Tilstandsrapport

Rekkehus
Grebstadhagen 28, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 7, bnr. 295, snr. 6

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1616 **Referansenummer:** UZ8785

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

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 tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i boligrekke med 4 boliger. Boligen er oppført i 2004/05 og er bygget med plate på mark og med innredet hovedetasje, det er i tillegg adkomst til kryploft. Kjøkkeninnredningen er fornyet i 2021, varmtvannstanken er ny i 2023. Det er foretatt maling av en del vegger innvendig i senere tid. Markisen på terrassen er fornyet i senere tid. Boligen holder ellers i hovedsak standard og bygningsdeler fra byggeår. Boligen er med ferdigattest 10.02.2015.

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

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og takfot.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Yttervegger fremstår med normalt godt vedlikehold.
Boligen er malt utvendig i 2020
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduer fremstår med normalt vedlikehold og normale slitasje i forhold til alder og bruk.
Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.
Ytterdøren er hvit dør med glass.
Det er bygget en stor terrasse på ca 30 m2 bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk og levegger i trekonstruksjon.
Det er montert markise over terrassen i 2021.
Det er bygget platt og rampe i tre med terrassebord ved inngangen til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv med laminat, det er fliser på badet og i bod. Det er malte flater, som malte mdf plater på veggene. Himlinger er med hvite himlingsplater. Overflater fremstår med normale slitasje i forhold til alder.
Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.
I soverommet mot nord er det målt ca 5 mm gjennom hele rommet.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. Feieluke med adkomst i gangen.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er montert skyvedørsgarderobe med speil i gangen.

VÅTROM Gå til side

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

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med malte plater på veggene. Veggplatene er typen Aquatail plater, disse er overmalte i senere tid. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Kabinettet ble montert i 2023 av RørserviceUri AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik, er fra 2021, og er med grå fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. Røropplegget er fra byggeår. Uri har foretatt oppgraderinger/ endringer i forbindelse med fornyinger på kjøkkenet.
Det er montert uttak for vannslange ved inngangen til boligen.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer og åpningsvinduer. Motorenhet for avtrekk er plassert på kryploftet.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Varmtvannstanken er skiftet av Uri AS i 2023.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat/ husbrannslang og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Ringmur/ fundamenter av betong.
Tomten er tilnærmet flat, den er opparbeidet med asfalt ved inngangen og ved biloppstilling. Det er stor terrasse foran boligen.
Utearealer disponeres iht oppdelingsbegjæringen.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med tilkobling fra Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

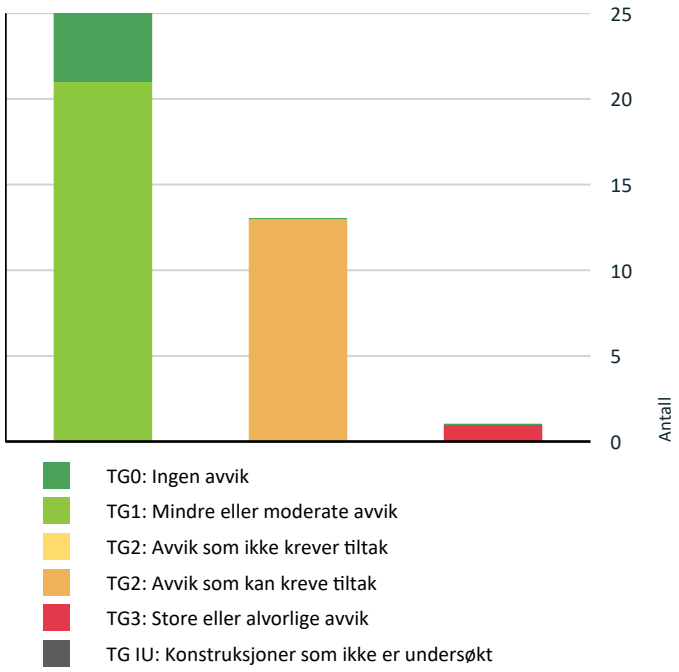
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer med at utvendig bod er tatt inn i boligen. Dette rommet har vært benyttet til et ekstra soverom, men tilfredstiller ikke kravene i TEK for soverom. Opprinnelig innvendig bod er benyttet til vaskerom.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

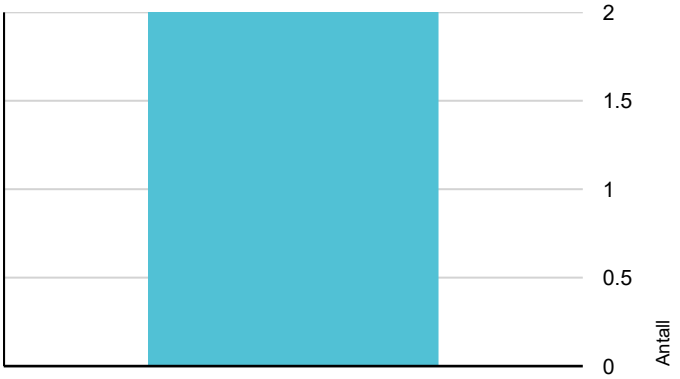
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	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
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2005

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Det er foretatt endringer med at utvendig bod er tatt inn i boligen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og takfot.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Yttervegger fremstår med normalt godt vedlikehold.
Boligen er malt utvendig i 2020

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes at det ikke er montert gipsplater i to sperrerom fra brannmur og innover. Ukjent utførelse av brannsikring mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere gips, eventuelt innhente dokumentasjon på brannløsning.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer fremstår med normalt vedlikehold og normale slitasje i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.
Ytterdøren er hvit dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på ytterdøren i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse på ca 30 m2 bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk og levegger i trekonstruksjon.
Det er montert markise over terrassen i 2021. Det er bygget ny levegg sommeren 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forhøyet slitasje på en del av kledningen på rekkverk.
Det er registrert en del slitasje på terrasse dekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.



TG 1 Utvendige trapper

Det er bygget platt og rampe i tre med terrassebord ved inngangen til boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv med laminat, det er fliser på badet og i bod. Det er malte flater, som malte mdf plater på veggene. Himlinger er med hvite himlingsplater. Overflater fremstår med normale slitasje i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.
I stuen er det målt hellinger på ca 7 mm gjennom hele rommet.
I soverommet mot nord er det målt ca 5 mm gjennom hele rommet.

Hellinger ligger innenfor toleranser.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. Feieluke med adkomst i gangen.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe med speil i gangen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med malte plater på veggene. Veggplatene er typen Aquaboard, disse er overmalte i senere tid. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Kabinettet ble montert i 2023 av RørserviceUri AS.

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Platene er malte i senere tid. Det er kantflis på veggene på rommet. Taket har hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne type veggplater har ikke godkjenning for å dusjes direkte på. Det er videre montert kantflis uten på platene. Vann som renner ned langs plater vil ved gliper i silikon renne ned bak fliser og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

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

Det er tilnærmet flatt gulv på rommet, målt lokalt fall på 4-11 mm mot sluken.
Fra topp sluk til til topp membran ved dørterskel er det målt 15 mm.

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

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





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det vises til at veggplatene ikke er godkjent membran/ tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc. Kabinettet ble montert i 2023 av RørserviceUri AS.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra badet, ventilasjons motoren er plassert på kryploftet.

ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Rommet er en opprinnelig bod, men laget som vaskerom og vurdert som dette.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rørgjennomføringer i veggen i definert våtsone ved skyllekaret. Dette er avvik i forhold til godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rette forholdet med fagmessig tetting.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er rørgjennomføringer i veggen i definert våtsone ved skyllekaret. Dette er avvik i forhold til godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk vi sentralavtrekk. Motorenheten en er plassert på kryploftet.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik, er fra 2021, og er med grå fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/ frys. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
Røropplegget er fra byggeår. Uri har foretatt oppgraderinger/ endringer i forbindelse med fornyinger på kjøkkenet.
Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerommet.
Det er montert uttak for vannslange ved inngangen til boligen.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er registrert irr på mutter/ rørdeler inne i selve rør i rør skapet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Korrosjon (irr) bryter ned metallet i røret. Over tid kan dette føre til at røret får små hull eller sprekker, som igjen kan føre til vannlekkasje og behov for utskifting av røret.

Rør i rør skap er konstruert på en slik måte at det ved lekkasjer fra rør opplegger eller fra komponenter inne i skapet vil dette vanner ledes til synlig sted/ sikker avrenning.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer og åpningsvinduer. Motorenhet for avtrekk er plassert på kryploftet.

Eier har foretatt oppgraderinger ved anlegget med at det er montert ett nytt reele/ styring.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Det er nylig hatt servise på varmepumpen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Varmepumpen er fra byggeår og med dette er mer enn halvparten av forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Varmtvannstanken er skiftet av Uri AS i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er foretatt plombering av en stikkontakt av EL 24 AS.
El 24 AS har skiftet kondensator i ventilasjonsanlegget høsten 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

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/ husbrannslang og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur/ fundamenter av betong.

Det er noe avskalling av puss i nedkant på ringmur. Forholdet er av kosmetisk art.
En bør vurdere puss av ringmuren.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat, den er opparbeidet med asfalt ved inngangen og ved biloppstilling. Det er stor terrasse foran boligen. Utearealer disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med tilkobling fra Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/82 m²

Rekkehus: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grebstadvegen 81 ,6230 SYKKYLVEN 65 m² 2018 2 sov	18-01-2022	2 850 000	**3 100 000**		3 100 000	**47 692**
2	Klipevegen 17 ,6230 SYKKYLVEN 75 m² 2006 2 sov	28-04-2025	2 750 000	**3 010 000**		3 010 000	**40 133**
3	Grebstadhagen 30 ,6230 SYKKYLVEN 74 m² 2005 2 sov	14-06-2023	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**37 162**
4	Grebstadhagen 22 ,6230 SYKKYLVEN 77 m² 2005 2 sov	05-06-2023	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**37 013**

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

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	610 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

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.	650 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

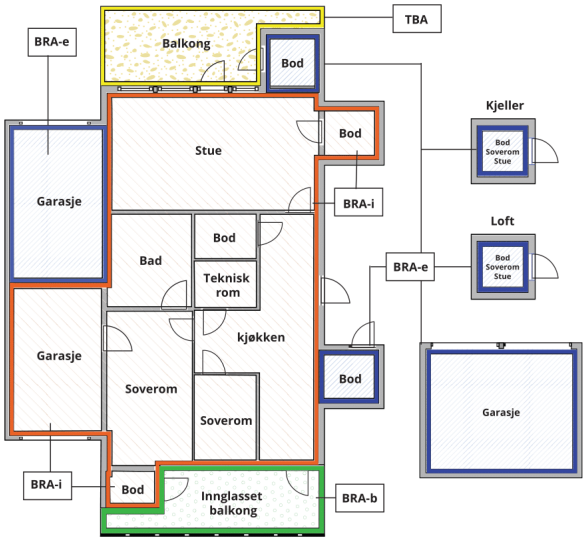
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	1		83	30
SUM	**82**	**1**			**30**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod ved inngangen er tatt med i planets Bra-e areal.
I tillegg har boligen kryploft for lagring, dette med adkomst via trappestige i luke i himlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer med at utvendig bod er tatt inn i boligen. Dette rommet har vært benyttet til et ekstra soverom, men tilfredstiller ikke kravene i TEK for soverom.
Opprinnelig innvendig bod er benyttet til vaskerom.

