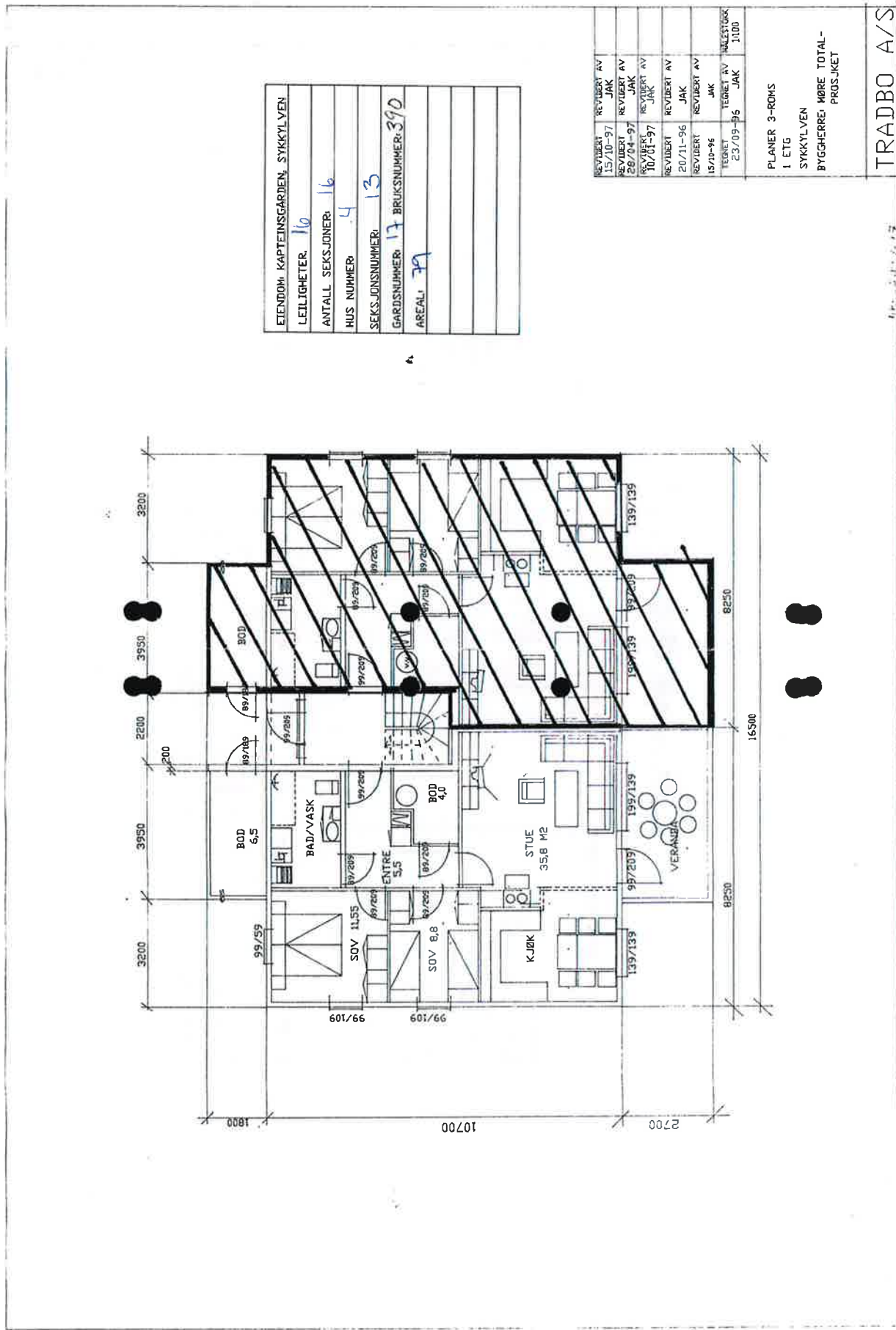
Z-55

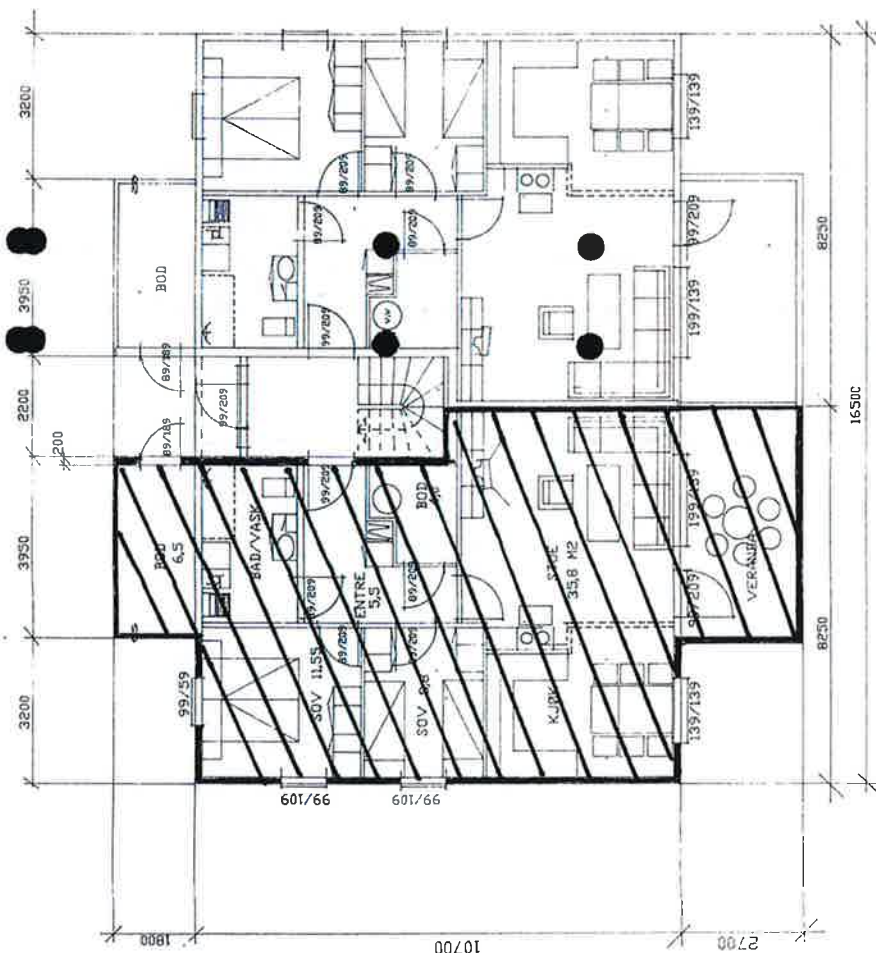


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 6 av 20





EIENTID: KAPTEINSGÅRDEN, SYKKILTVEI
LEILIGHETER: 16
ANTALL SEKSJONER: 16
HUS NUMMER: 4
SEKSJONSNUMMER: 14
GÅRDNUMMER: 7 BRUKSNUMMER: 390
AREAL: 79

REVIDENT	REVIDENT AV
15/10-97	JAK
REVIDENT	REVIDENT AV
28/04-97	JAK
REVIDENT	REVIDENT AV
10/01-97	JAK
REVIDENT	REVIDENT AV
20/11-95	JAK
REVIDENT	REVIDENT AV
15/10-96	JAK
TEGET	TEGET AV
23/09-96	JAK
SALESTOR	
1100	

