

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gråurvegen 1 D, 6230 SYKKYLVEN
 SYKKYLVEN kommune
 gnr. 15, bnr. 224, snr. 4

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 18657-1811

Referansenummer: HR1252

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet med påkostet standard. Byggeår 2020, og tatt i bruk 2021 i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert med støpte ringmur på planert grunn (ringmurselement). Bindingsverk yttervegger med utvendig stående bordkledning.

Yttertak konstruert med l-bjelker e.l. Yttertaket er tekkt med takpapp/asfalttakbelegg. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Swedoor grå glatt ytterdør med glassfelt. Easy access dørlås.

Balkongskyvedør med trekarm og 3-lags isolerglass.

Veranda på 16 m2 med Ask Thermo terrassebord. Glassrekkverk.

Dobbelkontakt og belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige gulvflater er belagt med 1-stavs Boen eikeparkett, marmorflis og naturstein mosaikkflis.

- Innvendige vegger er kledd med malte flater/kalkmaling og flis.

- Himlinger er kledd med malt gips. Kalkmalt himling bad.

Antas etasjeskiller konstruert med l-bjelker.

Stålppe i boligen er innkledd. Mulighet for montering av ildsted.

Innerdører med massive amerikanske ask skyvedører i Vossakarm

2 Elfa speilskyvedører i entreen. Bak dørene er det opplegg for vaskemaskin, sluk, v.v.bereder 2020/194 liter, stoppekran og vannmåler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Italiensk design servantinnredning. Rund kompositt servant. Skap med speildør over servant. Vegghengt wc m/kullfilterfunksjon (renser luft). Dusjhjørne m/glassdører (sluk i vegg). Waterfall Rainshower i dusj. Badekar. Håndkletørkere er elektriske. Nisjer i vegg over badekar og i dusjhjørnet. Flis på vegger, dels kalkmaling vegger. Flis på vegger er dels marmor og dels keramiske. Kalkmalt gipshimling. Flislagt gulv med varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplater. Integrert kombinert damp/stekeovn, vinskap og micro. Fullintegrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. 1 uttrekktbart matskap. Påkostet innredning/hvitevarer. Øy med barbenkeplate og skuffeseksjoner. Waterguard i benkeskapet. Komfyrvakt. Det er kullfiltervifte integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran og vannmåler i avlukke bak skyvedører.

Det er avløpsrør av plast.

Systemair VTR 250 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

Gulvvarme med varmekabler (lamiflex gulvvarme på soverom og stue).

Ledspotter m/dimming i himlinger.

Varmtvannsbereder på 194 liter. Ekspansjonstank. NB !

Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

El-skap med automatsikringer/jordfeilbrytere og overspenningsvern. Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brann/innbruddsalarm. Elko smartfunksjon på lys/varmestyring i følge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Asfaltert innkjørsel/gårdsplass på tomten i sameiet. Lekeplass på tomten. Utsikt mot Ikornnes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod og carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Beiset bordkledning yttervegger.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Swedoor grå glatt ytterdør med glassfelt. Easy access dørlås.
Balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 16 m2 med Ask Thermo terrassebord. Glassrekkverk.
Dobbelkontakt og belysning. I følge eier er verandaen forsterket for eventuell plassering av jacuzzi.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med 1-stavs Boen eikeparkett, marmorflis og naturstein mosaikkflis.
- Innvendige vegger er kledd med malte flater/kalkmaling og flis.
- Himlinger er kledd med malt gips. Kalkmalt himling bad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antas etasjeskiller konstruert med I-bjelker. Det tas et spesifikt forbehold for målinger av planhet i denne boligen. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Andre målinger vil kunne forekomme ved måling når boligen er umøblert.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes i boligen er innkledd. Mulighet for montering av ildsted.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører med massive amerikanske ask skyvedører i Vossakarm

! TG 1 Andre innvendige forhold

2 Elfa speilskyvedører i entreen. Bak dørene er det opplegg for vaskemaskin, sluk, v.v.bereder 2020/194 liter, stoppekran og vannmåler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, dels kalkmaling vegger. Flis på vegger er dels marmor og dels keramiske. Kalkmalt gipshimling.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall mot sluk ved badekar, videre er det målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Fallforhold i dusjhjørnet er ok.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet mot sluk under badekar ikke er 100 % ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Våtrommet fungerer med nevnte avvik.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i vegg dusjhjørne, og plastsluk under badekar. Smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Italiensk design servantinnredning. Rund kompositt servant. Skap med speildør over servant. Vegghengt wc m/kullfilterfunksjon (rensar luft). Dusjhjørne m/glassdører (sluk i vegg). Waterfall Rainshower i dusj. Badekar. Håndkletørkere er elektriske. Nisjer i vegg over badekar og i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg entre/gang mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



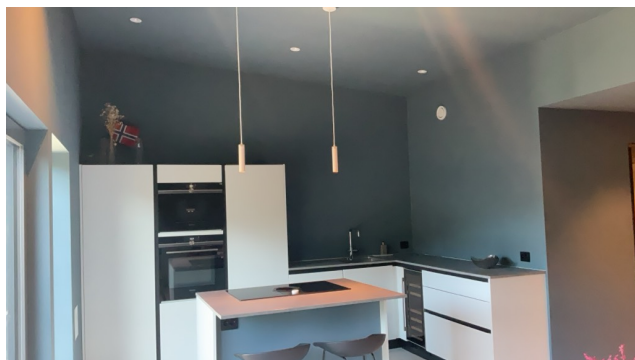
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplater. Integrert kombinert damp/stekeovn, vinskap og micro. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. 1 uttrekkbart matskap. Påkostet innredning/hvitevarer. Øy med barbenkeplate og skuffeseksjoner. Waterguard i benkeskapet. Komfyrvakt.



Kvik kjøkkeninnredning

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

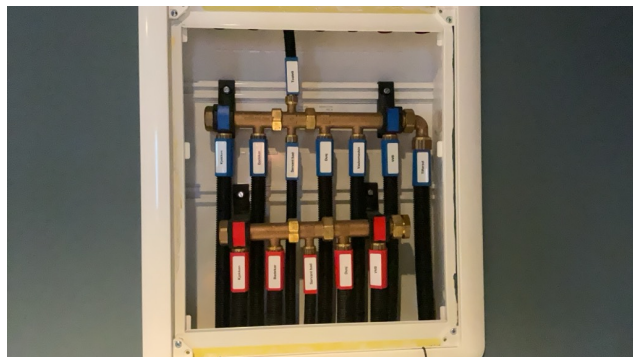
Avtrekk

Det er kullfiltervifte integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran og vannmåler i avlukke bak skyvedører.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Systemair VTR 250 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

Varmesentral

Gulvvarme med varmekabler (lamiflex gulvvarme på soverom og stue).

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter. Ekspansjonstank. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Blandeventil.

Tilstandsrapport



NB ! Ekspsjonstanker bør ha jevnlig service.

! TG 1 Andre installasjoner

Ledspotter m/dimming i himlinger.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer/jordfeilbrytere og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

El-kontroll 24.02.2025.



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brann/innbruddsalarm.

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod og carport



Anvendelse

Bod og carport

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn m/varmekabler. Bindingsverk yttervegger med utvendig stående bordkledning. Isolert bod-dør. Yttertak er tekket med takpapp. Opplagt strøm i boden. Smartstyring på lys/varme. Sensor på belysning i carport. Her er det også kontakt. Asfaltert dekke. Areal på carport ca. 16 m².

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Bod og carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering
4000000

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klipevegen 17 ,6230 SYKKYLVEN	71 m²	2006	2 sov	28-04-2025	2 750 000	3 010 000	3 010 000	40 133
2	Ullaviklia 38 ,6230 SYKKYLVEN	76 m²	1994	2 sov	12-06-2025	2 550 000	2 975 000	2 975 000	39 145
3	Krikane 23 ,6230 SYKKYLVEN	71 m²	2008	2 sov	27-08-2025	2 500 000	2 475 000	2 475 000	34 859
4	Gråurvegen 1B ,6230 SYKKYLVEN	69 m²	2020	2 sov	14-10-2024	2 490 000	2 400 000	2 400 000	34 783
5	Storgata 44 ,6230 SYKKYLVEN	60 m²	2002	1 sov	17-02-2025	2 150 000	2 150 000	2 150 000	33 077
6	Krikane 17 ,6230 SYKKYLVEN	66 m²	2006	2 sov		2 250 000			32 609
7	Kyrkjevegen 178 ,6230 SYKKYLVEN	68 m²	1993	2 sov	12-06-2024	2 200 000	2 300 000	2 300 000	31 507
8	Furevegen 12A ,6230 SYKKYLVEN	63 m²	1989	2 sov	06-06-2024	2 000 000	2 000 000	2 000 000	30 303

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

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Diverse påkostninger	Kr.	300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 550 000

Bod og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod og carport	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 730 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

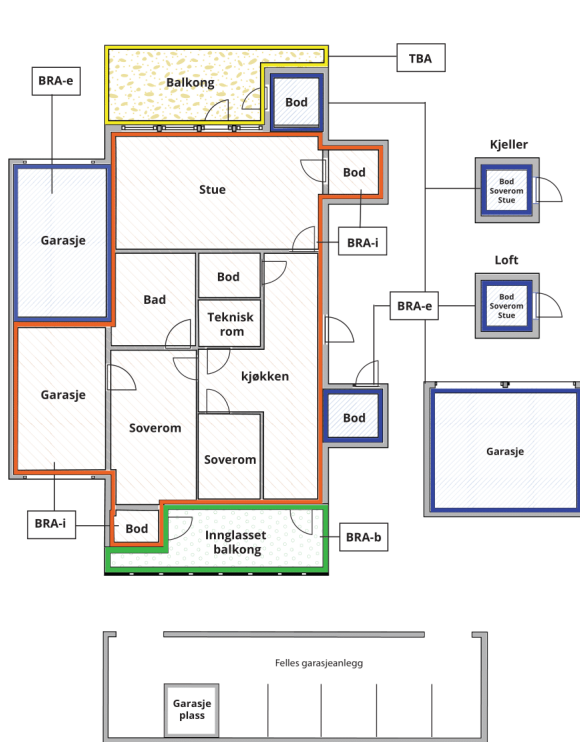
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	70			70	16
SUM	70				16
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entre, stue/kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport på 16 m² (ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0
Bod og carport	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Aleksander Ekornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	15	224		4	1112.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gråurvegen 1 D

Hjemmelshaver

Ekornes Aleksander

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet i Øvre Helledalen, ca 2 km syd for Aure sentrum. Til barneskole ca 700 meter. Ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg etc like bortenfor Aure sentrum, ca 2,5-3 km fra eiendommen. Avstand til fergeleie Ørsneset-Magerholm ca 5 km. Fine turmuligheter i nærområdet, og kort vei til alpinanlegg vinterstid.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Asfaltert innkjørsel/gårdsplass på tomten i sameiet. Lekeplass på tomten. Utsikt mot Ikornnes.

Forsikring

Selskap

Storebrand

Avtalenr

9958172

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2020		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Detaljregulering	30.04.2021		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2020		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Seksjonering	30.04.2020		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	27.03.2020		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.12.2020		Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser	15.01.2021		Gjennomgått		Nei
Godkjent el-kontroll	24.02.2025	Ingen avvik.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250087
Adresse	Gråurvegen 1 D		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalensr	9958172
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	Ekornes

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar Ikke innstalert ildsted.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar 24.02.2025 Elsikkerhet vest AS,

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Wallbox Pulsar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Egeninnsats for legging av parkett, flis på kjøkken, gang, maling og gipsing av vegger. Montert innerdører og isolert etter vindsperre og trykktest fra utbygger. Montert kjøkken innredningen. Alle tekniske installasjoner er utført av entreprenører.