Brannceller

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

Kommentar: Ved kontroll på kryploftet er det ikke registrert gipsplater mellom sperrene. Det er ukjent løsning i forhold til brannsikring mot nabo. Kassekledningen er lukket iht krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmtvannstanken er skiftet av Uri i 2023
Kjøkkenet er nytt i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduet på rom definert som soverom i integrert bod tilfredsstiller ikke kravene i forhold til vindusstørrelse og størrelse på rom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	82	1

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Bendik Hole Alnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	295		6	3107.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Grebstadhagen 28

Hjemmelshaver
Andrine Solberg og Bendik Hole Alnes

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel
1 / 9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i boligområdet Grebstadhagen i Sykkylven, et populært og et attraktivt boligområde øst for Sykkylven sentrum. Det er kort vei til barnehager og skole. Fine turområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat, den er opparbeidet med asfaltert adkomst og bil-oppstilling. Det er opparbeidet terrasseplatting og det er plantet hekk foran boligen. Eiendommen har god adkomst og boligene er etablert i en tunløsning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92986376			

Kommentar

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	07.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	10.02.2015		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2004		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	
3	19.05.2025	
4	19.05.2025	
5	20.05.2025	Revidert etter mottatt egenerklæring.
6	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UZ8785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250069
Adresse	Grebstadhagen 28		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 7 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	92986376
Selger 1 Fornavn	Bendik Hole	Etternavn	Alnes
Selger 2 Fornavn	Andrine Aarseth	Etternavn	Solberg

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: EL24 og Bademiljø RørserviceUri AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Plombering av stikkontakt og montering av dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygd levegg sommer 24.

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ikke kontroll, men skifte av kondensator, ventilasjon bad. Utført av El24 høst 23.

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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Opprettet: 19/05/2025 22:03:04 (EES-versjon: 3)

Returneres etter tinglysing til

AURSNES

Skatellua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 12 20 00 - Faks 70 12 20 01

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
20 JUNI 2005
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 8427

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1528	SYKKYLVEN	7	295		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
919121340 7	IDEBYGG AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	B/G	13				25				37				49			
2	B	1	B/G	14				26				38				50			
3	B	1	B/G	15				27				39				51			
4	B	1	B/G	16				28				40				52			
5	B	1	B/G	17				29				41				53			
6	B	1	B/G	18				30				42				54			
7	B	1	B/G	19				31				43				55			
8	B	1	B/G	20				32				44				56			
9	B	1	B/G	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 9 = nevner: 9

4. Supplerende tekst [7]

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Doknr: 8427 Tinglyst: 20.06.2005 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stjørdal 30/5-05	IDEBYGG AS Helge Lutnæs	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

STATENS KARTVERK

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr

kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JJ		1:500
Rev.dato 07.06.2004			

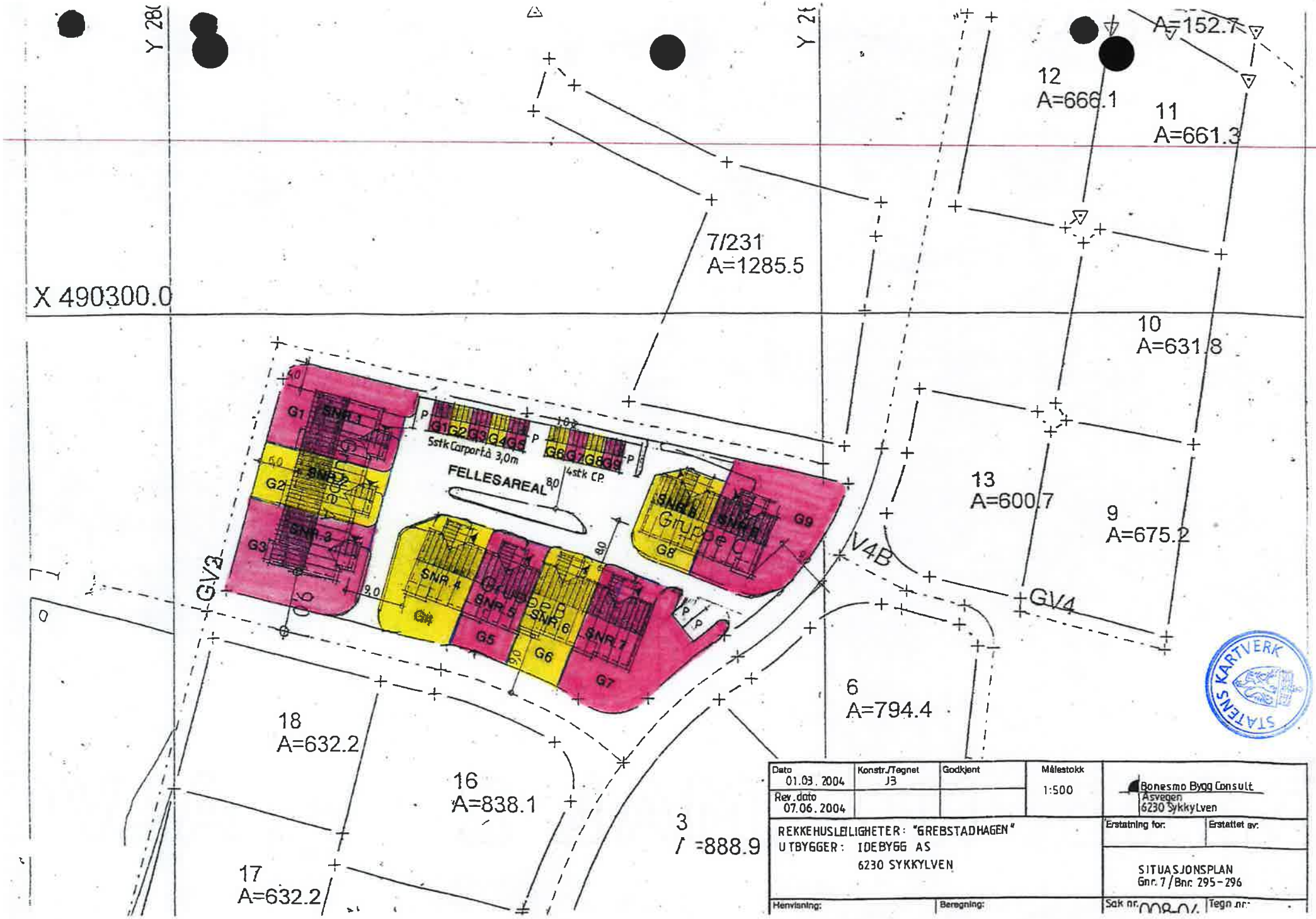
Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

SITUASJONSPLAN
Gnr. 7 / Bnr. 295-296

Henvisning: | Beregning: | Sak nr. 008-04 | Tegn nr.



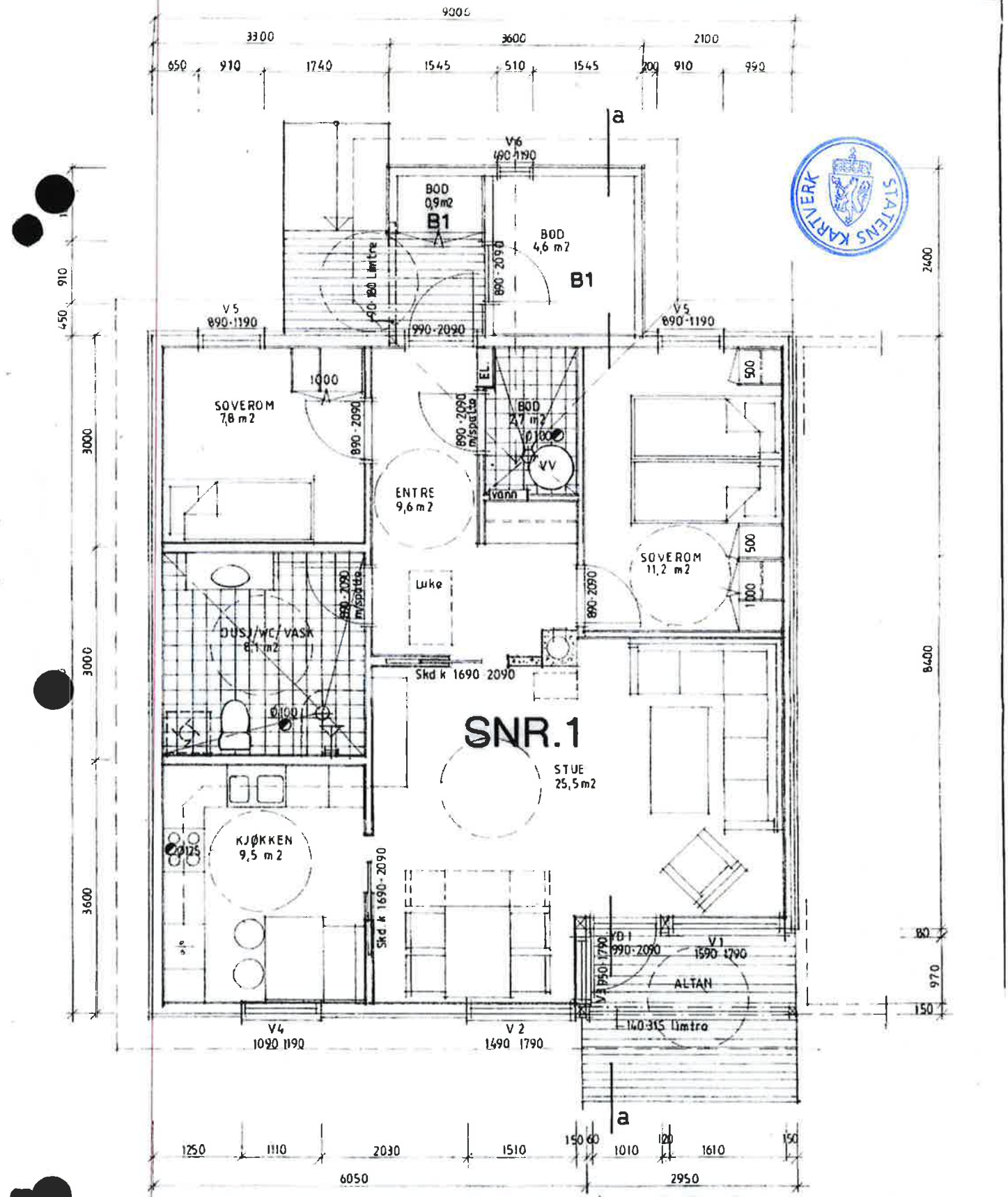
Dato 01.03.2004	Konstr./Tegnet JB	Godkjent	Målestokk 1:500	Bonesmo Bygg Consult Åsvegen 6230 Sykkylven
Rev. dato 07.06.2004				

REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

SITUASJONSPLAN
Gnr. 7/Bnr. 295–296

Henvisning: | Beregning: | Sak nr. | Tegn nr.



SNR.1 TILLEGGSDEL B1 OG G1

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03 2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