PLANER 3-ROMS
1 ETG
SYKKYLVEN
BYGGHERRE, MØRE TOTAL-
PROSJEKT

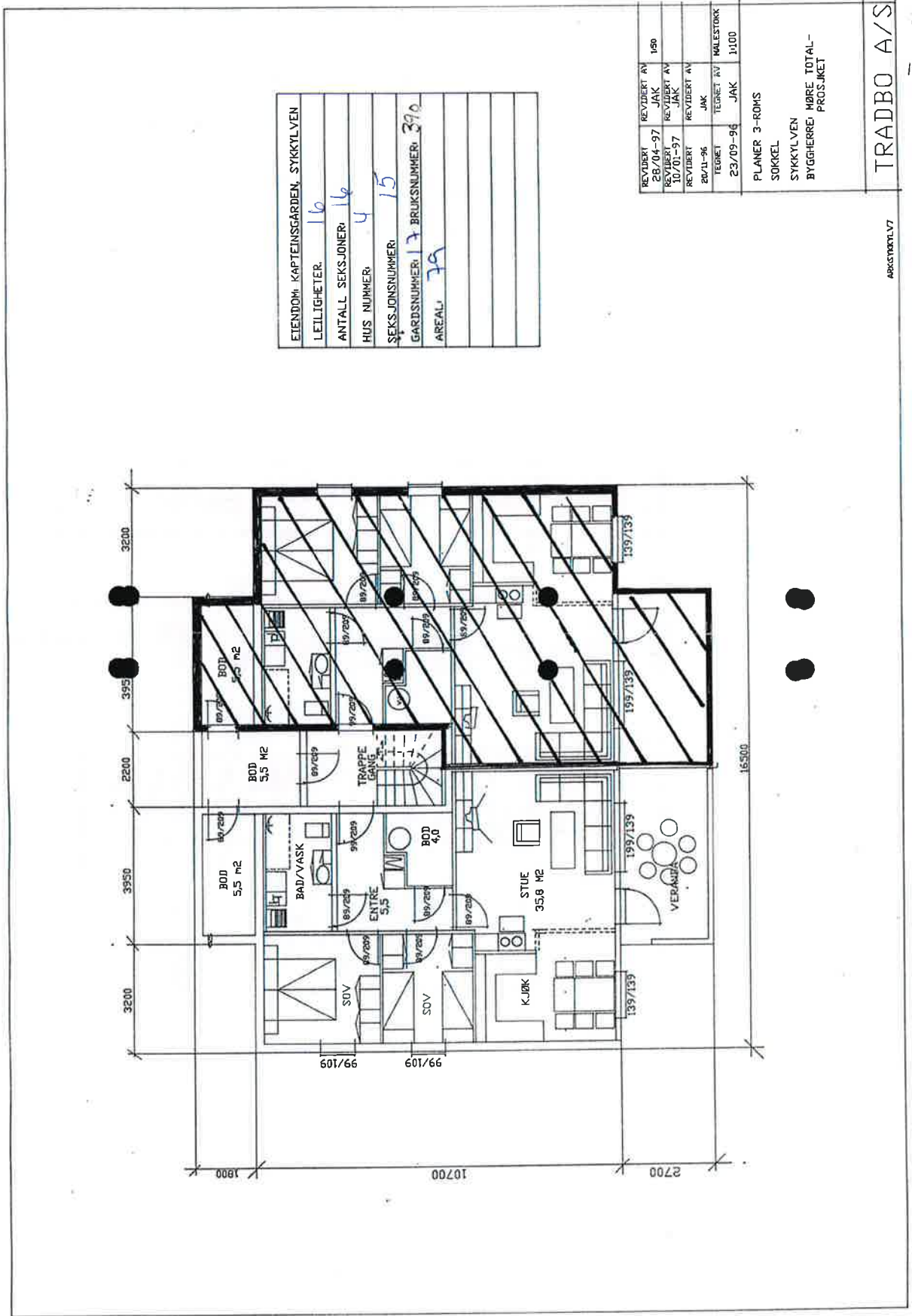
TRADE A/S

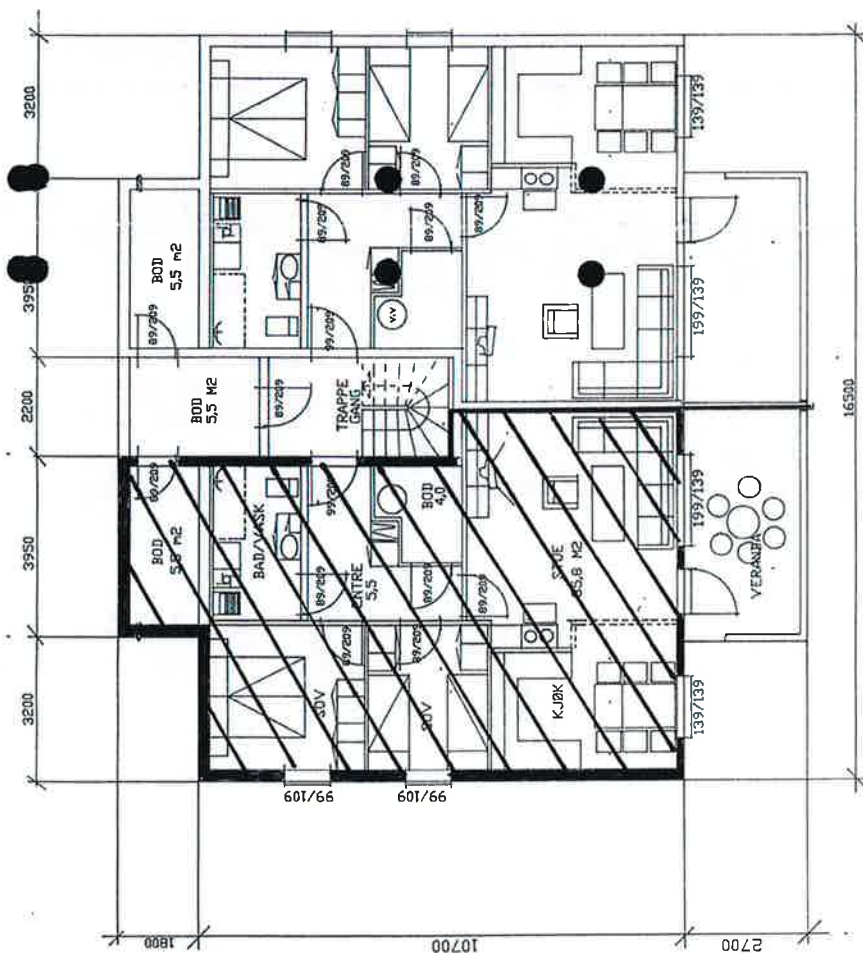


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 8 av 20





ETENDOM: KAPTEINSGARDEN, SYKKYLVEN	
LEILIGHETER: 16	
ANTALL SEKSJONER: 16	
HUIS NUMMER: 4	
SEKSJONNUMMER: 16	
GARDNUMMER: 17	BRUKSNUMMER: 390
AREAL: 407	

REVIDENT	REVIDENT AV	150
28/04-97	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	
10/01-97	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	
20/11-96	JAK	
TEGNET	TEGNET AV	PALESTOR
23/09-96	JAK	1100

PLANER 3-ROMS
SØKKEL
SYKKYLVEN
BYGGERE: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

TRADBO A/S

MARKS YKKYL V7

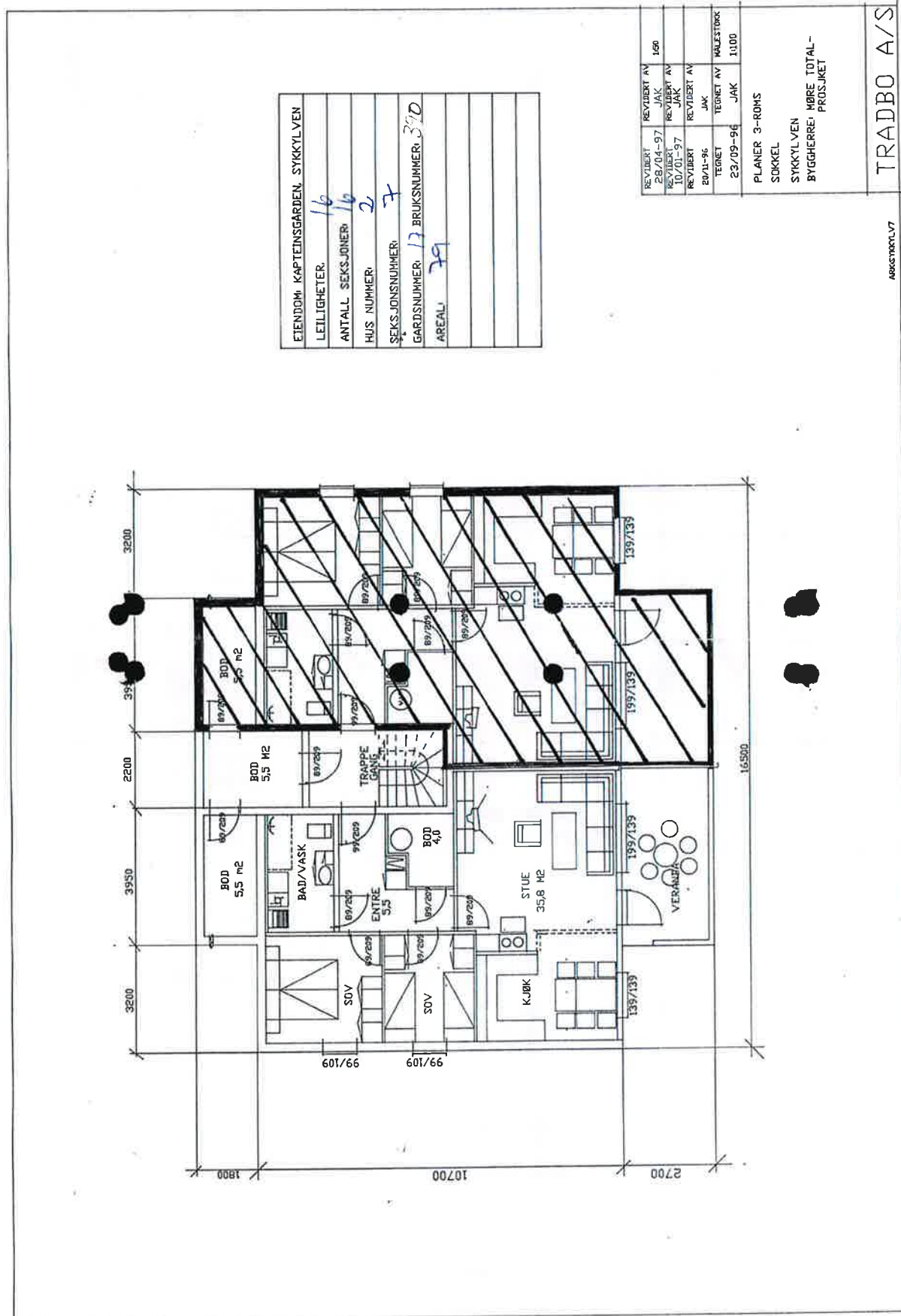
7-55-7



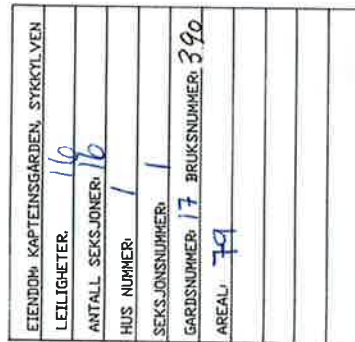
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 10 av 20



I-55



REVIEWER	REVIEWER AV
15/10-97	JAK
REVIEWER	REVIEWER AV
28/04-97	JAK
REVIEWER	REVIEWER AV
10/01-97	JAK
REVIEWER	REVIEWER AV
20/11-96	JAK
REVIEWER	REVIEWER AV
15/09-96	JAK
TEGNET	TEGNET AV
23/09-96	JAK
JAKESFØRSE	10/00

