


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Helledalen 15, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 17, bnr. 226

## Markedsverdi

### 4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m<sup>2</sup> BRA-i: 327 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 18978-1594

Referansenummer: HY2845

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med utleieleilighet. Selve boligen er oppført i 1980 og har innredet underetasjen og innredet hovedetasje. Boligen er tilbygget/ forlenget i 1985 med garasje i underetasjen og med innredet boligdel over dette. Garasjen nord er inkludert i boligen på slutten av 1980 tallet. Det er videre i samme periode bygget hagestue mot nordvest, denne med adkomst fra stuen.

Det i 2023 foretatt fornying av drenering og fuktsikringen rundt boligen. Eier har foretatt oppgraderinger av en rekke overflater innvendig og noe ombygging innvendig fra 2021 og fremover.

Det vises her til de enkelte punkter i rapporten for nærmere orientering/ opplysninger. Samt til selgers egenerklæring.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papp shingel på taket. I følge tidligere salgsoppgave er taket er omtekket i 2006. Det er da lagt pappshingel oppå opprinnelig shingel.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. En del av renner og beslag er fra byggeår og en del er oppgdrert i forbindelse med påbygg og ombygginger. Yttervegger i trekonstruksjon fra opprinnelig byggeår og byggeår på de forskjellige byggeår på tilbyggene.

Det er stående bordkledning i malt utførelse på boligen.

Valmtakonstruksjon med takstoler i tre. Undertak av bordtro/ taktro. Det er ikke gulv på selve kryploftet, men det er lagt plater i midten som vandring på deler av loftet. Det er sperrekonstruksjon over tilbygget garasje.

Vinduer av tre i malt utførelse med 2 lags isolerglass med forskjellig alder. Det meste av vinduene i boligen er fra byggeår. I stuen er det en del vinduer med 3 lags glass. I østveggen er det skiftet vinduer i 2009.

Det er i gang og på to soverom i hovedetasjen skiftet vinduer i 2023.

Det er satt inn vinduer med malte trekarmner og med 2-lags glass.

Inngangsdøren i underetasjen er en malt tredør fra byggeår.

Det er heve/ skyvedør av tre med glassfelt til vinterhagen.

Balkongdør fra soverom fra byggeår.

Eier har som egeninnsats bygget store terrasser/ verandaer og uteplasser i 2023/ 24- 25

Det er bygget treplattinger og trapp av tre til inngangen til boligen.

Det er bygget terrasse på bakkenivå på nordsiden av tilbygget her.

Mot vest er det i tilknytning til vinterhagen bygget store verandaer i trekonstruksjon med dekke av trekonstruksjoner og med rekkverk i trekonstruksjon.

Det er i bakkant av denne bygget uteplass/ pergola.

Balkonger på fremsiden av boligene er i kombinasjon med utkraget balkong med plate av betong, denne er med overgang til utkraget og understøttet balkong fra byggeår på boligen. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

Det er videre overganger til veranda og terrasser på sydvest siden og foran hagestuen.

Eier opplyser at det er lagt nye terrassebord i 2022-2025 på veranda/ terrasser.

Det vises til eiers utfyllende beskrivelse under pk. 11 i egenerklæringen.

Eier har bygget ny inngangs trapp av tre i 2023.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av laminater, vinylbelegg og med fliser.

Innvendige vegger har overflater av tapeter, strier og med malte flater. Det er vegger med paneler og med malte paneler.

Innvendige himlinger har overflater av malte himlinger og med malte paneler. I underetasjen er det himlinger med hvite plater og malte paneler. Det er felt inn noen nyere plater i forbindelse med flytting av trappen.

Eier har atter overtagelse i 2021 fjernet lettvegg mellom vindfang/ gang og bygget en større hall.

Eier har siden overtagelse av boligen i 2021 foretatt en del oppussing Dette gjelder legging av nytt gulv i husets overetasje: ganger, kontor, samt de tre soverommene i husets overetasje. Det er foretatt maling av soverommene i husets overetasje, kontor samt ganger.

Det er lagt nytt gulv i gangen til hoveddelen, gangen til garasjen. I kjellerleilighet er det lagt nytt gulv på soverom og entre, samt malt entre og soverom.

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

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en større vedovn i hovedetasjen. Ovn er plassert på en skiferplate på gulvet.

Eier opplyser at det sist var feietilsyn i boligen i 2024.

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

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold. Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023.

Noen merker i plater er fra før denne oppgraderingen med ny drenering.

Det er malt tretrapp til kjelleren. Trappen er fra byggeår. Det er håndlist på den ene siden i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Innvendige dører i boligen av forskjellig type og alder: Det er innerdører som finerte dører fra byggeår. Det er innvendige malte fyllingsdører i boligen. Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Det er montert stor skyvedørgarderobe med speil i hallen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i hoveddelen opplyses i tidligere salgsoppgave å oppussert 2007 med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning

# Beskrivelse av eiendommen

med servant, dusjkabinett og wc.

Rommet er oppusset av tidligere eier som egeninnsats. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at opprinnelig gulvbelegg ligger som membran under påstøp og fliser, erfaringer viser at dette kan være en god løsning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Bad/ wc/ vaskerom i tilbygget på hoveddelen. Rommet er med ukjent alder. Men er med senere oppussinger. Det er malte fliser på gulvet og med kantflis. Overmalte våtromstapeter på veggene. Eier har i senere tid malt overflater på rommet. Rommet er utstyrt med nyere badekar, baderomsinnredning med servant, denne er fra 2018. samt nytt wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Rommet er overflateoppusset i 2018 med maling av overflater og oppgraderinger av innredninger.

Vaskerom / wc

Vaskerom/ wc fra byggeår med belegg på gulvet og med strie med malte flater og paneler på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc og vegghengt servant. Det er sluk i gulvet på rommet.

Bad i utleiedelen i underetasjen. Rommet er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med malt panel på veggene. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og vegghengt servant.

Rommet er ikke bygget som våtrom. Panel på vegger tilfredsstillende ikke krav til tett våtsone. Med bakgrunn i dette står rommet foran fornying.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**KJØKKEN**

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hovedetasjen som stor kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite profilerte fronter. Overskapene er foret til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfy, det er platetopp i benkeplaten. Ventilator over platetoppen. Det er integrert kjøøl/ frys i innredningen.

Det er i 2021/ 22 skiftet platetopp og stekeovn.

Eier har selv skiftet avløpet fra kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i underetasjen med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med benkebeslag med oppvaskkum, komfy og med ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med forskjellig alder og er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Møre Rør AS har i senere tid montert utvendig vannuttak. Det er montert vannmåler i boligen. Det er stoppekrav ved gulvet i boden.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Det kan være innslag av rør i andre materialer i boligen. Røropplegget er med forskjellig alder.

Det er ukjent hvile type rør det er på bunnledningen i boligen.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2002

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2017.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

**TOMTEFORHOLD**

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er i 2023 etablert ny drenering rundt boligen. Det ble da gravd opp, lagt nye perforerte drenerør, montert fuktsikring med vorteplast og foretatt etterisolering av grunnmur under terreng.

Arbeidet er utført av Møre Maskinservice AS.

Grunnmur i lettklinker (Leca) og betong grunnmur som er synlig.

Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Forstøtningmurer er av lettklinkerblokker under veranda. Det er videre forstøtningmurer med naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	351 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	351 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger**

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 850 000

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

**Enebolig**

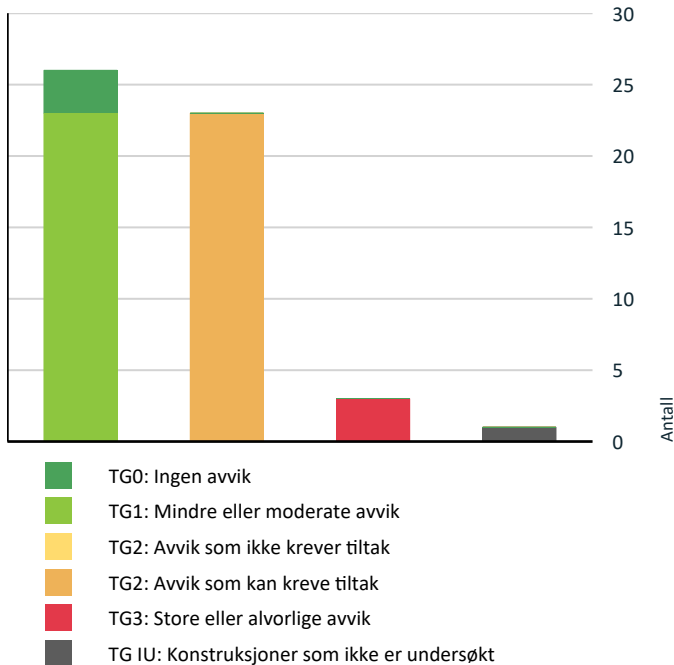
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det på vedlagte tegninger ikke vist planløsning som i dag. Det er for tegninger med byggesak 1983 vist påskrift på tegninger om leilighet i underetasjen uten at planløsning er vist.

Tilbygg mot nord er ikke vist på tegning, men det er for dette og vinterhagen vist med påskrift i tegninger gitt av kommunen.

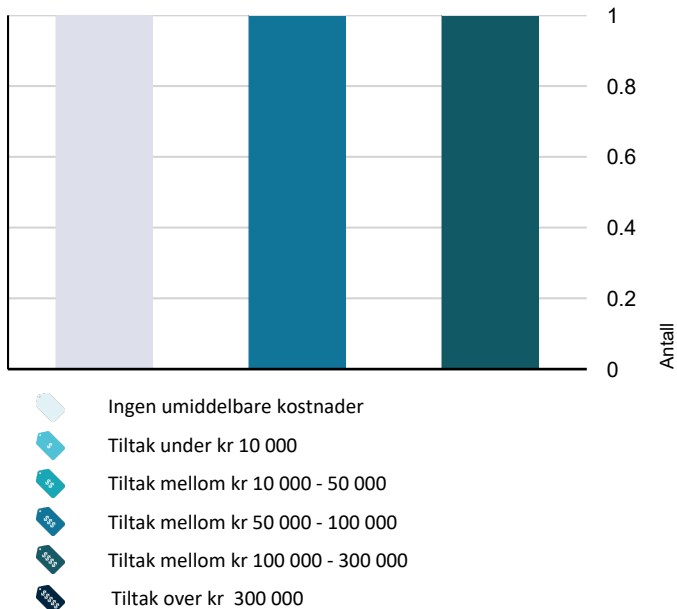
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / wc > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger og veranda på fremsi [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinterhage [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

**Vedlikehold**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget garasje underetasje
1985	Tilbygg	Tilbygget oppå garasje.
1985	Tilbygg	Tilbygget garasje.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. En del av renner og beslag er fra byggeår og en del er oppgradert i forbindelse med påbygg og ombygginger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert frostspreng på flere av taknedløpene. Dette er er forårsaket av at det har stått vann i renner og ved frost fryser dette og sprenger ut taknedløpet, noe som igjen kan føre til lekkasjer fra taknedløpene. Det er registrert en del ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.

Det er registrert litt rustdannelse på takbeslag ved pipebeslag og luftehatt på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Partielle (lokale) utbedringer og oppgraderinger med fornyinger må påregnes. Det er påregnelig med vedlikehold, oppgraderinger og vedlikehold av renner og beslag.