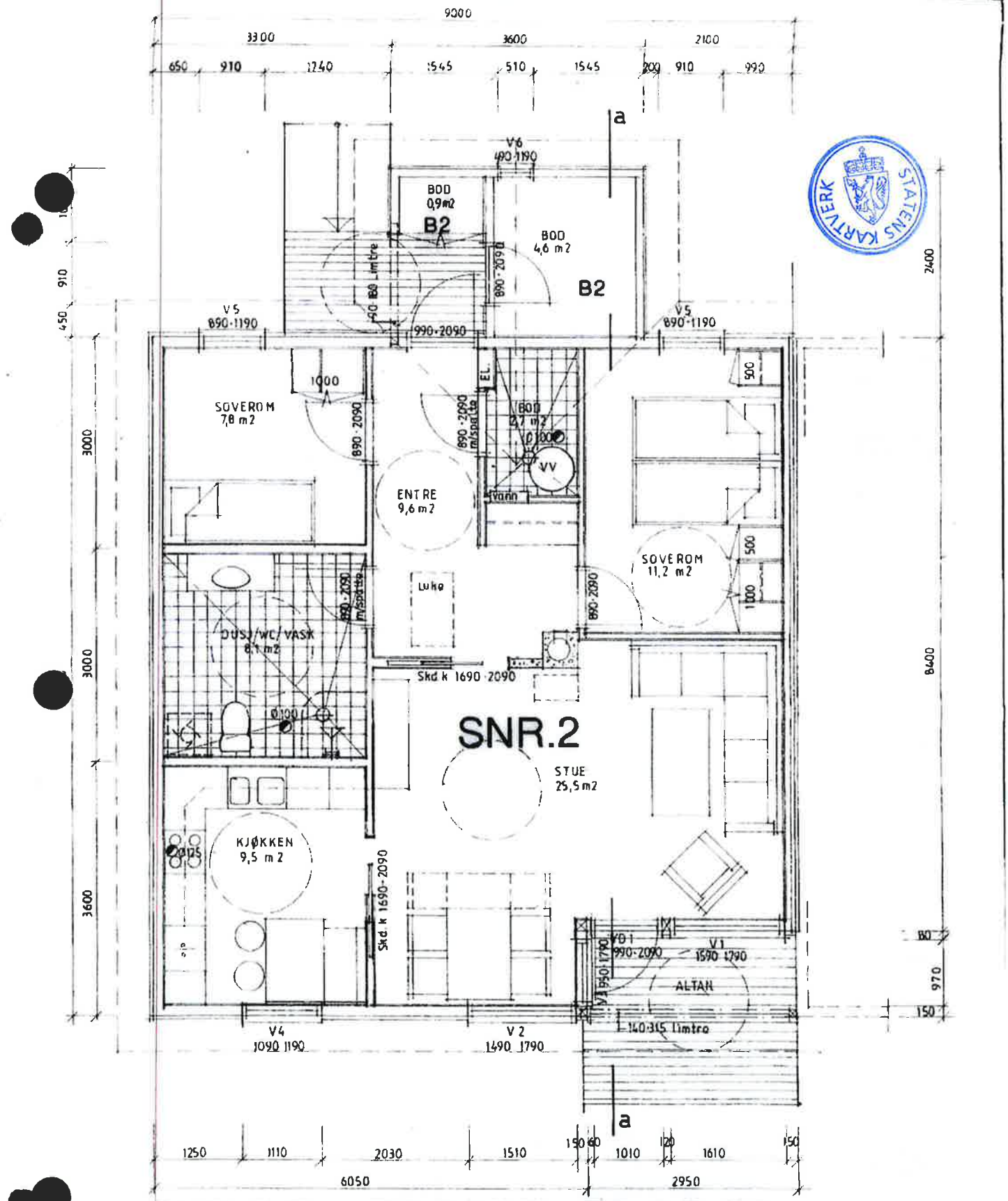
REKKEHUSLEILIGHETER "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr 008-04 | Tegn nr 004



SNR.2 TILLEGGSDEL B2 OG G2

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

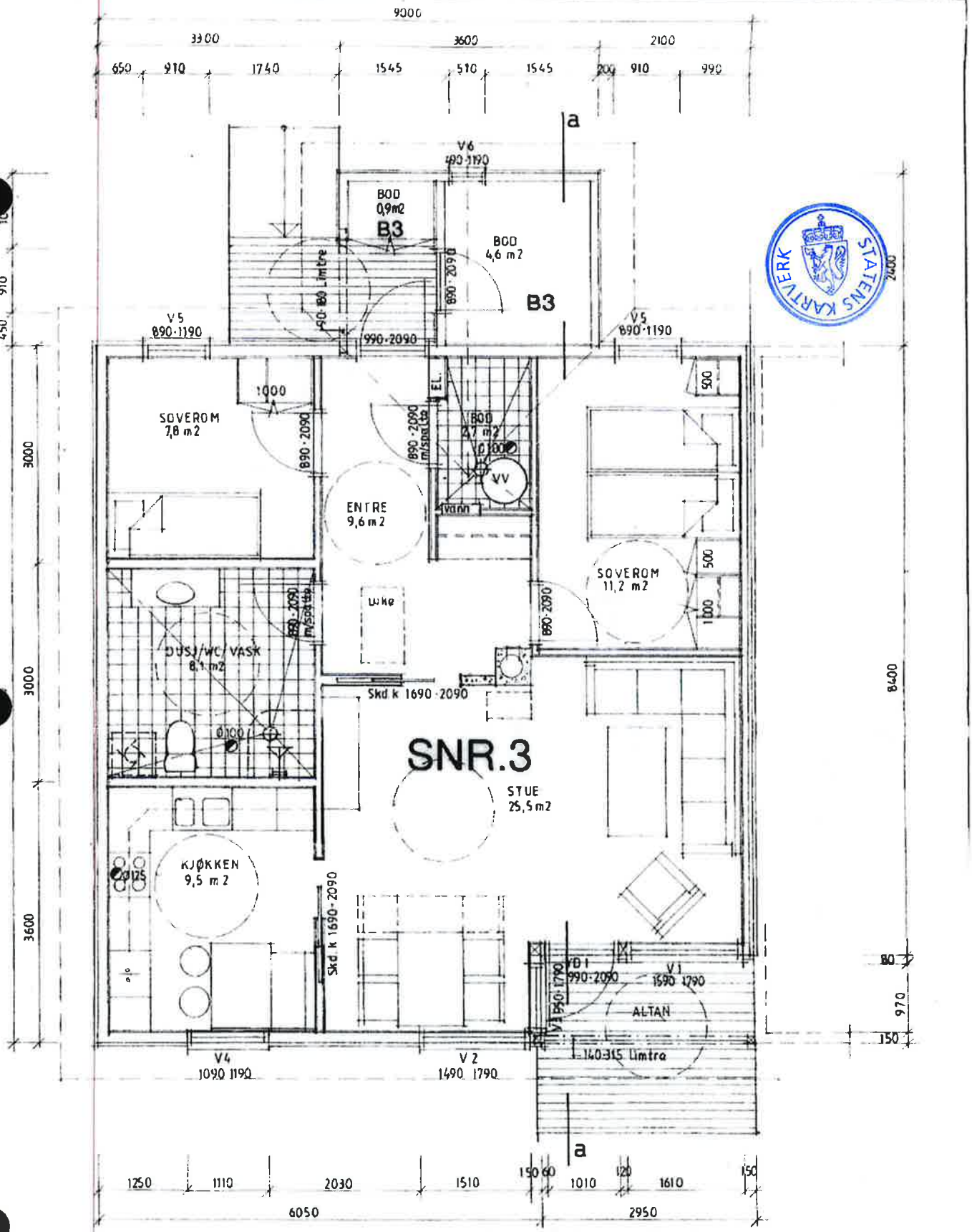
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 004



SNR.3 TILLEGGSDEL B3 OG G3

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	J3		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

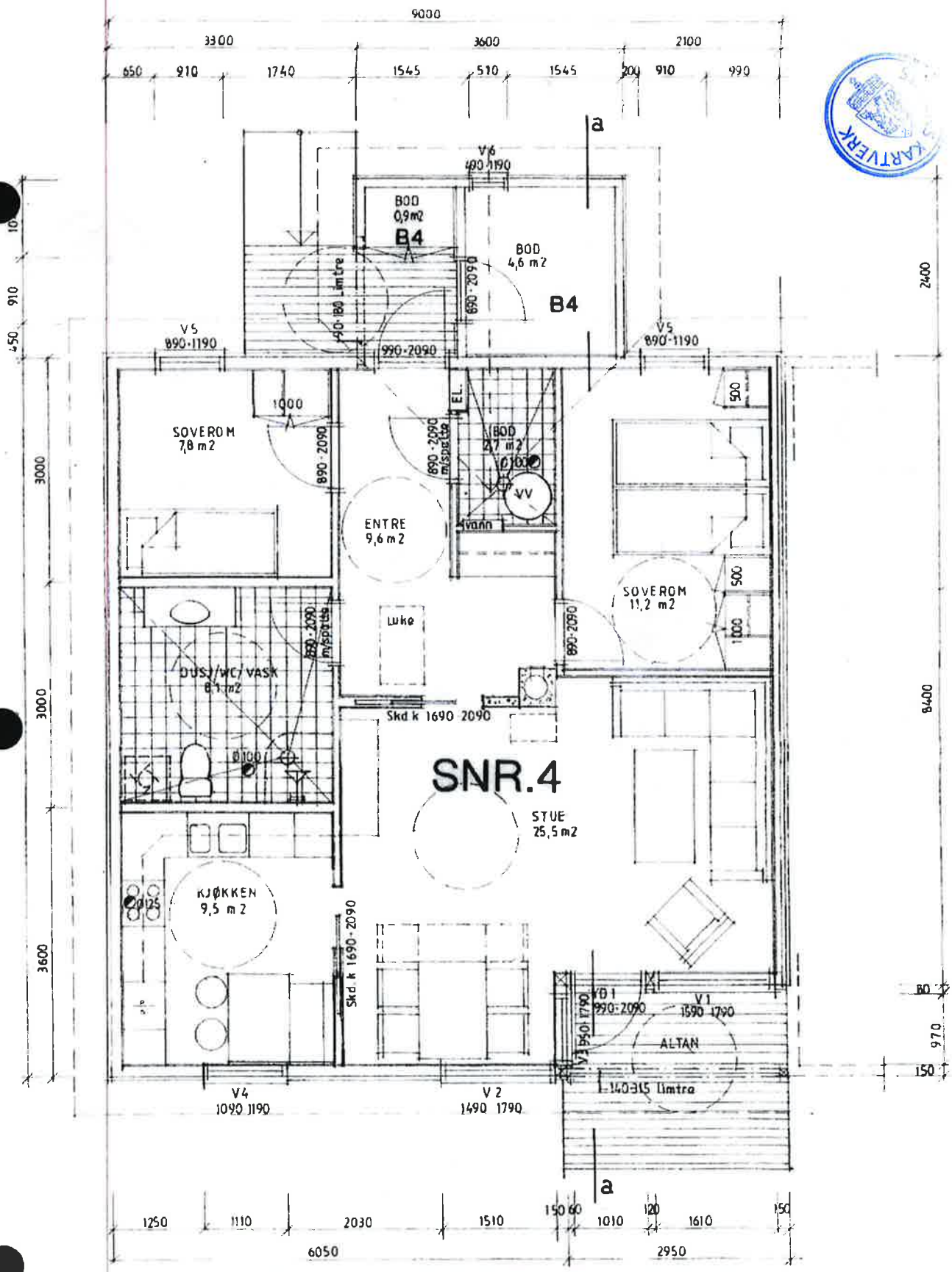
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 004



SNR.4 TILLEGGSDEL B4 OG G4

01.03 2004	Konstr./Tegnet JJ	Godkjent	Målestokk 1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

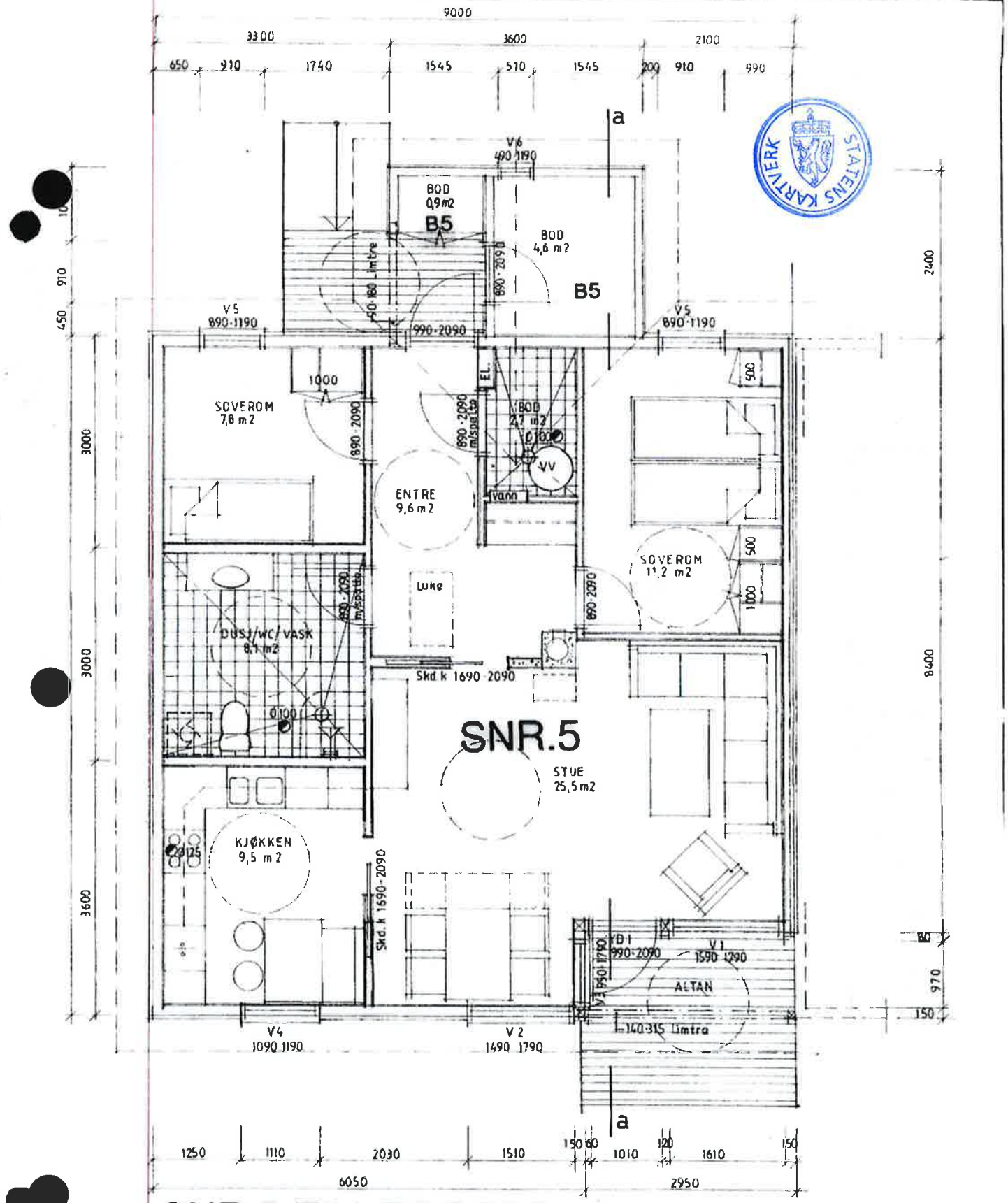
REKKEHUSLEILIGHETER "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr 008-04 | Tegn nr 004