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
---	---

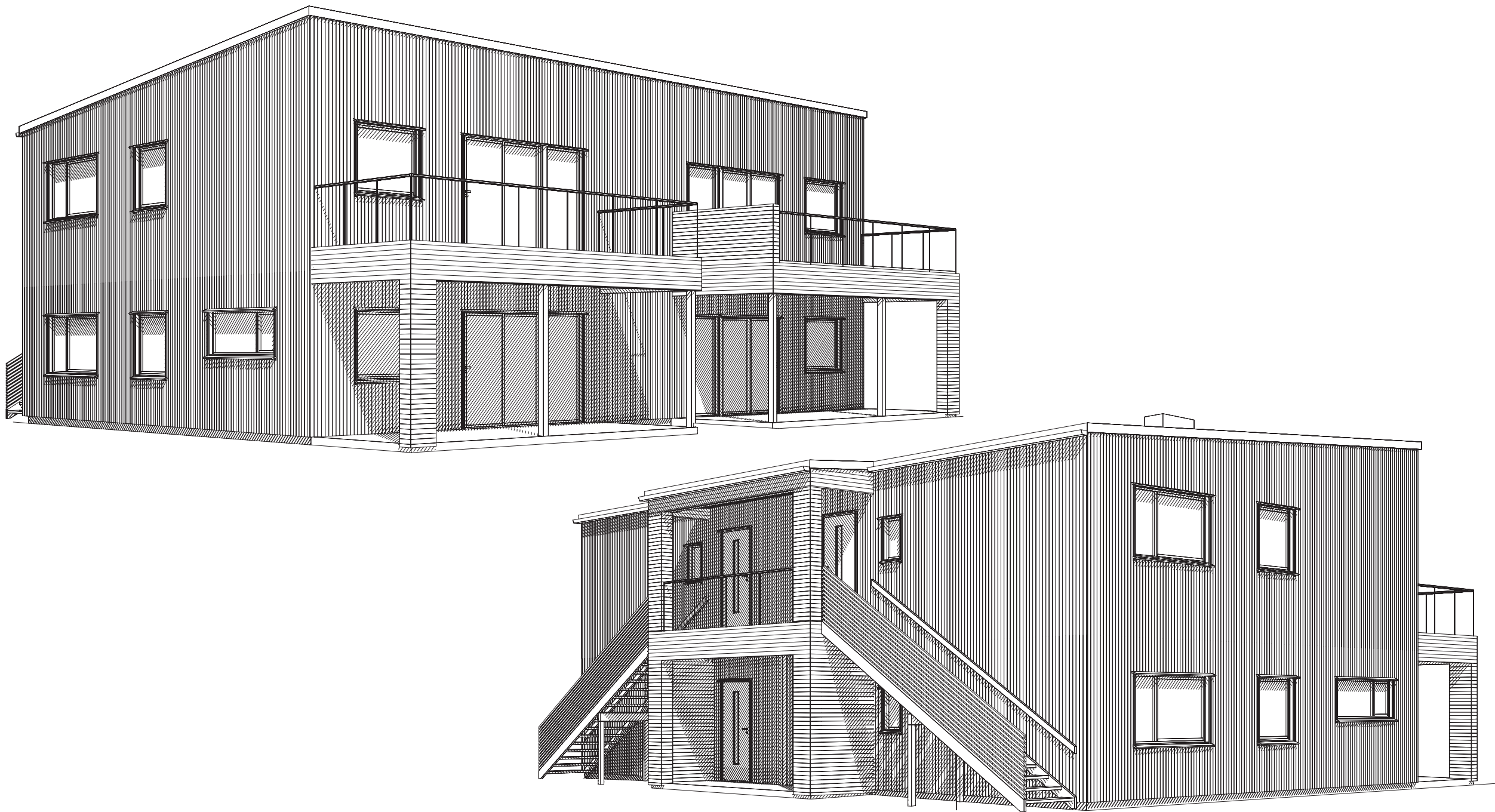
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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
--------------------------	--

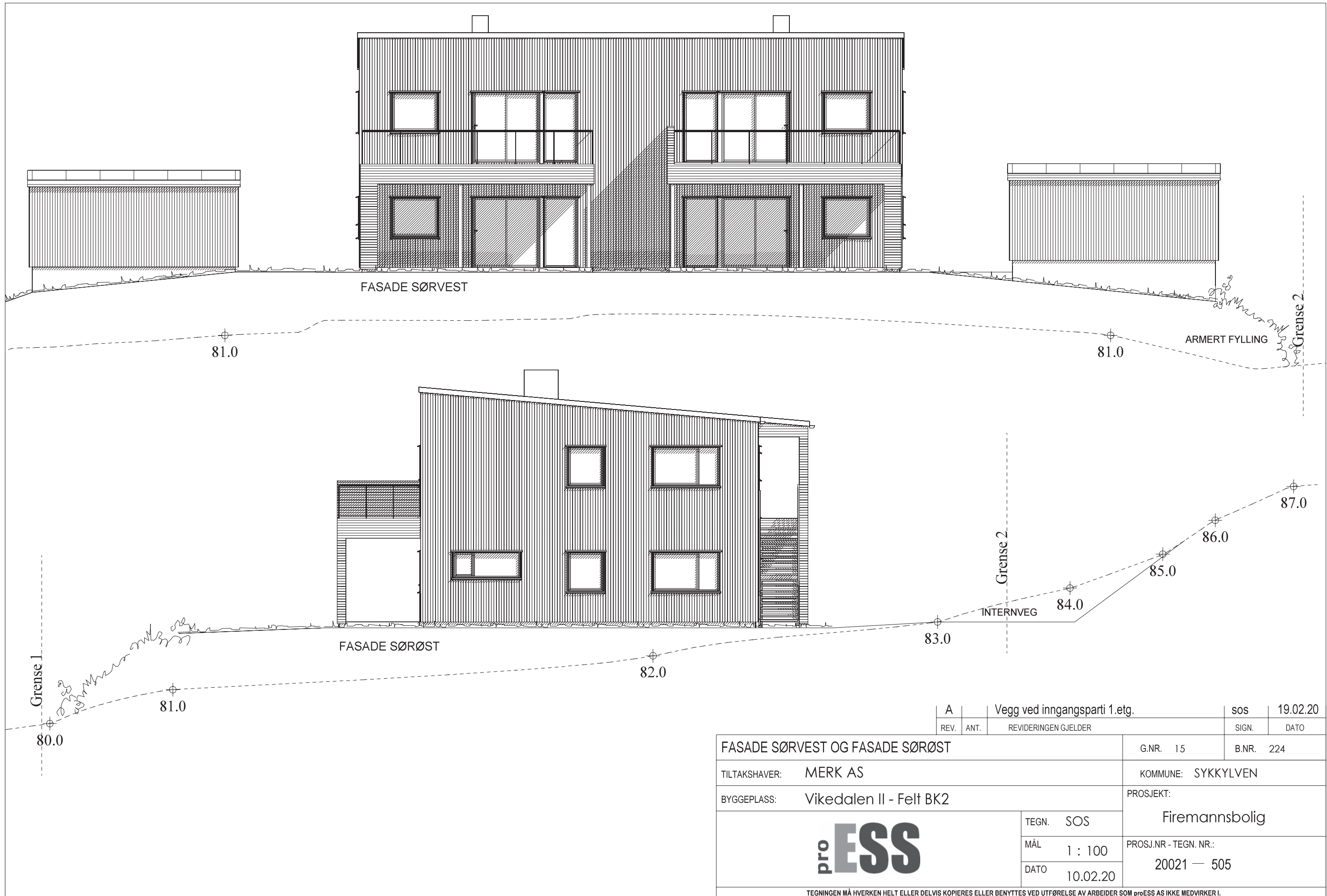
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

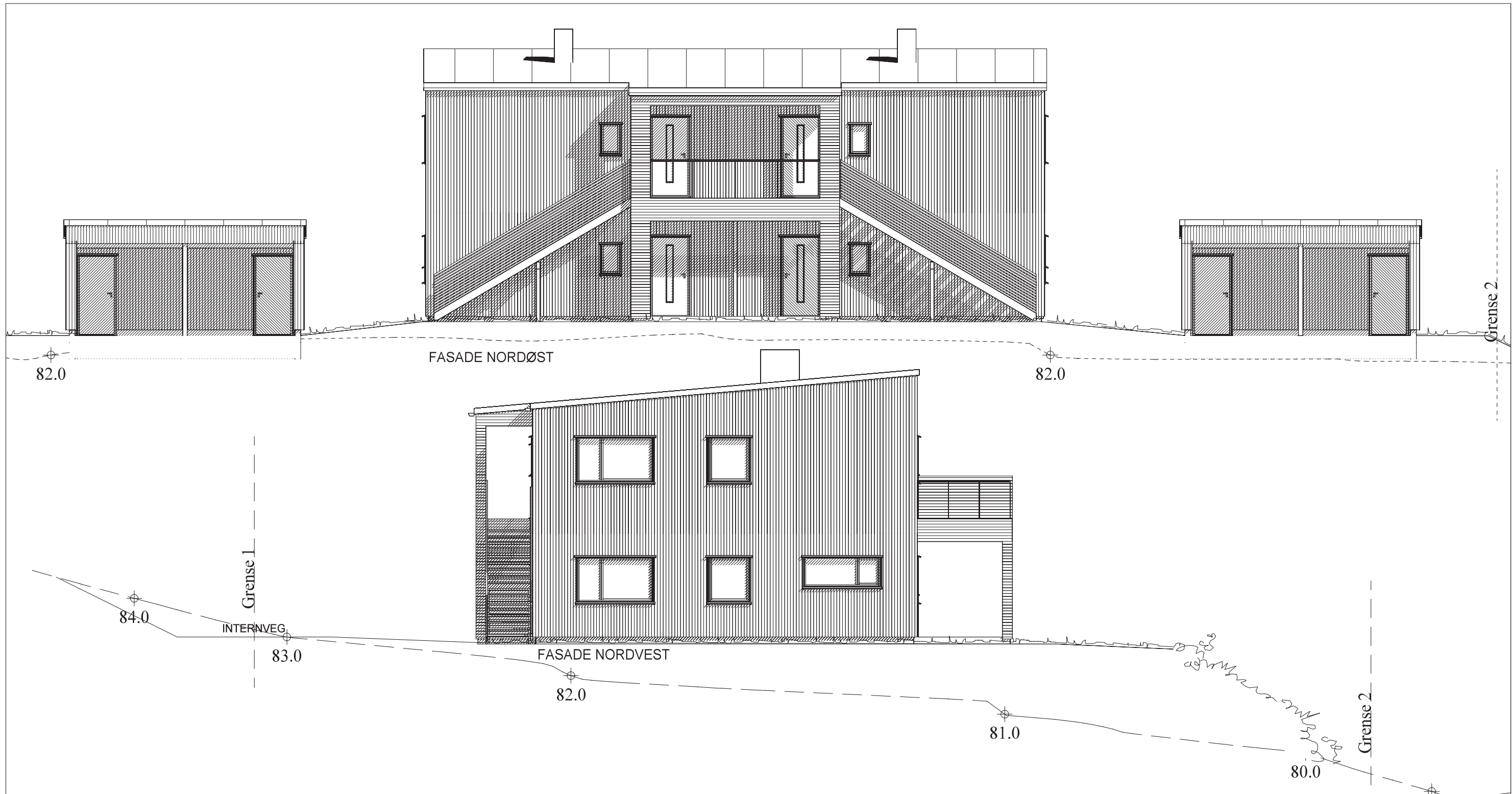
☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



A		Vegg ved inngangsparti 1.etg.	sos	19.02.20
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PERSPEKTIV		G.NR. 15	B.NR. 224
TILTAKSHAVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2		PROSJEKT:	
	TEGN. SOS	Firemannsbolig	
	MÅL 1 : 100		
	DATO 10.02.20		
PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20021 — 504			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.			

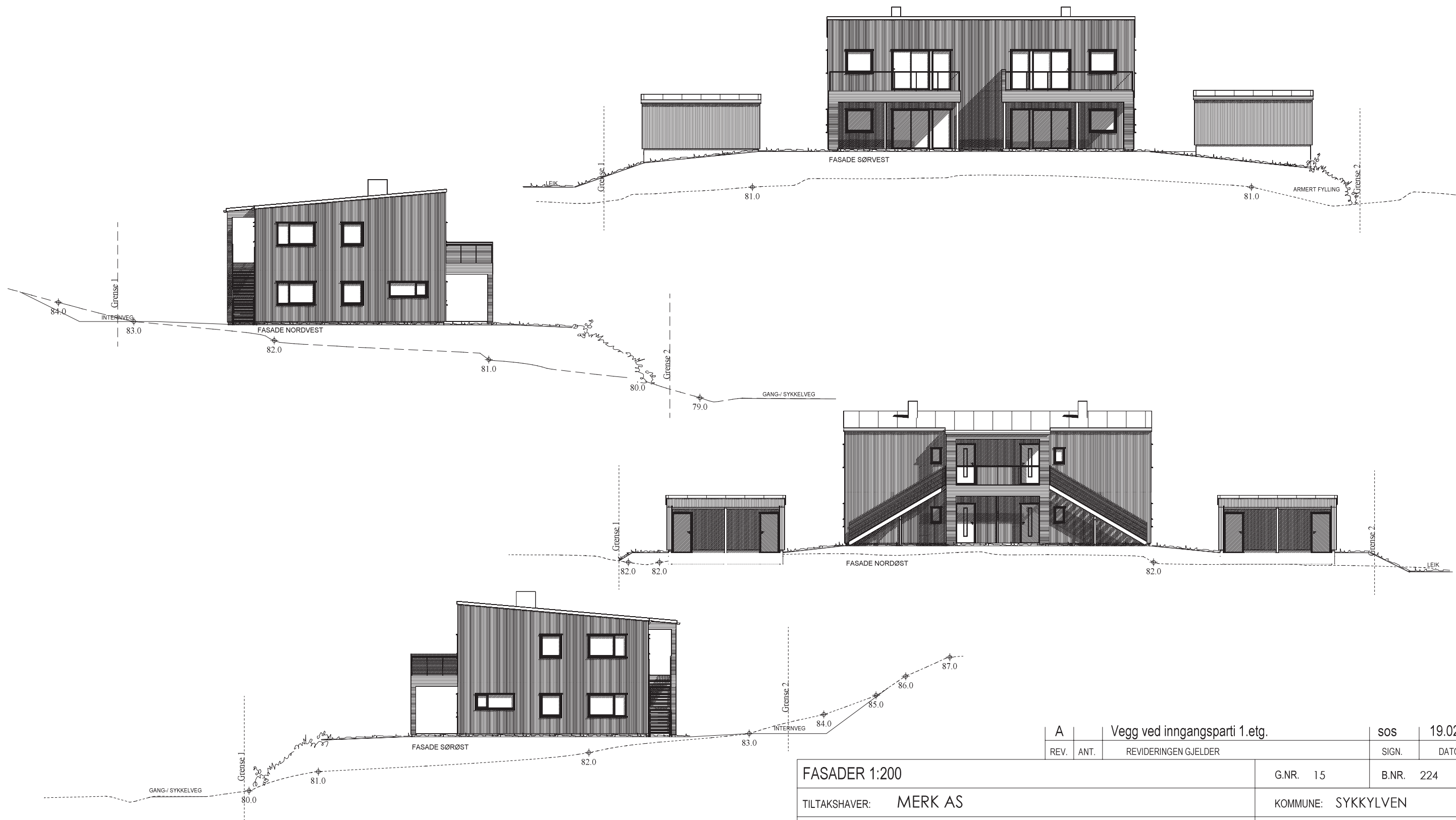




A		Vegg ved inngangsparti 1.etg.	so	19.02.20
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