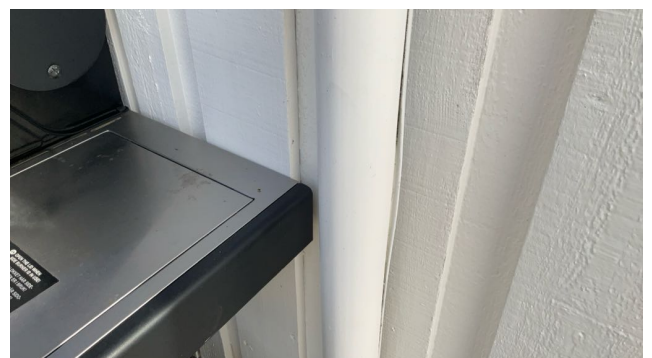
## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Papp shingel på taket. I følge tidligere salgsoppgave er taket er omtekket i 2006. Det er da lagt pappshingel oppå opprinnelig shingel.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra opprinnelig byggeår og byggeår på de forskjellige byggeår på tilbyggene.  
Det er stående bordkledning i malt utførelse på boligen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmtakkonstruksjon med takstoler i tre. Undertak av bordtro/ taktro. Det er ikke gulv på selve kryptaket, men det er lagt plater i midten som vandring på deler av loftet. Det er sperrekonstruksjon over tilbygget garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

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

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering.

Det er observert forekomst med muselort el. på kryptaket. Dette ser ut som gamle forhold, inntørket og lå oppå isolasjonen sammen med smuss, sikkert fra tidligere innbo som har stått på loftet. Eier opplyser at de ikke har registrert mus i boligen den tiden de har bodd her.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryptaket.

Det er ikke uvanlig å finne lort etter mus i eldre boliger. Dersom en opplever/ registrerer mus må det gjøres tiltak med feller eller sikring.



## TG 2 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med 2 lags isolerglass med forskjellig alder. Det meste av vinduene i boligen er fra byggeår. I stuen er det en del vinduer med 3 lags glass. I østveggen er det skiftet vinduer i 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er over 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.

Pakninger er også svekket etter over 20 år.

Det er registrert at utvendig listverk ikke klemmer godt til karm all steder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. En bør ettergå utvendig innlisting for å få bedre klem til karm.



## ! TG 0 Vinduer 2023

Det er i gang og på to soverom i hovedetasjen skiftet vinduer i 2023. Det er satt inn vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## ! TG 2 Dører

Inngangsdøren i underetasjen er en malt tredør fra byggeår. Det er heve/ skyvedør av tre med glassfelt til vinterhagen. Balkongdør fra soverom fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

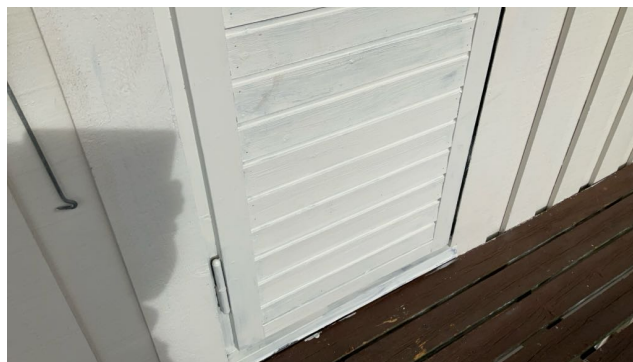
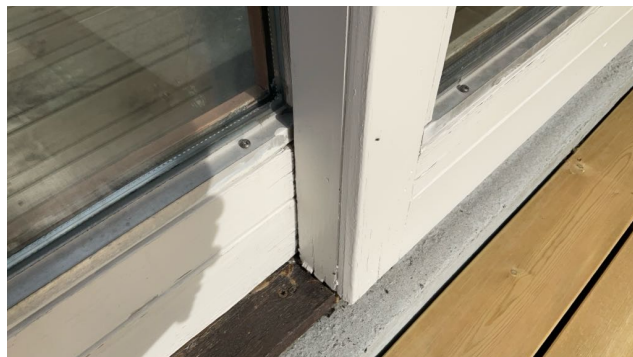
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.



## ! TG 0 Ny ytterdør og balkongdør.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er ny balkongdør av tre med 2 lags isolerglass på hoved soverommet. Ytterdøren og balkongdøren her er skiftet i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier har som egeninnsats bygget store terrasser/ verandaer og uteplasser i 2023/ 24- 25

Det er bygget treplattinger og trapp av tre til inngangen til boligen. Det er bygget terrasse på bakkenivå på nordsiden av tilbygget her.

Mot vest er det i tilknytning til vinterhagen bygget store verandaer i trekonstruksjon med dekke av trekonstruksjoner og med rekkverk i trekonstruksjon.

Det er i bakkant av denne bygget uteplass/ pergola.

Årstall: 2024

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier hadde noe gjenstående arbeider som ikke var sluttført under befaringen. Eier vil slutføre dette før salg av eiendommen.

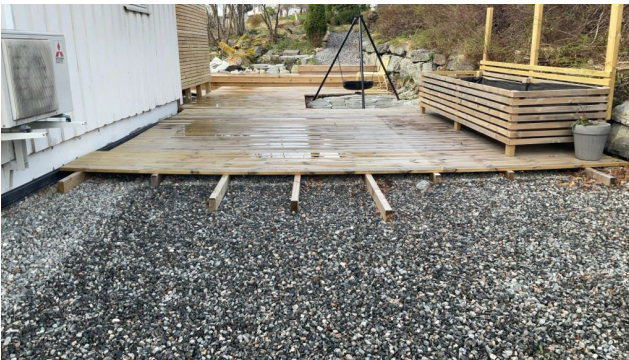
Det anmerkes at terrasse platten på baksiden av garasjen er bygget med bjelker ned på singel og at singel gir etter, slik at dekket går ned på midten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Retting av plating anbefales.

# Tilstandsrapport



**TG 2** Balkonger og veranda på fremsi

Balkonger på fremsiden av boligene er i kombinasjon med utkraget balkong med plate av betong, denne er med overgang til utkraget og understøttet balkong fra byggeår på boligen. Det er rekkverk i trekonstruksjon.  
Det er videre overganger til veranda og terrasser på sydvest siden og foran hagestuen.  
Eier opplyser at det er lagt nye terrassebord i 2022-2025 på veranda/terrasser.  
Det vises til eiers utfyllende beskrivelse under pk. 11 i egenerklæringen.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at drager under balkong som er understøttet har fremspring/ lenger utkraging enn anbefalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.



#### **TG 1** Utvendige trapper

Eier har bygget ny inngangs trapp av tre i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinterhage

Det er bygget vinterhage mot syd, denne med adkomst via heve/skyvedør fra stuen. Det er videre skyvedør med adkomst til veranda og der er tett hvit dør med adkomst til hagen. Vinterhagen er bygget i trekonstruksjon med stående bordkledning og glass. Det er på det meste 2 lags isolerglassfelt som tak. Det er fliser på gulvet. Noe flat himling med panelkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punkterte vinduer og det er registrert sprekker i takvinuer.

Fra tidligere salgsoppgave opplyses følgende: Det anmerkes at det har vært setninger i vinterhagen, dette i front. Eier opplyser at tak og bærekonstruksjon seg ned og at dette er gjekket opp, det er innfelt nye masser , ca 1,5 meter opplyses av eier. Videre ble det støpt ny plate og lagt flis. Det viser glis mot loddbord på hovedboligen., denne er ikke justert på plass, for å vise hvor setningen har vært. Forholdet ble rettet i 2018, dette som egeninnsats og Hjelp fra Molskred Renovasjon AS. Det er observert en sprekk i en rute i det ene takelementet og det ble observert ett punktert vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre vedlikehold og oppgraderinger ved hagestuen vil være påregnelig.

## ! TG 1 Garasjerom

Garasje oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i plastøst betong, det er dekke av betong mot innredet del over garasjerommet.

Det er finert dør til gang og rom på innsiden av garasjen, danner direkte adgang til boligen via garasjerommet. Det er 2 garasjeleddporter av tre fra byggeår, disse med motoråpner.

Døren fra garasjerommet til bolig tilfredsstillende ikke dagens krav til brann/ gasstetthet på oppføringstidspunktet.

Årstall: 1983

Kilde: Offentlig informasjon

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulv har overflater av laminater, vinylbelegg og med fliser. Innvendige vegger har overflater av tapeter, strier og med malte flater. Det er vegger med paneler og med malte paneler. Innvendige himlinger har overflater av malte himlinger og med malte paneler. I underetasjen er det himlinger med hvite plater og malte paneler. Det er felt inn noen nyere plater i forbindelse med flytting av trappen.

Eier har atter overtagelse i 2021 fjernet lettvegg mellom vindfang/ gang og bygget en større hall.

Eier har siden overtagelse av boligen i 2021 foretatt en del oppussing Dette gjelder legging av nytt gulv i husets overetasje: ganger, kontor, samt de tre soverommene i husets overetasje. Det er foretatt maling av soverommene i husets overetasje, kontor samt ganger.

Det er lagt nytt gulv i gangen til hoveddelen, gangen til garasjen. I kjellerleilighet er det lagt nytt gulv på soverom og entre, samt malt entre og soverom.

### Vurdering av avvik:

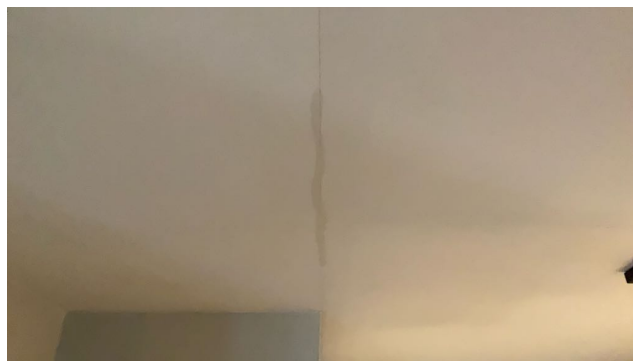
- Det er avvik:

Det er observert en stripe i taket i kjelleren. Ukjent hva denne kommet av. Det ble ikke målt fukt her under befaringen. Overflater har i underetasjen har n del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Noe sprekker mellom enkelte panelbord. Noe bulinger i glassfiberstrien i underetasjen. Typisk for glassfiberstrie hvor det er benyttet lite lim.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i gulv. I kjelleren er det registrert svanker og bulinger i gulvene. Det er trolig at gulvene er støpt slik.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en større vedovn i hovedetasjen. Ovnen er plassert på en skiferplate på gulvet.

Eier opplyser at det sist var feietilsyn i boligen i 2024.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med hvite flater og med paneler. Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold. Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023. Noen merker i plater er fra før denne oppgraderingen med ny drenering.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp til kjelleren. Trappen er fra byggeår. Det er håndlist på den ene siden i malt utførelse og det er beleggt i trinnene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskrifts krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

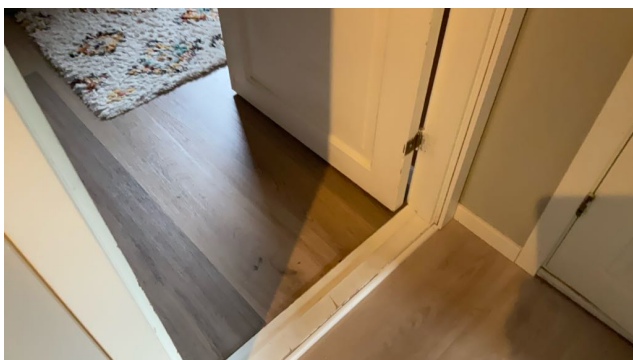
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen av forskjellig type og alder: Det er innerdører som finerte dører fra byggeår. Det er innvendige malte fyllingsdører i boligen. Innvendige dører er hvite formpressede dører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert stor skyvedørgarderobe med speil i hallen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/ wc i hoveddelen opplyses i tidligere salgsoppgave å oppusset 2007 med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

Rommet er oppusset av tidligere eier som egeninnsats. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at opprinnelig gulvbelegg ligger som membran under påstøp og fliser, erfaringer viser at dette kan være en god løsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite paneler i taket.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke fagmessig fuget rundt gjennomføring av vann til toalettet og rundt avløpet på toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre fuger.