SNR.5 TILLEGGSDEL B5 OG G5

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

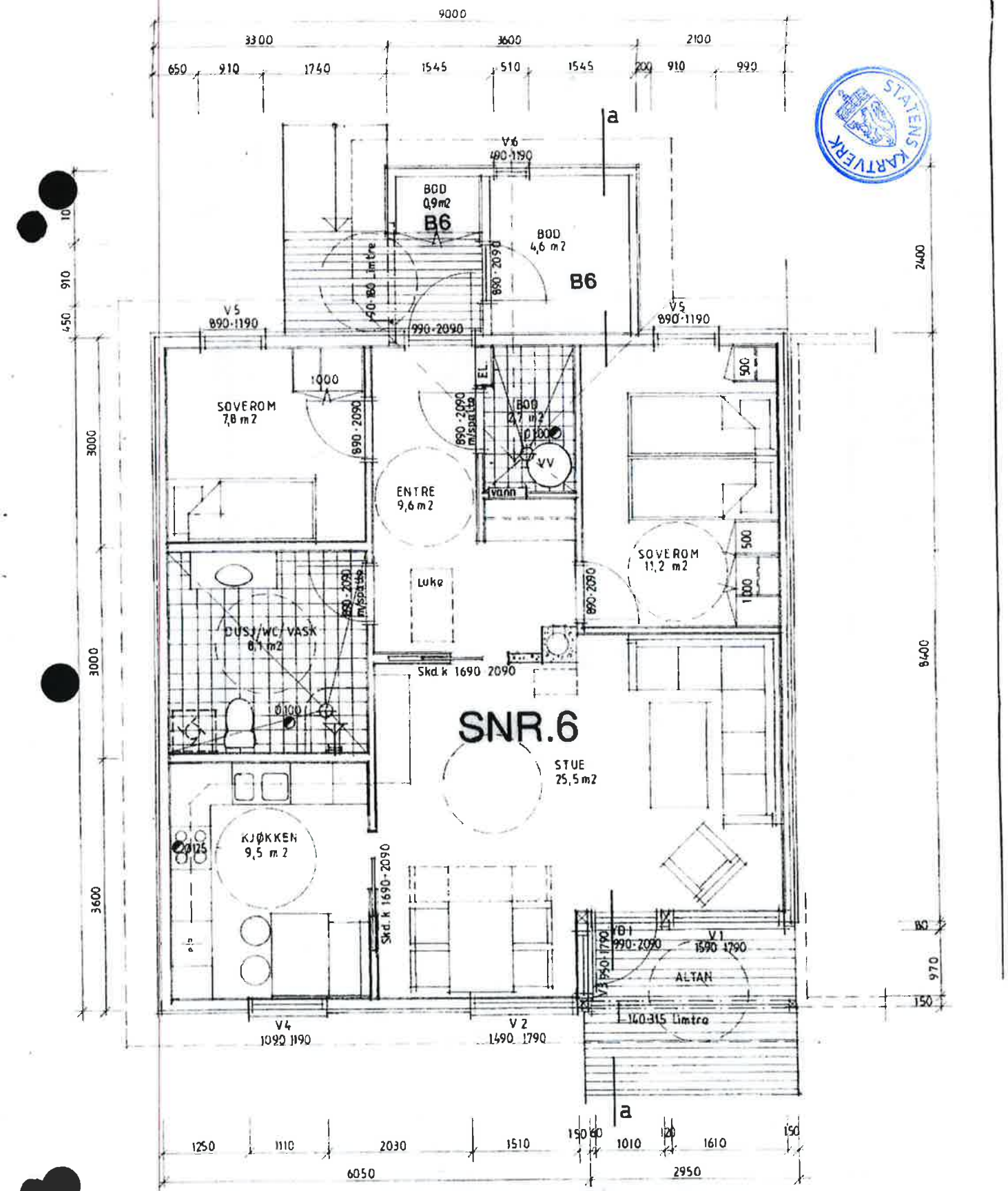
REKKEHUSLEILIGHETER "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 004



SNR.6 TILLEGGSDEL B6 OG G6

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev.dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

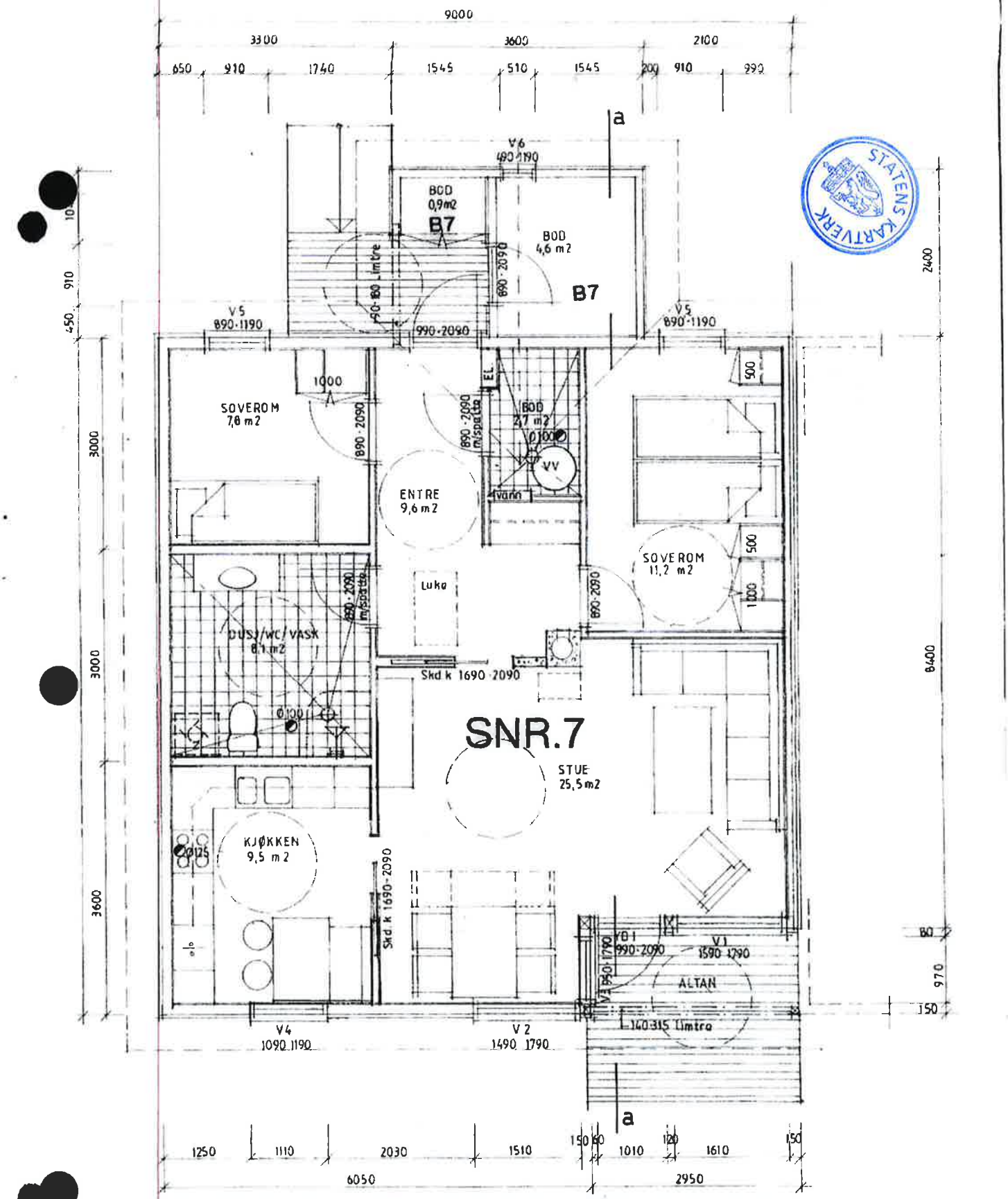
REKKEHUSLEILIGHETER "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr 008-04 | Tegn nr 004



SNR.7 TILLEGGSDEL B7 OG G7

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

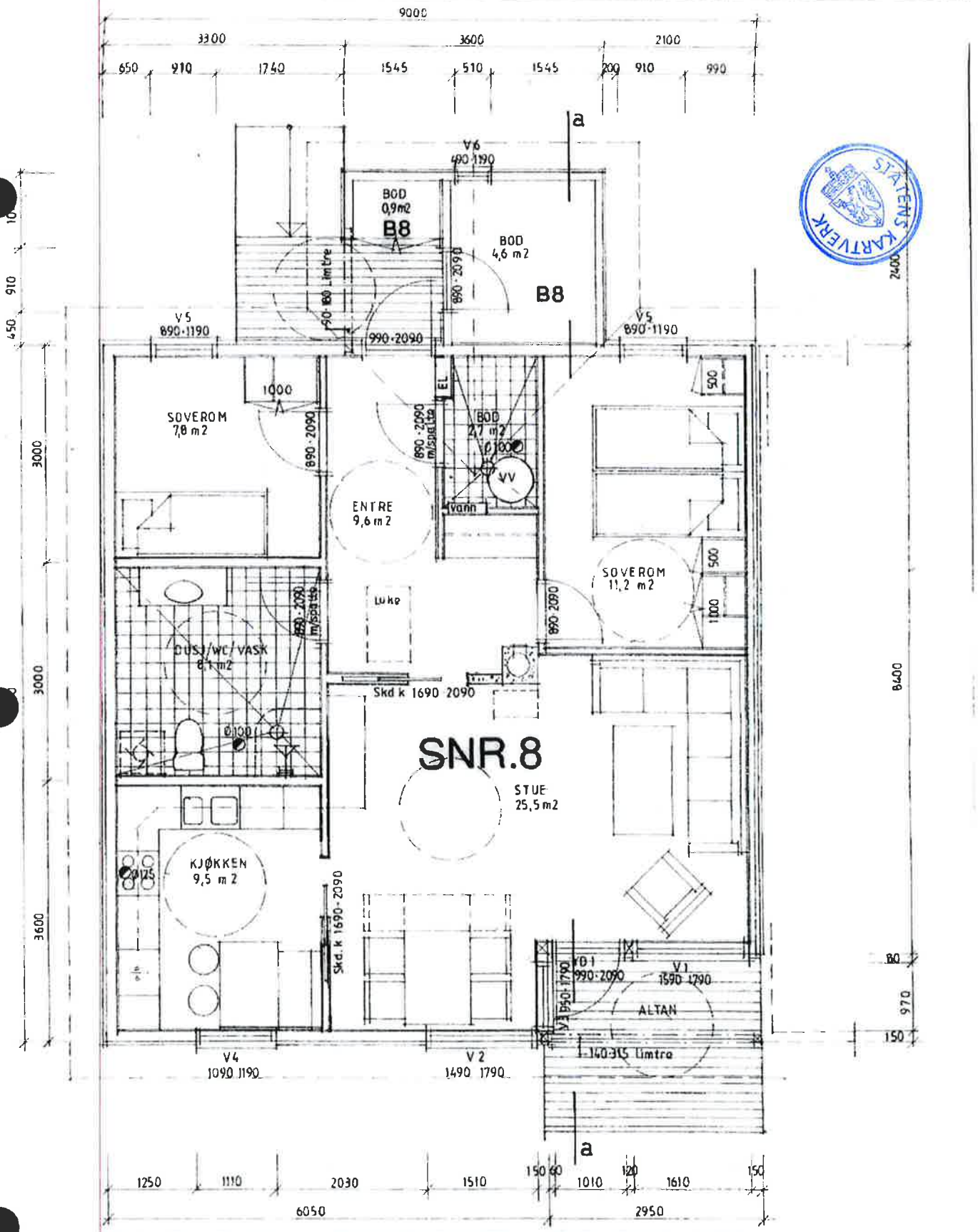
REKKEHUSLEILIGHETER "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr: 008-04 | Tegn nr: 004



