

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Øvstetegane 3, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 14, bnr. 634, snr. 12

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 18978-1629

Referansenummer: AB9838

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 3 etasje i Øvstetegane 3, med innglasset balkong.

Prosjektet er gitt igangsettingstillatelse i 2002 og det legges til grunn at det er byggesøkt etter teknisk forskrift 1997.

Leiligheten er midlertidig brukstillatelse 19.02.2010 og med ferdigattest 08.05.2013..

Leiligheten holder standard og bygningsdeler fra byggeår.

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

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter av betong.

Drenering fra byggeår.

Vegger mot grunn av betong med pussede og malte flater.

Yttervegger av betong og felt med bindingsverk med tre kledning.

Takkonstruksjon med flatt sperrer av tre.

Taktekke med PVC duk el. Renner og beslag av metall

Vinduer med 2 lags isolerglass i aluminiumsvinduer fra byggeår

Inngangsdøren til leiligheten i som grå finert dør fra felles bakgård.

Balkongdør som vedlikeholdsfri dør i aluminium med glass.

Innglasset balkong med fliser på dekket. Glassvegger hvor en kan

åpne/ folde den øverste delen. Himling med trekledning. Det er

montert terrassevarmer i vinterhagen.

Det opplyses at det skal utføres nødvendig vedlikeholdsarbeid på deler av tak på svalganger etter oppdaget lekkasje. Dette er et anliggende for sameiet i fellesskap.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parketter og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er montert spotter i himlinger i stue/ kjøkken og på badet.

Etasjeskille er av betongdekke. Det er varmekabler i gulvet i stuen/ kjøkkenet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en glassplate på gulvet under peisovnene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er montert skyvedørsgarderober i gangen og på begge soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rør i rør skapet er plassert på badet.

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

Leiligheten har mekanisk ventilasjon og tilluft via vegg ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er montert husbrannslange i underskapet på badet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Inntegnet vegg mellom stue og kjøkkenet er fjernet.

Bod/ parkering

- 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.

- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er en grå tett laminat dør med brann/lydklasse. Det er balkongdør i aluminium med 2 lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med fliser på dekket. Glassvegger hvor en kan åpne/folde den øverste delen. Himling med trekledning. Det er montert terrassevarmer i vinterhagen.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket 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 2 Overflater

Overflater på gulv med parketter og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er montert spotter i himlinger i stue/ kjøkken og på badet.

Vurdering av avvik:

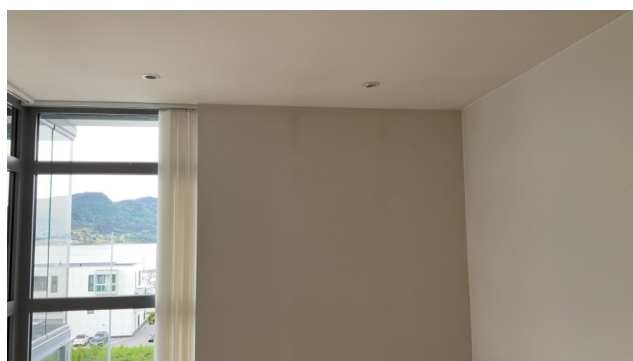
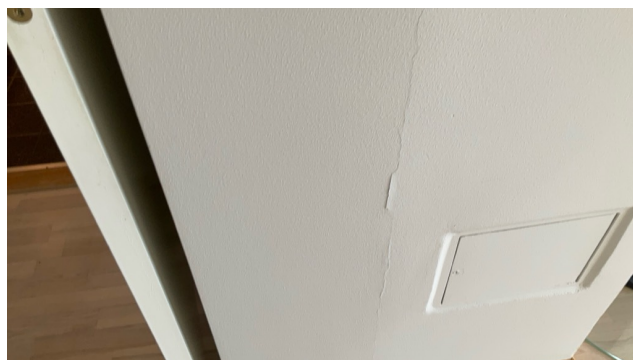
- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på overflatene, inkludert oppsprekking mellom enkelte lameller i parketten. Det er også spor av sotbinding på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke. Det er varmekabler i gulvet i stuen/kjøkkenet.

Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene. Det er ved kontrollmåling registrert hellinger på ca. 9 mm gjennom stue/kjøkkengulvet.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en glassplate på gulvet under peisovnene.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innerdører er med normal slitasjegrad i forhold til alder og bruk.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober i gangen og på begge soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at utførelsen av rørgjennomføringer i baderomsinnredningen kunne vært bedre. Det er dårlig silikonerings rundt avløp, og det mangler deksler ved vannrørene.. Det er dårlig silikonerings rundt avløp, og det mangler deksler ved vannrørene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.)