FASADE NORDØST OG FASADE NORDVEST		G.NR. 15	B.NR. 224
TILTAKSHAVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2		PROSJEKT: Firemannsbolig	
		TEGN. SOS	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20021 — 506
		MÅL 1 : 100	
		DATO 10.02.20	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



A		Vegg ved inngangsparti 1.etg.	sos	19.02.20
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

FASADER 1:200

TILTAKSHAVER: MERK AS

BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2

proESS

TEGN. SOS
MÅL 1 : 200
DATO 10.02.20

G.NR. 15

B.NR. 224

KOMMUNE: SYKKYLVEN

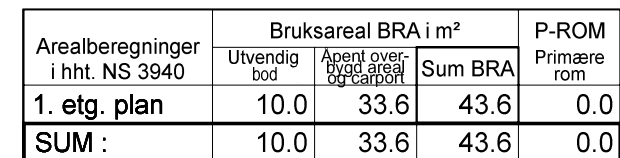
PROSJEKT:

Firemannsbolig

PROSJ.NR - TEGN. NR.:

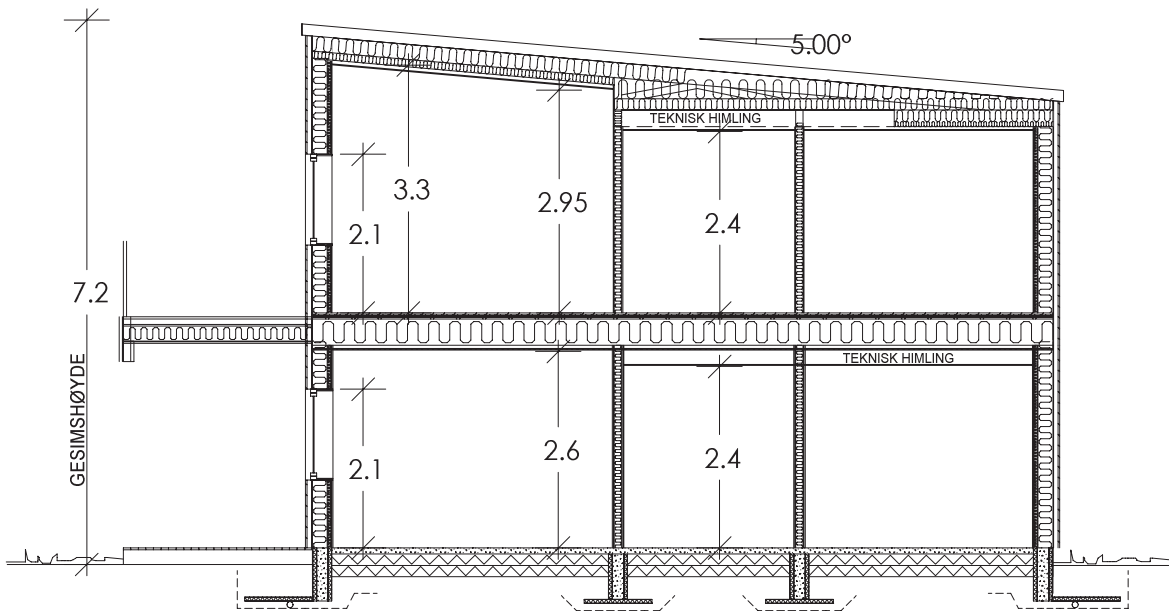
20021 — 509

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



BYA = 50 m²

	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
PLAN, SNITT, FASADER OG AREAL				G.NR. 15	B.NR. 224
TILTAKSHAVER: MERK AS				KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2				PROSJEKT:	
			TEGN. SOS	CARPORT PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20025 — 501	
			MÅL 1 : 100		
			DATO 11.02.20		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I					



SNITT A-A

BOENHET C - 1.ETG.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Åpent over- byggd areal og carport	Sum BRA	
1. etg. plan	69.0	20.6	89.6	69.0
SUM :	69.0	20.6	89.6	69.0

ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BOENHET D - 1.ETG.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Åpent over- byggd areal og carport	Sum BRA	
1. etg. plan	69.0	20.6	89.6	69.0
SUM :	69.0	20.6	89.6	69.0

ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BOENHET A - 2.ETG.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Åpent over- byggd areal og carport	Sum BRA	
2. etg. plan	69.3	3.2	72.5	69.3
SUM :	69.3	3.2	72.5	69.3

ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BOENHET B - 2.ETG.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Åpent over- byggd areal og carport	Sum BRA	
2. etg. plan	69.3	3.2	72.5	69.3
SUM :	69.3	3.2	72.5	69.3

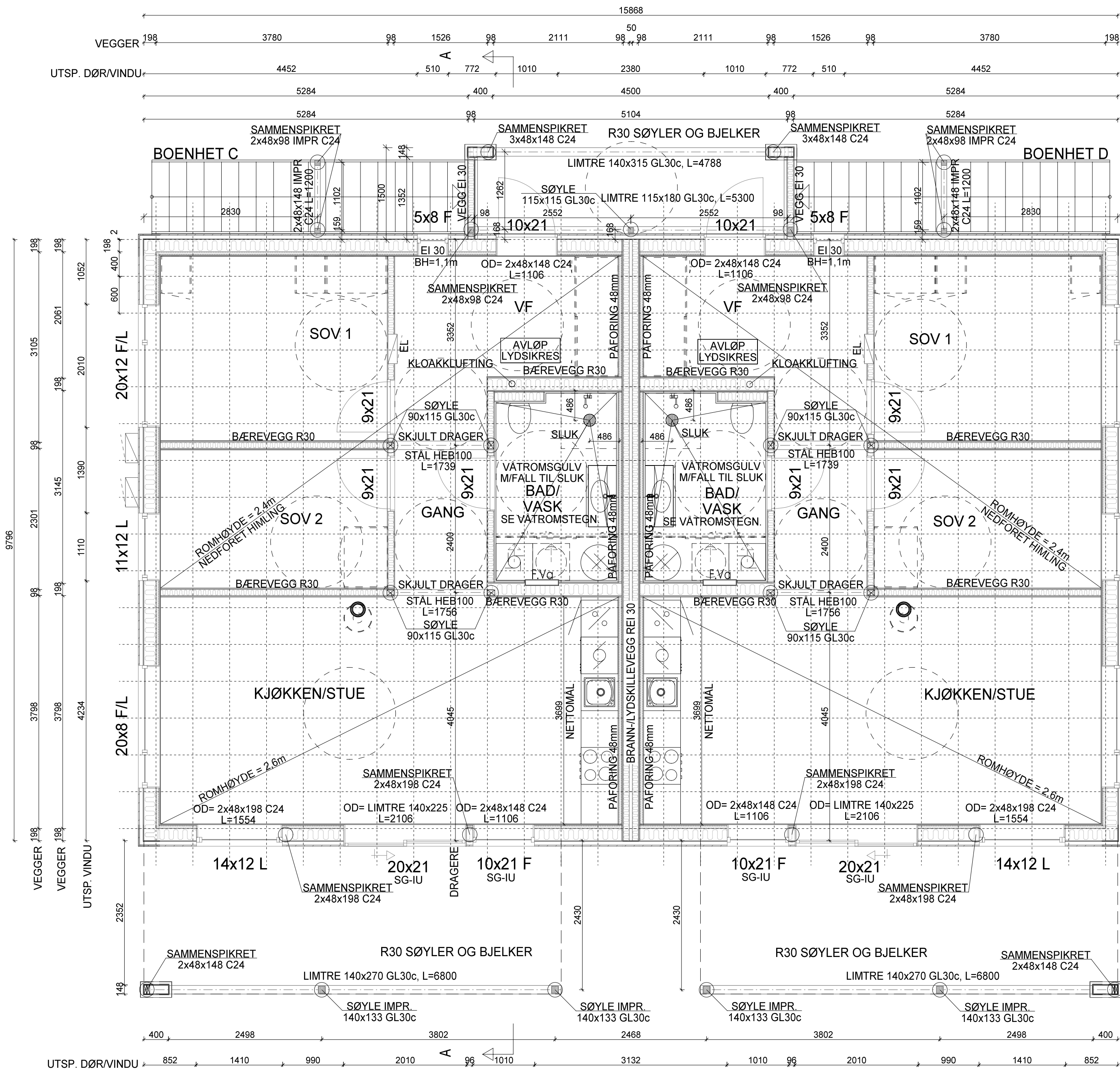
ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BYA = 213.2 m²

BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17.
VEGGKONSTRUKSJON: 200 + 50mm ISOLASJON KL. 34.
STENDERE: 36/48x198mm
VINDUER/BALKONGDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
YTTERDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
LEKKASJETALL: n50 = 1.0 oms/h
NB! SE ENERGIBEREGNING FOR YTTERLIGERE VERDIER.
FORUTSATT LYSTRANSMISJON GLASS (LT) = 0.65

A		Vegg ved inngangsparti 1.etg.	sos	19.02.20
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

SNITT A-A OG AREALER		G.NR. 15	B.NR. 224
TILTAKSHAVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2		PROSJEKT:	
	TEGN. SOS	Firemannsbolig	
	MÅL 1 : 100		
	DATO 10.02.20		
PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20021 — 508			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.			



SIKKERHETSGLOSS (SG)
I = LAMINERT GLASS INNSIDE
U = HERDET GLASS UTVENDIG

VÅTROM
DET ER SVÆRT VIKTIG I ALLE SAKER, AT ANSVARLIG UTFØRENDE
VERIFISERER AT VALGT SANITÆRUTSTYR ER OVERENSSTEMMENDE
MED SLUKPLASSERING/TYPE.

STATIKK
STENDERE ER FORUTSATT SAMMENSPIKRET
MED 2,8x90 SPIKER CC MAKS 150mm

STANDARD OPPLEGGSBREDDE OVERDEKNING BÆREVEGG: 48mm
STANDARD OPPLEGGSBREDDE IKKE BÆREVEGG: 36mm
NB! DER DET FRAVIKER FRA STANDARD KOMMER DET FREM AV TEGNING.

KLIMASKJERM
VÆR NØYAKTIG MED TETTING AV UTVENDIG KLIMASKJERM
OG INNVENDIG PLASTFOLIE.

VENTILASJON
SE EGEN TEGNING FRA LEVERANDØR

STÅLPIPE - KONTROLLER MED STÅLPIPELEVERANDØR
FOR MINIMUM AVSTAND TIL BRENNBART MATERIALE

BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17.

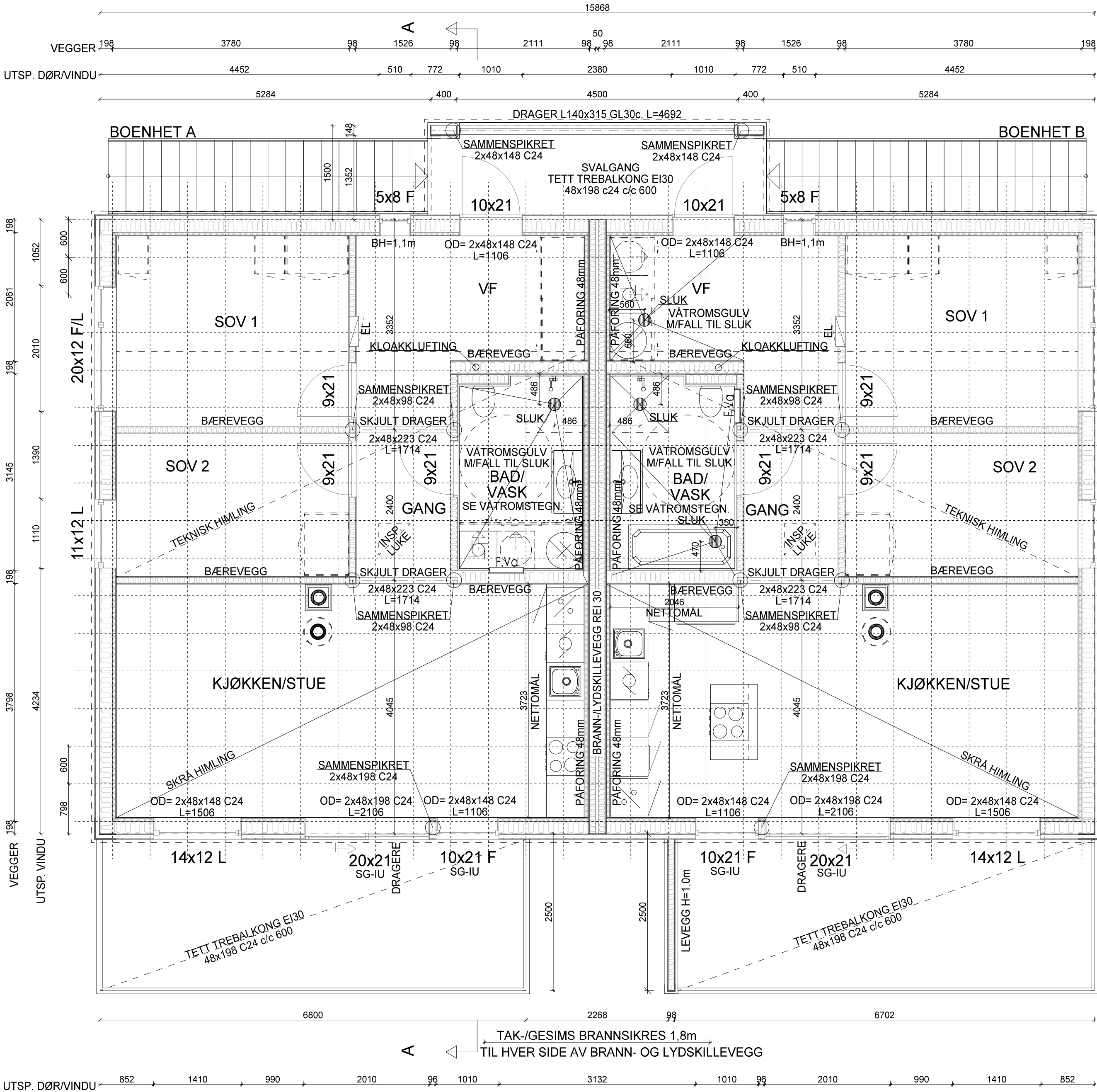
VEGGKONSTRUKSJON: 200 + 50mm ISOLASJON KL. 34.
STENDERE: 36/48x198mm
VINDUER/BALKONGDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
YTTERDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
LEKKASJETALL: n50 = 1.0 oms/h

NB! SE ENERGIBEREGNING FOR YTTERLIGERE VERDIER.