SNR.8 TILLEGGSDEL B8 OG G8

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

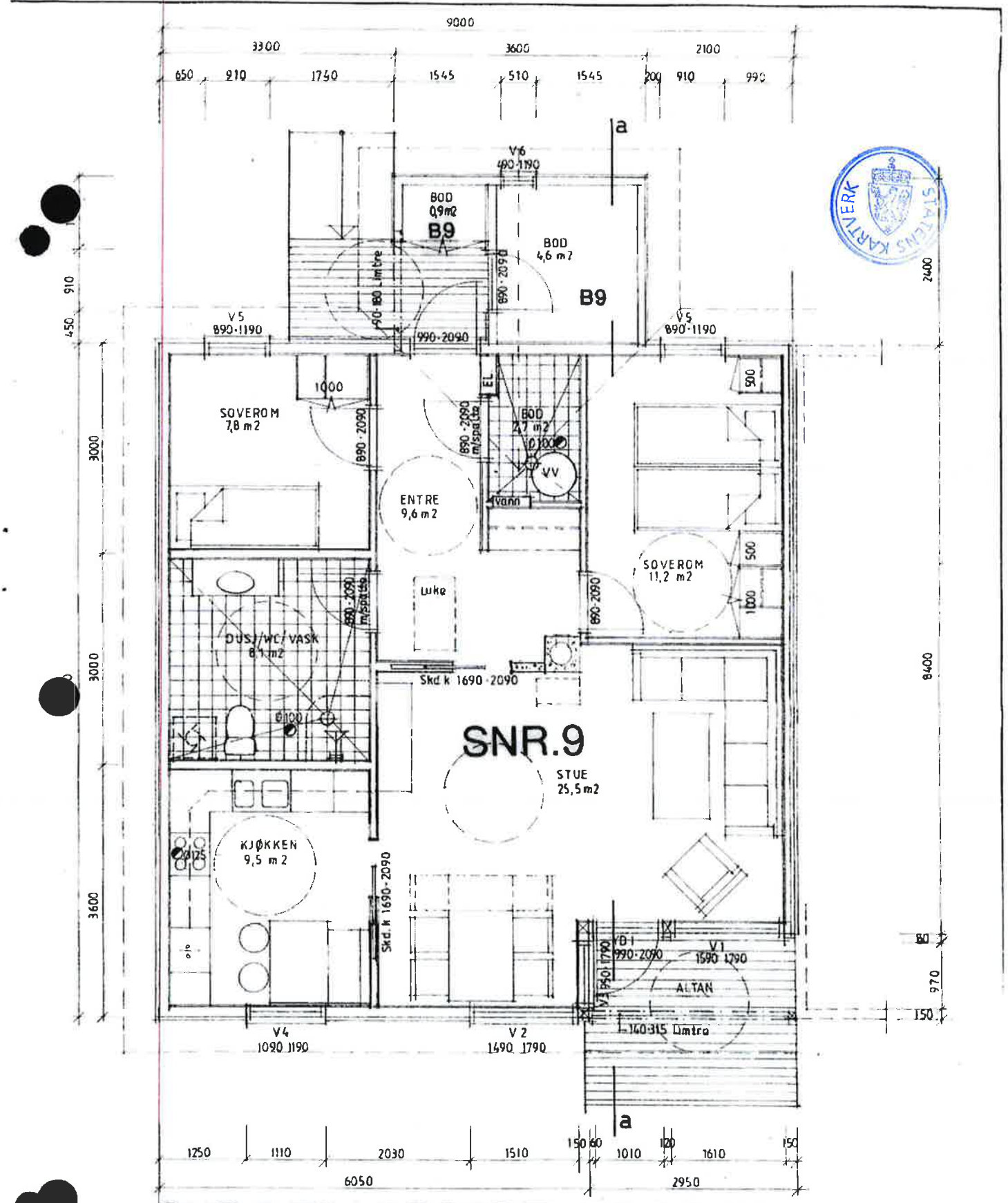
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 004



SNR.9 TILLEGGSDEL B9 OG G9

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03 2004	JB		1:50
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

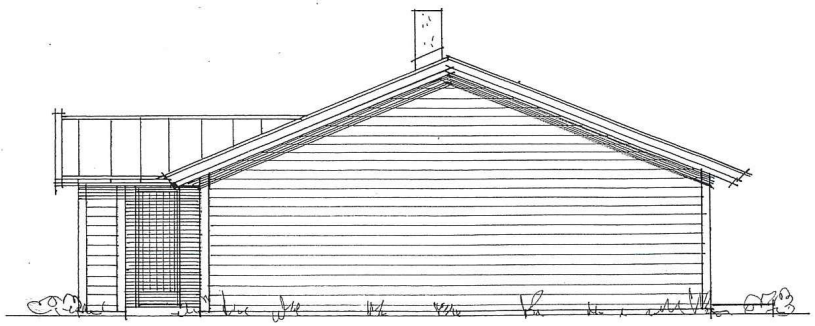
PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

Henvisning: | Beregning:

Sak nr 008-04 | Tegn nr 004



FASADE SØRVEST, GRUPPE C

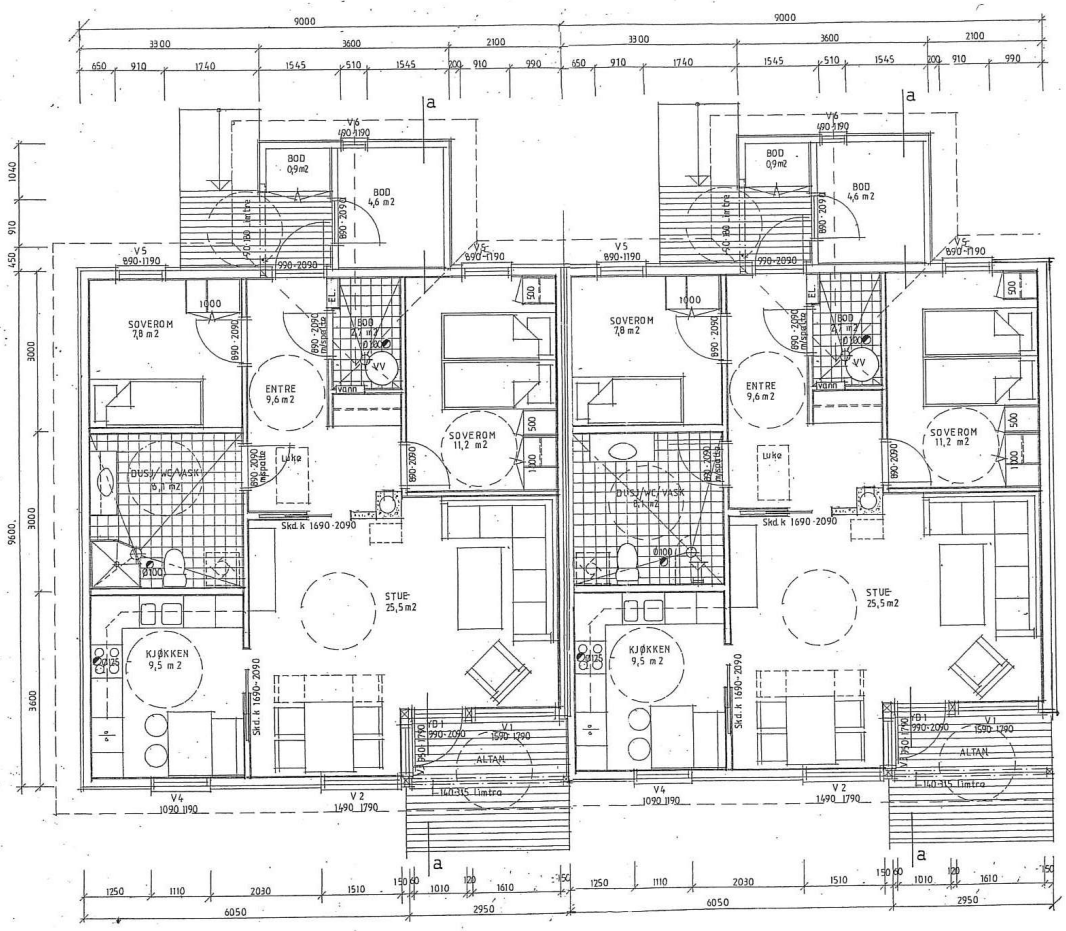


FASADE NORDVEST, GRUPPE C

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 KSG

Dato 01.03.2004	Konstr./Tegnet JB	Godkjent	Målestokk 1:100	Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven
Rev.dato 20.04.2004	Rev. dato: 26.11.2004			
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN" UTBYGGER: IDEBYGG AS 6230 SYKKYLVEN				Erstatning for: / Erstattet av:
				FASADE SØRVEST OG NORDVEST GRUPPE C
Henvisning:		Beregning:		Sak nr. 008-04 / Tegn nr. 001c