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

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



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Naboleilighet og kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor risiko. Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

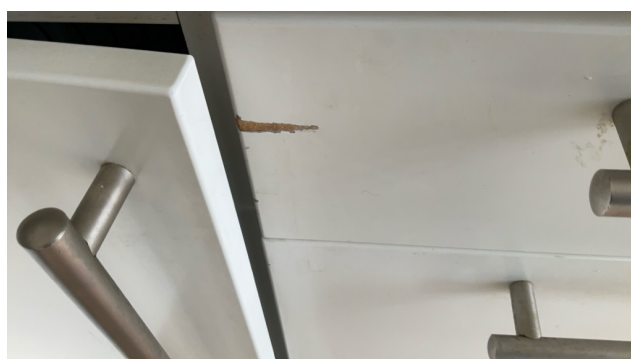
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er merker inne i skapet under oppvaskkum. Det var ikke fukt i disse merkene. Eier opplyser at dette er et gammelt forhold med noe som hadde klebet seg fars til bakveggen i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer som tiltenkt med med avvikene.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

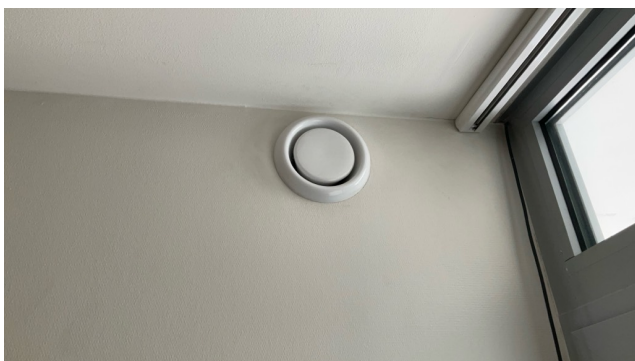
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rør i rør skapet er plassert på badet.

! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon og tilluft via vegg ventiler.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Det henger en kabel ved vinduet på det ene soverommet. Kabelen er ikke strømførende. Ikke i bruk. Det opplyses om at denne har vært her siden leiligheten var bygget, men ikke hatt en funksjon. Kan fjernes, sjekke eventuelt ut dette med elektriker.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er montert husbrannslange i underskapet på badet.

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

Bygninger på eiendommen

Bod/ parkering



Anvendelse

Bod/ parkering

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Det er parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Bod er oppført med trevegger og betongvegger, og det er lagt inn strøm og lys i boden

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

93 m²/82 m²

Leilighet: Vindfang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Andre bygg: Bod/ parkering

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Selveierleilighet i 3 etasje i Øvstetegane 3, med innglasset balkong. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvstetegane 3 ,6230 SYKKYLVEN 103 m² 2009 2 sov	27-09-2023	5 600 000	5 625 000		5 625 000	54 612
2 Øvstetegane 1 ,6230 SYKKYLVEN 104 m² 2004 3 sov	29-06-2023	5 400 000	5 400 000		5 400 000	51 923
3 Øvstetegane 3 ,6230 SYKKYLVEN 103 m² 2010 2 sov	28-04-2022	3 800 000	4 350 000		4 350 000	42 233
4 Øvstetegane 5 ,6230 SYKKYLVEN 103 m² 2012 3 sov	07-06-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	39 806
5 Øvstetegane 5 ,6230 SYKKYLVEN 103 m² 2012 3 sov	22-04-2021	3 850 000	3 800 000		3 800 000	36 893
6 Øvstetegane 1 ,6230 SYKKYLVEN 78 m² 2004 2 sov	17-10-2016	2 500 000	2 500 000		2 500 000	32 051
7 Øvstetegane 1 ,6230 SYKKYLVEN 79 m² 2004 2 sov	22-05-2019	2 450 000	2 400 000		2 400 000	30 380

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 500 000

Bod/ parkering

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod/ parkering	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 720 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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

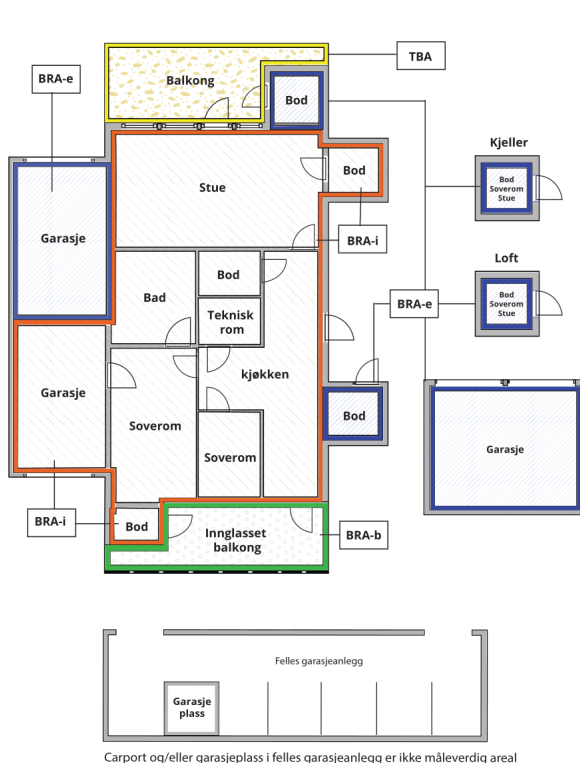
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	82		11	93	
SUM	82		11		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet vegg mellom stue og kjøkkenet er fjernet.