PLANER 3-ROMS
1 ETG
SYKKYLVEN
BYGGHERRE, MØRE TOTAL-
PROSJEKT

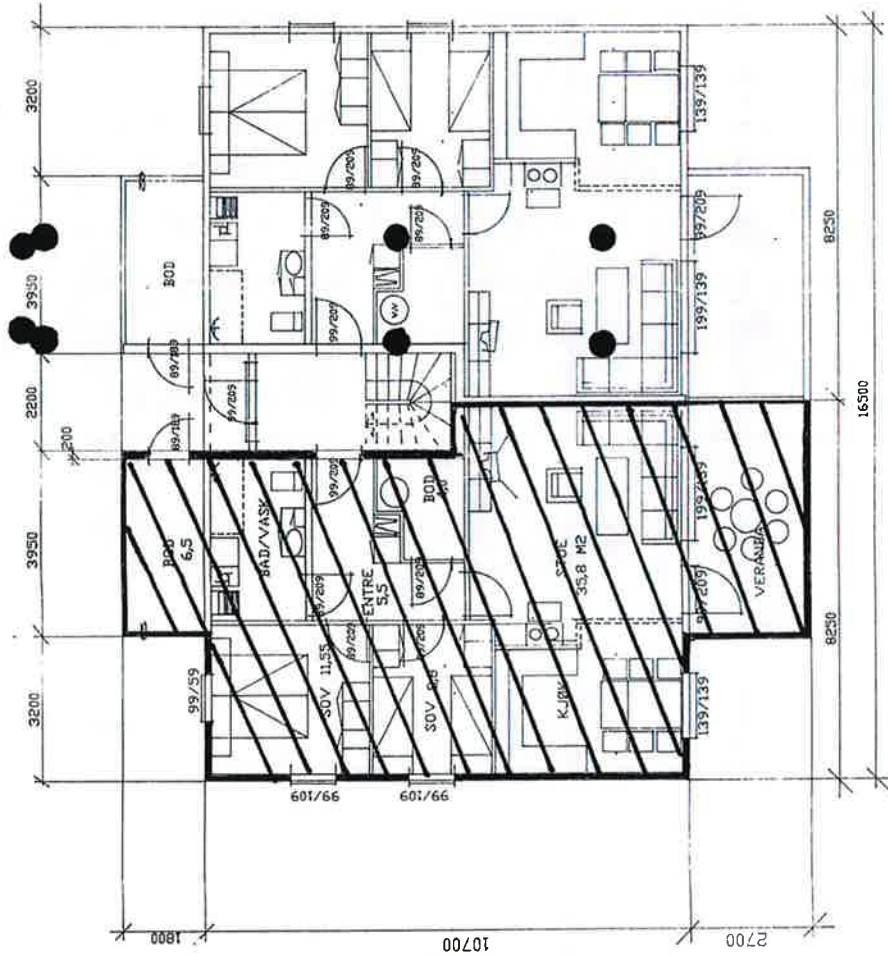
TRADBO A/S



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 12 av 20



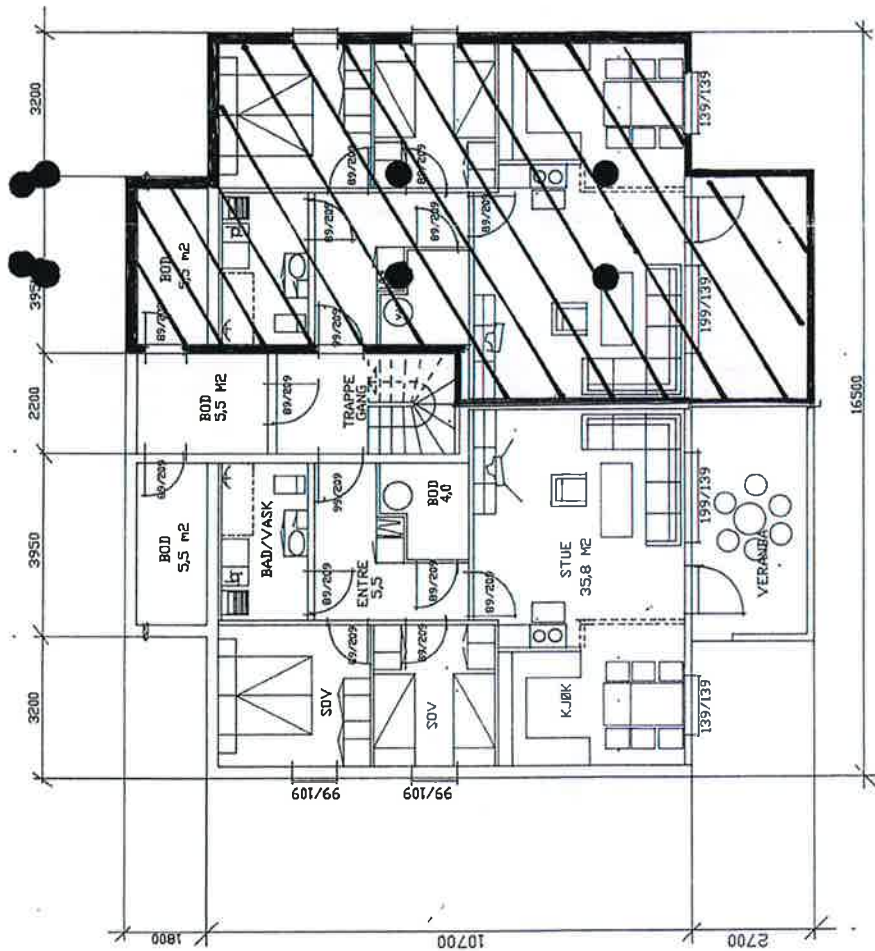
ETIENDE: KAPTEINSGARDEN, SYKKYLVEN
LEILIGHETER: 16
ANTALL SEKSJONER: 16
HUS NUMMER: 1
SEKSJONNUMMER: 21
GARDNUMMER: 17 BRUKSNUMMER: 390
AREAL: 79

REVIDERT	REVIDERT AV
15/10-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
28/08-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
10/08-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
20/11-96	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
15/10-96	JAK
TEKST	TEKST AV
23/09-96	JAK
1000	1000

PLANER 3-ROMS
1 ETG
SYKKYLVEN
BYGGERE: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

TRADBO A/S

7



ETENDOW: KAPTEINSGARDEN, STYKKLYVEN
LEILIGHETER: 16
ANTALL SEKSIONER: 16
HUS NUMMER: 1
SEKSIONNUMMER: 3
GARDNUMMER: 17 BRUKSNUMMER: 390
AREAL: 79

REVIDENT	REVIDENT AV	150
28/04-97	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	
10/01-97	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	
20/11-96	JAK	
TEGET	TEGET AV	1000
23/09-96	JAK	

PLANER 3-ROMS

SOKKEL

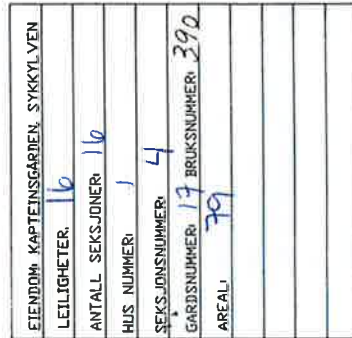
SYKKYL VENN

**MØRE TOTAL-
PROSJEKT**

APK5 NICKEL V7

TRADBO A/S

7-55-7



REVIDERT	REVIDERT AV	150
28/04-97	JAK	
REVIDERT	REVIDERT AV	
10/01-97	JAK	
REVIDERT	REVIDERT AV	
20/11-96	JAK	
TEGNET	TEGNET AV	MALESTON
22/09-96	JAK	1100

PLANER 3-ROMS
SOKKEL
SYKKYLVEN
BYGGHERRE: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