FORUTSATT LYSTRANSMISJON GLASS (LT) = 0.65

YTTERVEGGER OG INNV. BÆREVEGGER
UTFØRES SOM R-30 KONSTRUKSJON.
48mm VIRKE OG 2 PLATELAG.

	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO	
ARBEIDSTEGNING PLAN 1.ETG				G.NR. 15	B.NR. 224		
TILTAKSHAVER: MERK AS				KOMMUNE: SYKKYLVEN			
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2				PROSJEKT:			
				Firemannsbolig			
				TEGN. MS		PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20021 — 520	
				MÅL 1 : 50			
				DATO 07.09.20			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.							



SIKKERHETSGLASS (SG)
I = LAMINERT GLASS INNSIDE
U = HERDET GLASS UTVENDIG

VÅTROM
DET ER SVÆRT VIKTIG I ALLE SAKER, AT ANSVARLIG UTFØRENDE
VERIFISERER AT VALGT SANITÆRUTSTYR ER OVERENSSTEMMENDE
MED SLUKPLASSERING/TYPE.

STATIKK
STENDERE ER FORUTSATT SAMMENSPIKRET
MED 2,8x90 SPIKER CC MAKS 150mm

STANDARD OPPLEGGSBREDDE OVERDEKNING BÆREVEGG: 48mm
STANDARD OPPLEGGSBREDDE IKKE BÆREVEGG: 36mm
NB! DER DET FRAVIKER FRA STANDARD KOMMER DET FREM AV TEGNING.

KLIMASKJERM
VÆR NØYAKTIG MED TETTING AV UTVENDIG KLIMASKJERM
OG INNVENDIG PLASTFOLIE.

VENTILASJON
SE EGEN TEGNING FRA LEVERANDØR

STÅLPIPE - KONTROLLER MED STÅLPIPELEVERANDØR
FOR MINIMUM AVSTAND TIL BRENNBART MATERIALE

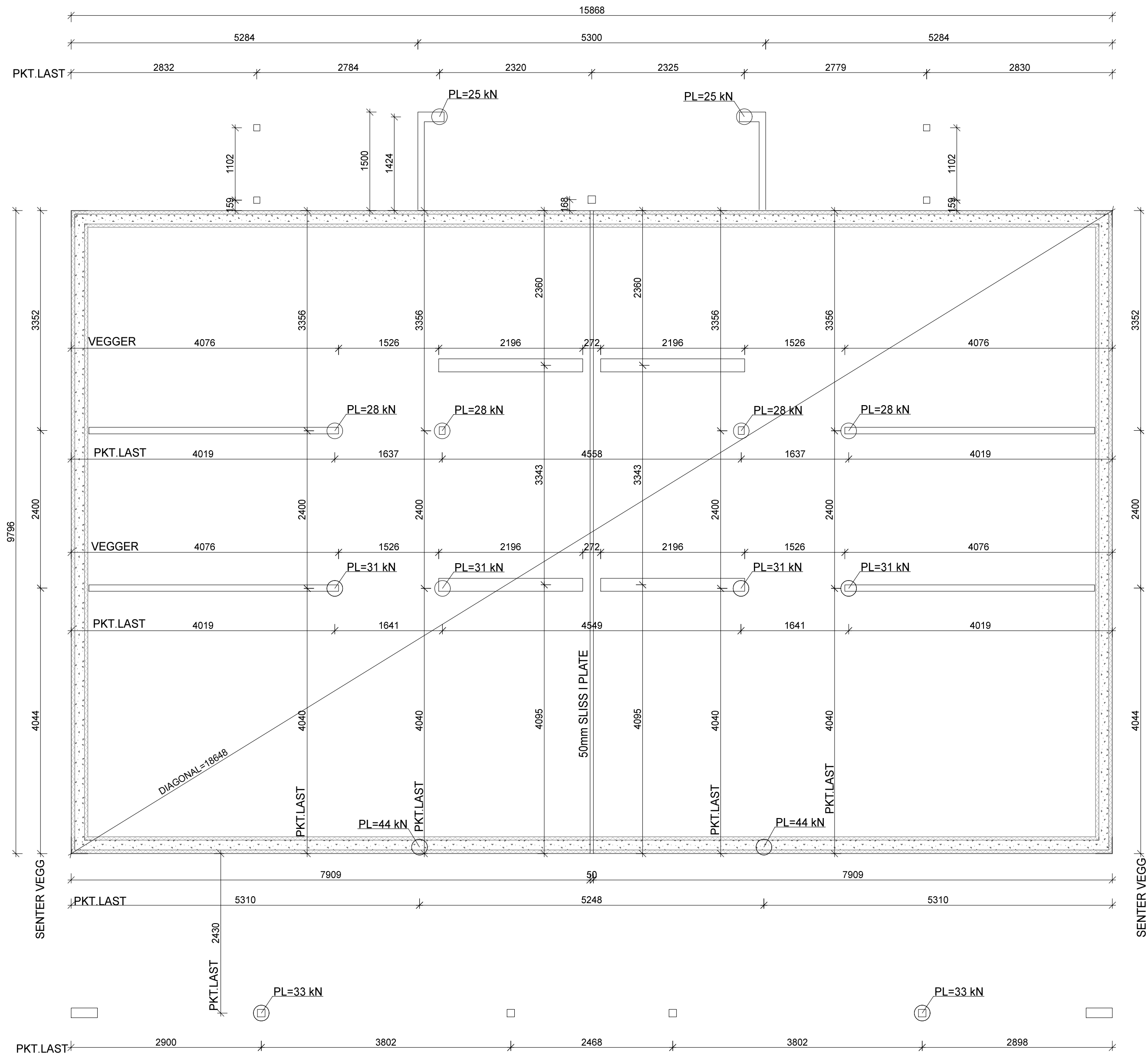
BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17.

VEGGKONSTRUKSJON: 200 + 50mm ISOLASJON KL. 34.
STENDERE: 36/48x198mm
VINDUER/BALKONGDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
YTTERDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
LEKKASJETALL: n50 = 1.0 oms/h

NB! SE ENERGIBEREGNING FOR YTTERLIGERE VERDIER.
FORUTSATT LYSTRANSMISJON GLASS (LT) = 0.65

	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
ARBEIDSTEGNING PLAN 2.ETG				G.NR. 15	B.NR. 224
TILTAKSHAVER: MERK AS				KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2				PROSJEKT:	
			TEGN. MS	Firemannsbolig	
			MÅL 1 : 50		
			DATO 07.09.20		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.					





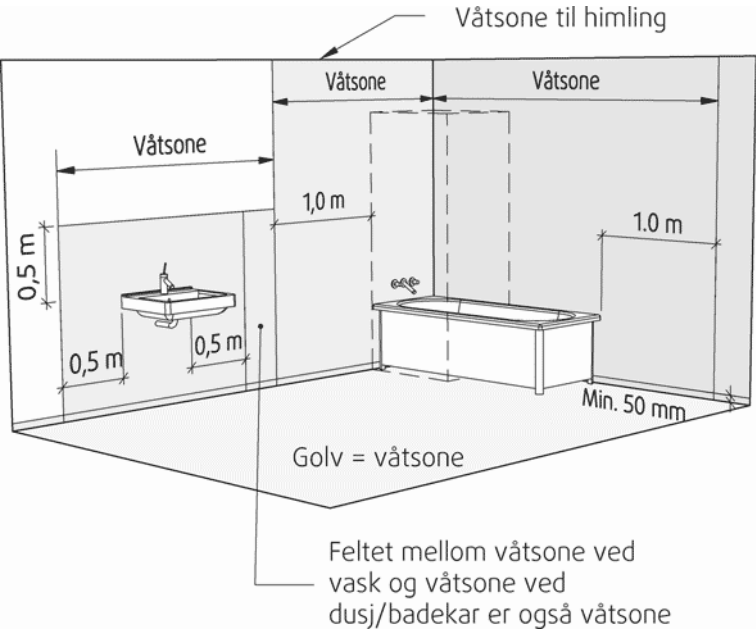
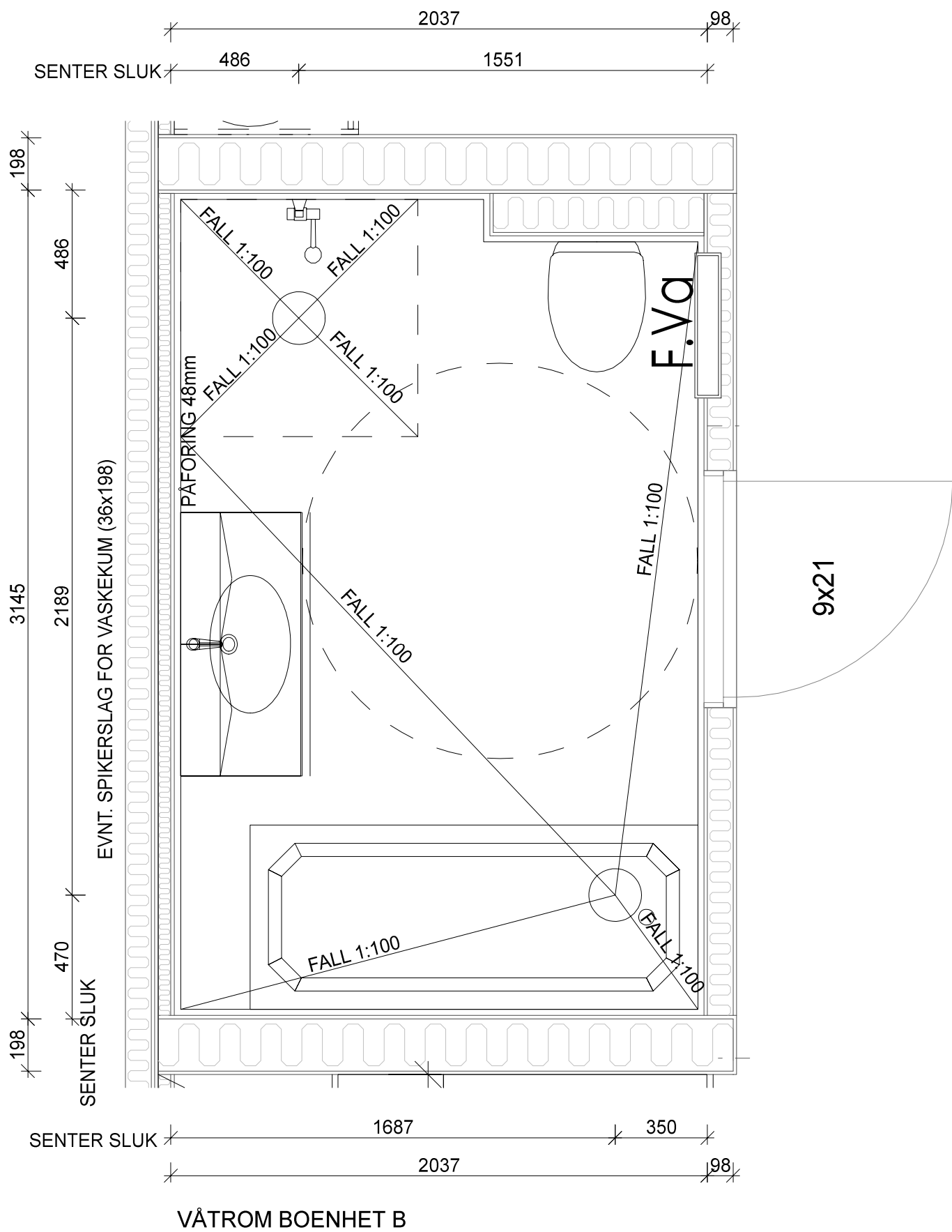
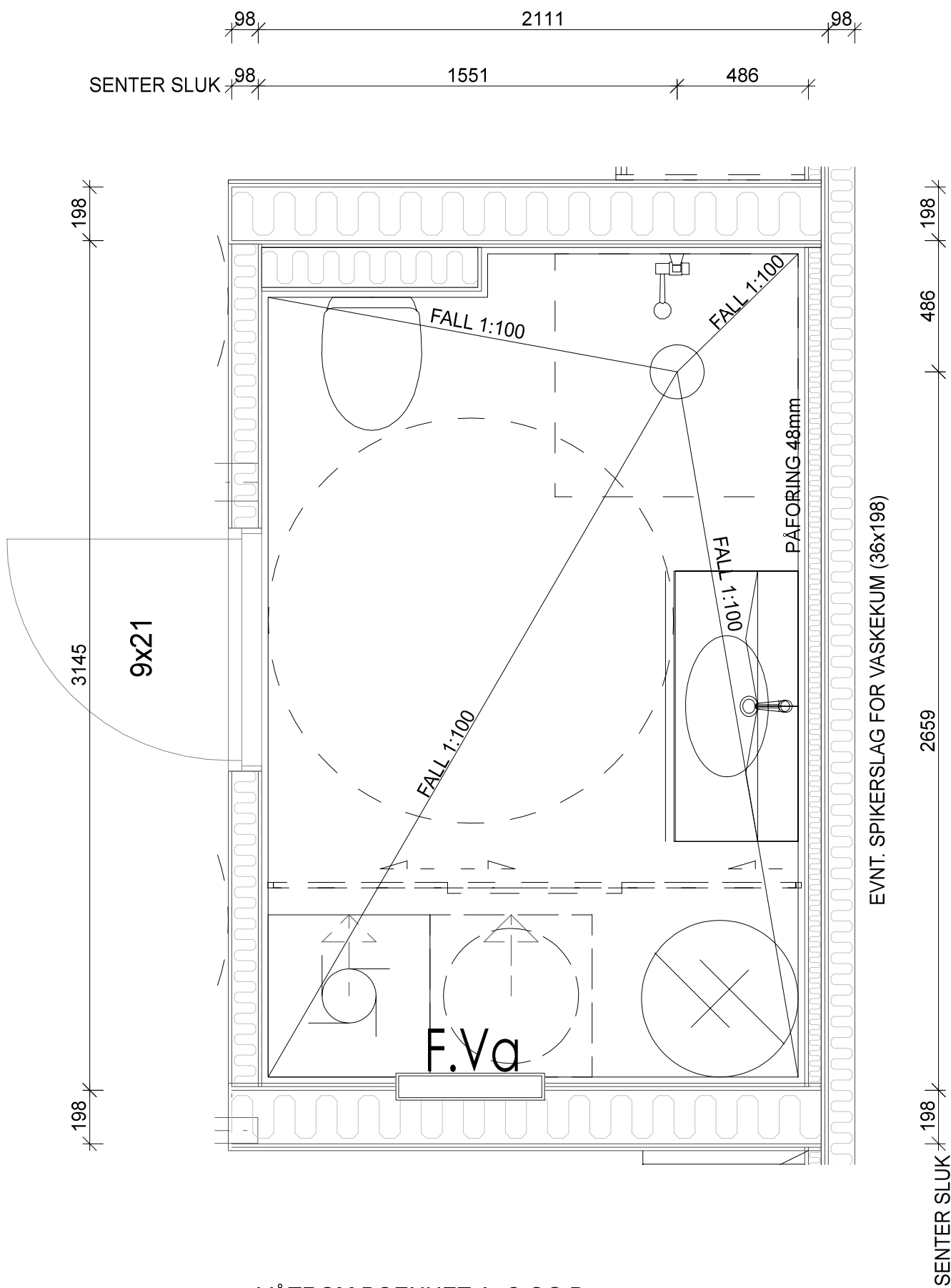
PKT.LASTER ELLER SAMLING AV PKT.LASTER
OVER 25 kN ER ANGITT PÅ TEGNING.