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/ parkering

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod, Garasje	

Kommentar

Det opplyste arealet gjelder for boden.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	0
Bod/ parkering	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Morten Klekegg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	634		12	2974.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvstetegane 3

Hjemmelshaver

Klakegg Tordis
(gjelder feste)

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

83 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i moderne boligblokk fra 2010, beliggende i Øvstetegane terrasse like ved Aure sentrum i Sykkylven kommune. Eiendommen tilbyr sentral beliggenhet med panoramautsikt mot Sykkylvsfjorden. Småbåthavn ligger rett over veien, og det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner samt barnehage. Nærområdet preges av eneboliger, kirke og næringseiendommer, noe som gir et rolig og variert boligmiljø

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 2974,3 m² som er felles for sameiet. Området bak huset er planert og gruset arealer, stor felles terrasseplatt, skråning med duk som er beplantet med prydbusker. På fremsiden av huset er det asfalt. Forstøtningsmur i naturstein ved veien.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	80294149			
Kommentar Sameieforsikring inkl. i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	02.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	02.06.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdiggattest	08.05.2013		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	27.11.2009		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	10.06.2025	

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 dampsperrer 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/AB9838>

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.	21250079
Adresse	Øvstetegane 3		
Postnr.	6230	Sted	SYKKYLVEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Tordis Klakegg
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalensr 80294149
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Klakegg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skal utføres nødvendig vedlikeholdsarbeid på deler av tak på svalganger etter oppdaget lekkasje.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Sandal elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet brytere og sett over.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sandal elektro
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

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



Returneres etter tinglysing til:

964980365
PRIVATmegleren
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF
Org.nr. NO 980 725 936 MVA
Skateflua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

© GG 2004

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528	Sykkylven	14	634		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 387 138	PT-Bbygg AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾
1	B	74	BG	19				37				55				73			
2	B	79	BG	20				38				56				74			
3	B	103	B	21				39				57				75			
4	B	97	B	22				40				58				76			
5	B	98	B	23				41				59				77			
6	B	83	B	24				42				60				78			
7	B	91	BG	25				43				61				79			
8	B	79	B	26				44				62				80			
9	B	103	B	27				45				63				81			
10	B	97	B	28				46				64				82			
11	B	98	B	29				47				65				83			
12	B	83	B	30				48				66				84			
13	B	91	B	31				49				67				85			
14	B	104	B	32				50				68				86			
15	B	138	B	33				51				69				87			
16				34				52				70				88			
17				35				53				71				89			
18				36				54				72				90			
Sum tellere: 1.418								= nevner: 1.418											

4. Supplerende tekst

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



Doknr: 36779 Tinglyst: 19.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted, dato

Sykkylven

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

TERJE FROSTAD

PER JAN BREKKE

RETT KOPPI BEKREFTES
PRIVATmegleren
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF
17/12-08
12-2008

VI SAMTYKKER I SEKSJONERINGEN



Sverre Osnes

PRIVATmegleren
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF
Org.nr. NO 980 725 936 MVA
Skateflua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

(TIDL. AURNES AS)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnr. og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Sykkylven 17/12 2008

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

PT-BYGG AS

Tor Bjørn
Per Jan Brække

TERJE FROYSTAD PER JAN BRÆKKE

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken endres.)

VI SAMTYKKER I SEKSJONERINGEN

16/12-2008

RETT KOPI BEKREFTES
PRIVAT megleren
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF



PRIVAT megleren (IDL. ÅRSTNE)
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF
Org.nr. NO 980 725 936 MVA
Skatefua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