ARK:SNKTLV7

TRADBO A/S

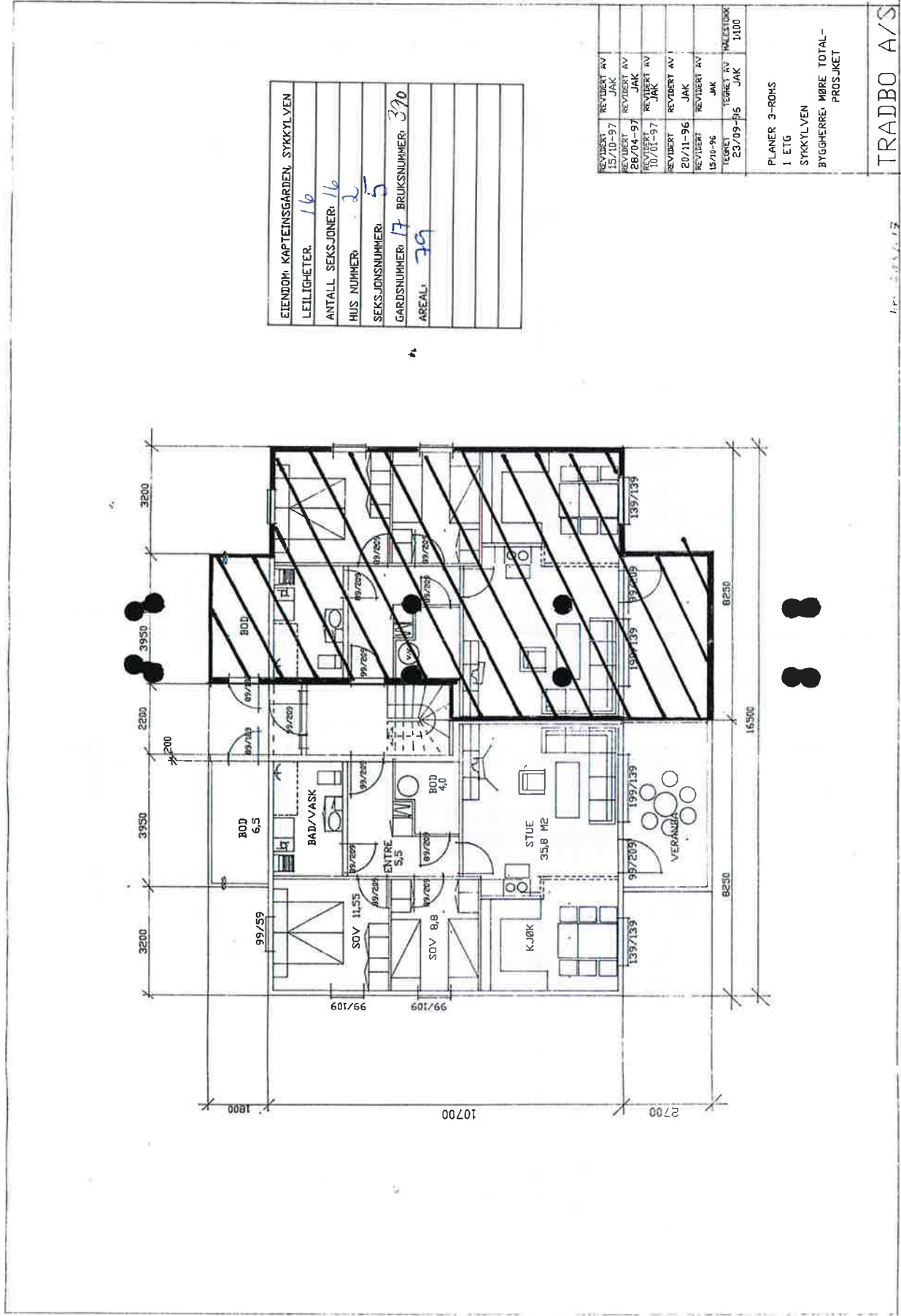
7-5-5

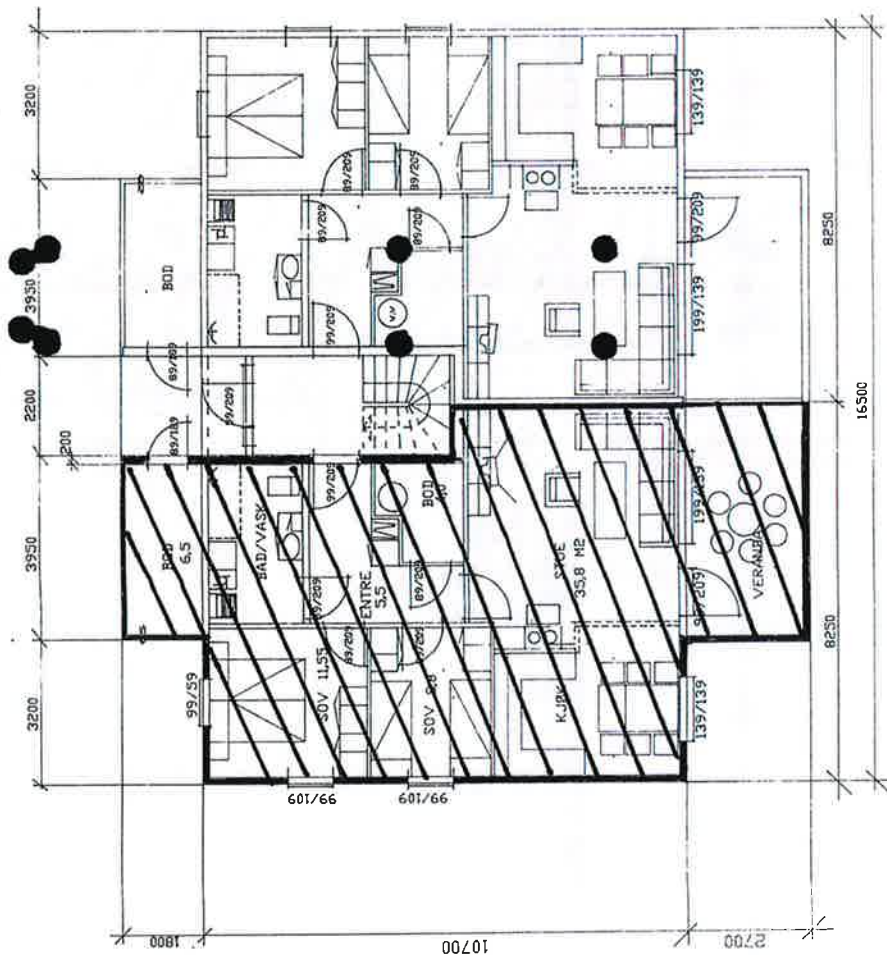


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 15 av 20



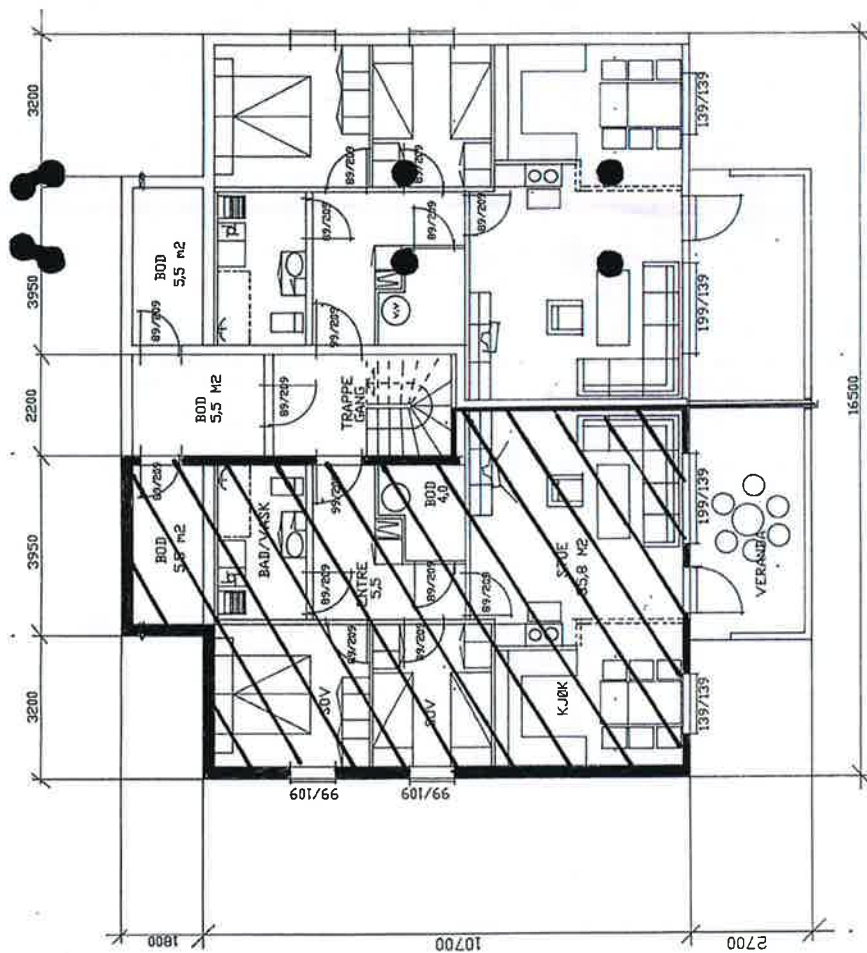


ETENDOW KAPTEINSGÅRDEN, SYKKILVÆN
LELIGHETER. 16
ANTALL SEKSJONER. 16
HUS NUMMER. 2
SEKSJONSNUMMER. 6
GÅRDSNUMMER. 17 BRUKSNUMMER. 390
AREAL. 79

REVIDERT	REVIDERT AV
15/10-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
28/04-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
10/01-97	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
20/11-96	JAK
REVIDERT	REVIDERT AV
15/10-96	JAK
TEGNET	TEGNET AV
23/09-96	JAK
	HALESTOGK
	14100

PLANER 3-ROMS
1 ETG
SYKKYLVEN
BYGGHERR: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

TRADBO A/S



ETIENDOW, KAPTEINSGARDEN, SYKKYLVEN				
LEILIGHETER.	16			
ANTALL SEKSJONER.	16			
HUS NUMMER	2		8	
SEKSJONNUMMER				
GARDNUMMER	17			370
AREAL	79			

REVIDERT	REVIDERT AV	
28/04-97	JAK	150
REVIDERT	REVIDERT AV	
10/01-97	JAK	
REVIDERT	REVIDERT AV	
20/11-96	JAK	
TEGNET	TEGNET AV	MALESTOKK
23/09-96	JAK	1100

PLANER 3-ROMS

SOKKEL

SYKKYLVEN

BYGGERE: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

TRADBO A/S

LA 730DU ST000A

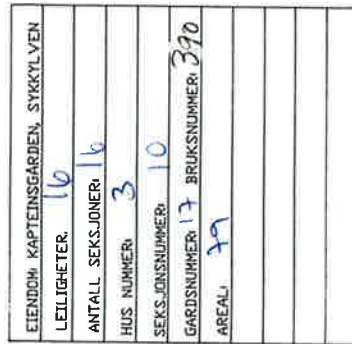
7-5-5

44

4

4

4



REVIDENT	REVIDENT AV	JAK
15/10-97		
REVIDENT	REVIDENT AV	
28/04-97	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	JAK
10/01-97		
REVIDENT	REVIDENT AV	
20/11-96	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	JAK
15/10-96		
REVIDENT	REVIDENT AV	
15/10-96	JAK	
REVIDENT	REVIDENT AV	JAK
23/09-96		
REVIDENT	REVIDENT AV	
15/10-96	JAK	

PLANER 3-ROMS
1 ETG
SYKKYLVEN
BYGGHERRE: MØRE TOTAL-
PROSJEKT

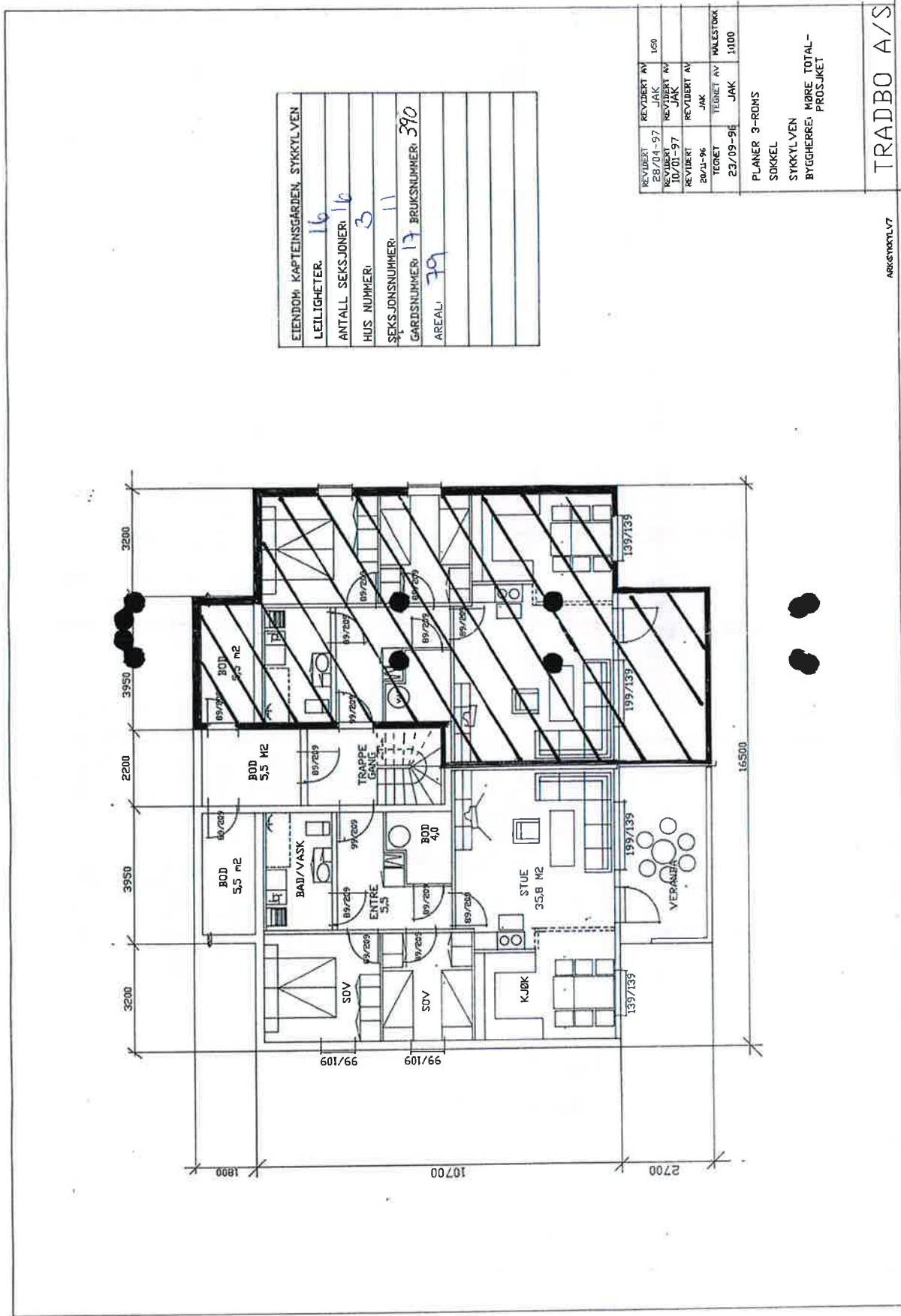
TRADBO A/S



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/6290/58
Uthentet 2025-01-07 10:37

Side 20 av 20



Z-55

Kommune
SYKKYLVEN

MÅLEBREV

 X uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr.	17/98
Målebrev nr.	2348
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	30.03.1998

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	17	390	
	Bruksnavn/adresse Kapteinsgarden		
Areal (m ²)	4331.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28. mai 2003
Rekvirent	Vestenfj. eiendomsutvikling AS v/ Elbert Olsen
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.17 bnr.5 ved mellombels forretning. Bustadområde.