proESS AS ER IKKE ANSVARLIG
FOR PROSJEKTERING AV RINGMUR
OG SÅLEFUNDAMENTER

RADONBRØNNER Plasseres innenfor ringmur
IHT BYGGFORSK BLAD 520.706

PLASSERING AV OPPSTIKK TIL VANN/AVLØP.
SE TEGNINGER FRA RØRLEGGER.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
K2				G.NR. 15	B.NR. 224
				KOMMUNE: SYKKYLVEN	
				PROSJEKT:	
				Firemannsbolig	
		TEGN. MS	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 20021 — 523		
		MÅL 1 : 50			
		DATO 07.09.20			
DENS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.					



Det er svært viktig, i alle saker, at ansvarlig utførende verifiserer at valgt sanitærutstyr er overensstemmende slukplassering/type.

Høydeforskjell mellom OK membran ved døråpning og OK slukrist skal være minimum 25mm.

Tettinger av gjennomføringer skal ivaretas av de respektive underentreprenører for sanitær-, elektro og ventilasjons-innstillinger hvis ikke annet er avtalt.

Membranplater monteres etter leverandørens anvisninger.

Produktdokumentasjon:
Sluk skal ha produktsertifisering.
Vanntette sjikt og evt. slukmansjett skal være omfattet av Teknisk Godkjenning eller tilsvarende.

Se NBI Byggforsklad:
541.805 Golv
543.505 og 543.506 Vegg

- Alltid membran på vegg i våtsoner. Flislagte vegger må ha membran også utenfor våtsone.
- Gulv er alltid våtsone, og skal ha membran.
- Vegg bak innbygd klosettsisterne er våtsone, og skal ha membran.

	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER				SIGN.	DATO	
VÅTROM							G.NR. 15	B.NR. 224	
TILTAKSHAVER:			MERK AS				KOMMUNE: SYKKYLVEN		
BYGGEPLASS:			Vikedalen II - Felt BK2				PROSJEKT:		
			TEGN. MS		Firemannsbolig				
			MÅL 1 : 20						
			DATO 07.09.20						
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.									



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613146277
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964980365
 Navn SYKKYLVEN KOMMUNE

Adresse
 Kyrkjevegen 62, 6230 SYKKYLVEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 996992365
 Navn EKORNES & BRUNSTAD EIENDOMSUT AS

Bruksenhet
 Strandgata 22, 6230 SYKKYLVEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1528	15	224

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1528	15	224	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
1528	15	224	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
1528	15	224	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
1528	15	224	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2398686 Tinglyst: 30.04.2020
 STATENS KARTVERK



Ar/S.nr.: 20/167 Dok.no.:
L.nr.: Klass.: 15/224

06 APR 2020

Søknad om seksjonering

Avd.: Saksh.:

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn SYKKYLVEN	Kommunens adresse KYRIKVEGEN 62	Kontaktperson Sindre Brunvold

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn MERK AS	Fødselsnr./Org.nr. 992675497	E-postadresse ingunn@merkbygg.no
Adresse Postboks 8301 Spjelkavik	Postnummer 6022	Poststed ÅLESUND
		Telefonnummer 98 22 48 72

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 1528	Kommunens navn SYKKYLVEN	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 224	Festenr.
---------------------------	------------------------------------	-----------------------	------------------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996 992 365	EKORNES & BRUNSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	1/4		13				25					37				49
2	B	1/4		14				26					38				50
3	B	1/4		15				27					39				51
4	B	1/4		16				28					40				52
5				17				29					41				53
6				18				30					42				54
7				19				31					43				55
8				20				32					44				56
9				21				33					45				57
10				22				34					46				58
11				23				35					47				59
12				24				36					48				60
Sum tellere: 4				Nevner: 4													

Dato 31/3-20	Innsenderens underskrift 
------------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseler har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlittige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

31/3-20

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 31/3-20 Ålesund	Hjemmelshavers underskrift <i>Ingunn Ståge</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver INGUNN HAUGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

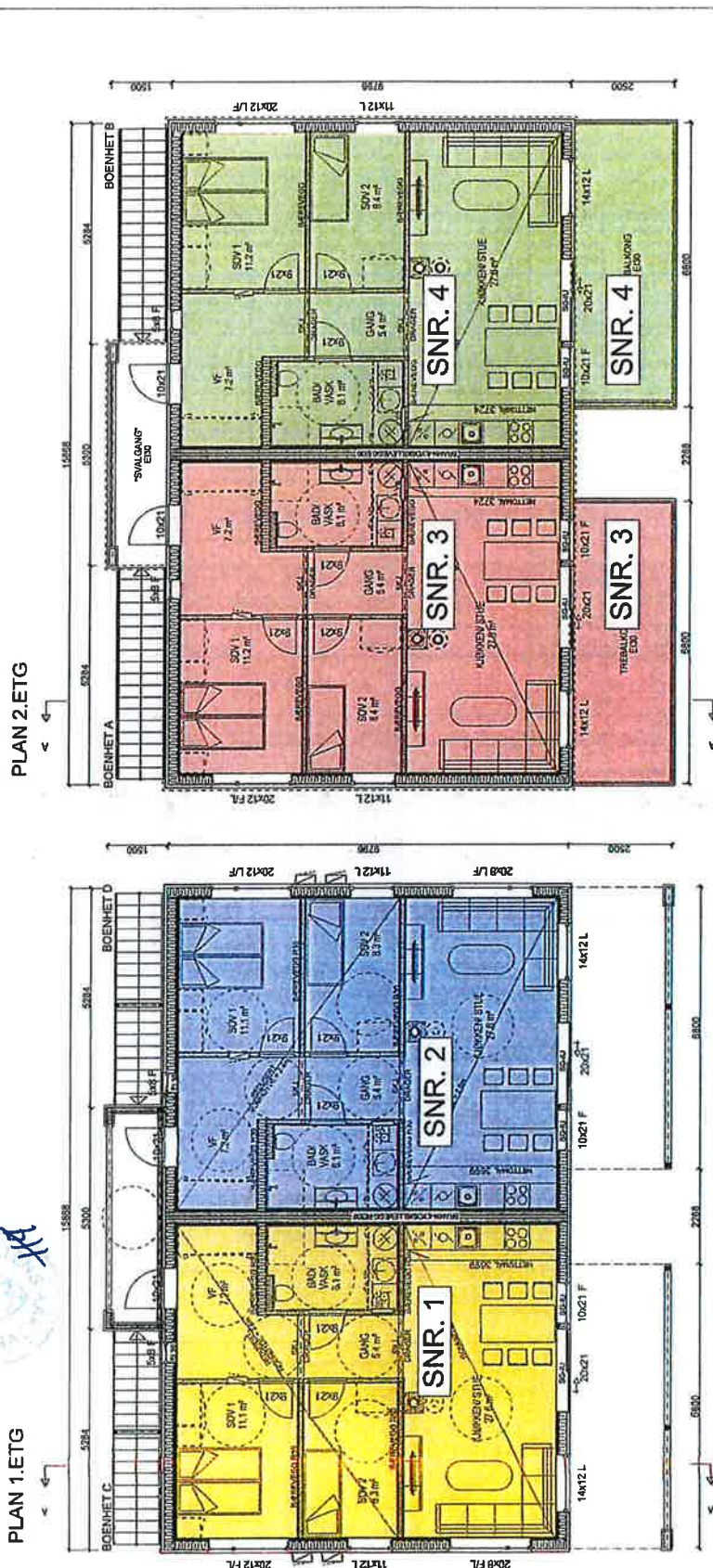
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1528	Kommunens navn SYKKYLVEN KOMMUNE	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 224	Festenr.
Dato 24.04.2020	Underskrift <i>Sindre Børnstad</i>	Stempel  SYKKYLVEN KOMMUNE Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven Org.nr. 964 980 365		

Dato 31/3-20	Innsenderens underskrift <i>Ingunn Ståge</i>
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 31/3-20 | Innsenderens underskrift 102 S. Hag

EKSTRAKORT KORTLØST
 10.03.2020
 10.03.2020

SEKSJONERINGSTEGNING
DATO: 31.03.2020

A		Vegv ved Inngangsparti 1. etg.		SOS		19.02.20	
REV.	ANT.	REVISJONSBESLEDER		SON		DATO	
PLAN 1.ETG OG PLAN 2.ETG				GNR. 15		BNR. 224	
TILTAKSHAVER: MERK AS				KOMMUNE: SYKKYLTVEN			
BYGGJEPLASS: Vikedalen II - Felt BK2				PROSJEKT: Firemannsbolig			
				TEGN. SOS		PROSJEKT - TEGN. NR.:	
				MÅL 1 : 100		20021 - 507	
				DATO 10.02.20			

10/25/51





Proess AS
Lerstadvegen 540
6018 ÅLESUND

Dykkar ref.:
03e133cf-5743-44f6-b5e5-
c472443380ec

Vår ref.:
20/1170 - 17 / KRITRA

Dato:
11.12.2020

666/20	Delegert sak
---------------	---------------------

15/224 - Ferdigattest firemannsbustad

Bakgrunn for saka

Det er søkt om ferdigattest for firemannsbustad oppført på gnr./bnr. 15/224.

Saksopplysningar

Omtale av tiltaket

Det er oppført ein firemannsbustad med tilhøyrande carportar.

Bustaden har eit bebygd areal (BYA) på 313,2 m2 og eit bruksareal (BRA) på 276,6 m2. Dei to carportane er kvar oppgitt til å ha 50 m2 BYA og 10 m2 BRA (boder).

Sentrale aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Merk AS

Ansvarleg søker: Proess AS

Løyver gitt i saka

Det vart gitt byggeløyve til tiltaket 27. mars 2020 ved delegert sak 144/20.

Midlertidig bruksløyve for den del av byggetiltaket som ligg innanfor seksjon 3 vart gitt 4. desember 2020 ved delegert sak 651/20.

Bagatellmessige overtredingar av krav ei eller i medhald av plan- og bygningslova

Det er oppgitt at det er gjort endringar eller justeringar som ikkje er søknadspliktige, etter at byggeløyve vart gitt.

Det er vidare søkt om endring då carport mot aust er flytta 1 meter på grunn av terrengmessige utfordringar og carport mot vest berre er bygd bod-delen på.



Situasjonsplanen viser at det er omvendt. Det er den mot vest som er flytta og den andre som ikkje er bygd fullt ut.

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

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

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

Vurdering av søknaden

Ansvarleg søker har i gjennomføringsplanen dokumentert at alle samsvarserklæringar i byggesaka er mottekne og signerte.

Det er oppgitt at det er gjort mindre endringar av tiltaket. Det er søkt om endring for nemnde endringar. Kommunen si vurdering er at desse endringane er bagatellmessige og treng ikkje eiga behandling. Carportane er oppgitt å ha BYA på 50 m², og er soleis i seg sjølve unnateke søknadsplikt etter nokre føresetnader, jf. SAK 10 § 4-1.

Slik vi vurderar det utgjør det altså liten forskjell at den eine flyttast 1 meter nærare bustadbygget. Det er ikkje krav i reguleringsplanen at ein skal ha carportar. At den eine ikkje er bygd fullt ut er soleis ei endring av liten planmessig betyding, så lenge kravet til parkeringsplassar er ivareteken.