14

634

i Sykkylven

kommune

Dato

Stempel og underskrift

16.01.2009

**SYKKYLVEN KOMMUNE**
TEKNISK ETAT
Sindre Brunvold

Sted, dato

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

Sykkylven
17/12-08*Terje Trøystad*
TERJE TRØYSTAD
Per Jan Brekke
PER JAN BREKKE

VI SAMTYKKER I SEKSJONERINGEN

16/12-2008

**PRIVAT megleren**
Alesund

EIENDOMSMEGLERE MNEF

Org.nr. NO 980 725 936 MVA

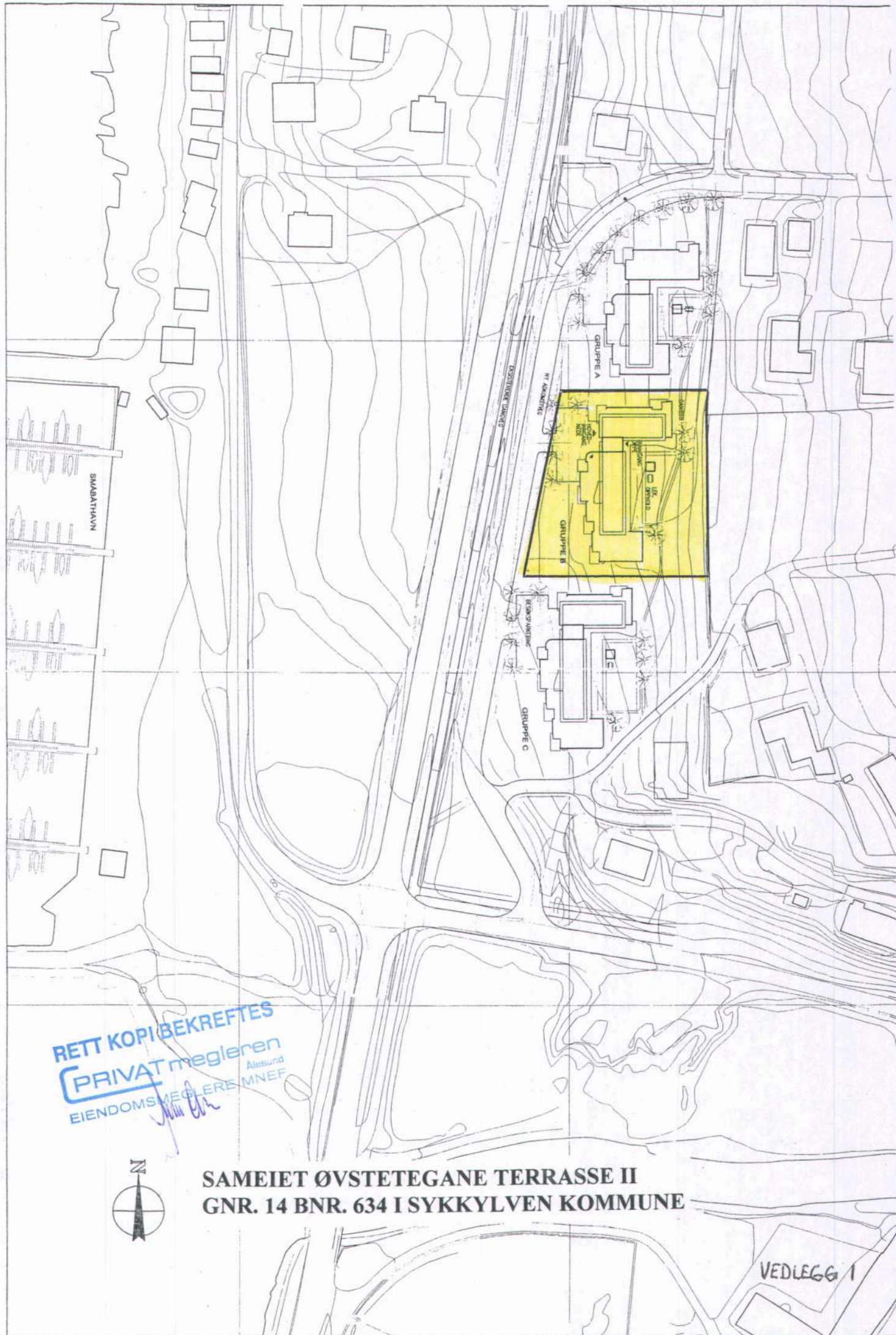
Skateflua, Pb. 1190 - 6001 Alesund

Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

(TIDL. HØRSNES AS)

RETT KOPI BEKREFTES
PRIVAT megleren
Alesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF





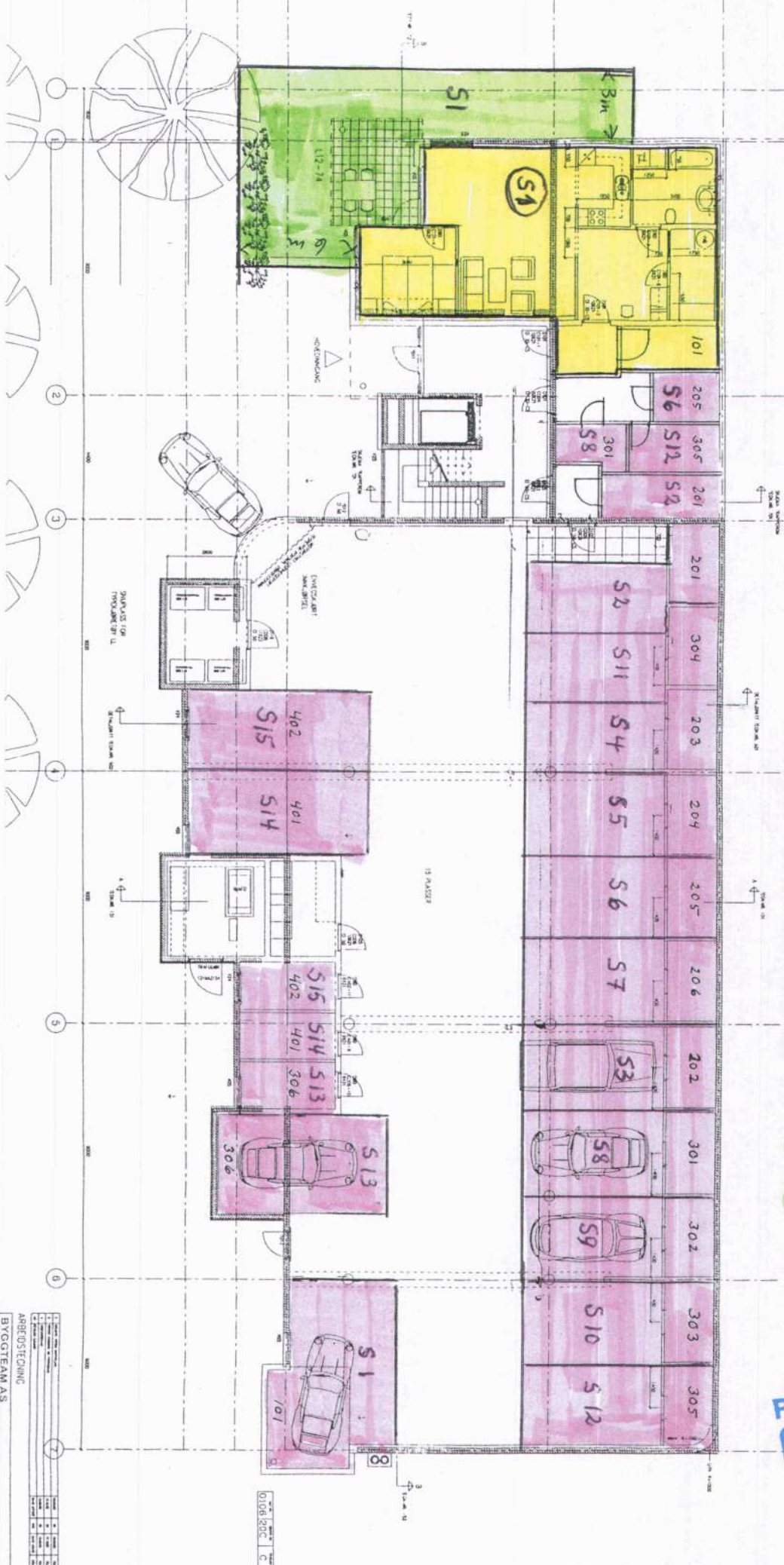
RETT KOPI BEKREFTES
PRIVAT megleren
Almsund
EIENDOMS MEELE MNEF