 Doknr. 14525 Tinglyst: 20.10.2003 Emb. 058
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sykkylven	06.06.2003	<i>Bjarte Hovland</i> Bjarte S. Hovland	<i>Håkon Kvile</i> Håkon Kvile

GAB

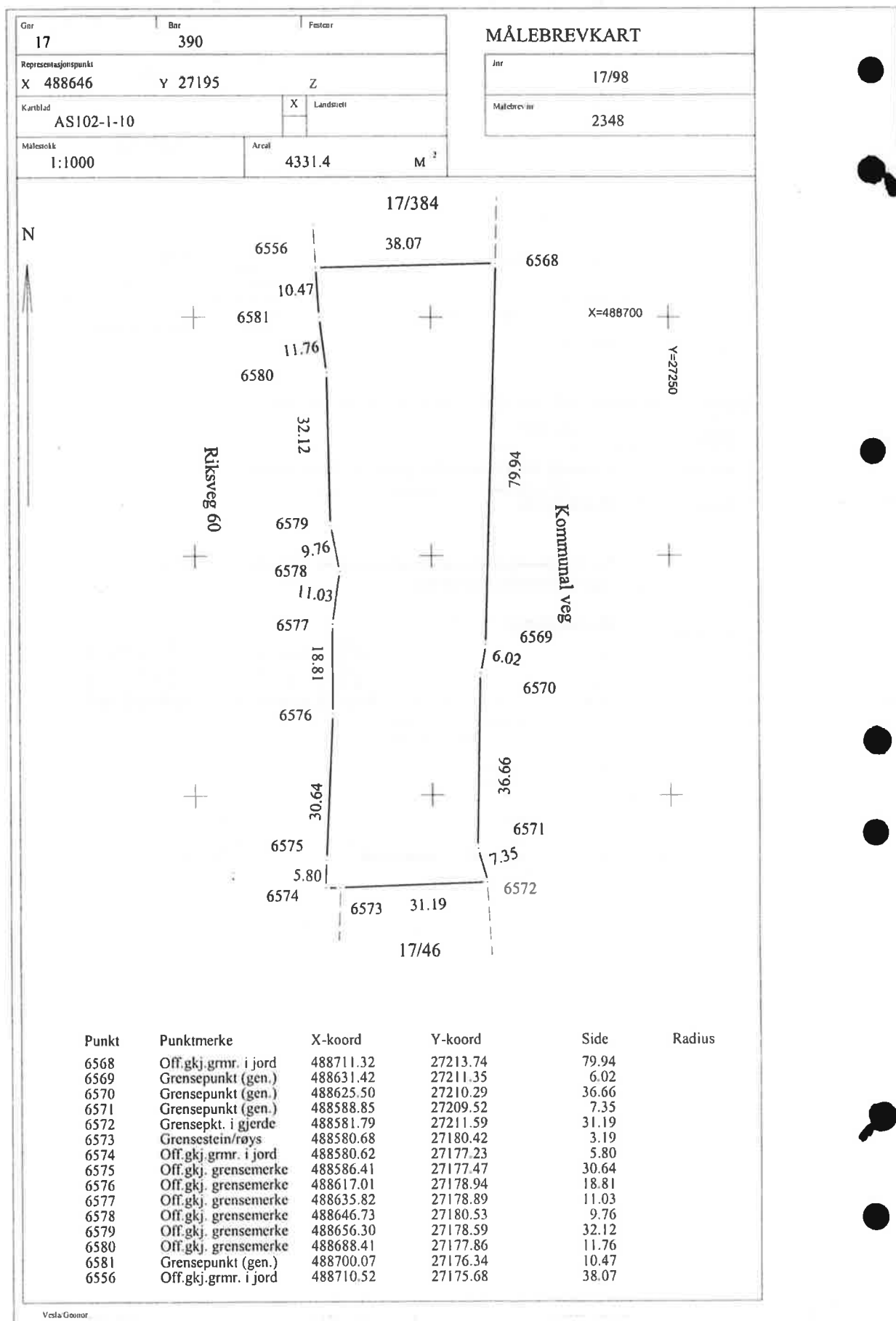
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



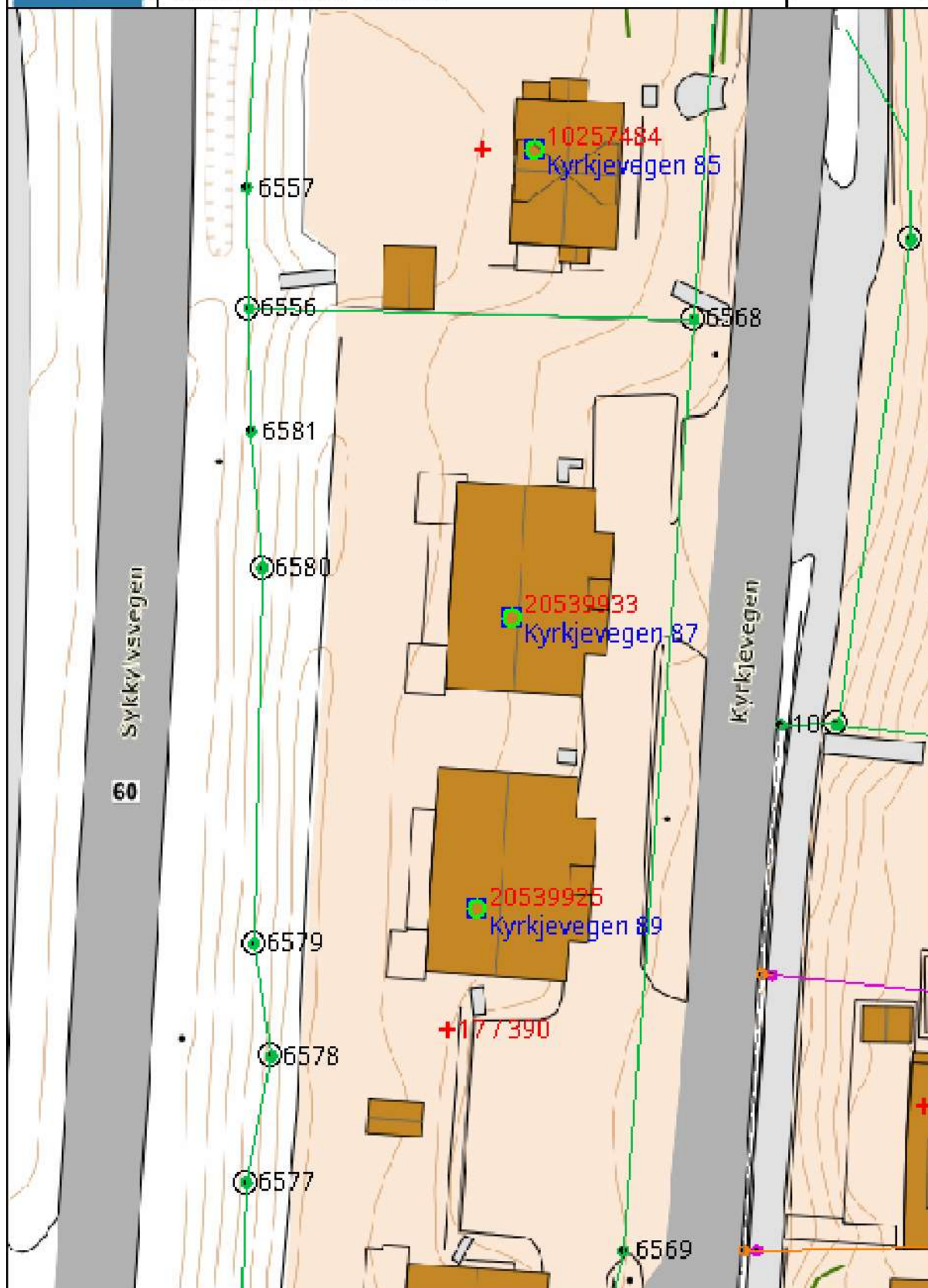


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 17

Bruksnummer: 390

Festenummer:

Seksjonsnummer: 15

Utskriftsdato / klokkeslett: 10.01.2025 kl. 09:26

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.06.1998
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 79 / 1264 i matrikkelenhet 17 / 390
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				Bruksenhet		Adresse		Andel	
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn						
Hjemmelshaver		231083	JOHANSEN JEANETTE		U0101	KYRKJEVEGEN 87	6230 SYKKYLVEN	1 / 1	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 539 933	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	333	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	12.06.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.11.1997
	Nord: 6919531 Øst: 374734	Bruksareal totalt:	333	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.06.1998
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	300				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