Kommunen har registrert at sluttrapporten med avfallsplan for nybygg manglar opplysningar om planlagt avfall. Vi stiller difor spørsmål ved om kravet i TEK 17§ 9-6 første ledd om å gjere greie for planlagt handtering av byggavfallet fordelt på ulike avfallstypar og -mengder er stetta.

Vi meiner likevel at den eventuelle overtredinga er av mindre betyding. Den blir difor ikkje fylgt opp vidare av kommunen denne gang. Vi oppmodar likevel aktørane og ansvarleg søker som samordnar å kontrollere om ein har tilstrekkelege rutinar kring dette.

Det vil vere ryddig at kommunen også får tilsendt planlagte mengder når sluttrapporten sendast inn.

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

Vedtak

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

Vilkår

Generelt vilkår

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



Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggsak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

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

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

Klagefrist

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

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

Kven kan det klagast til

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

Rett til å krevje grunngiving

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

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

Rett til innsyn

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

Kostnader ved klaga

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

Utsett iverksetting av vedtaket

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

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

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

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

Vedtatt i årsmøte den 30.06.2022
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Gråurvegen 1 A-D

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gråurvegen 1A-D, og har gårdsnummer 15 og bruksnummer 224 i Sykkylven kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.2020 .

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er spesifisert etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også



Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.



1W

4E

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

[Hvis sameiet i tillegg har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat



1W AE

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

[Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.]

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

I W AE

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det



Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'G' or 'J' followed by a flourish. To the right are the initials 'IW' and 'AE'.

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §



Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.



IW AE

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'AE' and the initials are 'IW AE'.

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg)
og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av representant for hver av de fire seksjonene og styret skal ha et minste antall på 3 personer. Styret skal ha en leder.

Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'B' or 'G' followed by a flourish. To the right are the initials 'IW' and 'AE'.

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



IW AB

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

IW AE

Vedtekter for sameiet Gråurvegen 1 A-E

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret. Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sykkylven den 29.06.2022



For seksjon A



For seksjon C



For seksjon B



For seksjon D



Årsmøteprotokoll 2025

Sameiet Gråurvegen 1A-D

Dato: 12.11.2025

Tid: kl18:00

Sted: Gråurvegen 1D

1. Møtets åpning

Møtet ble åpnet av styreleder Aleksander Ekornes. Styrets sammensetning og frammøte ble bekreftet.

Til stede:

Aleksander Ekornes ✓

Marte Berge Hoel ✓

Ingrid Othilie Welle ✓

John-Andreas Karlsen ✓ *Gjennomført deltatt via stemme på privat adresse*

2. Godkjenning av innkalling og sakliste ✓

Innkalling og sakliste fra 11.11.2024 ble protokollført. ✓

Alle fikk utskrift av innkalling og sakliste. ✓

Ingen nye saker ble mottatt før møtet. *Nei*

Godkjent av alle til stede og protokollen signert av samtlige. ✓

3. Styrets årsberetning for 2024 ✓

Styret har arbeidet med vedlikehold, dugnader og felleskostnader. ✓

Felleskostnader har vært kr 1 000 per måned, ingen endringer. ✓

Forsikring på bygg ble endret fra Gjensidige til Storebrand, med halv pris og samme betingelser. ✓

Dugnad våren 2025 planlegges for skråning, tujahekk, robotplenklipper, postkasse og bygg over søppel, samt maling av bygget. Dette er gjennomført i år. ✓

Fellesareal og vei skal holdes ryddig, parkering kun på oppmerkede plasser, og grøntareal skal respekteres. ✓

4. Godkjenning av regnskap 2024 *Avvik, godkjent ved oppfølging av avvik.*

Regnskapet ble gjennomgått og viser balanse. *Avvik i balanse, kontroll og retting iverksatt.*

Ingen endring i felleskostnader foreslås for 2025. ✓

Regnskapet ble enstemmig godkjent. ✓

5. Valg av styre ✓

Enstemmig vedtatt: ✓

AK
MH
IW
Joh
1/3

Rolle Navn

Styreleder Aleksander Ekornes
Nestleder Ingrid Othilie Welle
Styremedlem / kasserer Marte Berge Hoel
Styremedlem John-Andreas Karlsen

✓
✓
✓
✓

6. Planer og saker for 2025

✓

Dugnad og vedlikehold ute (se punkt 3).

✓

Eventuelle ekstraarbeider for maling: deltakelse eller betaling kr 250 per time.

✓

Bankforhold: Møte med banken på telefon er gjennomført. Marte Berge Hoel har banktilgang, Vidar har ikke lenger tilgang.

✓

Årsmøteinnkalling for 2026 sendes i januar 2026.

7. Eventuelt

Ingen saker ble meldt under eventuelt.

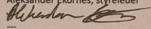
✓

8. Møtets avslutning

Møtet ble hevet kl. 19.55

Signaturer:

Aleksander Ekornes, styreleder



Ingrid Othilie Welle, nestleder

--- Ingrid Welle

Marte Berge Hoel, kasserer

--- Marte Berge Hoel

John-Andreas Karlsen

--- John-Andreas Karlsen

HA
AB
IW

2/3

Aleksander Ekomes
Innbetaling/inntekter
10 000 kr

Aleksander Ekomes	10 000 kr
John A Kratsen	12 000 kr
Ingrid O Welle	12 000 kr
Marie B Hoel	2000 kr
Sylkylven Bustadelskap AS	7000 kr
Sum innbetalinger huseiere	43 000 kr

Annen inntekt

Liberalizing/utgifter	
Bankkostnader/Omkostninger	625,5 kr
Storebrand Forsikring	8100 kr
Buying/Hurricane Asset AS	22 661 kr
Sum utgifter	31 386,5 kr

[illegible]

BETAL

3 Sjelek opp avvik. Høst

工本

AE

三

 $\frac{3}{3}$

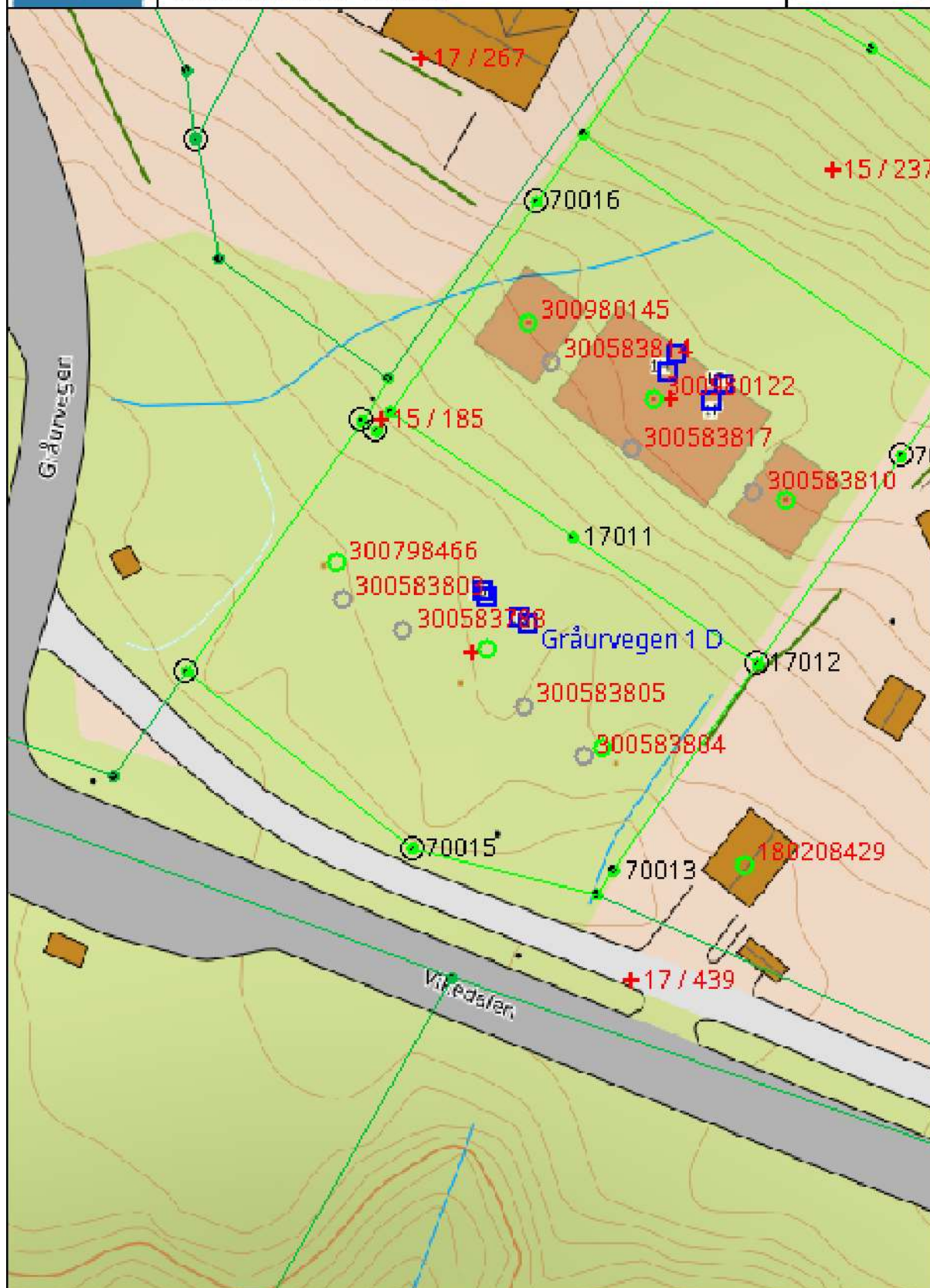


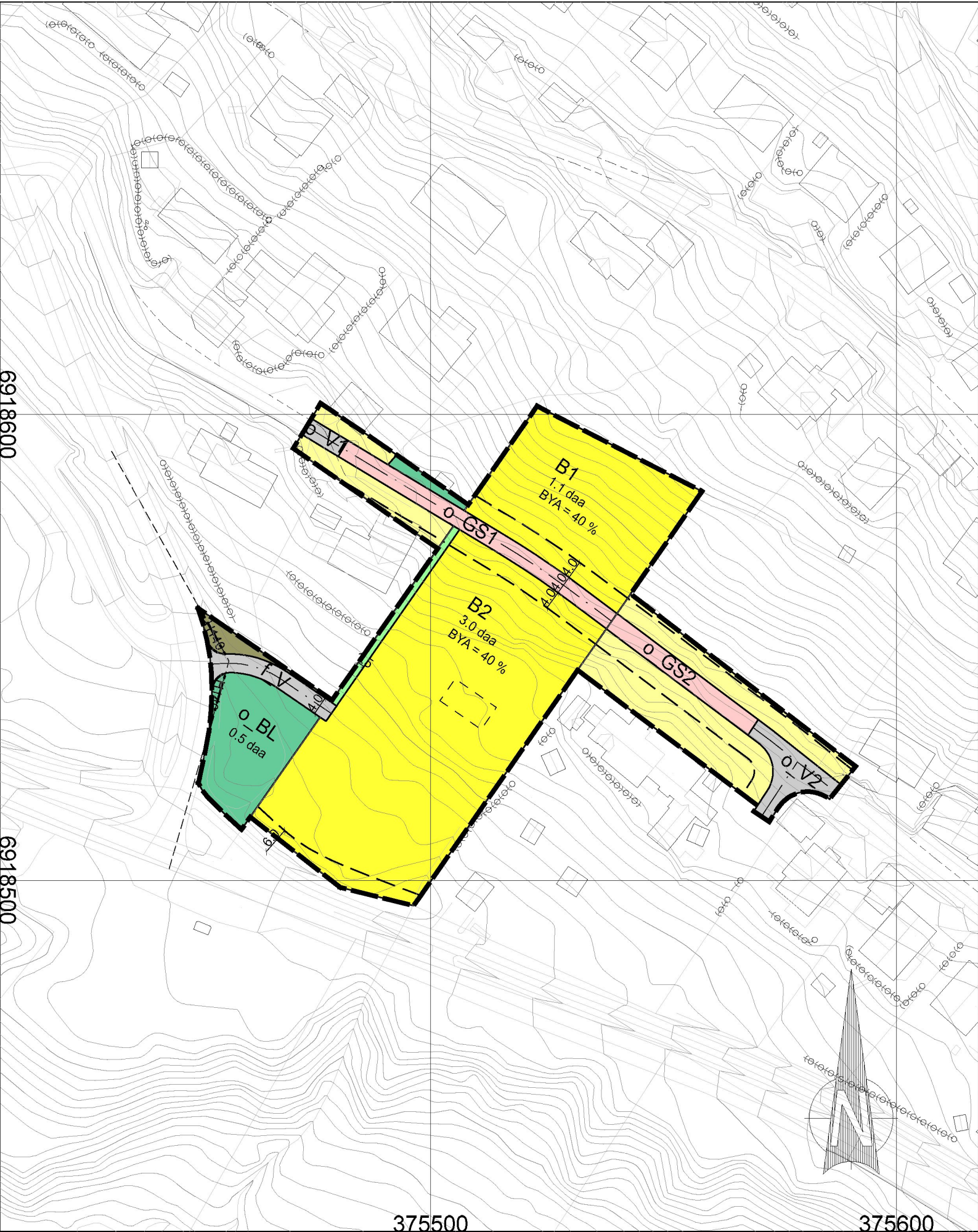
Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





Tegnforklaring

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

- Bustader - frittliggende småhus
- B Bustader
- o_BL Leikeplass, offentlig

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

- o_V Veg, offentlig
- f_V Veg, felles adkomst
- o_GS Gang-/ sykkelveg, offentlig
- Annan veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg, felles

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H140 Frisikt

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle-/avstandslinje
- Sikringsgrense

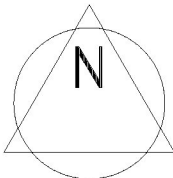
DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA KOMMUNEN
EKVIDISTANSE 1M
ARKFORMAT A3

HØGDEGRUNNLAG NN1954
EUREF 89 UTM SONE 32

MÅLESTOKK 1:1000

FORSLAGSSTILLER:
VIKEDALEN UTVIKLING AS

DATO: 15.01.2021



DETALJREGULERING GBNR. 15/185 OG DEL AV 17/260 OG 15/184
VIKEDALEN II - SYKKYLVEN KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		15.10.2015	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	7/16	15.02.2016	
Offentlig ettersyn fra 01.03.2016 til 22.04.2016			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	34/16	09.05.2016	
Kommunestyrets vedtak:	45/16	20.06.2016	
Planendring med forenkla prosess (pbl. 12-14, 2.ledd)	174/21	30.04.2021	ASR
	5108	A-100	sø/mhs

PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING GBNR. 15/185 OG DEL AV GBNR. 17/260 OG 15/184
VIKEDALEN II – SYKKYLVEN KOMMUNE
PLANID: 15282015008
FORSLAGSSTILLER: VIKEDALEN UTVIKLING AS

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innafor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande vedtekter for Sykkylven kommune.