SAMEIET ØVSTETEGANE TERRASSE II
GNR. 14 BNR. 634 I SYKKYLVEN KOMMUNE

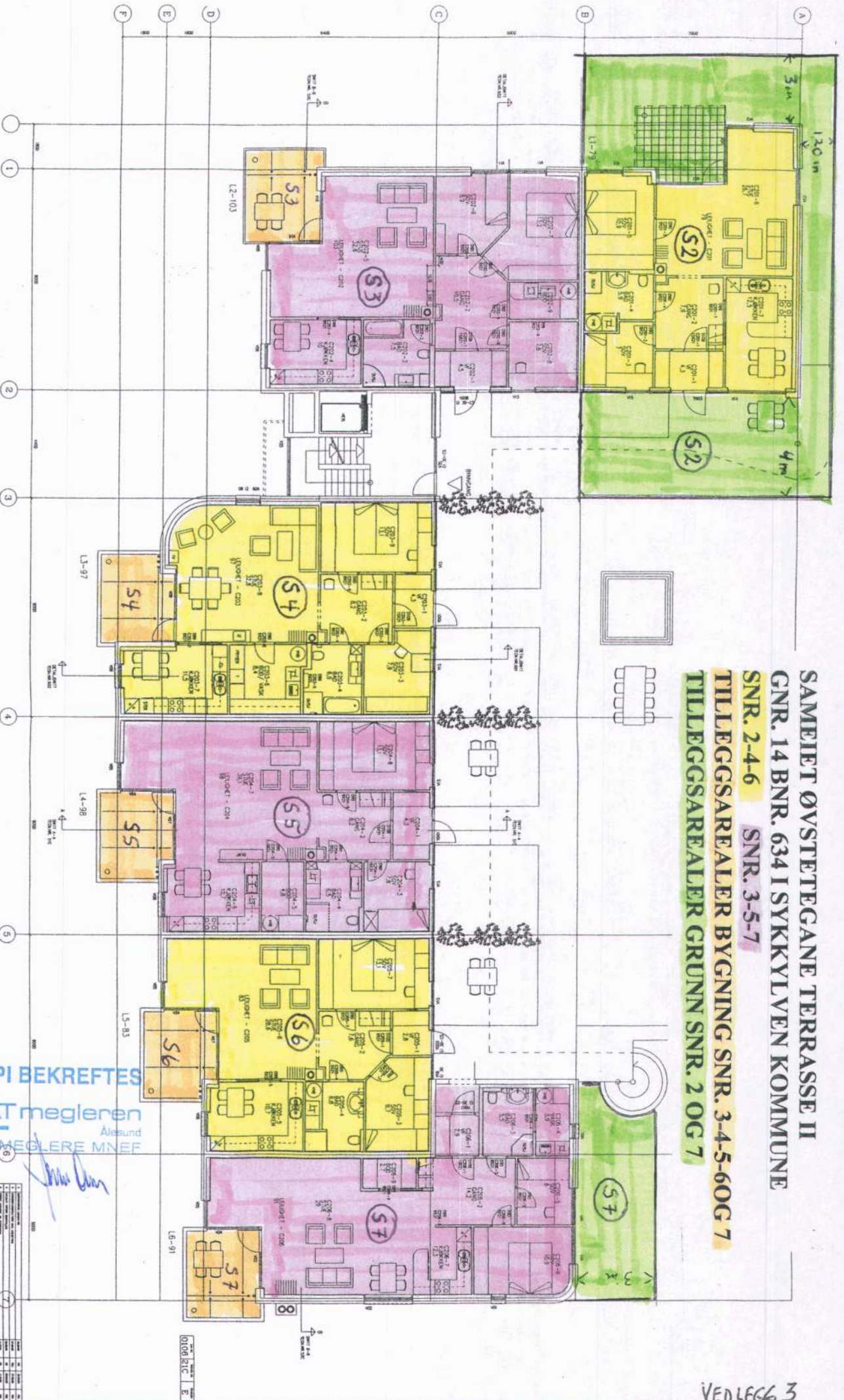
VEDLEGG 1

SAMEIET ØVSTETEGANE TERRASSE II
GNR. 14 BNR. 634 I SYKKYLVEN KOMMUNE
SNR. 1
TILLEGGSAREALER BYGNING
TILLEGGSAREALER GRUNN SNR. 1



SAMEIET ØVSTETEGANE TERRASSE II
GNR. 14 BNR. 634 I SYKKYLVEN KOMMUNE
SNR. 2-4-6 SNR. 3-5-7
TILLEGGSAREALER BYGNING SNR. 3-4-5-6
TILLEGGSAREALER GRUNN SNR. 2 OG 7