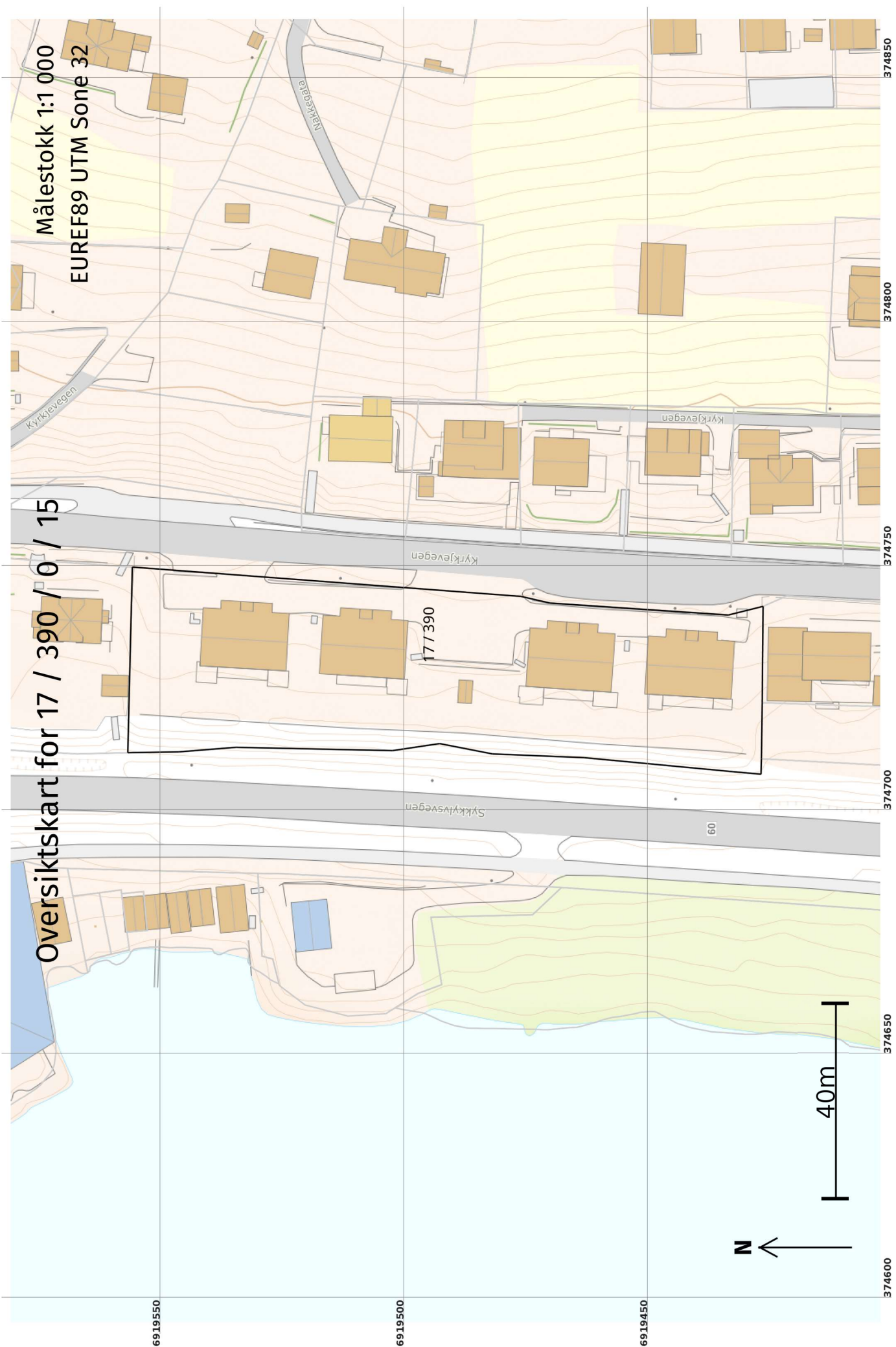
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	2	164	0	164	0	0	0	150	0
U01	2	169	0	169	0	0	0	150	0

Bruksenheter

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse																	
1046 Kyrkjevegen 87			U0101		Bolig	79	3	3	3	Kjøkken	1	1	1	1	1	17/390/0/15	

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AARSETH GRY ANETT		
Tiltakshaver		HOPREKSTAD MAY BRITT		
Tiltakshaver		JOHANSEN JOHN IVAR		
Tiltakshaver		KLOKK ALF BERGE		
Tiltakshaver		NILLEBRUKET		
Tiltakshaver		TRADBO AS		



Kommune SYKKYLVEN	Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3
--------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Tradbo A/S 6670 Øydegard.	Tiltakshaver (navn, adresse) Møre Totalprosjekt A/S v/Torbjørn Torske Fjellveien 13 6600 Sunndalsøra
---	--

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/adresse Gr.nr.17 /390 Nillebruket	Gnr. 17	Bnr. 390	Festenr.	Seksjonsnr. 13.14.15.16

Spesifikasjon	
Tiltakets/byggets art Nybygg Etasjebygg med 4 husvære	<i>Bygnings nr. 2053 99 33.</i>

Vedtak fattet av Tekn.utval	Vedtak dato 23.09.97	Saksnr. TII 73/97
--------------------------------	-------------------------	----------------------

Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	☒ hele bygget	
	☐ følgende del av bygget:	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
	Reklamasjoner/merknader ved synfaring/ ferdigstilling den 28.05.98 v/Martin Fiskvik, bygn.sjef O.Grebstad samt bygn.kontrollen /v.O.Tynes, skal utbetrast snarast. Permanent parkeringsareal samt gangveg kan nyttast slik den no løgg føre, men skal vere endeleg ferdig seinast innan 1/11-98 Piper og eldstader kan ikkje nyttast før feiaren er sikra godkjent tilkomst til tak, og at anlegga er kontrollert/godkjent av brannmynde.	
	Må fullføres innen (dato)	
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei	
	SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK AVDELING	

Underskrift		
Sted Sykkylven	Dato 05.06.98	Stempel/underskrift <i>Oddbjørn Tynes</i> Bygn.kontrollør

Kopi sendt til		
Funksjon Ansvarshavar	Navn Martin Fiskvik A/S,	Adresse Øvre Flatåsvegen 2b,7079
Funksjon	Navn	Adresse Flatåsen.
Funksjon	Navn	Adresse Møre Totalprosjekt v/Torbjørn Torske, Fjellvegen 13,6600 Sunndalsøra
Funksjon Meldar	Navn Tradbo A/S	Adresse
Funksjon Bank	Navn Statens Husbank,	Adresse v/ Lande
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

SAMEIET KAPTEINSGÅRDEN

Årsrekneskap for 2022

Resultatrekneskap	Note	2022	2021
Inntekter			
Inntekt til fellesutgifter	1	211 200	211 200
Andre inntekter	1	5 419	5 668
Renteinntekter		-	-
Sum inntekter		216 619	216 868
Kostnader:			
Vedlikehold		13 785,00	298 202
Påkostning			
Snørydding		37 000	18 812
Kjøp av utstyr		35 208	1 499
Forsikring		64 584	47 540
Kontainerleige		4 685	4 829
Rekneskap		2 441	1 898
Kontorrekv./porto		143	770
Møte/sosiale kostnader			
Andre kostnader		2 890	1 990
Renteutgifter og gebyr		2 694	2 643
Sum utgifter		163 428	378 182
Overskot + / Underskot -		53 191	(161 314)

Balanse		2022	2021
Eigedelar:			
Bankinnskott		251 445	171 356
Utestående	3		7 100
Sum eigedelar		251 445	178 456
Gjeld	2	20 399	600
Egenkapital 1.1.		177 856	339 170
Resultat		53 191	(161 314)
Egenkapital 31.12.		231 047	177 856
Sum Gjeld/eigenkapital		251 445	178 456

Dato

- I Styret for sameiet Kapteinsgården

SAMEIGET KAPTEINSGÅRDEN

Noter til rekneskap for 2022

Note 1 - Innbetaling til fellesutgifter/andre inntekter

For 2022 utgjør inntekter til fellesutgifter kr 13.200 x 16, totalt kr 211.200.

Andre inntekter er utbytte fra Gjensidige, kr 5.419.

Note 2 - gjeld

	2022	2021
Gjeld til Åse Krokå(utlegg), betalt 02.01.23	1 399	
Gjeld til Møre Graveservice, betalt 02.01.23	19 000	
Solveig Arctander		600
	<u>20399</u>	<u>600</u>

Note 3 - Ubetalte fellesutgifter

Pr. dato 31.12 er følgende fellesutgifter ubetalt :

	2022	2021
GB Consult AS		6600
Lena Nilsen		500
	<u>0</u>	<u>7100</u>

Sameie Kapteinsgården

Vedtekter

§ 1 Sameiet

Sameiet Kapteinsgården består av 16 seksjoner i Kyrkjevegen 87 - 93, gnr 17, bnr 390 i Sykkylven kommune.

§ 2 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er sameiets høyeste organ og avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen sender styret årsberetning med forslag til regnskap for foregående kalenderår, samt saksliste for øvrig.

Alle seksjonseiere har rett til å møte på generalforsamlingen, og hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Seksjonseiere kan la seg representere med fullmektig som må fremlegge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse.

Møteleder skal sammen med to andre som generalforsamlingen utpeker, underskrive protokollen for møtet.

§ 3 Styret

For sameiet skal det velges et styre som skal ivareta driften av sameiet, interesser i eiendommens drift og vedlikehold.

Styret velges av generalforsamlingen og skal bestå av 4 medlemmer. Styret konstituerer seg selv, og styret velger selv sin leder. Eiere av seksjoner kan velges.

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Det kan kun velges 3 nye styremedlemmer på en generalforsamling.

Styremøter innkalles av styrets leder med 1 ukes varsel.

Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer møter.

Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

§4 Styrets myndighet

Styret har myndighet til å treffe beslutninger i alle saker angående sameiets daglige drift som ikke er tillagt generalforsamlingen etter vedtektene. Dog må saker av betydelig økonomisk karakter forelegges ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styret har fullmakt til å engasjere forretningsfører etter at spørsmålet på forhånd har vært forelagt generalforsamlingen. Styret skal, event. i samarbeide med forretningsfører, sørge for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor som engasjeres av generalforsamlingen.

§5 Fellesutgifter

Eieren av seksjonen er i henhold til tinglyst heftelse medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til en hver tid gjeldende vedtekter, forslag fra styret og de i medhold av disse trufne beslutninger. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter.

Slike fellesutgifter kan bl.a. være eiendomsskatt, forsikring, vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom), forretningsfører, vaktmester, rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og andre fellesrom), ytre vedlikehold, vedlikehold og stell av uteanlegg, snemåking, plenklipping, stell og innkjøp av vegetasjon m.m.

Fellesutgiftene fordeles på den enkelte etter den enkeltes sameiebrøk. Fellesutgiftene skal betales månedlig.

Sameiet har legal pant for den enkelte sameierens forpliktelser for sameiet jfr. Lov om eierseksjon av 23.05.1997 nr. 31, §25.

§6 Drift og vedlikehold

Styret har driftsansvar for utvendig vedlikehold av bygningene og vedlikehold av innvendige arealer som trapper og korridorer. Under det ytre vedlikehold går også vedlikehold og reparasjoner av tilførsel ledninger for elektrisk strøm, kabel TV, vann og avløp m.m., alt inn til vegg til til de enkelte seksjoner. Styret skal dessuten sørge for at alle fellesrom er tilstrekkelig opplyst, samt at anlegget til en hver tid holdes ryddig og presentabelt.

Seksjonseier har ansvaret for det innvendige vedlikehold. Dette må være slik at de innvendige installasjoner for lys, varme, vann og avløp til en hver tid er i god stand og ikke volder fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner.

Inn under det indre vedlikehold hører også vedlikehold, innvendig og utvendig, av vinduer og dører. Dette vedlikehold må til en hver tid være i samsvar med styrets direktiver med hensyn til material- og fargevalg.

Mangelfullt vedlikehold som på tross av gjentatt varslings fra styret er unnlatt, kan styret la utføre på seksjonseiers regning og risiko.