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

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og udokumentert tettesjikt/membran. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at opprinnelig vinylbelegg ligger under påstøp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

# Tilstandsrapport

Bad/ wc i tilbygget på hoveddelen. Rommet er med ukjent alder. Men er med senere oppussinger. Det er malte fliser på gulvet og med kantflis. Overmalte våtromstapeter på veggene. Eier har i senere tid malt overflater på rommet. Rommet er utstyrt med nyere badekar, baderomsinnredning med servant, denne er fra 2018. samt nytt wc

Rommet er overflateoppusset i 2018 med maling av overflater og oppgraderinger av innredninger.

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

De

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.  
Fliser på gulvet er overmalt med gulvmaling i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

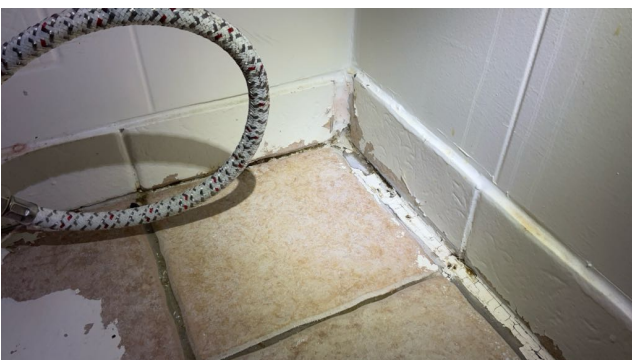
Det er registrert gliper i overgang kantflis gulv/ kantflis vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas oppgraderinger/ retting av fuger.

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



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, badekar og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Badekaret er montert i senere tid.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

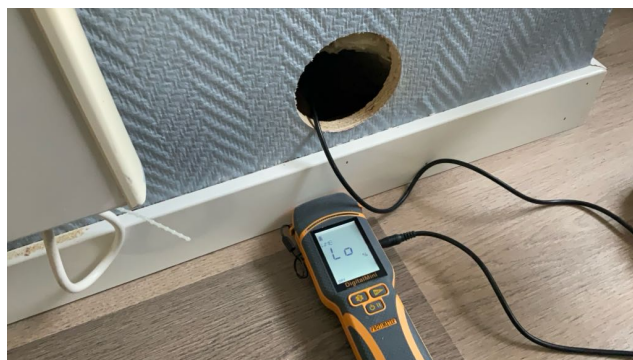
Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av badekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad i utleiedelen i underetasjen. Rommet er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med malt panel på veggene. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og vegghengt servant.

Rommet er ikke bygget som våtrom. Panel på vegger tilfredsstillende ikke krav til tett våtsone. Med bakgrunn i dette står rommet foran fornying.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > VASKEROM / WC

### TG 3 Generell

Vaskerom/ wc fra byggeår med belegg på gulvet og med strie med malte flater og paneler på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc og vegghengt servant. Det er sluk i gulvet på rommet.

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

Rommet er ikke bygget som våtrom. Men vil fungerer til sitt formål ved forsiktig bruk.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er plassert sikringskap på rommet. Dette er avvik i forhold til å kunne ha på våtrom.

Det er registrert gliper i gulvbelegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vil kunne fungere som toalettrom / vaskerom ved forsiktig bruk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM / WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Rommet har ingen definerte våtsoner. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som stor kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite profilerte fronter. Overskapene er foret til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, det er platetopp i benkeplaten. Ventilator over platetoppen. Det er integrert kjøl/frys i innredningen.

Det er i 2021/ 22 skiftet platetopp og stekeovn.  
Eier har selv skiftet avløpet fra kjøkkenet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med benkebeslag med oppvaskkum, komfyr og med ventilator over komfyren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøøeninnredningen fungerer til sitt formål.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

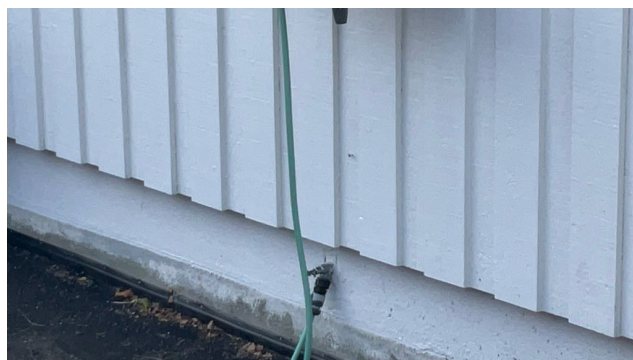
Vannrør i boligen er med forskjellig alder og er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Møre Rør AS har i senere tid montert utvendig vannuttak. Det er montert vannmåler i boligen. Det er stoppekrav ved gulvet i boden.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Det kan være innslag av rør i andre materialer i boligen. Røropplegget er med forskjellig alder. Det er ukjent hvilke type rør det er på bunnledningen i boligen.

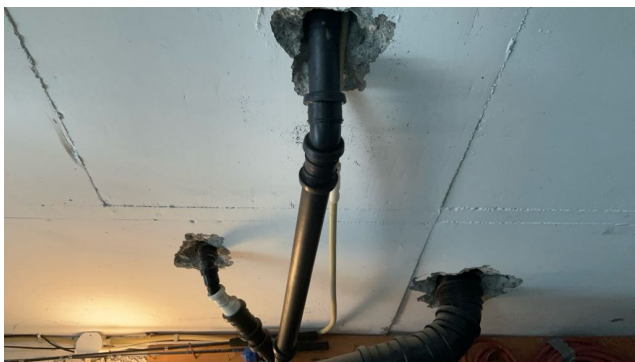
### Vurdering av avvik:

- 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

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2002

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Varmtvannstank -leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder. Det er to sikringsskap i boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

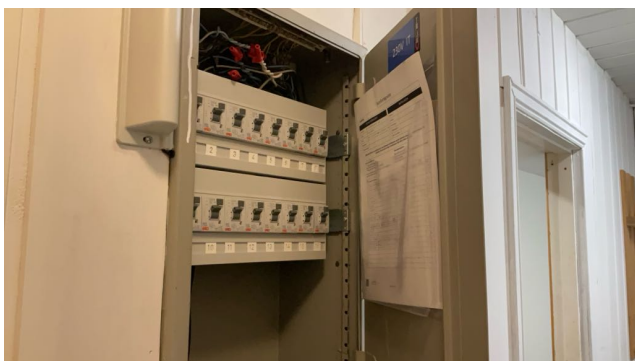
Det er gjennomført el- kontroll av boligen, Dette ble utført av EL24 i mai 22 og det ble påvist noen avvik. Disse rettet opp i regi av EL24. Det foreligger samsvarserklæring for det arbeidet som EL24 utførte i 2022.

Se utfyllende info fra selger i egenerklæringen pk. 12 og 13.

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

## Generell kommentar

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



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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

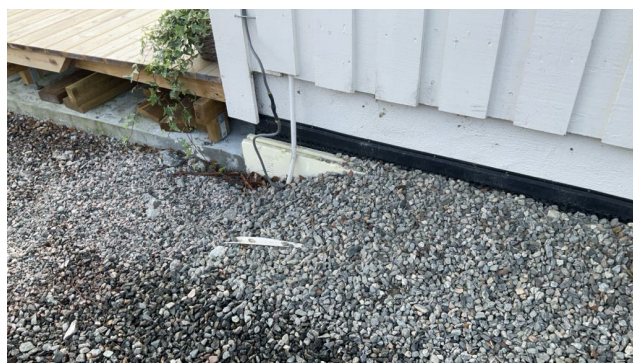
Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er i 2023 etablert ny drenering rundt boligen. Det ble da gravd opp, lagt nye perforerte drenerør, montert fuktsikring med vorteplast og foretatt etterisolering av grunnmur under terreng. Arbeidet er utført av Møre Graveservice AS.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode. I forbindelse med utskiftning av drenering er terrenget noe justert og dette viser i overganger på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker under veranda. Det er videre forstøtningsmurer med naturstein.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980.

### Vurdering av avvik:

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

Det vises til selgers egenerklæring at det i januar 2025 var problemer med avrenning fra toalettet i underetasjen og at Møre Rør AS foretak spyling. Det skal ikke ha vært problem med avløp etter dette. Det vises til punkt 3. i selgers egenerklæring.

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**351 m<sup>2</sup>/327 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Hall, Trapperom, 2 Bad, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Kontor, 2 Stue/kjøkken, Stue, Innglasset balkong, 2 Gang, 2 Bod, Garasje, Vindfang, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 4 800 000**

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 7 850 000**

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

**4 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 800 000**

## Markedsvurdering

Stor bolig med godkjent utleileilighet i underetasjen.

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gråurvegen 6 ,6230 SYKKYLVEN 217 m <sup>2</sup> 1982 6 sov	08-06-2022	3 500 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>19 355</b>
2 Øvre Helledalen 1 ,6230 SYKKYLVEN 258 m <sup>2</sup> 1977 5 sov	05-10-2023	4 990 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>18 217</b>
3 Høgebøane 4 ,6230 SYKKYLVEN 216 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	30-05-2024	3 800 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>16 898</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 850 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 850 000**

## 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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 850 000</b>
--	------------	------------------

# 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

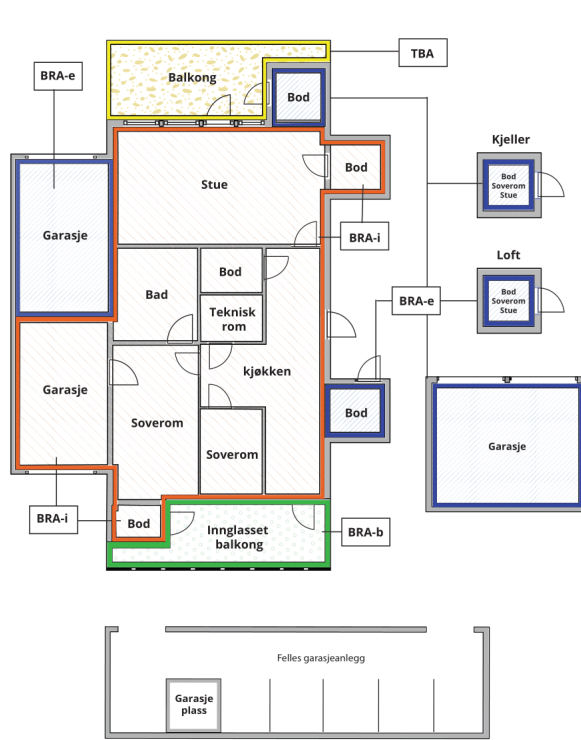
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	190		24	214	138
Underetasje	137			137	
<b>SUM</b>	<b>327</b>		<b>24</b>		<b>138</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>351</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Hall, Trapperom, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Stue/kjøkken, Stue i tilbygg		Innglasset balkong
Underetasje	Gang, Bod, Bod 2, Garasje, Vindfang, Gang 2, Soverom, Bad, Vaskerom / wc, Stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det på vedlagte tegninger ikke vist planløsning som i dag. Det er for tegninger med byggesak 1983 vist påskrift på tegninger om leilighet i underetasjen uten at planløsning er vist.

Tilbygg mot nord er ikke vist på tegning, men det er for dette og vinterhagen vist med påskrift i tegninger gitt av kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Drenering rundt boligen er lagt av Møre Graveservice AS i 2022.

Det er i 2022 lagt ny asfalt på gårdsplassen i 2022.

### 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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	254	73

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Pål Andreas Betten	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	226		0	963.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Helledalen 15

### Hjemmelshaver

Koppen Maria Kristine, Betten Pål Andreas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor enebolig med utleieleilighet.

Eiendommen ligger i Øvre Helledalen øst for sentrum i Sykkylven. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde. Man finner, skole og barnehager i nærområdet. I sentrum finner man ungdomsskole, videregående skole, idrettshall og butikker av forskjellig art. Avstand ca. 5 km til fergekai. Det er kort vei til buss med forbindelse til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk (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

Skrående sørvendt tomt opparbeidet med asfalterte adkomst og parkeringsarealer. Det er flott opparbeidet med tre-terrasser, støpte platter og trapper, plenarealer og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Egenerklæring pk. 24: Det foreligger en skriftlig avtale mellom første eier av huset(1980-tallet) og nabo, "angående forandring av tidligere oppmålt skille og ny tidligere ikke oppmålt skille".