VEDLEGG 3



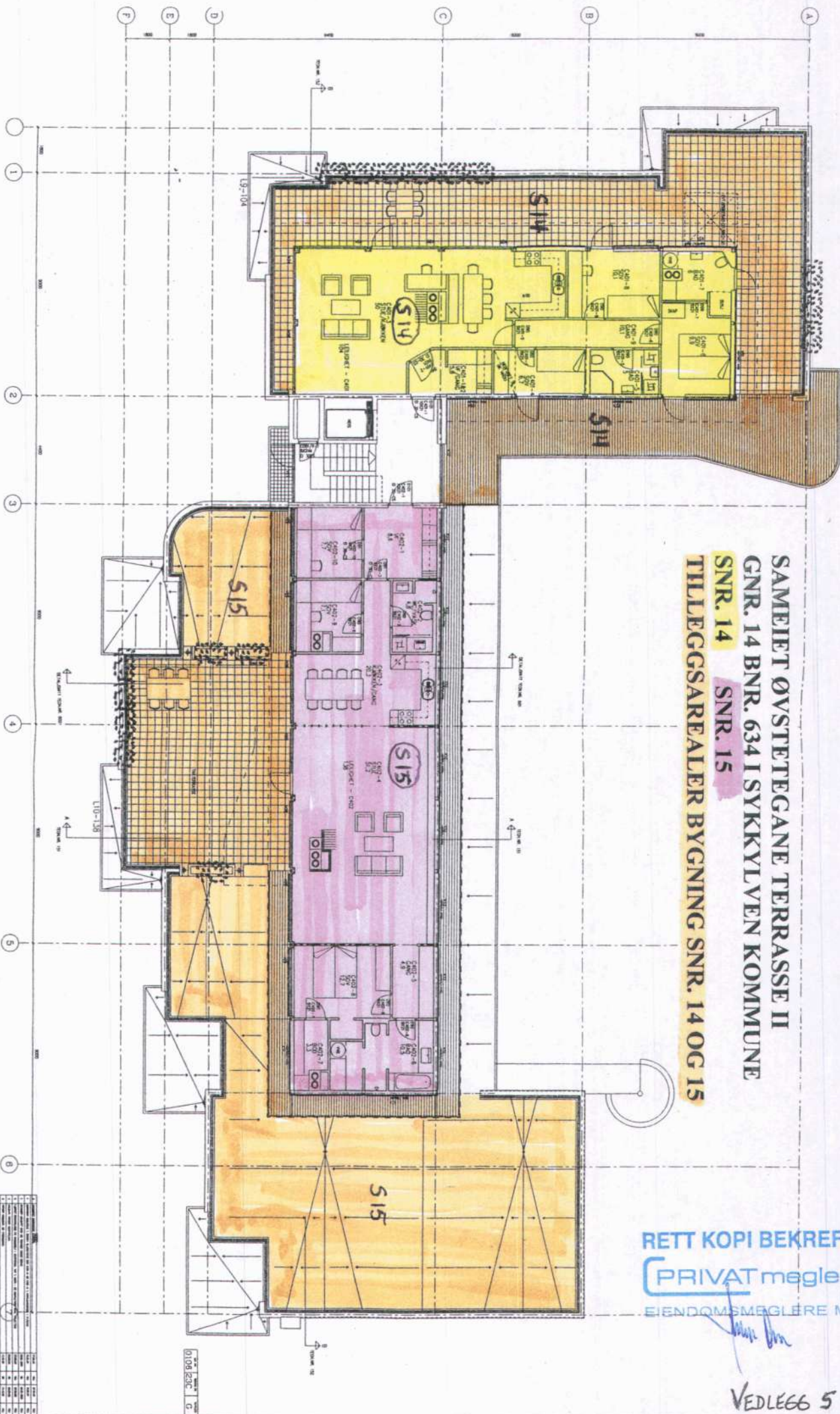
RETT KOPI BEKREFTES
PRIVAT megleren
Ålesund
EIENDOMSMEGLERE MNEF

DATE	TIME	NAME	ROOM	STATUS	REMARKS
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	1	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	2	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	3	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	4	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	5	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	6	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	7	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	8	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	9	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	10	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	11	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	12	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	13	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	14	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	15	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	16	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	17	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	18	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	19	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	20	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	21	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	22	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	23	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	24	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	25	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	26	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	27	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	28	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	29	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	30	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	31	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	32	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	33	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	34	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	35	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	36	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	37	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	38	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	39	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	40	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	41	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	42	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	43	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	44	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	45	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	46	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	47	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	48	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	49	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	50	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	51	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	52	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	53	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	54	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	55	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	56	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	57	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	58	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	59	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	60	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	61	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	62	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	63	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	64	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	65	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	66	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	67	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	68	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	69	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	70	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	71	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	72	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	73	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	74	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	75	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	76	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	77	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	78	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	79	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	80	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	81	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	82	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	83	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	84	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	85	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	86	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	87	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	88	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	89	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	90	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	91	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	92	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	93	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	94	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	95	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	96	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	97	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	98	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	99	
10/10/2024	10:00	ABR051C	CHANG	100	