Seksjonseier har ansvar for ukentlig trappevask. Seksjonseier har også ansvar for å delta på alle dugnader som organiseres av styret. Dersom seksjonseier ikke deltar på dugnad, kan styret belaste seksjonseier med et gebyr.

§7 Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer skal ikke foretas uten forhånds- godkjennelse av styret. Spesielt gjelder dette ombygging av bad og våtrom som må følge våtromsnormen, og arbeidene må utføres av godkjent håndverker. All utvendige påbygg/utvidelser skal også taes opp med styret skriftelig og godkjennes av dette før byggestart.

Parabolantenne er tillatt montert for hver seksjon, så lenge denne ikke er til sjenanse for naboer.

§8 Vedtaks regler ved generalforsamling

Lovlig innkalt generalforsamling er vedtaksfør. Avgjørelsene i general- forsamlingen treffes med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall fra de fremmøtte jfr. Lov om eier- seksjoner av 23.05.1997 nr. 31, §30.

§9 Agenda for generalforsamlingen

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Vedtektsendringer
4. Valg av styremedlemmer med varamann
5. Andre saker av viktighet som forelegges av styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere
6. Eventuelt

§10 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret krever det eller når minst 5 sameiere krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret med 14 dagers skriftlig varsel vedlagt sakliste. Hvis saken haster, kan fristen ned- settes til 1 uke.

§11 Forkjøps- / Oppløsnings-rett

Sameiere har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.

§12 Salg / Utleie

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller utleie sin seksjon. Salg eller utleie må meddeles sameiets styre med opplysning om navn på eieren/ leieren.

Alt salg og fremleie skal meldes til styret skriftlig. Eier er ansvarlig for å gjøre leieboer kjent med vedtektene i sameiet og husordensreglene.

§13 Brudd på regler

Brudd på husordensreglene innebærer mislighold av vedtekter. For øvrig vises til Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 som gjelder hvor intet annet er avtalt

Sameiestyret

Nytt sameiestyre 09.05.2017

Tone Granum Hausvik

Harald Johannessen

Inger Lisbeth Skodje


Kristel Bjørke

HUSORDENSREGLER
KAPTEINSGÅRDEN BORETTSLAG

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å sørge for ro og orden i borettslaget, og dermed gjøre Kapteinsgården borettslag til et trygt og trivelig sted å bo for alle som bor her.

2. Alminnelige ordensregler

- a. Mellom kl. 23.00 og 06.00 på hverdager og mellom kl 24.00 og 09.00 på dager før helligdager og på helligdager, bør det være mest mulig ro i boligen og eiendommen forøvrig.

YTTERDØRA SKAL VÆRE LÅST ETTER KL. 22.00

- b. Andelseierne holder fellesboder ryddige og rene. Dører til fellesbodene skal alltid være låst.
- c. Bruk av stereo- og andre musikkanlegg skal ikke være til sjenanse for naboene.
- d. Naboene skal varsles på forhånd om fester og andre aktiviteter som kan være forstyrrende.
- e. Det pålegger alle å vise hensyn og respekt for sine naboer, og gjøre sitt til at alle trives.

3. VEDLIKEHOLD

- a. Andeleierne skal ta del i vedlikeholdet av plener og beplantning etter vedtatt turnusliste eller annen avtale. Se etter at utvendige vannkraner er avtappet og stengt om vinteren.
- b. Arbeid og/eller innkjøp av varer på borettslagets vegne/regning, kan ikke gjøres uten samtykke fra styreleder eller andre i styret.
- c. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at eiendommen og boligene vedlikeholdes godt. Når det gjelder andels eiernes øvrige vedlikeholdsplikter, viser en til sameievedtektene.

4. VASKING AV FELLESAREAL

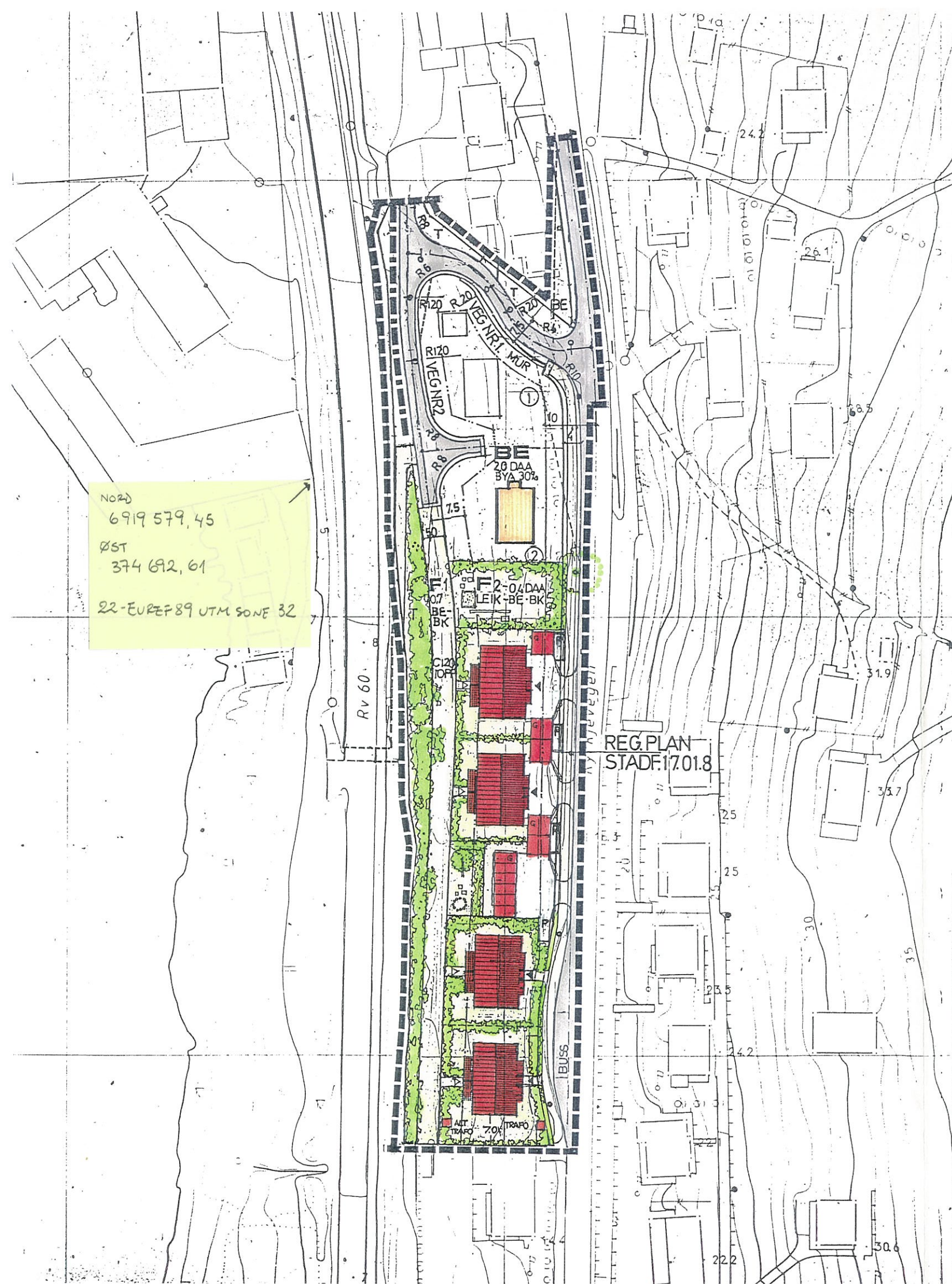
- a. Vasking av fellesareal skjer en gang i uken etter avtalt turnusordning.
- b. Beboerne nede i underetasjen vasker trappa ned til undertetasjen og gangen nede.
Beboerne oppe i overetasjen vasker gangen oppe i overetasjen og platten ute.

5. TEPPEBANKING

- a. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy osv. på altanen i overetasjen slik at det sjenerer dem som bor under.
- b. All teppebanking skal derfor foregå på oppsiden av huset ved inngangspartiet. Tepper og sengetøy kan derimot etterpå henges på altanrekkverket.
- c. Rusk og vann skal ikke kostes utenfor verandaen i overetasjen.

6. FREMLEIE AV LEILIGHET

- a. Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- b. Eventuell framleietaker kan ikke flytte inn før god kjenning fra styret foreligger. Andelseieren har det fulle ansvar ovenfor styret for alle skader og ulemper som framleieforholdet måtte gi for de andre andelshaverne.



TEIKNING: 1

BL. 25 REGULERINGSMÅL:

1. BYGGEOMRÅDER

- BE** FRITTLIGGANDE BUSTADER
BK BUSTADER KONSENTRERT

2. TRAFIKKOMRÅDER

- KØYREVG. PARKERING**
GANGVEG. FORTAU
T ANNA TRAFIKKAREAL-
PLASS FOR STØYSKJERM MM.

BL. 26 ANDRE FØRESEGNER

- F** FELLES GRØNTANL., GANGSTI,
LEIKEPlass MM. FOR OMR. BE OG BK

STREKSYMBOL MM.

- GRENSE FOR REG. ENDRING
--- REGULERINGSGRENSE
--- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
--- BYGGEOMRÅDESGRENSE
--- TOMTEGRENSE
--- FRISIKTLINJE
--- SENTERLINJE REG. VEG
**OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
SKJEMATISK TEIKN.**
**OMRISS AV BYGG SOM
INNGÅR I PLANEN**
--- STØYSKJERM

DAA = DEKAR = 1000 M²
EKVIDISTANSE : 1 M

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0M 50M



utlagt off. ettersyn 25/4 - 16/5 - 97.

REVISJONAR:	DATO	DATO
REG. ENDRING ¹ - KFR. MØTE 201093	10.11.93	
LEIKEPL. MM	28.09.95	09.10.95
- " - - KFR. B. RÅDSVEDTAK 19.10.95	03.11.95	
KORR. I SAMSV. M. VEDTAK I PM-UTV. 0503.96	13.03.96	

HANDSAMING IFLG BYGNINGSLOVA:	DATO	DATO	DATO	DATO
FORSLAG	10.06.93			
BYGNINGSRÅDET - TEKNISK UTVAL	21.04.94	19.10.95	05.03.96	04.06.96
OFF. ETTERSYN	06.05.04.94	15.03.03.04.96		
KOMM. STYRET	01.07.96			
STADFESTA AV:	01.07.96			

UTBYGGINGSPLAN FOR FELT BK - SKISSE V. M. FISKVIK AS.
PARTIELL REGULERINGPLAN - REG. ENDRING M. FØRESEGNER FOR
EIN DEL AV GNR. BNR. - 17.5, "KAPTEINSGARDEN" ("NILLEBRUKET")
PÅ AURE

SYKKYLVEN KOMMUNE

SAK NR:

530

TEGN NR.