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	23.05.1977		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	03.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	27.08.1980		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	06.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger opprinnelig.	03.07.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg	05.05.1983		Ikke gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	06.05.2025	
3	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HY2845>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250030
Adresse	Øvre Helledalen 15		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 å og 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	1841191
Selger 1 Fornavn	Maria Kristine	Etternavn	Koppen
Selger 2 Fornavn	Pål Andreas	Etternavn	Betten

## 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

1) Vi har malt fliser på ett bad, med hvit trestjernes gulvmaling, samt montert opp ett ekstra skap, samt en benkeplate. Vi har også satt inn avtrekksvifter på begge bad i hovedetasje, dette som egeninnsats av nåværende eier.

I følge tidligere eier, som vi kjøpte huset fra i 2021, var det i deres egenerklæring anført ja til arbeid utført av ufaglært/egeninnsats, og nærmere spesifisert som følger: "egeninnsats bestående av maling, ny innredning 2018"

2) Da vi overtok huset i 2021, var det montert en vask i veggen på "kontoret, i rommet som deler langvegg med det minste badet i husets overetasje. Dette rommet er ikke et våtrom, så vidt vi vet. Rommet ble på den tid brukt som oppbevaring til fryser og et kjøleskap. Denne vasket fjernet vi og blendet rørene, og satt opp lettvegg, da vi ønsket å benytte rommet som et kontor.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Så vidt vi vet, er ikke aktuelle endringer beskrevet i punkt 2 søknadspliktig/byggemeldt.

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

Nei  Ja

Kommentar 1) I underetasjen på huset, i utleie delen, opplevde leietager at toalettet plutselig ikke spylte ned, altså at toalettskålen ikke tømte seg for vann. Dette skjedde i januar 2025. Underetasjen har vært i bruk/utleid siden vi tok over huset i juli 2021, og det har aldri vært meldt om slikt problem tidligere.

Vi fikk da bistand av rørlegger ved Møre Rør, som benyttet høytrykksspylere i rør og spylte opp, dette løste problemet. Rørlegger sa at det kunne være et alternativ med videorørinspeksjon i fremtiden, om vi ønsket å undersøke rørsystemet lenger ned, gitt residiverende problemer. Dette har ikke vi utført, da det ikke har vært behov for rørleggertjenester siden episoden i januar 25.

2) I mai 2023 oppdaget leietager i underetasjen noen dråper vann på veggen i dusjrommet sitt. Utekranen , som er montert på utsiden/l aktuell vegg, viste seg da å ha fryst ila vinteren. Veggen ble da åpnet og en så at røret var sprukket i selve krاندelen og lakk vann. Vi tror at dette ble oppdaget umiddelbart, fordi leietaker rapporterte om vannråpene den dagen utekrana ble brukt første gang etter vinteren. Rørlegger ved Møre Rør AS byttet til ny selvtømmende kran.

Selve veggen stod åpen noen uker for å være sikker på tørring, samt for å tilse at det ikke tilkom nye lekkasjer. Deretter ble det satt inn ny glava-isolasjon og det ble satt opp igjen panel der dette var fjernet, dette som egeninnsats.

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

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

Firmanavn

Møre Rør AS januar 2025, og Møre Rør AS mai 2023.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se punkt 3

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

Nei  Ja

Kommentar I egenerklæring til tidligere eier, i forbindelse med at vi kjøpte huset i 2021, anført : "Ang fuktmerker i kjeller rundt hovedkran-før vi fikk satt inn vannmåler i 2000 hadde der kommet litt vann fra hovedkran dette var ubetydelig og ble utbedret ved montering av vannmåler i 2000"

Høsten 2022 oppstod det vannlekkasje i husets underetasje. Dette ble oppdaget ved at leietaker i kjellerleiligheten oppdaget vanninnstrømming ved kjøkkenet. Dette ble meldt til forsikringsselskap og skadevurdering/skaderapport ble utført av TTE consult, på oppdrag fra forsikringsselskapet.

Vi fikk utført fullstendig drenering rundt hele huset i etterkant( graving ned til grunnmur, legging av nye drenerør, osv), samt isolert med XPS rundt grunnmurer. Deretter fikk vi lagt ny asfalt i alle innkjørsler til huset. Både dreneringsarbeidet og asfaltering ble utført av faglærte, hhv Møre Graveservice AS og Veidekke AS(asfaltering).

**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 Sist feiertilsyn fra kommunen var i 2024.

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

Nei  Ja

Kommentar I følge egenerklæring til tidligere selger, som vi kjøpte huset av i 2021, anført følgende: "Setningsskade gulv hagestue, utbedret ved delvis egeninnsats og moldskred renovasjon 2018."

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

Nei  Ja

Kommentar Fuktskader i forbindelse med vannlekkasje i 2021, som ble utbedret i form av drenering, men det ble ikke påvist sopp eller råteskader.

**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:

I følge egenerklæring tidligere eier, som vi kjøpte huset av i 2021, anført følgende: "nye terrassebord på veranda 2019, egeninnsats".

Vi har ila 2022-2025 skiftet terrassebord på terrassen i relasjon til kortsiden husets stue, i retning vest. Vi har i tillegg utvidet terrassen med en liten forhøyning ut mot vest, samt satt opp en liten trapp mot en liten sti ned mot huset. Vi har også skiftet terrassebord på fremre del av altanen på husets sørside, samt satt opp nytt rekkverk. Dette fordi tidligere veranda/terrasse ble revet i forbindelse med drenering. Vi har også satt opp en liten terrasse som forbinder altan og terrasse på husets vestsiden. Selve altandelen som løper langs huset langsiden på sørsiden er eksisterende fra da vi kjøpte huset, men det er satt opp nye stolper og tredragere under denne delen av altanen, siden dette fundamentet ble revet i forbindelse med dreneringen. Vi har også satt opp en terrasse på husets bakside, altså nordsiden.

Vi har satt opp to levegger med et overliggende tak( takplater) på terrasse, i relasjon til vestsiden stue. Her var det levegger fra før, som ble revet i forbindelse med drenering, og deretter bygget opp igjen av oss.

I forbindelse med drenering ble også murtrapp( til hovedinngang) og murplattung som fulgte husets hovedinngang , langs husets nordside, fjernet. I etterkant har vi satt opp ny trapp ved inngangspartiet, samt satt opp terrasse foran stuevinduene på husets østsiden.

Vi har også satt opp en liten treplattung langs husets østsiden, på kortsiden, i forbindelse med et blomsterbed.

Terrassene er ikke byggemeldt/søkt til kommunen. Flere av terrassene er satt opp igjen slik det eksisterende forhold før dreneringen var ,og det øvrige terrassene er, slik vi har tolket regelverket, ikke søknadspliktige.

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

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

Firmanavn

EL 24 AS. Bjarne Brekke AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I egenerklæring fra tidligere eier, da vi kjøpte huset i 2021, anført følgende: "kontroll av el tilsynet 2020, utbedring kontrollen av el tilsyn. jordfeil på kurs, fjernet støpsel uten jord på kjøkken 2021, utført av EL24".

Da vi kjøpte ny koketopp og stekeovn i desember 2021, opplevde vi at sikringen ofte gikk når vi benyttet både koketopp og stekeovn. Vi hadde da bistand fra elektriker , da vi ønsket å skifte fra skrusikringer til automatsikringer, samt få lagt om kursen til kokeplata. Dette ble utført av Bjarne Brekke AS. Vi har dokumentasjon i form av faktura for arbeidet, men vi mottok aldri noen samsvarserklæring på dette arbeidet. I forbindelse med dette EL-arbeidet, ble vi tilrådet å få utført en ny og grundigere EL-kontroll. Dette ble utført av EL24 i mai 22 og det ble påvist noen avvik. Disse rettet opp i regi av EL24. Vi har samsvarserklæring for det arbeidet som EL24 utførte i 2022.

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

Nei  Ja Kommentar

Vi har kun samsvarserklæringer på det arbeidet EL24 har utført på huset, i den perioden vi har eid huset.

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

Nei  Ja Kommentar

Kontroll av EL-tilsynet i 2020. Har dokumentasjon ang dette fra tidligere eier. Samt kontrollen vi fikk utført i 2022, av EL-24.

**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

Vet ikke. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring fra 2020: "Vet ikke" ang dette punktet. Samtidig anførte tidligere eier i sin egenerklæring "Registrert som to boenheter. H0101 og U0101".

**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

I følge tidligere eier, egenerklæring i forbindelse med at vi kjøpte huset i 2021, anført : "Tilbygg 1985 / Hagestue". Videre i deres egenerklæring anført: "Tilbygg godkjent 1985 / Hagestue godkjent 1999".

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

Se punkt 20.

**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

Skaderapport i forbindelse med vannlekkasje i 2021.

Taksrapport i forbindelse med boligkjøp av aktuell bolig i 2021, samt taksrapport i forbindelse med salg av huset nå i 2025.

Viser også til rapport i forbindelse med arbeidet EL24 utførte i 2022

Samt opplysninger om rørleggerbesøk i januar 25 og mai 23( ingen skaderapport, har kun faktura for arbeidet).

**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

Det foreligger en skriftlig avtale mellom første eier av huset(1980-tallet) og nabo, " angående forandring av tidligere oppmålt skille og ny tidligere ikke oppmålt skille". Vi var ikke kjent med dette da vi kjøpte huset i 2021, men fikk se aktuell avtale av nabo. Dette har aldri medført noen praktisk betydning for oss. Se vedlegg for avtalen.

## 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

Vi har utført en del oppussing i de årene vi har bodd her. Dette gjelder legging av nytt gulv i husets overetasje i husets ganger, kontor, samt de tre soverommene i husets overetasje. Vi har også skiftet verandadør på ett av soverommene i husets overetasje. Vi har skiftet ett vindu i gang, samt vindu på begge barnerom og hovedsoverom. Dette er nye to-lags vinduer. Vi har også malt soverommene i husets overetasje, kontor samt ganger. Da vi overtok huset var entreen i relasjon til inngangen bestående av en grovgang og deretter en større gang. Her ble veggen( ikke bærevegg) mellom disse gangene fjernet, slik at vi fikk en større entre. Vi har også lagt nytt gulv i "grovgangen" i den delen av underetasjen som ikke er utleid, altså gangen mellom trapp ned og selve garasjen.

Det ble skiftet ny koketopp og stekeovn i 2021/2022.  
Nytt avløpsrør til kjøkkenvask i 2025(skiftet selv)

I kjellerleilighet har vi lagt nytt gulv på soverom og entre, samt malt entre og soverom.

Ift arbeid ute med nye terrasser, vises det til allerede gitte opplysninger tidligere i erklæringen.