§ 2 - Reguleringsformål

Areala innafor planens grenselinjer er regulert til følgande formål:

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

- Bustadar – Frittliggande småhus
- Bustadar - konsentrerte småhus (B1 og B2)
- Leikeplass, offentleg (o_BL)

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

- Veg, offentleg (o_V)
- Veg, felles adkomst (f_V)
- Gang-/sykkelveg, offentleg (o_GS)
- Annan veggrunn – grøntareal

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turveg, felles

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innafor de regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomtas nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 – Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Utbygger skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og ein god materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mulig i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteoppfallsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innafor same området får ein einhetlig og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate.

Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurer skal så vidt mulig unngåast, og det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovudsak utførast i naturstein.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Sjå elles føresegnene vedr. frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innafor byggeområda kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

For bygningane gjeld miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging av felles uteareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mulig å gjennomføre.

3.10 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 - Frittliggende småhus:

Område for frittliggende småhus: For disse områda gjeld § 3 i føresegner for bustadområde for Vikedalen II fra 1981.

4.2 - Boligbebyggelse B1 og B2:

Innafor områda kan det byggast einebustadar eller konsentrert småhusbebyggelse så som einebustadar i kjede, frittliggende tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus o.l. Maksimalt tal bueiningar innafor føremålet er 12.

For hus med møne skal gesimshøgda ikkje overstige 7,5 m, og mønehøgda ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for hus med flatt tak, arker eller takoppløft settast til 8,0 m.

Garasjar/carportar kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjar. Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.

4.3 - Leikeplass, offentlig:

Leikeplassane skal være offentlege, og kan benyttast av alle.

Leikeplassen o_BL skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum innehalde sandkasse på 10 m², eit leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeidast med beplanting, murar, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar, sitteplasser og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal. Området skal sikrast med gjerde og port. Opparbeing skal foretakast av utbyggjar.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningsloven.

For øvrig leikeareal gjeld § 5 i føresegner for friareal for Vikedalen II frå 1981.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, offentlig:

Offentlig veg skal opparbeidast i ei breidde på 4 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal.

5.2 - Veg, felles (f_V):

Felles avkjørsel skal være felles for alle bebuarar som skal ha sin atkomst via vegen.

Vegarealet er også felles for alle som ønsker å bruke arealet som atkomst til lekearealet o_BL.

5.3 – Gang-/ og sykkelveg, offentlig:

o_GS1 skal opparbeidast med ei breidde på 4 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal. Vegarealet skal gi køyreatomst til bustadområda B1 og evt. bustader som etablerast i øvre del av B2, og dermed være ein kjørbar gang-/ og sykkelveg. Maks antall bueiningar som kan knyttast til o_GS1 i planområdet settast til 6.

o_GS2 skal opparbeidast med ei bredde på 3 meter. Eventuelle fyllingar og skjeringar kan leggst på tilliggande areal. Gangvegen skal ikkje benyttast som køyreveg og forbod mot gjennomkøyning skal skiltast.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 – Turveg, felles:

Turvegen skal utformast som ein sti/ei rås, og skal opparbeidast med fast dekke i ei bredde på 1 meter.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserst i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før tilkomstveg den aktuelle bustaden er opparbeida i samsvar med planane. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

Parkeringsplassar slik som kravd etter planen, skal være opparbeida før det tilhøyrande byggearealet tas i bruk.

Kjøretøy som overgår bruksklasse 6 (i Forskrift om bruk av kjøretøy, kap. 5), skal ikkje nytte Arvassvegen som tilkomstveg til planområdet før vegen er oppgradert til bruksklasse 10.

8.2 – Leikeplass og turveg:

Før det gis bruksløyve til første bustad skal det dokumenterast at leikeplass o_BL og turveg er ferdig opparbeida.

PLANFØRESEGNER

DETALJREGULERING GBNR. 15/185 OG DEL AV 17/260 OG 15/184

VIKEDALEN II – SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 18.01.16

Sist revidert 21.06.2016

REGULERINGSENDRING MED FORENKLA PROSESS 15.01.21



18.01.2016	proESS AS
Rev. 29.02.2016	proESS AS
Rev. 29.04.2016	proESS AS
Rev. 21.06.2016	proESS AS
Rev. 15.01.2021	proESS AS



Proess AS
Brusdalsvegen 20
6011 Ålesund

Dykkar ref.:

Vår ref.:

21/401 - 6 / ARIRIN

Dato:

30.04.2021

174/21**Delegert sak**

15/185 mfl. - Svar på søknad om endring av Detaljregulering Vikedalen II med forenkla prosess

Bakgrunn for saka

ProESS AS søker om å endre plankart og føresegner i Detaljregulering Vikedalen II frå 2016. Det er ønske om å endre bustadområda i planen som er regulert utelukkande til einebustad, til å også kunne omfatte bygging av konsentrerte bustader. Det er søkt å gjere dette som ei reguleringsendring med forenkla prosess etter plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd.

Saksopplysning

Tiltakshavar: Vikedalen Utvikling AS

Søker: ProESS AS

Namn på gjeldande reguleringsplan: Detaljregulering for Vikedalen II (planid 15282015008), vedtatt 20.06.2016.

Arealopplysningar: Området er regulert til bustadområde med tilhøyrande infrastruktur.

Søker sin argumentasjon i søknaden:

- Som følge av endra marknadssituasjon er det ønske om å legge til rette for å kunne etablere konsentrerte bustader (einebustad i kjede, frittliggende tomannsbustader i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus og liknande) i heile planområdet. Det totale talet som kan etablerast forblir likt med 12 bueiningar. 6 av desse kan ha tilkomst via den køyrbare gangvegen o_GS1.



- Det kom eit innspel frå nabovarselet frå nabo i nordaust, Knut Børre Berli (gnr.15 bnr. 184). Vedlegg til søknaden viser at tiltakshavar har gått i dialog med Berli og blitt eining i plassering av bygningsmasse på felt B2.

Merknad på nabovarsel:

Eigar av 15/184, Knut Børre Berli, skriv i sitt brev frå 09.02.2021 at han ikkje godtar reguleringsendringa og at han ikkje ønskjer 4 mannsbustad på områda som no er regulert til einebustad. Det kjem fram i vedlegg til søknaden at tiltakshavar har vore i dialog med Berli og dei har avtalt plassering av fleirmannsbustadar som evt kjem på området som i dag er regulert til einebustad (felt BF2). Berli trekker sin protest i brev til kommunen den 17.03.2021 og godkjenner planen slik den er søkt. Det stilles nokon føresetnader om avstander til grense og takhøgde. Vedlagt søknaden ligg og ein situasjonsplan godkjent av Berli som er signert 26.03.2021.

Føresetnadane Berli stiller:

- Garasje trekkes 5,5 meter frå byte mot vest
- Bygget forskyves 1,5 meter mot vest
- Avstand mellom byte og hus skal ikkje vere nærmere enn 10,5 meter
- Det skal planeres med jord mot Berli sin eigedom og byte.
- Takhøyde max 1-1,5 meter over eksisterende nivå.

Ellers ingen registrerte merknader til søknaden.

Søker sine kommentarar til føresetnadane Berli stiller:

- Garasje trekkes 5,5 meter frå byte mot vest
ProESS: «Da jeg fikk oversendt brev fra Berli datert 17.03.21 forsto jeg raskt at dette måtte bero på en misforståelse, og tok umiddelbart kontakt med Joar Ekornes for å forhøre meg med han om dette var diskutert i møte mellom han og Berli. Joar Ekornes mente at dette ikke var nevnt, og de ble enige om at vi tegnet ut ett forslag til Berli som skulle vise ny situasjon, og som igjen skulle danne grunnlaget for hvordan situasjonsplanen kan se ut ved byggesak. Dette ble da utført med avstand 2,0 meter i kartvedlegg datert 23.03.21 som ble lagt frem for Berli. Berli kom tilbake med krav om avstand datert 26.03.21. Illustrasjonsplan som fulgte planforslaget ble da opprettet i tråd med Berlis målsetning, og garasjen ble satt 2,5 meter fra grensen. Dette vil vi da også forholde oss til ift. byggesak.»
- Bygget forskyves 1,5 meter mot vest
ProESS: «Også ift. dette punktet mente vi at det måtte være en misforståelse og også dette ble drøftet mellom Joar Ekornes og Berli, og en ble enige om plassering som vist i illustrasjonsplan datert 26.03.21 fra Berli. Illustrasjonsplan som fulgte planforslaget ble da opprettet i tråd med Berlis målsetning, og garasjen ble satt 2,5 meter fra grensen. Dette vil vi da også forholde oss til ift. byggesak.»
- Avstand mellom byte og hus skal ikkje vere nærmere enn 10,5 meter
ProESS: «Dette er ok da avstanden nå er 11.1 meter fra eiendomsgrensen til nytt bolighus.»
- Det skal planeres med jord mot Berli sin eigedom og byte.
ProESS: «Dette er av meir praktisk art og således utførelsesrelatert. Forventes at MERK AS ved Joar Ekornes følger opp dette i etableringsfasen, og at de blir enige ift. overgangen i grensen mot Berli.»
- Takhøyde max 1-1,5 meter over eksisterende nivå.



I samtale kommunen har hatt med ProESS er det «eksisterande nivået» det her snakk om, nivået i front av fritidsbustaden til Berli. ProESS bekrefter at takhøgden vil bli lavare enn det Berli har i sine føresetnader.

Endringar som er søkt om

Plankart:

I gjeldande plankart er bustadområda delt i 4 delar, 2 områder (BF1 og BF2) der det skal byggast einebustad med utnyttingsgrad på 35 %BYA og 2 områder (BK1 og BK2) der det skal byggast konsentrert småhusbebyggelse slik som einebustadar i kjede, frittliggande tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus og liknande med ein utnyttingsgrad på 45% BYA.

I omsøkt endring vil bustadområdet vere delt i 2 (B1 og B2) der det i begge desse områda kan byggast einebustad eller konsentrert småhusbebyggelse, med utnyttingsgrad på 40% BYA.

Føresegner:

Punkt 4.1: Føresegner for områda som var regulert til einebustad (BF1 og BF2) er tatt ut og føresegnene for hele bustadformålet (B1 og B2) samlast i punkt 4.2.

Punkt 4.2: Sidan endringa legg opp til same type utbygging innanfor heile bustadformålet er føresegnene samla i eit punkt. Innanfor byggeområda B1 og B2 kan det «byggast einebustadar eller konsentrert småhusbebyggelse så som einebustadar i kjede, frittliggande tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus o.l. Maksimalt tal bueiningar innafor føremålet er 12.»

Tillatt byggehøgde og krav til parkering er ikkje endra og blir som før:

«For hus med møne skal gesimshøgda ikkje overstige 7,5 m, og mønehøgde ikkje over 9,0 m.

Maks. gesimshøgde for hus med flatt tak, arker eller takoppløft settast til 8,0 m.

Garasjar/carportar kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjar. Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining.»

Grad av utnytting:

For heile byggeområde (B1 og B2) er utnyttingsgrad satt til 40 %BYA. Dette blir ei endring for områda som i noverande plan er regulert til einebustad som har 35% BYA og konsentrert bebyggelse 45% BYA.

Punkt 5.3:

Det er lagt inn at «Maks antall bueiningar som kan knyttast til o_GS1 i planområdet settast til 6».

Rettsleg grunnlag

Utdrag frå plan- og bygningslova § 12-14:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.»

Vurdering

Detaljregulering for Vikedalen II frå 2016 har lagt opp til ei differensiering mellom utbyggingsområda der to områder var regulert til einebustader og to områder til konsentrerte bustader. Denne differensieringa av bustadområda var noko som forslagsstillar la til rette for sjølv i planprosessen i 2016. Det var ikkje noko krav frå kommunen eller andre instansar. Det er no ønske om å endre



planen slik at ein legg til rette for at heile utbygningsområde kan byggast ut enten med einebustader eller konsentrert bustadtyper. Det er ikkje tenkt å utvide talet på bueiningar som er planlagt for feltet og dette er også stadfesta i føresegnene. Det same er talet på bueiningar som kan nytte Arvassvegen og den regulerte køyrbare gang og sykkelvegen o_GS1 som tilkomstveg. Det forblir uendra slik som gjeldande plan legg opp til.