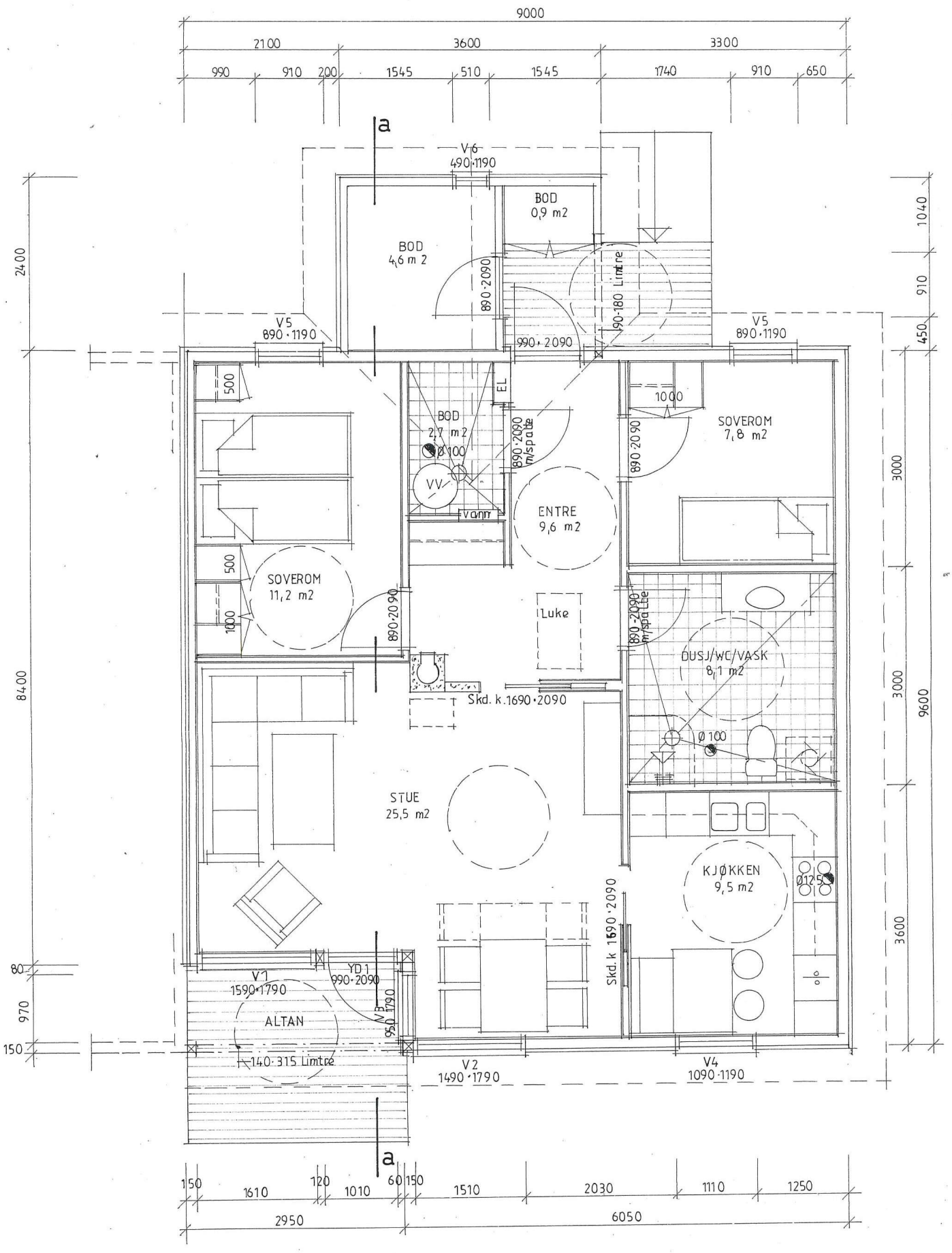


PLAN HOVEDETASJE: BRA = 76,95 m2 PR. LEILIGHET

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 KSG

Dato 01.03.2004	Konstr./Tegnet JB	Godkjent	Målestokk 1:100	Bonesmo Bygg Consult. Åsvegen 6230 Sykkylven
Rev.dato 20.04.2004	Rev.dato: 26.11.2004			
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN" UTBYGGER: IDEBYGG AS 6230 SYKKYLVEN				Erstatning for: / Erstattet av:
				PLAN HOVEDETG. GRUPPE C
Henvisning:		Beregning:		Sak nr. 008-04 / Tegn nr. 004c



GODKJENT
SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 KSG

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev.dato 10.06.2004			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

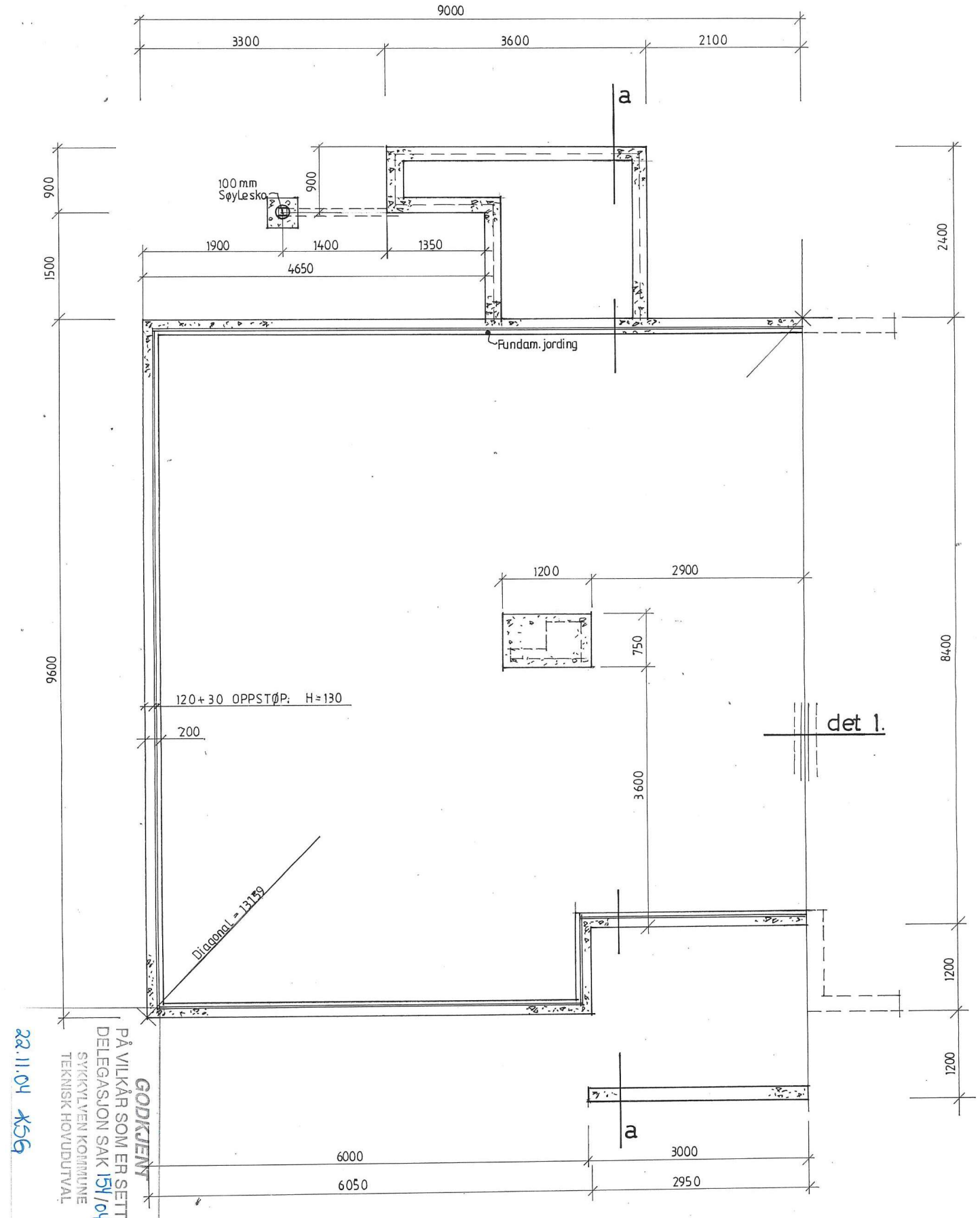
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN HOVEDETASJE
BRA = 76,95 m2

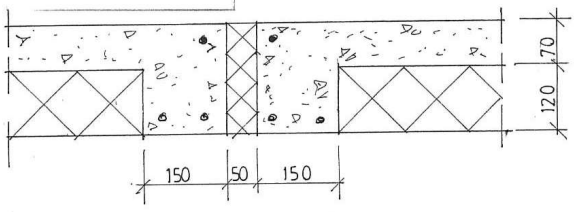
Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 004-B



GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 ksg



DETALJ 1 - M = 1:10

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50 1:10
Rev. dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

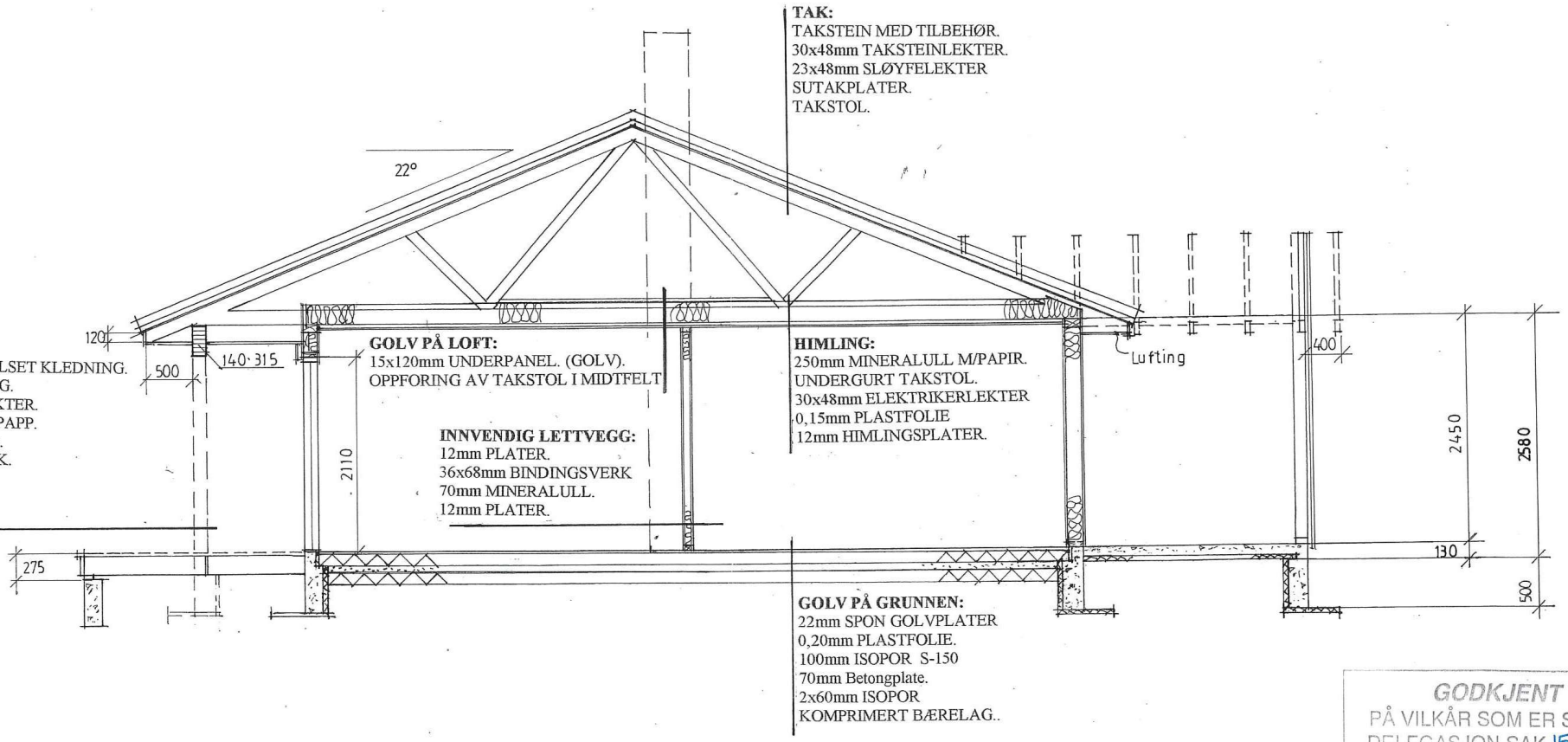
REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN RINGMUR OG FUNDAM.
DETALJ

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 003



GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 KSG

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
01.03.2004	JB		1:50
Rev.dato			

Bonesmo Bygg Consult
Åsvegen
6230 Sykkylven

REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for:
Erstattet av:

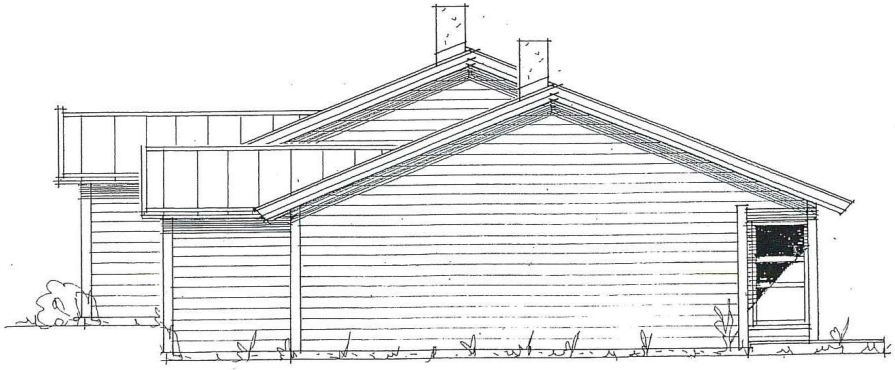
SNITT aa

Henvisning:
Beregning:

Sak nr. 008-04
Tegn nr. 005



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 154/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL

22.11.04 KSG

Dato 01.03.2004	Konstr./Tegnet JB	Godkjent	Målestokk 1:100	Bonesmo Bygg Consult Åsvegen 6230 Sykkylven
Rev.dato 20.04.2004	Rev. 10.06.2004			

REKKEHUSLEILIGHETER: "GREBSTADHAGEN"
UTBYGGER: IDEBYGG AS
6230 SYKKYLVEN

Erstatning for: | Erstattet av:

FASADER GRUPPE B
NORDØST / NORDVEST

Henvisning: | Beregning:

Sak nr. 008-04 | Tegn nr. 002-B

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	7
Bruksnummer:	295
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	31.03.2025 kl. 15:26
Produsert av:	Berit Flaten
Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	25.10.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 9 i matrikkelenhet 7 / 295
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031095	ALNES BENDIK HOLE		Grebstadhagen 28 6230 SYKKYLVEN	1 / 2
Hjemmelshaver		170693	SOLBERG ANDRINE AARSETH		Grebstadhagen 28 6230 SYKKYLVEN	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning **Forretningstype** **Årsak til feilretting**	**Forretningsdokumentdato** **Kommunal saksreferanse** **Nettadresse (URL)** **Annen referanse**	**Tinglysing** **Status**	**Endret dato**	**Matrikkelføring** **Signatur**	**Dato**
Seksjonering	25.10.2005				

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 7/295	0
Mottaker	1528 - 7/295/0/6	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 547 065
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6921061 Øst: 375660
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	380	Ant. boliger:	4	Datoer	
Bruksareal bolig:	332	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.11.2004
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.11.2004
Bruksareal totalt:	332			Tatt i bruk:	01.07.2005
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	10.02.2015
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	304				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

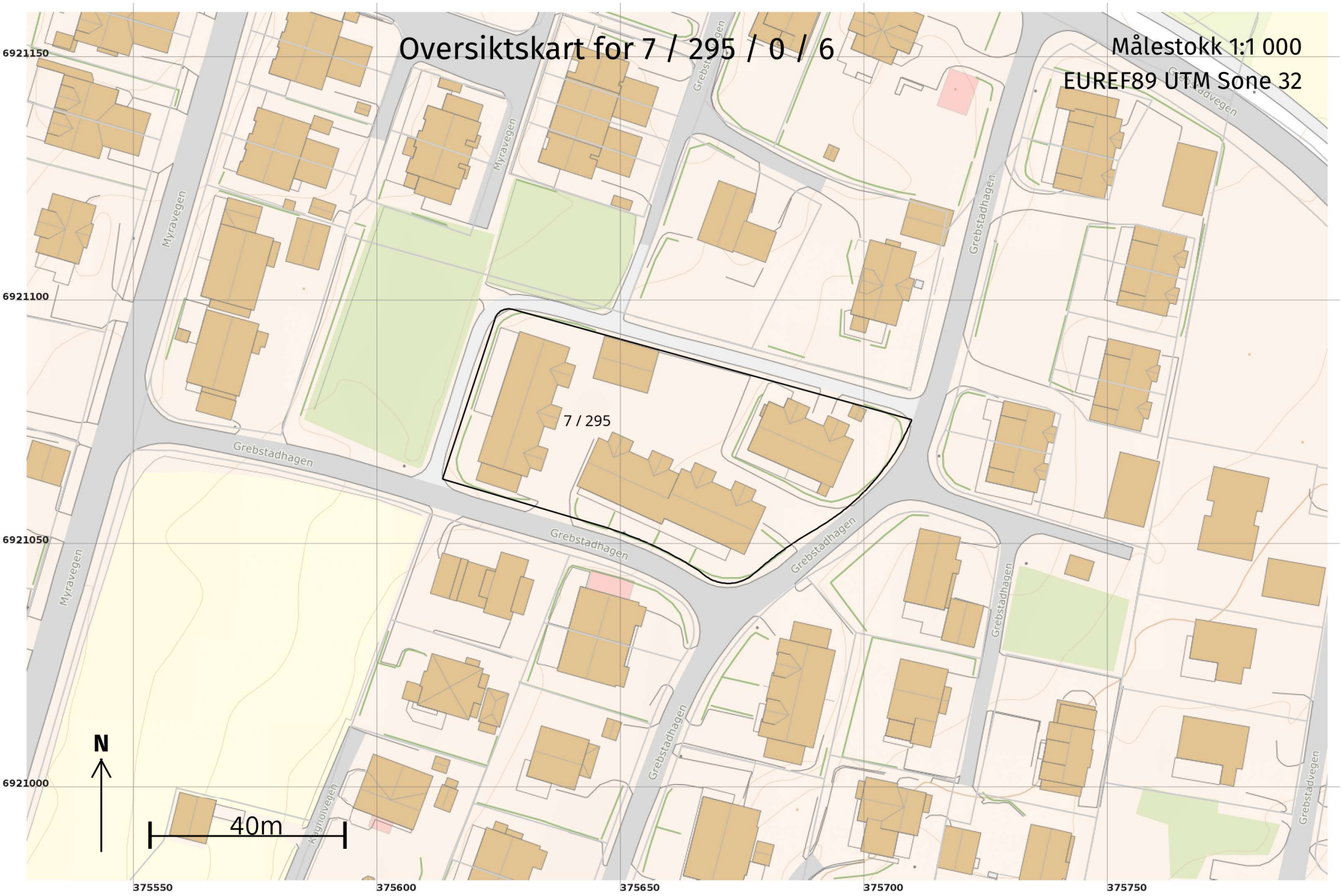
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	4	332	0	332	0	0	0	304	0

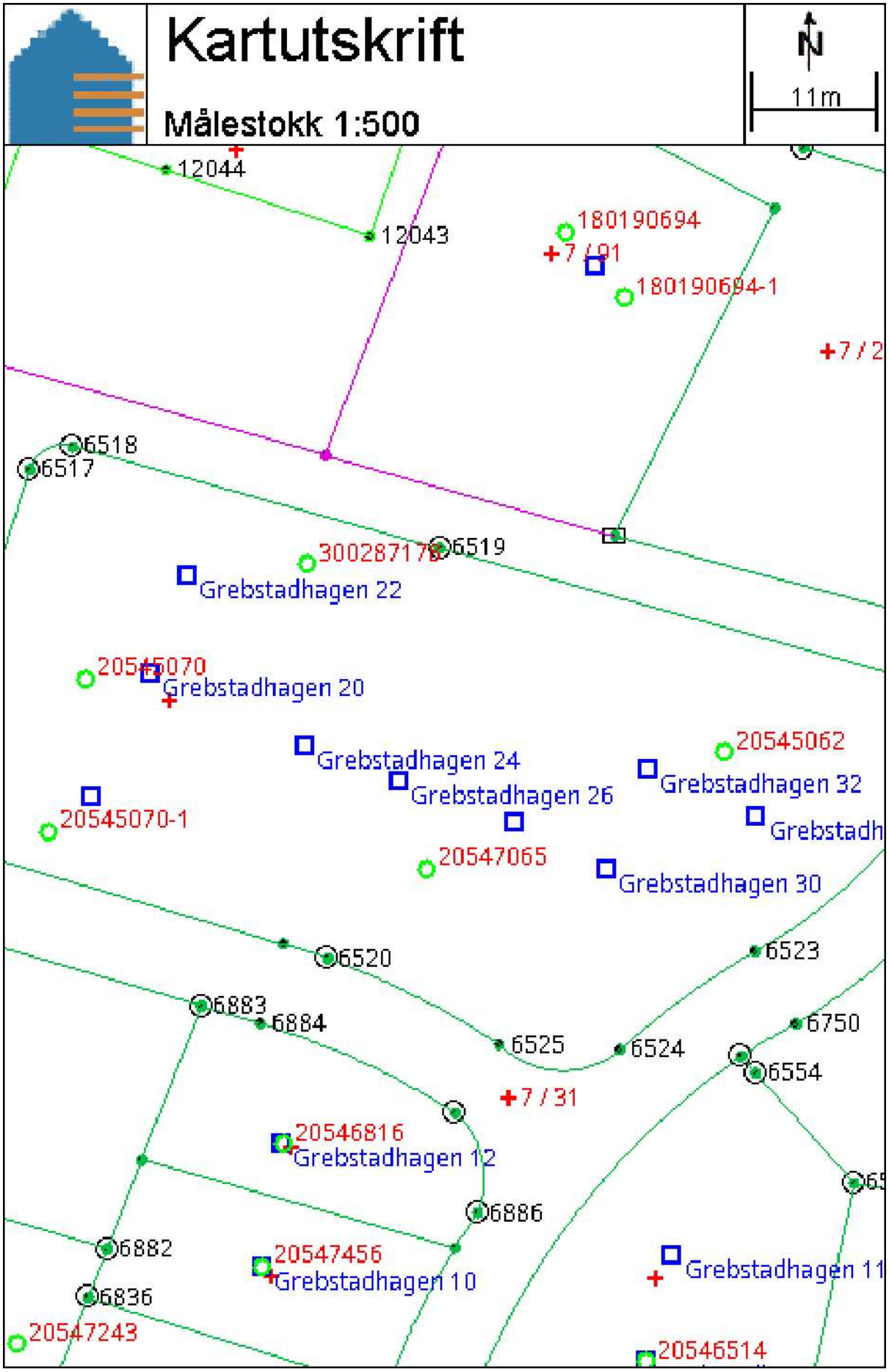
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1053 Grebstadhagen 28	H0103	Bolig	76	4	Kjøkken	2	2	7/295/0/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		IDEBYGG AS		


Oversiktskart for 7 / 295 / 0 / 6
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
7 / 295
Grebstadhagen
Myravegen
Grebstadvegen
Magnolivegen
N
40m
6921150
6921100
6921050
6921000
375550
375600
375650
375700
375750


Kartutskrift
Målestokk 1:500
N
11m
12044
12043
180190694
7 / 91
180190694-1
7 / 2
6518
6517
6519
Grebstadhagen 22
20545070
Grebstadhagen 20
Grebstadhagen 24
Grebstadhagen 26
20545062
Grebstadhagen 32
20545070-1
Grebstadh
20547065
Grebstadhagen 30
6520
6523
6883
6884
6525
6524
6750
6554
7 / 31
20546816
Grebstadhagen 12
6886
6882
20547456
Grebstadhagen 10
Grebstadhagen 11
6836
20547243
20546514

Sykkylven kommune

FERDIGATTEST

Dato: 10.02.2015
Arkivref: 2005/306-1310/2015
GBNR: 7/295

Saksbeh.: Cathrine Hovdenakk

Vedtaksnummer: DT 30/15

SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er ein ferdigattest for rekkebustadar «Grebstadhagen» A, B og C på gnr. 7 bnr. 295. Løyve til tiltaket vart gitt den 22. november 2004 vedtaksnr. 154/04.

Byggestad	Grebstadhagen byggefelt; Grebstadhagen 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34, 6230 Sykkylven
Tiltakshavar	Idebygg AS
Ansvarleg søkjar	Bonesmo Bygg Consult

VEDTAK:

Etter plan – og bygningslova 2008 § 34-4 følgjer det at «saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106 a sendt kommunen før loven trådte i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker». Rekkebustadane er godkjent med heimel i plan – og bygningslova 1985 § 93.

Med heimel i plan – og bygningslova 1985 § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattesten er gjeve på grunnlag av sluttkontroll utført av kontrollansvarlege.

Kontrollansvarlege har gjennom sluttkontrollen samtykka i at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og gjeldande bestemmelsar, jf. plan – og bygningslova 1985 § 99.