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 tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

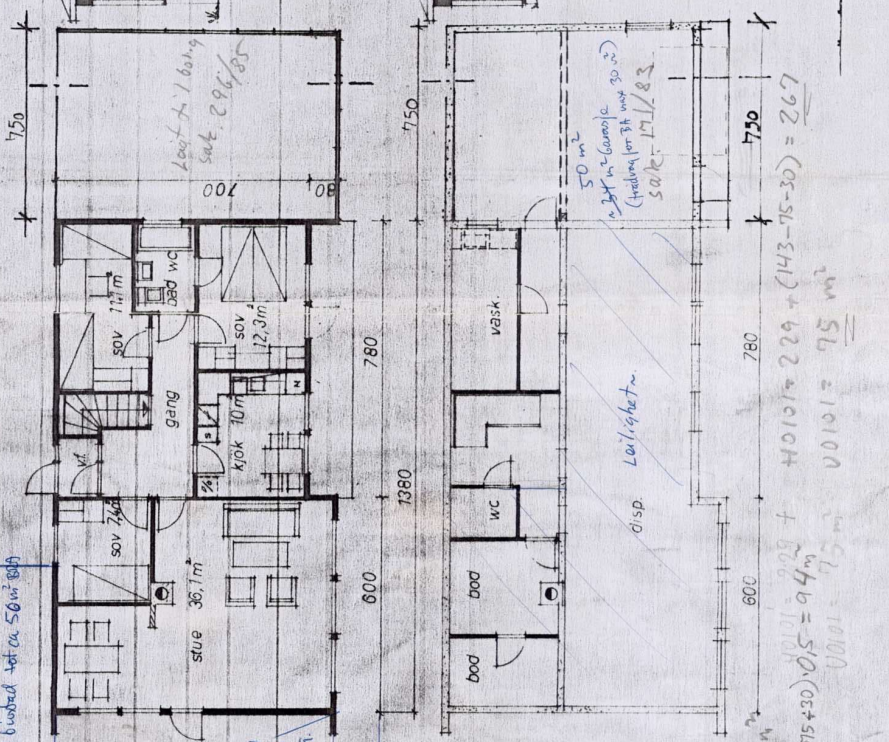
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Tidligere søle 311/80  
 Sørnøyd boretak tot ca 50m² BFA



1.029 Besta under tilleg.  
 $(13,8 + 7,5 - 0,2) \cdot (7,8 - 0,2) = 160,36$   
 v. revideres 7,8 - 0,2 = 6,20  
 BFA (u. utb. innv.) = 154,12  
 Garasje & sok. 311/80 = 50,45  
 Glassveranda ca. = 25  
 BFA BFA = 229 m²  
 Reduksjon til 228 m²

UNDERETA-30  
 $(7,8 - 0,5) \cdot (13,8 + 7,5 - 0,2) = 151,84$   
 "INNTREKK"  
 $(7,8 + 7,5) \cdot 0,8 = 12,24$   
 BFA = 139,6  
 UTREKNING BA  
 Leilighet ca 75 m² 68  
 Post (u. utb. innv.)  
 $(139,6 - 75 - 30) \cdot 0,8 = 173,20$   
 68 BA = 133,388

BFA TOT.  
 1. etg. 228  
 0. etg. 93,3  
 331,3  
 10-3/9. Apr  
 1.123  
 331,3

**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM F.K. T.T.I  
 I BYG. E-GS ADEL S.T.I  
 VEI T.Å.K.  
 SYKKELVEIEN BYGNINGSRÅD  
 MOTES 5/5-83, SAK 17/83  
 Gøssel Kluckal

UTVIKLELSE: TILBYGG GARASJE A = 52,5 m²  
 BYGGHEPPE: GEIR MAGNIE BERGVEI M: 1:100  
 BYGGESTED: GNV GNV

ROALD HUS SVERRE ROALD A/S VIGRA TYPE 208 + PLAN FASADER SNITT M = 1:100 BYGGHERRE: G. Brakke

BFA = 12,6 m²  
 BA = (12,6 - 3,0) · 0,5 = 4,8 m²  
 UOI = BA 48 m²  
 (Leilighet u. (avgj. areal utp.)

H01 = BFA 229 m²  
 UOI = 143 m²  
 75 · (43,75 + 30) · 0,5 = 94 m²  
 UOI = 75 m²  
 H01 = 229 + 94 = 323 m²  
 UOI = 75 + 94 = 169 m²



# GODKJEND

PÅ TILBAKESETT  
I BYG. T. GS. ÅDEI SITT  
VESTAK.

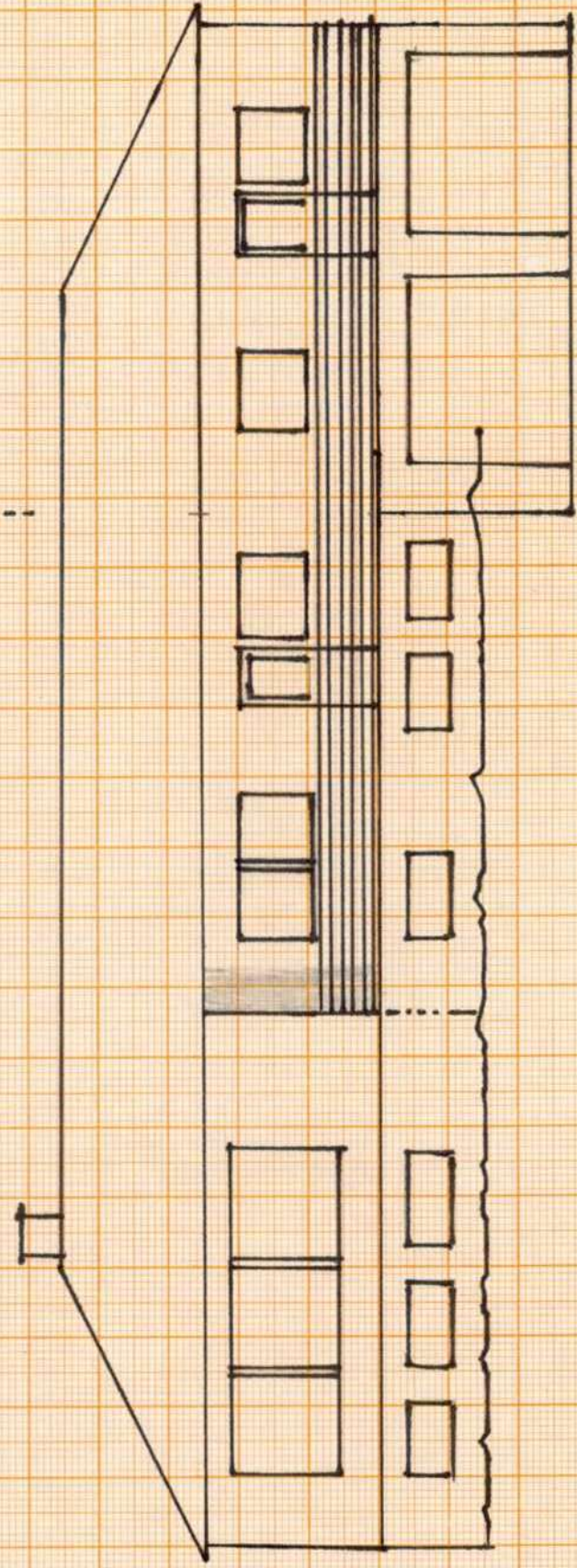
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MOTIE 2/7-85 SAK 296/85

*G. Stordal*

Tilbygg l: 7 m

Eksisterende bygg l: 13.8 m



Malesstokk 1:100

Tilbygg bustad  
Fam. G. Brekke

# GODKJEND

PÅ TILBUD SOM ER SLETT  
BYG INGSFÅDETT SLETT  
VEBUDAK.

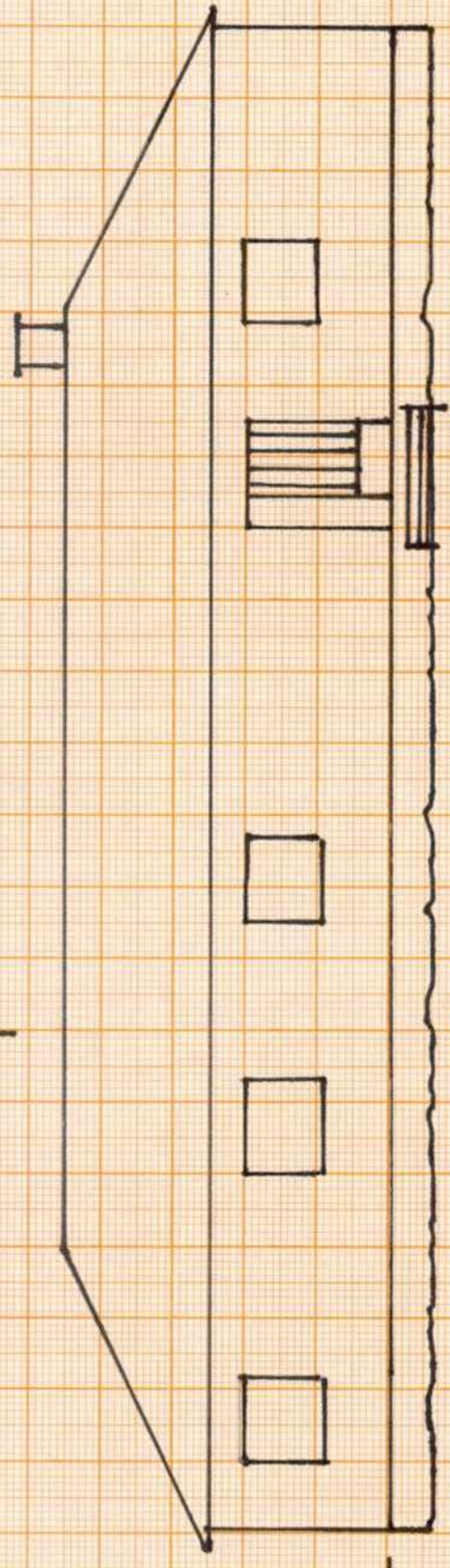
SYKKYLVEN BYGNINGS AD

MOTE 27-85 SAK 296/8

*H. Hurdal*

Eksisterende bygging

Tilbygg l: 7m



Tilbygg bustad  
Fam. G. Brekke

M 1 : 100

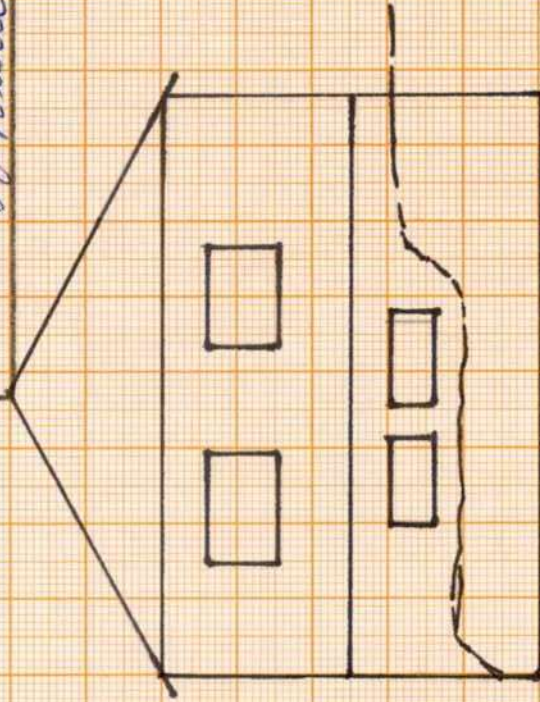
# GODKJEND

PÅ VILKÅR SOM I R SEIT  
I BYG I LGS I ÅDET SITT  
VELTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MOTE 2/7-88 SAK 296/88

*D. Rudel*



Tilbygg

Malesbtkk 1:100

Tilbygg bustad

Forn G. Brekke

#NOVED 16

Faktor 1.0

889/80 22.8 m

Tid garage sak 311/80  
Sunnhøgt bukkad tot ca 50 m<sup>2</sup> (80)

Leig til 1 bolig  
sak 296/85

50 m<sup>2</sup>  
n 24 m<sup>2</sup> Garage  
(høveling for BA med 30 m<sup>2</sup>)  
sak 171/83