Grunngjevinga for den omsøkte endringa er marknadssituasjonen. Slik kommunen har forstått det har det vore vanskeleg å få solgt einebustader innanfor planområdet, medan det har vore godt sal av fleirmannsbustader på nedste delen av feltet som i gjeldande plan har benevninga BK2. Kommunen kan difor forstå at det då er ønske om å også kunne bygge fleirmannsbustader på «einebustadområda».

Det er i opprinneleg søknad om endring lagt ei utnyttingsgrad på byggeområda på 45% BYA. Etter dialog med kommunen har tiltakshavar redusert utnyttingsgrada til 40% BYA. Planen vil då vere meir i samsvar med gjeldande kommunedelplan på dette punktet.

Det kom ein merknad/protest frå nabo på gnr.15 bnr.184. Denne vart trekt etter dialog mellom tiltakshavar og nabo, som då godtar planen for området. Det vart her stilt nokre føresetnader til framtidige byggesaker. Vedlagt endringssøknaden til kommunen ligg ein situasjonsplan for plassering av bygg og garasje som nabo har godtatt. Eventuelle avtaler knytt til utbygging er mellom tiltakshavar og nabo. Dei er ikkje ein del av den omsøkt planendringa.

Sidan ein skal behalde talet på bueiningar som skal etablerast så vil ikkje endringa føre til eit anna trafikkbiletet enn kva som er føresetnadane i godkjent plan eller behov for meir eller annleis leikeareal. Dette er eit bustadområde som ikkje vil berøre viktige natur- og friluftsområder. Kommunen vurderer at endringa i liten grad vil påverke gjennomføring av planen for øvrig og ikkje gå utover hovuddrammene i planen. Prosessmessigt vurderer kommunen at det er kurrant å behandle endringa med ein forenkla prosess.

Kommunen ønskjer å legge til rette for at regulerte bustadareal skal vere attraktive og blir tatt i bruk. Om ein må gjere små endringar i planen for å legge til rette for det tiltakshavar meina er attraktive bustader, og det ikkje går på bekostning av anna arealbruk i området eller omgjevnadane, så meina kommunen at det er kurrant å godkjenne endringa.

Kommunen vurderer at endringa ikkje berører myndigheiter sine ansvarsområder, den er derfor ikkje sendt til uttale. Det har vore ein dialog mellom kommunen og Statsforvaltar der tilbagemeldinga var at dei ikkje trengte å få denne søknaden til uttale.

Naboar til området har fått moglegheit til å uttale seg til saka og merknad er fulgt opp av søker/tiltakshavar.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd, godkjenner Sykkylven kommune omsøkt endring av Detaljregulering for Vikedalen II (planid 15282015008) med forenkla prosess.

Dato for endra plankart og føresegner er 15.01.2021. Dokumenta ligg vedlagt.



Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Arild Sunde Rinnan
arealplanleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

15282015008 - Vikedalen II-Planføresegner rev. 15012021

15282015008 - Vikedalen II-Plankart rev. 15012021

ILLUSTRASJONSPLAN ETTER AVTALE MED BERLI - GRUNNLAG FOR FRAMTIDIG BYGGESØKNAD

Kopi til

Knut Børre Berli	H W Friis Veg 5	6007	ÅLESUND
Møre og Romsdal	Postboks 2500	6404	MOLDE
Fylkeskommune			
Statsforvaltaren i Møre og	Postboks 2520	6404	MOLDE
Romsdal			
Vikedalen Utvikling AS	c/o MERK AS Postboks 8301	6022	ÅLESUND
	Spjelkavik		



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

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

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

Klagefrist

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

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

Kven kan det klagast til

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

Rett til å krevje grunngiving

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

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

Rett til innsyn

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

Kostnader ved klaga

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

Utsett iverksetting av vedtaket

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

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

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

*Rett gjev part for
tinglysning
19/11-20
ADV. ANNIE N. H. ORDE*

Rekur hl.

ADVOKATENE HOVDE

MNA AS
Langelandsvn. 17 - Daaeskogen Næringsbygg
6010 Ålesund
Tlf. 70 17 42 70 Fax 70 17 42 71
Org.nr. 991 556 664 MVA



Doknr: 3421363 Tinglyst: 02.12.2020
STATENS KARTVERK

3. august 2020

AVTALE BRUKSRETT VEI

Det er inngått slik avtale med Sykkylven kommune:

MERK AS etablerer adkomstveg over 17/260. Det gis bruksrett til denne adkomstvegen for eierne (og fremtidige eiere) av Gnr-Bnr 15/224-225-226-185.

Veiens beliggenhet kommer frem av gjeldende reguleringsplan for området.



Vedlegg Plankart, 1 side

Sykkylven kommune

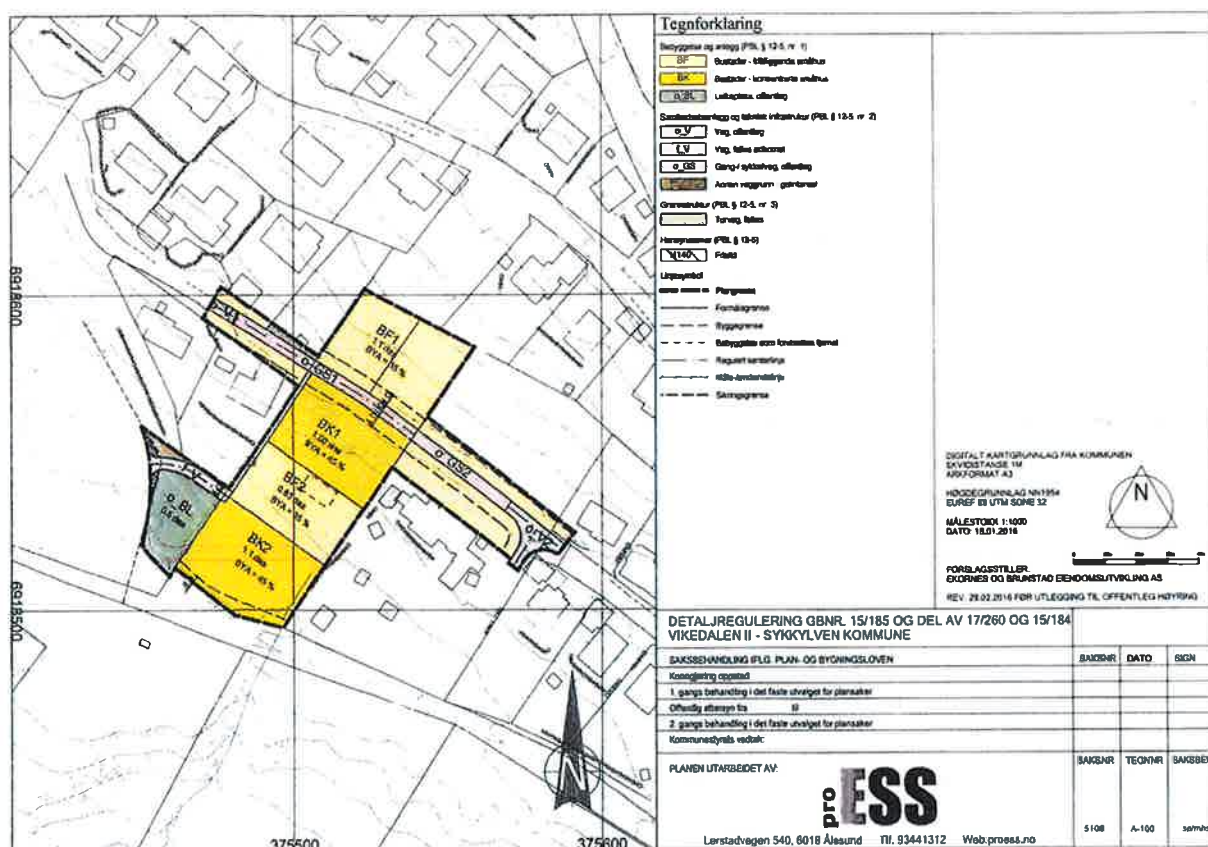
MERK AS
Besøksst. Postveien 2, 6018 Ålesund
Postadr. Pb 1301, 6022 Ålesund

Sentralbord 90 66 92 06
NO 992 675 497
merkbygg no

MERK AS

Lugn S Hag

- en stolt entreprenør

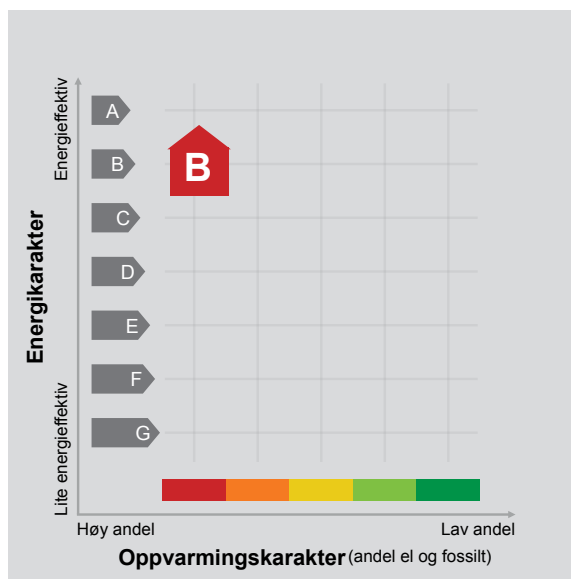


lugu 2 star

ENERGIATTEST



Adresse	Gråurvegen 1D
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300798434
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-179623
Dato	13.10.2025



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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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.

Gråurvegen 1D

Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vikedalen	1 min
Linje 255, 260	0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 37 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	6 min
80 elever, 6 klasser	2.9 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	7 min
387 elever, 23 klasser	3.4 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
304 elever, 24 klasser	2.9 km
Sykkylven vidaregåande skule	6 min
250 elever, 17 klasser	2.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

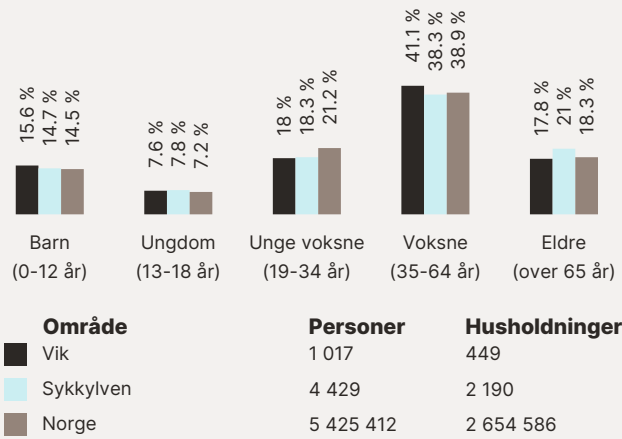


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år)	3 min
53 barn	0.2 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	21 min
34 barn	2 km
Krikane barnehage (1-5 år)	5 min
61 barn	2.6 km

Dagligvare

Eurospar Sykkylven	4 min
PostNord	2.3 km
Kiwi Sykkylven	5 min

Primære transportmidler

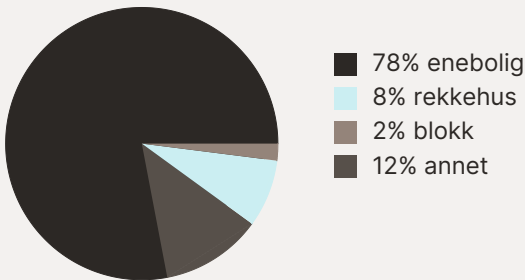
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100
-  Trafikk
Lite trafikk 91/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Vik skule
Aktivitetshall
11 min  1 km
-  Sykkylven stadion
Fotball
6 min  2.8 km
-  Family Sports Club Sykkylven
16 min 

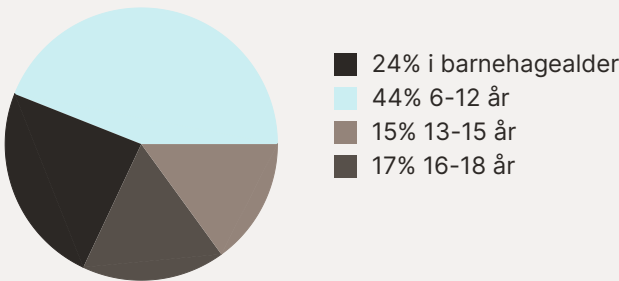
Boligmasse



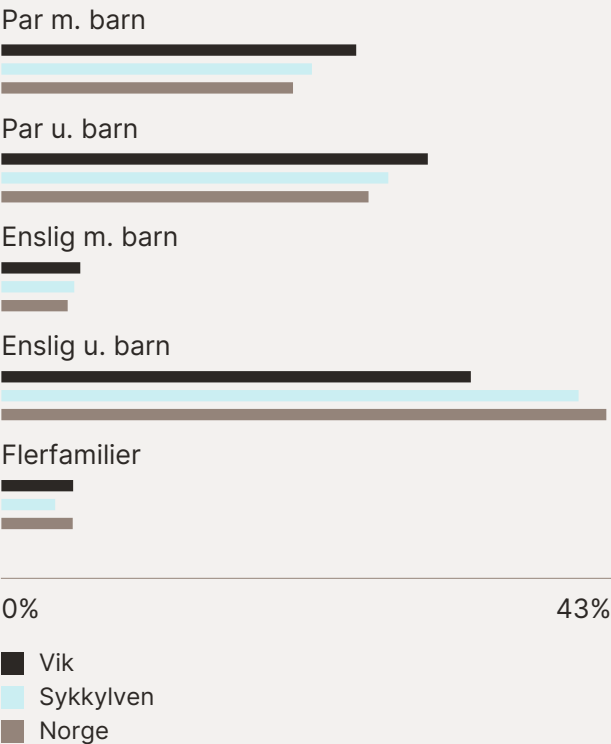
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa
1 t 15 min 
-  Vitusapotek Sykkylven
5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