01

Korr. 23.04.97
11.11.96

Sak: 42/98

BYGNADSPLAN NILLEBRUKET

Ark.: L13

PLAN OG MILJØUTVALET 22. juni 1998

Desse møtte:

Jostein Hurlen, Jan Kåre Aurdal, Hans Kr. Goksøyr, Hildur Lillevik Aamodt, Anne
Turid Furland, Ellen Standal, Bergljot Riksheim Jensen (vara)

Samrøystes som framlegg til vedtak.

VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet godkjenner bygnadsplanen for Nillebruket i samsvar med plan- og
bygningslova § 28-2. 5. ledd

Sykkylven, 24. juni 1998.

Rett utskrift:

K. Oterhals

Kristel Oterhals

Utskrift:

Saksbeh. for vidare arbeid 3/7-98



SYKKYLVEN KOMMUNE

PLAN OG MILJØUTVALET - Sak 42/98
Møte 22.06.98.

03.07.98
Vår ref: MMM
Arkivnr.:L13

Bygnadsplan Nillebruket

Saksdokument:

1. Sak nr. : 108/96 (saksutgreiing) møte den 10.12.96.
2. Bygnadsplanen (kartet) ----- av 11.11.96.
3. Sykkylven kommunale energiverk ----- av 30.04.97.
4. Mildrid Bendixen Wik, fråsegn ----- av 12.06.97.
5. Teknisk Utval - delegert sak 26/97, den 12.06.97.
6. Bygningssjefen, krav til parkering ----- av 21.07.97.
7. Fylkesmannen i Møre og Romsdal, sletting av motsegn ----- av 17.02.98.

Bakgrunn for saka:

Det er utarbeidd reguleringsplan for Nillebruket med vedtekter som vart eigengodkjent i kommunestyret den 01.07.96. Den godkjente planen vart påklaga, men klaga vart sidan trekt tilbake. Reguleringsplanen stilte krav om utarbeiding av bygnadsplan for området.

Saksutgreiing:

Bygnadsplan vart så utarbeidd av arkitekt Kjell P. Fet og denne vart lagt ut til off. ettersyn i tida 25.04 - 16.05.97. Det kom fire merknader til planen. Desse gjalt plasing av nettstasjon, krav om fleire parkeringsplasser i området og branntekniske tiltak.

I dag er området så godt som ferdig utbygd, men av ymse grunnar er ikkje bygnadsplanen lagt fram for PM-utvalet for godkjenning.

Vurdering:

Området er i dag så godt som ferdig utbygd og i samsvar med utarbeidd bygnadsplan. Det som står att er å godkjenne bygnadsplanen i PM-utvalet.

Plansjefens framlegg til vedtak:

1. Plan og miljøutvalet godkjenner bygnadsplanen for Nillebruket i samsvar med Plan og bygningslova § 28-2. 5. ledd.

Jan Fredriksen
- plansjef -

Arne Settemsdal
avd.ing.plansek.



SYKKYLVEN KOMMUNE

Sunnmørsposten Storgt. 25. 6002 Ålesund.
Sykkylvsbladet, 6230 Sykkylven.

28.08.98
Vår ref: AS
Arkivnr.:L13

Kunngjering om godkjenning for bygnadsplan Nillebruket og Lillehaugen.

Ver venleg å ta inn annonsa over 1 spalte i Dykkar avis den 02.09.98, ein gong.

Logo kommunevåpen sidestilt SYKKYLVEN KOMMUNE.

KUNNGJERING.

Godkjenning av bygnadsplaner Nillebruket og Lillehaugen.

I medhald av § 27-2 i plan og bygningslova har Plan og miljøutvalet i Sykkylven på møte den 22.06.98, sak 42/98, godkjent bygnadsplan for Nillebruket og på møte den 20.04.98, sak 33/98, godkjent bygnadsplan for Lillehaugen. Dokumenta er lagt ut ved planavdelinga på kommunehuset, 6230 Sykkylven.

Godkjenninga kan klagast inn for Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan tre-3 veker frå denne kunngjeringa. Evt. klage skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommunestyre, 6230 Sykkylven.

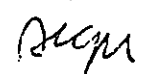
Bygnadsplanen er bindande innanfor planområdet for alle arbeid og tiltak som er nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 i plan og bygningslova.

Det same gjeld frådeling og anna bruk som kan vanskeleggjere gjennomføringa av planen.

Krav om erstatning etter § 32 nr. 1. i plan og bygningslova må vere framsatt seinast tre-3 år etter denne kunngjeringa, eller tre-3 år etter at evt. byggverk er fjerna.

Krav om innløyising etter § 42 i plan og bygningslova må vere sett fram seinast tre-3 år etter denne kunngjeringa, eller tre -3 år etter at evt. byggverk er fjerna.

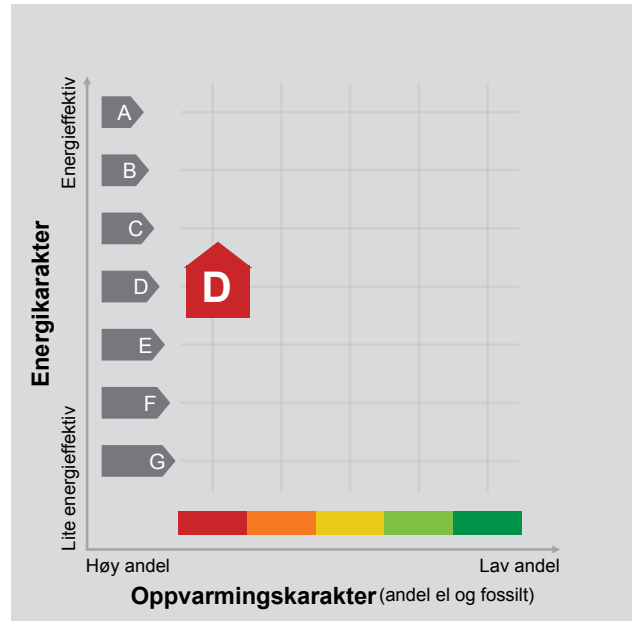
Plansjefen.


Jan Fredriksen
- plansjef -


Arne Settemsdal
avd.ing.plansek.

ENERGIATTEST

Adresse	Kyrkjevegen 87
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	390
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20539933
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69642
Dato	21.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Kyrkjevegen 87

Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 11 min 🚶
🚗 Klokkehaugen syd	0 km
Linje 110, 250, 255, 260	

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	25 min 🚶
405 elever, 21 klasser	1.8 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	3 min 🚶
86 elever, 6 klasser	2.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚶
321 elever, 24 klasser	1.3 km
Sykkylven vidaregåande skule	18 min 🚶
250 elever, 17 klasser	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven	13 min 🚶
------------------------	----------

«Kort vei til busstopp, skole, sjø og fjell»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

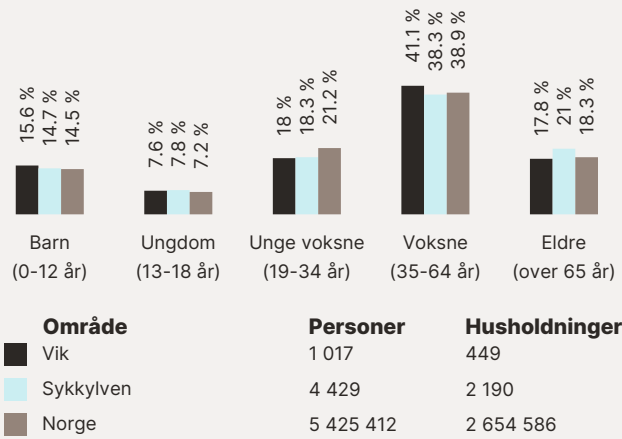


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	7 min 🚶
34 barn	0.5 km
Krikane barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
61 barn	1.5 km
Vikedalen barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
53 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	10 min 🚶
Eurospar Sykkylven	11 min 🚶
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

- 

Vik skule

Aktivitetshall

15 min

1.1 km
- 

Sykkylven storhall

Aktivitetshall

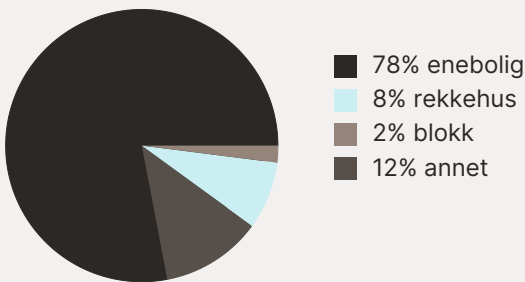
20 min

1.5 km
- 

Family Sports Club Sykkylven

13 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

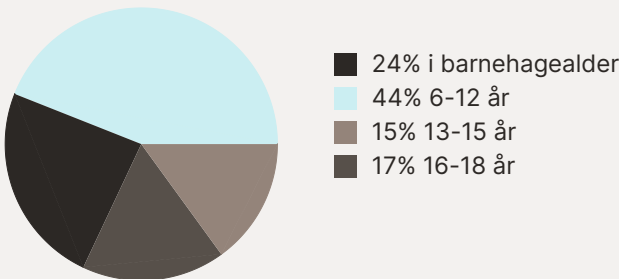
AMFI Moa

47 min
- 

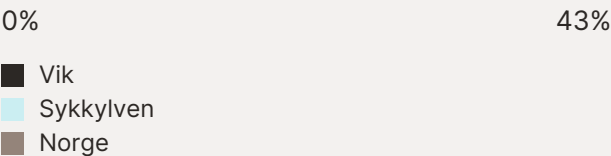
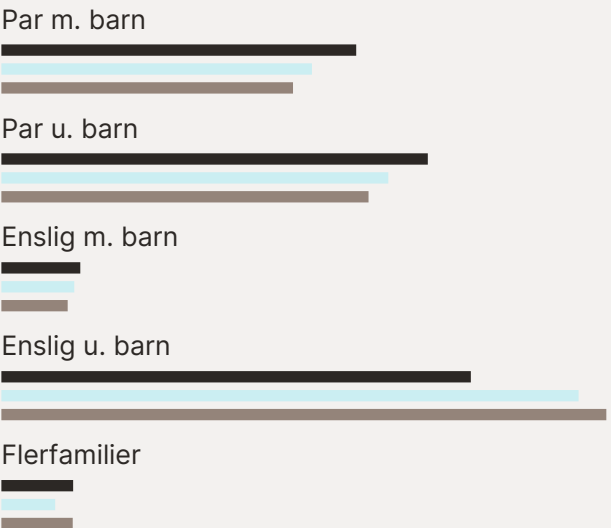
Vitusapotek Sykkylven

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