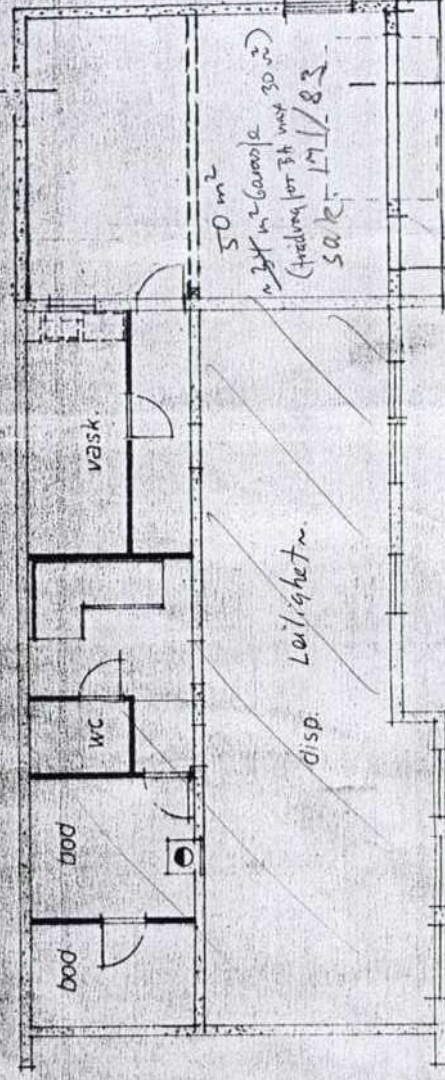
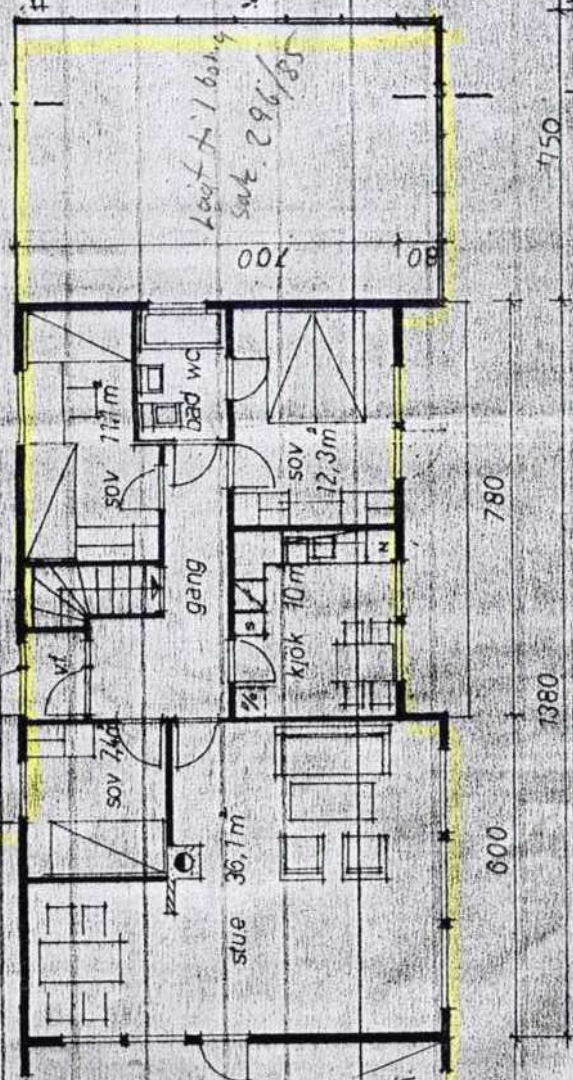
ca 25 m<sup>2</sup> BOA  
Glasvegg/bord  
Veranda  
sak 281/81

889 = 15.3 m<sup>2</sup> Hoveddel  
50. 7.16 garage  
25. m<sup>2</sup> glassvegg  
885 228 m<sup>2</sup> 401

BA = 203 m<sup>2</sup> ~~BA~~  
9 kass veranda  
inbyggte vind

BA = 126 m<sup>2</sup>  
BA = (126 - 30) \* 0.5 = 48  
U01 = BA 48 m<sup>2</sup>  
(Leiligh. er lagd aved utbygd)

H01 = BOA  
229 m<sup>2</sup>  
U01 = 143 m<sup>2</sup>  
75 + (43 - 75 + 30) \* 0.5 = 94 m<sup>2</sup>  
U01 = 75 m<sup>2</sup>  
U01 = 75 m<sup>2</sup>



750

750

730

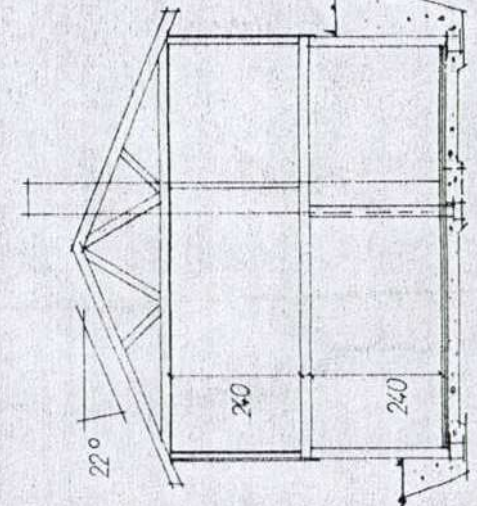
780

1380

780

600

600



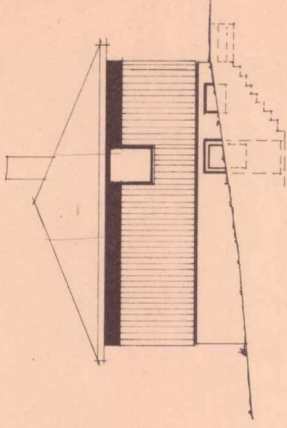
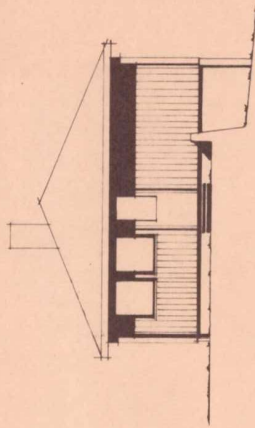
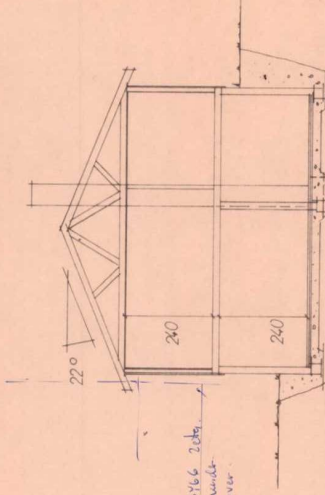
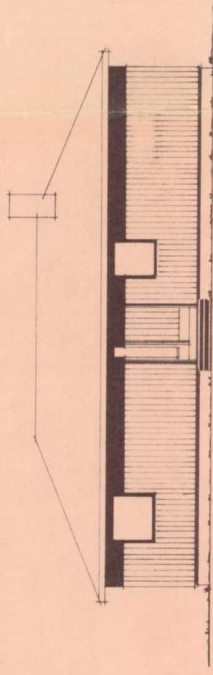
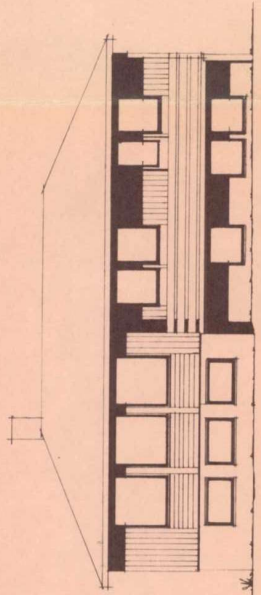
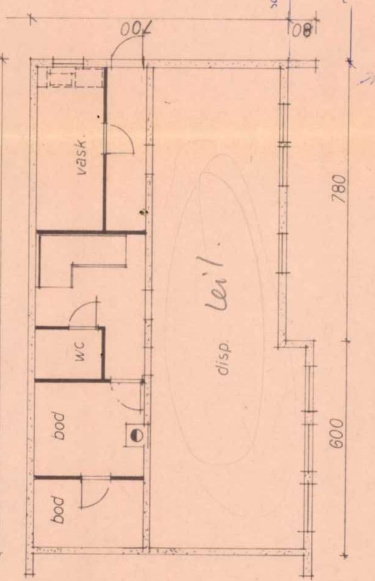
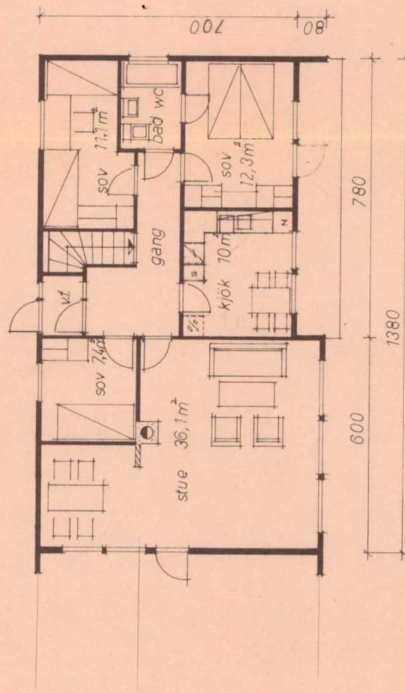
ROALD HUS

SVERRE ROALD A/S VIGRA

TYPE 208 +

PLAN FASADER SNITT

M=



**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
 I BYGNINGSRÅDET SITT  
 VEDTAK.  
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 MØTE 27-79 SAK 218/79  
*Arne Olsen*

ROALD HUS

SVERRE ROALD ÅS VIGRA

TYPE 208 +

PLAN FASADER SNITT

M=1:100

BYGGHERRE: G. Brække

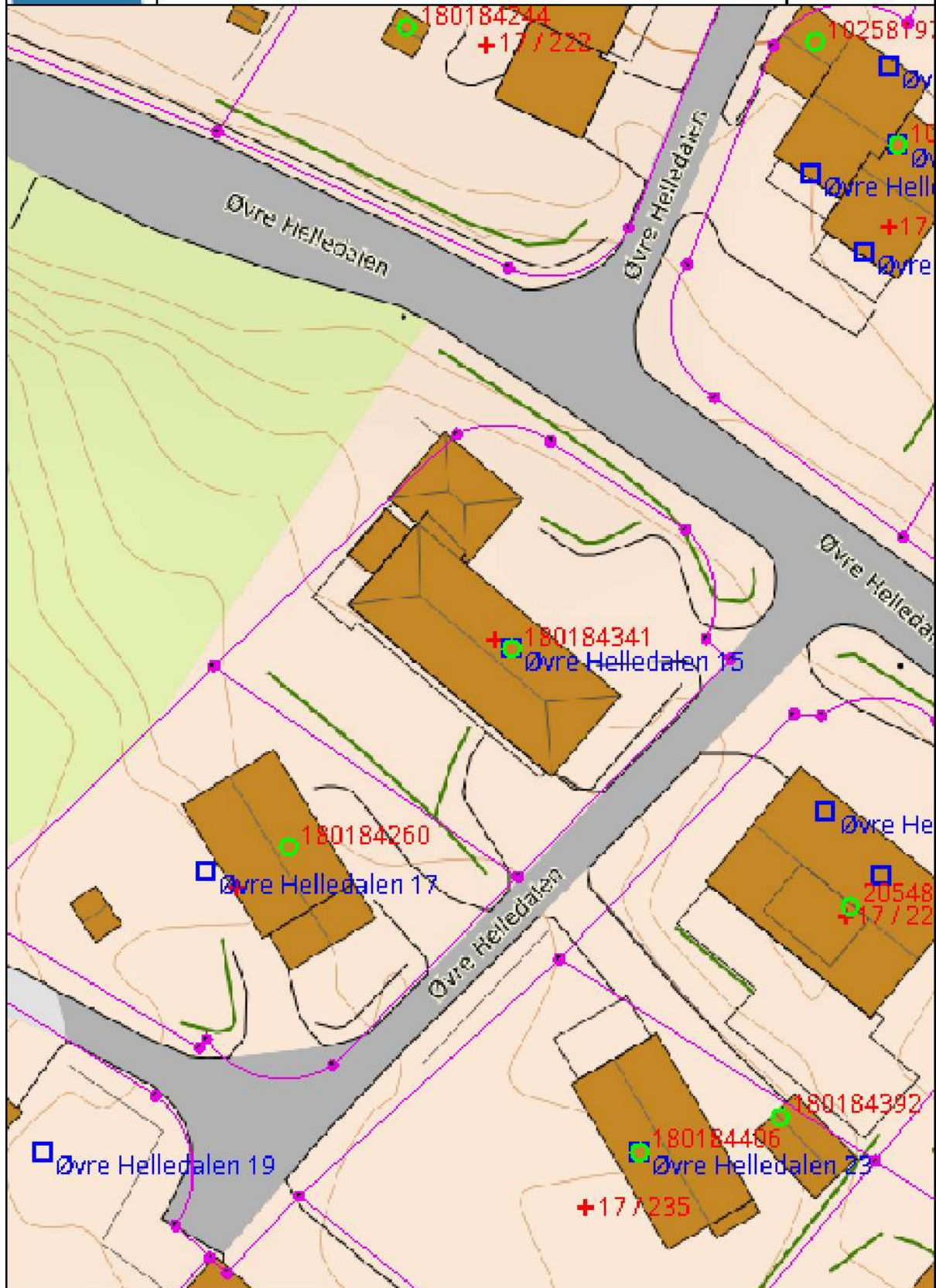


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



AVSKILT BY GÅRD NR. 5473 1977.  
Nordre Søndre Sorønskrivarambete

MÅLEBREV

År 19 <sup>77</sup> den 18/7 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1963, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"Tomt nr.22 Helledalen".