Ferdigattesten erstattar mellombels bruksløyve gitt i vedtak datert 24. juni 2005 med vedtaksnr. 127/05.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Cathrine Hovdenakk
saksbehandlar

Du kan klage på slike vedtak, jf. Forvaltningslova § 28. Klageorganet er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage skal vere skriftleg og nemne det vedtaket du klagar på og kva slag endring du ønskjer. Den skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommune, Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven innan 3 veker etter at meldinga om vedtak er motteke

B 1
A = 5,2 daa
BYA = 25%

B 2
A = 9,4 daa
BYA = 25%

B 3
A = 5,1 daa
BYA = 25%

B4
A = 3,6 daa
BYA = 40%

B6
A = 3,0 daa
BYA = 25%

B 9
A = 7,6 daa
BYA = 25%

B 8
A = 6,7 daa
BYA = 25%

B7
A = 6,6 daa
BYA = 25%

B5
A = 10,3 daa
BYA = 25%

LEIK 1

LEIK 2

BALLPLASS 30 x 50 m

GANGVEG 3

GANGVEG 4

VEG

Utvegen

EIGENGODKJENT PLAN
LILLEHAUGEN

SYKKYLVEN KOMMUNE
PLANAVDELING
Godkjent 29.8.2001
Hans-Kr. Eskeland

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)
- Områder for bolger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretningsformål
- Områder for industri
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse Trafo.
- Områder for almennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 2)
- J&S-bruk: Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 4)
- Park, LEIK
- Badeomr: Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 5)
- Område med rasfare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 6)
- FRISIKTSONE
- Anlegg: Andre områder for anlegg i sjøen

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 8)

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartgrunnlag FKB-A (M. 1:1 000)
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1 000
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av TEMAKART as

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1.000
0 10 m 20 m 30 m 40 m
N

BYGNADSPLAN, Del av
SYKKYLVEN KOMMUNE
GREBSTAD I/MYRA

Kartblad

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartprodusent

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon Skravering Felles avkjørsel, Garasjer/park område B4 - Park.plass Tomt 1.		15.08.01	JB
~~Kommunestyrets vedtak:~~ PM - utvalet:		21/01, 29.08.01.	
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		11.04.01	JB

PLANEN UTARBEIDET AV:

SAKS-NR.	TEGN: NR.	SAKS-BEH.

Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN

BYGNADSPLAN FOR DEL AV REGULERINGSPLAN «GREBSTAD 1. / MYRA»

VEDTEKTER FOR GODKJENT REGULERINGSPLAN VERT LAGT TIL GRUNN FOR BYGNADSPLANEN.

SPESIELT FOR BYGNASPLANEN:

§ 1. GENERELT:

1. Bygnadsplanen omfatter områda del av B1 - B2 - B5 og heile B4 og B6 områda.

2. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

3. Planområdet som er vist på planen er delt inn i reguleringsområder med fylgjande føremål:

A. Byggeområde.
Bustader. B.

B. Offentlege trafikkområder.
Køyreveg, gang og sykkelveg/fortaug.

C. Friområder.
Park, Leik. L.

D. Spesialområder, Frisiktsoner.

E. Fellesområder. Felles avkøyrsel.

§2. FELLESFØRESEGNER.

1.1 Bygnadsplanen skal leggjast til grunn ved utarbeiding av situasjonsplaner.
I samband med byggemelding skal det ligge ved situasjonsplan for eigedomen i målestokk 1:500 eventuelt 1:1000.
Situasjonsplanen skal vise eksisterande og planlagte bygg, inkludert garasjer og uthus og korleis den ubebygde delen av tomta skal nyttast.
Plassering av bustad, garasje, angitt møneretning og høgder skal vere i samsvar med bygnadsplanen og oppriss av tomteområdet.
I spesielle høve kan grunngitte endringer vurderast.

1.2. **Utbyggingsrekkefylgje.**

1.2.1 Veg nr. 4 mellom Kagholvegen og Grebstadvegen vert avslutta utan tilknyting til Kagholvegen, inntil veg nr. 1 er bygd. (Tverrsambandet mellom Kagholvegen og Grebstadvegen).

1.2.2 Leikeområde L 2. skal vere ferdig opparbeid før frådeling av tomtene i områda B4 og B5.

1.2.3. Ballplass skal vere opparbeid ved ferdigstilling av feltet.

2. Byggegrenser.

2.1. Planen viser byggegrense mot offentleg veg og friområde.

3. Byggeområder:

3.1 Del av område B2 (tomt nr. 21) viser rekkehus/kjedehus.

Område B4. viser fem einebustadtomter bygd som «Tunløysning» med felles garasjeanlegg og parkeringsareal.

Område B5. viser seks einebustadtomter, to tomter for rekkehus/kjedehus og eksisterande bustad innanfor området.

Område B6. viser to tomter for rekkehus/kjedehus.

Område B7. viser fem einebustadtomter og eksisterande bustader innanfor området.

For høgder og etasjetal skal «Oppriss sett frå vest». (Veg nr. 2) datert 07.05.2001. og Reguleringsføresegner Punkt 3.2. Rev. 15.12.98 leggjast til grunn.

4. Parkering/Tilkomst.

4.1 Talet på parkeringsplasser Jfr. Reguleringsføresegner Punkt 4.1. Rev. 15.12.98.

4.2 Tilkomst til dei einskilde tomtene er vist på bygnadsplanen.

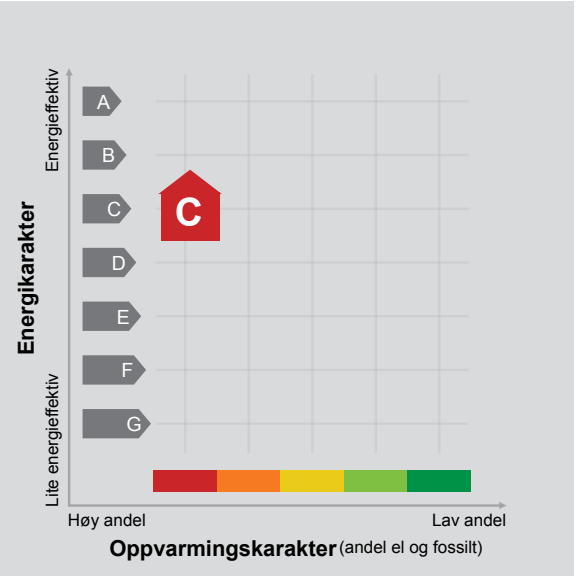
Sykkylven 07.05.2001. Rev. 23.05.2001.

Bonesmo Bygg Consult.

SYKKYLVEN KOMMUNE
PLANAVDELING
Godkjent 29.8.2001
Hans-Ke. Fokedyr

ENERGIATTEST

Adresse	Grebstadhagen 28
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	295
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20547065
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-129417
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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.

Grebstadhagen 28

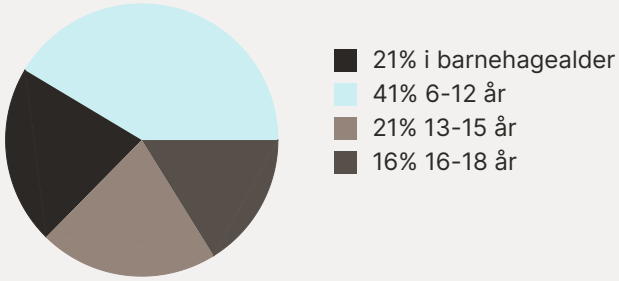
Offentlig transport

Grebstad/Kagholvegen Linje 255	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 387 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km

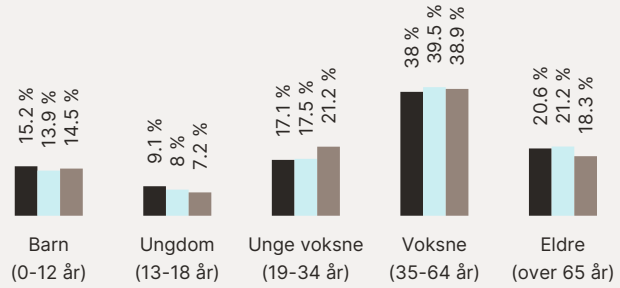
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ullavik	1 369	650
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Krikane barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.9 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

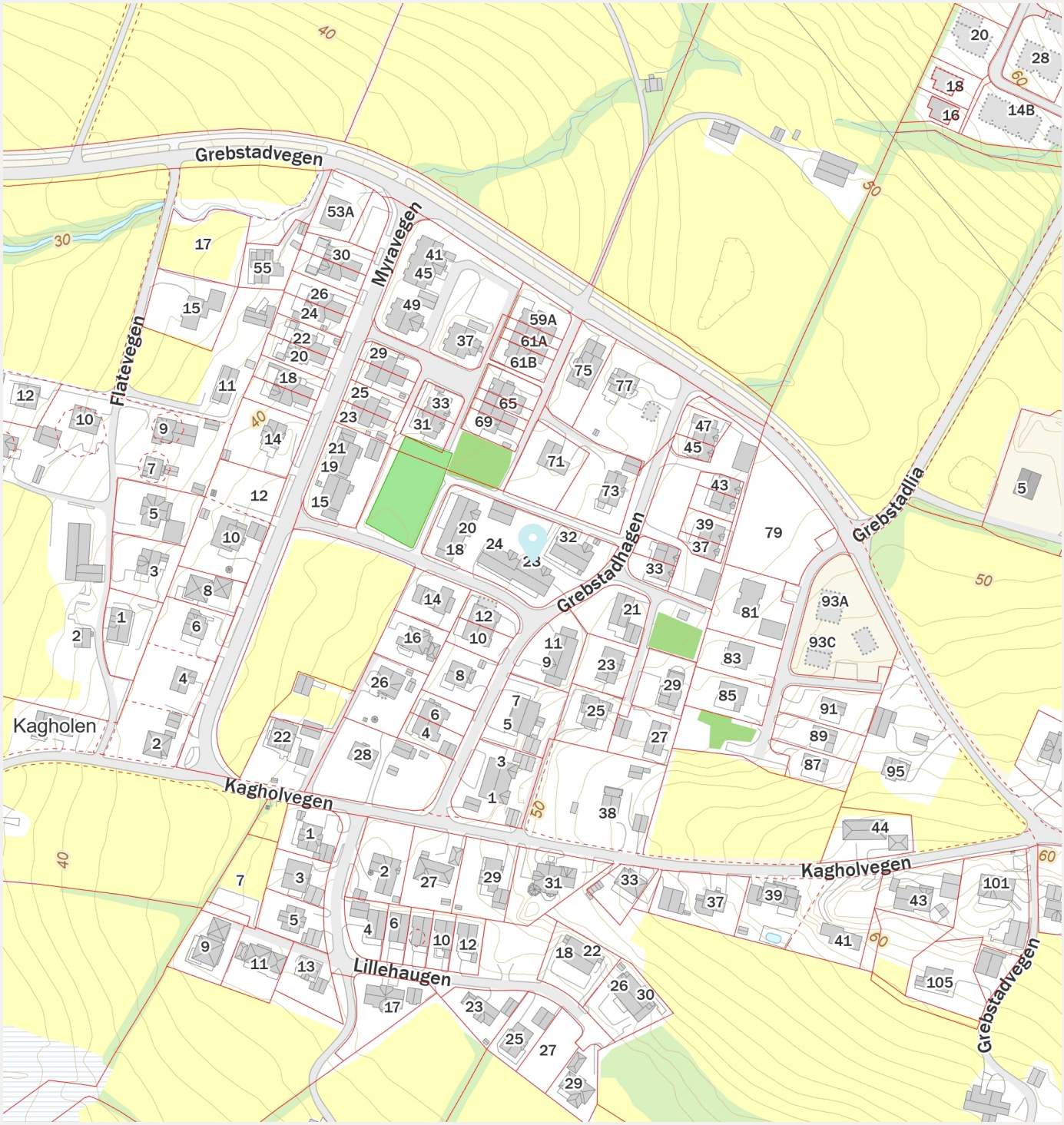
Rema 1000 Sykkylven	16 min
Coop Extra Sykkylven Post i butikk	18 min 1.6 km

Sport

Ullavik skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Aure skule Aktivitetshall	11 min 1 km
Family Sports Club Sykkylven	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025