Forretningen er rekvirert av Sykkylven kommune med samtykkje som er heimelshaver/~~med fullmakt fra kommunestyret~~ fra Karl E.Vik  
Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

**Dagnar Røyseth**

Alle vedkommende var løvlig varslet den  
Ved forretningen møtte:

**For hovudbruket møtte Karl E.Vik,**

**Torleif Hole møtte for Sykkylven kommune.**

Grensebeskrivelse:

Grensene er i samsvar med reg.plan for Vikedalen I.

I nordvest mot offentlig areal frå	1	til	2	=	28.72 m
I nord " veg nr.2	"	2	"	3	= 8.01 "
I nordaust " " "	"	3	"	4	= 13.79 "
I aust " " "	"	4	"	5	= 9.51 "
I nord " " "	"	5	"	6	= 2.70 "
I sydaust " veg nr.7	"	6	"	7	= 26.06 "
I sydvest " tomt nr.32	"	7	"	1	= 31.60 "

Arealet utgjør

963,4 m<sup>2</sup>

Skylddeling

*J. Hole*

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Bustadtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **1 øre.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 18/7 19 77.

*Harald Sandal*  
Harald Sandal

*Hans Tu*

Hans Tu

*Øystein Eliassen*

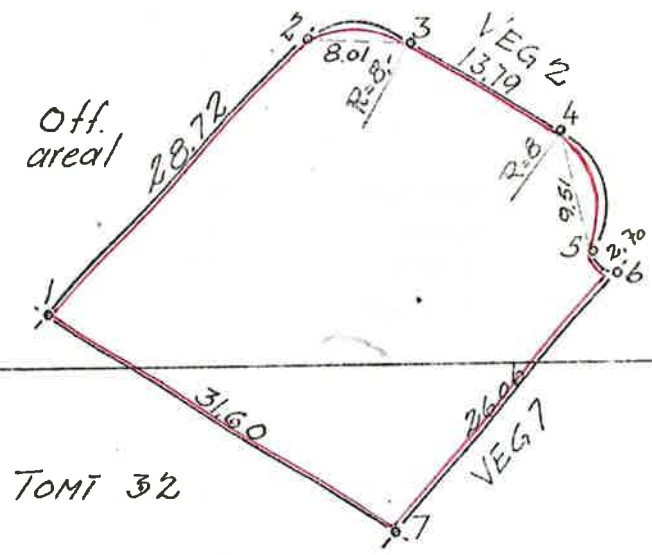
Øystein Eliassen

MÅLEBREV - KART

Parsell 22 av Helledalen gnr. 17 bnr. 201  
 Bruksnavn TOMT NR. 22 HELLEDALEN gnr. 17 bnr. 201  
 Areal 963.4 Mål 1:500

M.nr. ....

Kartpl. ....



NR	y	x
1	27.648.12	487703.85
2	668.00	724.61
3	676.00	724.35
4	687.88	717.35
5	690.07	708.10
6	692.25	706.50
7	674.90	687.05

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten text]*

## Påtegninger:

**Stadfesta reguleringsplan.**

Kommunen har rett til å leggje og å ha liggjande ledningar for vatn og avløp, likesins kablar for kraft og telefon over parsellen.

Retten omfattar også rett til adkomst for vedlikehald av same.

**Parsellen har gjerdeplikta.**

Mot veg er parsellen målt til linje for regulert vegområde. Kommunen har rett til å la vegskråningar gå inn på tomtene over denne linja der dette er nødvendig for å få nok plass til alminneleg grøft og vegskråning.

*Jostein Hole*

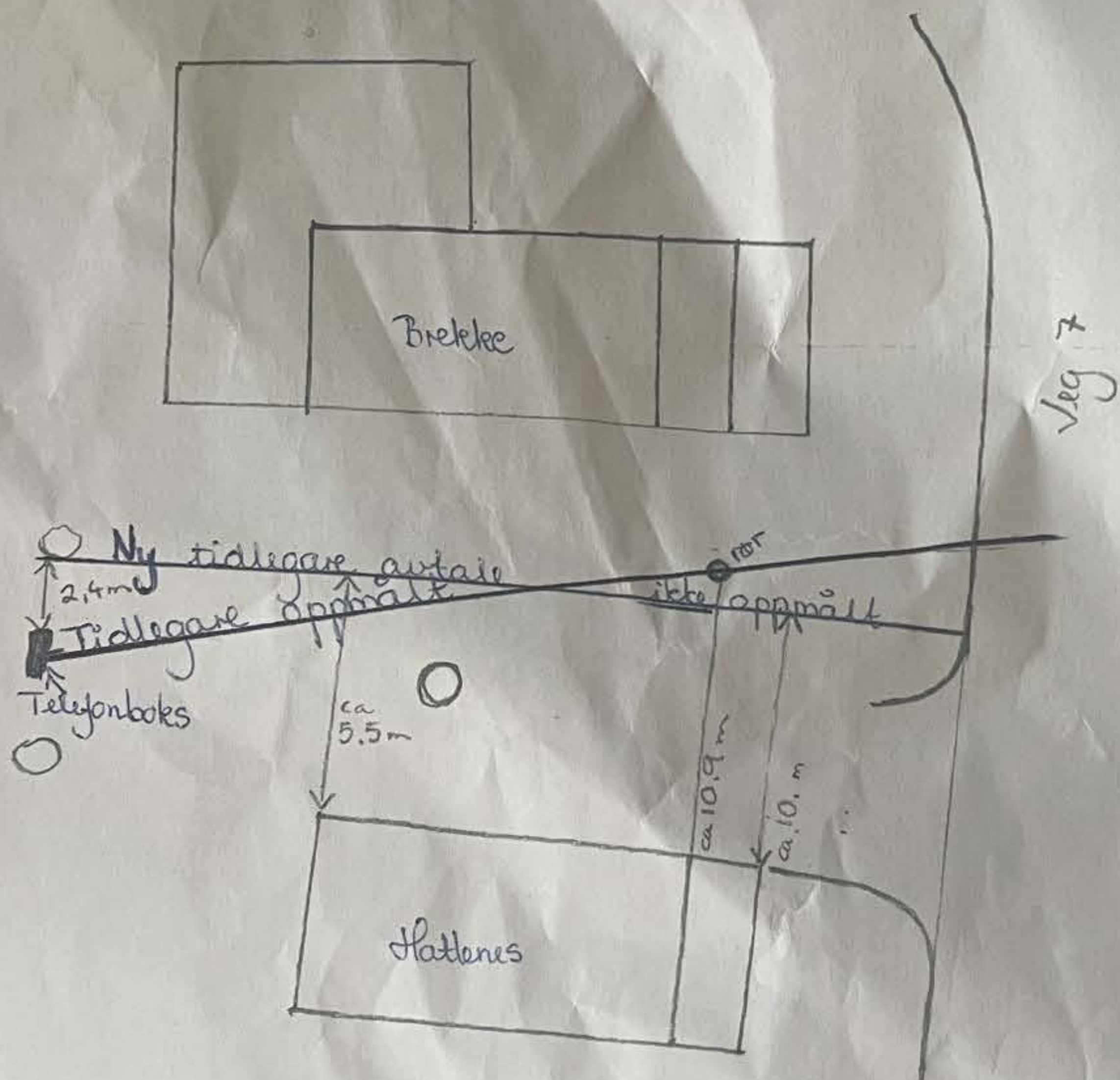
00



Avtale Brekke / Hatlenes  
angående forandring av tidlegare oppmålt skille  
og ny tidlegare ikke oppmålt skille.

Cath Hatlenes

G. Brekke



Kopi



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

17

Bruksnummer:

226

Utskriftsdato / klokkeslett: 05.03.2025 kl. 08:37

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT NR.22 HELLE  
Etableringsdato: 25.08.1977  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 17 / 226 963,2 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		191187	BETTEN PÅL ANDREAS	H0101	Øvre Helledalen 15 6230 SYKKYLVEN		1 / 2
Hjemmelshaver		060888	KOPPEN MARIA KRISTINE	H0101	Øvre Helledalen 15 6230 SYKKYLVEN		1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918533	375161		963,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato  
Forretningstype Kommunal saksreferanse  
Årsak til feilretting Nettdresse (URL)  
Annen referanse

Skylddeling 25.08.1977

Skylddeling  
Rolle Matrikkelenhet Arealendring  
Avgiver 1528 - 17/201 -963  
Mottaker 1528 - 17/226 963

## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Øvre Helledalen	<b>Kildekode</b> 1049	<b>Koord.syst. Nord</b> 15	Grunnkrets 0205 Vik Stemmekrets: 1 AURE Kirkesokn: 08041001 Sykkylven Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN Tettsted: 6133 Sykkylven	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6918532	Øst 375163	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	180 184 341	Bebygg areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	368	Ant. etasjer:	2	Rammetilfatelse:	03.07.1979
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.07.1979
Bygningsendringskode:	Nord: 6918532 Øst: 375163	Bruksareal totalt:	368	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.01.1980
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	321				
		Alternativt areal 2:	0				

Oppvarming: Elektrisk

Annenn oppvarming

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	228	0	228	0	0	0	228	0
U01	1	140	0	140	0	0	0	93	0

## Bruksenheter

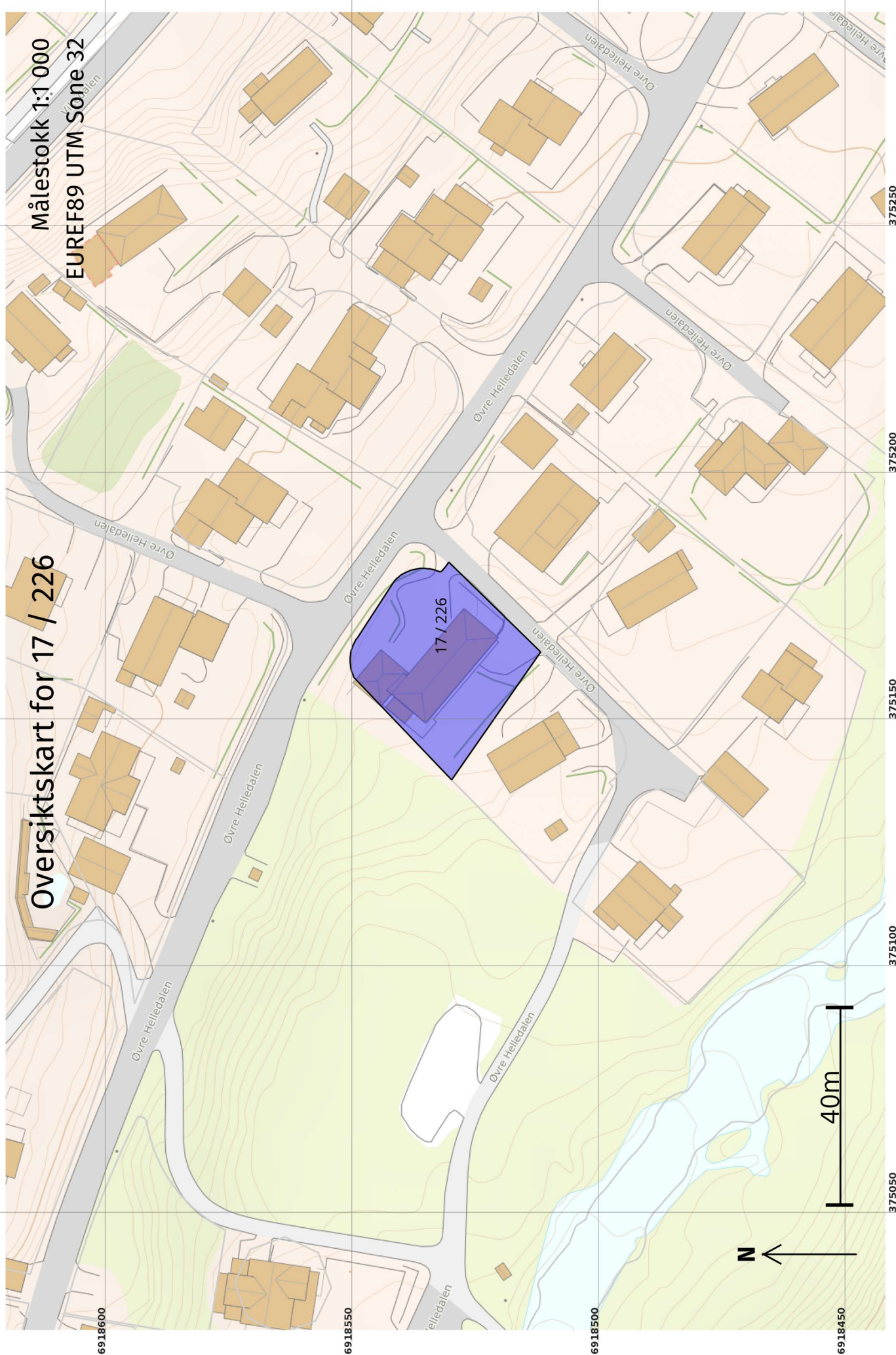
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1049 Øvre Helledalen 15	H0101	Bolig	330	7	Kjøkken	2	2	17/226
1049 Øvre Helledalen 15	U0101	Bolig	75	2	Kjøkken	1	1	17/226

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BREKKE GEIR MAGNE		
Tiltakshaver		ØSTRO FRANK ANDRÉ DRABLØS		

# Oversiktskart for 17 / 226

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig)

17 / 226

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

6918550

6918540

6918530

6918520

6918510

375130

375140

375150

375160

375170

375180

375190

+17 / 226

Øvre Helledalen 15

N

10m

+17 / 226

**Areal og koordinater**

Areal: 963,2

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6918533

Øst: 375161

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6918512,55	375163,50		Ukjent	10 Terrengmålt	200	
2	6918530,55	375137,52	31,61	Ukjent	10 Terrengmålt	200	
3	6918550,38	375158,32	28,74	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	8,00
4	6918549,75	375166,30	8,38	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	
5	6918542,22	375177,84	13,78	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	8,00
6	6918532,88	375179,61	10,18	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	-8,00
7	6918531,19	375181,71	2,71	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	
			26,06	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	200	

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
VIKEDALEN I Tomt nr. 21		17 / 226		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustad	25/6- 79	3/7-79	1028/79
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Geir Magne Brekke	6230 Sykkylven		51393	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
" " "	" "		"	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
" " "	" "		"	

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

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeid som står att:

UTVENDIG: Mindre arronderingsarbeid og trapp til hovudinggang.

INNVENDIG: Mindre arbeid, slik som nokre tåstøytar og belegg i kjellargang, samt trapp.

Arbeidet må være utført innen: **Utgangen av 1980**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD**

Sted og dato	Stempel
Sykkylven, 27   8-1980	Oddbjørn Tynes bygningskontrollør Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet



REGULERINGSFØRESEGNER FOR OMRÅDET VIKEDALEN I, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1.

Begrensning av planen.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser. Innenfor denne grensa skal bygninger plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2.

Arealbruk etter §25, §26 i bygningslova.

Arealbruken innan planen er delt i fylgjande område:

- |                    |                      |        |
|--------------------|----------------------|--------|
| 1. Byggeområder:   | Bustader             | (§ 25) |
|                    | Forretninger         |        |
|                    | Offentlege bygningar |        |
| 2. Trafikkområder: | Vegar                | (§ 25) |
|                    | Fortau               |        |
|                    | Gangvegar            |        |
| 3. Friområde:      | Turveg               | (§ 25) |
|                    | Park                 |        |
|                    | Leikeområde          |        |
| 4. Fellesareal:    |                      | (§ 26) |

§ 3.

Område regulert for frittliggande einebustader.

Inndeling:

I planen er det vist:  
- Tomtedeling  
- Byggegrenser  
- Retningsgjevande plassering av bustad

Generelle føresegner for heile reguleringsområdet.

§ 4.

Bustadområda.

Type bebyggelse. Bustadene skal vere frittliggande einebustader.

Tak. Alle frittliggande einebustader bør ha mønetak.

Inntil 2 høgder. Bustadene kan oppførast i inntil 2 høgder, (jfr byggeføreskr. kap 26 pkt 21), der terrenget (eller husa ikring) tilseier det.

Underhøgda. Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgda innreiast til bustadforemål i samsvar med byggeføresegnene.



Der sokkelhøgd blir brukt heilt eller delvis som bustad blir dette å rekne som 1. etasje i bustad.

Garasje.

Garasje som hovedregel oppførast som tilbygg til bustadhus for frittliggande bustader. Der forholda tilseier det, kan garasje oppførast som frittliggande bygg.

Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 35 m<sup>2</sup>. Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

Oppstillingsplass for bil.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn, eller på fellesareal.

Takvinkel.

Takvinkel skal vere mellom 18-27° (på sadeltak). Bygningsrådet kan kreve at ein innan same området har same takvinkel.

Form, farge, materiale.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

Fargen på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

Gjerde.

Bygningsrådet skal og godkjenne høgd, farge og gjerdetype mot veg.

Vegetasjon.

Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til ulempe for avkjørsel til offentleg veg.

Felles-avkjørsle.

Der tomt grenser mot offentleg veg og felles-avkjørsle skal tilkomsten leggast frå felles-avkjørsle.

#### Område for offentleg bygg.

Daginstitution/ barnehage.

Det er innan planområdet avsett areal for ein daginstitution/barnehage.

Plassering av bygningar, samt parkeringstilhøve, inngjerding m.v. skal avgjerast av bygningsrådet.

#### § 5.

#### Område for forretningsbygg.

Høgd.

Bygget kan oppførast i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del av bygget



blir innreid til bustadføremaal.

Utnytting.

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0.35.

Bebyggelsesplan.

Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for heile arealet før byggemelding kan godkjennast.

Parkering.

Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar 30 m<sup>2</sup> butikk eller kontorareal.

## § 6.

### Friareal.

Byggearbeid innan friarealet.

Innan friareal kan det oppførast bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne byggearbeidet.

## § 7.

### Trafikkområde.

Reguleringsline.

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrensene for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på totemark.

Gangvegar.

Bygningsrådet kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang og køyrevegar.

## § 8.

Private servitutter.

Etter at desse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldande er det ikkje høve til ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsføresegnene.

## § 9.

Mindre vesentlege unntak.

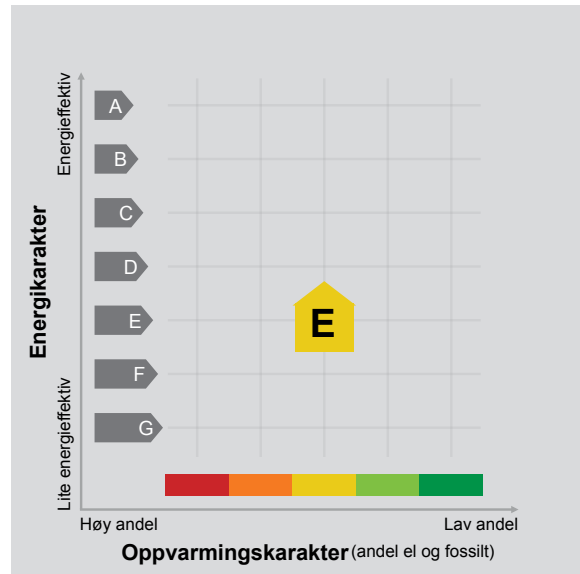
Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan der serlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

Stadfestet i Molde, den 23.5.77.



# ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Helledalen 15
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180184341
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116620
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1980
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	351
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# 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 panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: 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 utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget 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 18: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### **Tiltak 21: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

### **Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 25: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 26: 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 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

# Øvre Helledalen 15

Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Helledalen	5 min 🚶
Linje 255, 260	0.4 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 13 min 🚶

## Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
80 elever, 6 klasser	2.7 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	6 min 🚶
387 elever, 23 klasser	3.5 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 🚶
304 elever, 24 klasser	3.1 km
Sykkylven vidaregåande skule	6 min 🚶
250 elever, 17 klasser	3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

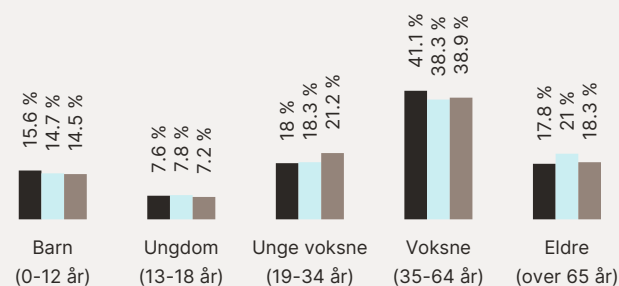


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik	1 017	449
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
53 barn	0.8 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	25 min 🚶
34 barn	2 km
Ikorntnes Fus barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
65 barn	2.8 km


## Dagligvare


Rema 1000 Sykkylven	4 min 🚶
Eurospar Sykkylven	4 min 🚶
PostNord	2.2 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

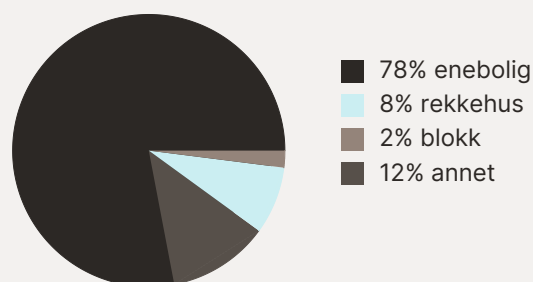
## Sport

 Vik skule 5 min   
Aktivitetshall 0.5 km



 Sykkylven storhall 6 min   
Aktivitetshall 3 km



 Family Sports Club Sykkylven 12 min 

## Boligmasse

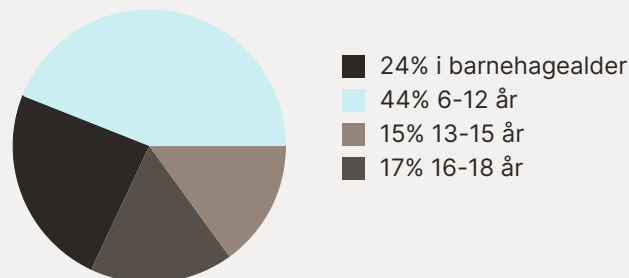


## Varer/Tjenester

 AMFI Moa 49 min 

 Vitusapotek Sykkylven 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

 Vik  
 Sykkylven  
 Norge

## Sivilstand

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