RETT KOPI BEKREFTES
PRIVATmegleren
EIENDOMSMEGLERE MNE

1	NAME	BYGGETEAM AS	1	DATE	2014-01-20
2	ADDRESS	BYGGETEAM AS	2	DATE	2014-01-20
3	ADDRESS	BYGGETEAM AS	3	DATE	2014-01-20
4	ADDRESS	BYGGETEAM AS	4	DATE	2014-01-20
5	ADDRESS	BYGGETEAM AS	5	DATE	2014-01-20
6	ADDRESS	BYGGETEAM AS	6	DATE	2014-01-20
7	ADDRESS	BYGGETEAM AS	7	DATE	2014-01-20
8	ADDRESS	BYGGETEAM AS	8	DATE	2014-01-20
9	ADDRESS	BYGGETEAM AS	9	DATE	2014-01-20
10	ADDRESS	BYGGETEAM AS	10	DATE	2014-01-20
11	ADDRESS	BYGGETEAM AS	11	DATE	2014-01-20
12	ADDRESS	BYGGETEAM AS	12	DATE	2014-01-20
13	ADDRESS	BYGGETEAM AS	13	DATE	2014-01-20
14	ADDRESS	BYGGETEAM AS	14	DATE	2014-01-20
15	ADDRESS	BYGGETEAM AS	15	DATE	2014-01-20
16	ADDRESS	BYGGETEAM AS	16	DATE	2014-01-20
17	ADDRESS	BYGGETEAM AS	17	DATE	2014-01-20
18	ADDRESS	BYGGETEAM AS	18	DATE	2014-01-20
19	ADDRESS	BYGGETEAM AS	19	DATE	2014-01-20
20	ADDRESS	BYGGETEAM AS	20	DATE	2014-01-20
21	ADDRESS	BYGGETEAM AS	21	DATE	2014-01-20
22	ADDRESS	BYGGETEAM AS	22	DATE	2014-01-20
23	ADDRESS	BYGGETEAM AS	23	DATE	2014-01-20
24	ADDRESS	BYGGETEAM AS	24	DATE	2014-01-20
25	ADDRESS	BYGGETEAM AS	25	DATE	2014-01-20
26	ADDRESS	BYGGETEAM AS	26	DATE	2014-01-20
27	ADDRESS	BYGGETEAM AS	27	DATE	2014-01-20
28	ADDRESS	BYGGETEAM AS	28	DATE	2014-01-20
29	ADDRESS	BYGGETEAM AS	29	DATE	2014-01-20
30	ADDRESS	BYGGETEAM AS	30	DATE	2014-01-20
31	ADDRESS	BYGGETEAM AS	31	DATE	2014-01-20
32	ADDRESS	BYGGETEAM AS	32	DATE	2014-01-20
33	ADDRESS	BYGGETEAM AS	33	DATE	2014-01-20
34	ADDRESS	BYGGETEAM AS	34	DATE	2014-01-20
35	ADDRESS	BYGGETEAM AS	35	DATE	2014-01-20
36	ADDRESS	BYGGETEAM AS	36	DATE	2014-01-20
37	ADDRESS	BYGGETEAM AS	37	DATE	2014-01-20
38	ADDRESS	BYGGETEAM AS	38	DATE	2014-01-20
39	ADDRESS	BYGGETEAM AS	39	DATE	2014-01-20
40	ADDRESS	BYGGETEAM AS	40	DATE	2014-01-20
41	ADDRESS	BYGGETEAM AS	41	DATE	2014-01-20
42	ADDRESS	BYGGETEAM AS	42	DATE	2014-01-20
43	ADDRESS	BYGGETEAM AS	43	DATE	2014-01-20
44	ADDRESS	BYGGETEAM AS	44	DATE	2014-01-20
45	ADDRESS	BYGGETEAM AS	45	DATE	2014-01-20
46	ADDRESS	BYGGETEAM AS	46	DATE	2014-01-20
47	ADDRESS	BYGGETEAM AS	47	DATE	2014-01-20
48	ADDRESS	BYGGETEAM AS	48	DATE	2014-01-20
49	ADDRESS	BYGGETEAM AS	49	DATE	2014-01-20
50	ADDRESS	BYGGETEAM AS	50	DATE	2014-01-20
51	ADDRESS	BYGGETEAM AS	51	DATE	2014-01-20
52	ADDRESS	BYGGETEAM AS	52	DATE	2014-01-20
53	ADDRESS	BYGGETEAM AS	53	DATE	2014-01-20
54	ADDRESS	BYGGETEAM AS	54	DATE	2014-01-20
55	ADDRESS	BYGGETEAM AS	55	DATE	2014-01-20
56	ADDRESS	BYGGETEAM AS	56	DATE	2014-01-20
57	ADDRESS	BYGGETEAM AS	57	DATE	2014-01-20
58	ADDRESS	BYGGETEAM AS	58	DATE	2014-01-20
59	ADDRESS	BYGGETEAM AS	59	DATE	2014-01-20
60	ADDRESS	BYGGETEAM AS	60	DATE	2014-01-20
61	ADDRESS	BYGGETEAM AS	61	DATE	2014-01-20
62	ADDRESS	BYGGETEAM AS	62	DATE	2014-01-20
63	ADDRESS	BYGGETEAM AS	63	DATE	2014-01-20
64					

SAMEIET ØVSTETEGANE TERRASSE II
GNR. 14 BNR. 634 I SYKKYLVEN KOMMUNE
SNR. 14 SNR. 15
TILLEGGSAREALER BYGNING SNR. 14 OG 15





Dato: 08.05.2013
Arkivref: 2007/9-6165/2013
GBNR: 14/584

Saksbeh.: Kristian Trandal

Vedtaksnummer: DT 165/13

SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er ein ferdigattest for Øvstetegane blokk A, B og C på gnr/bnr 14/584, 14/634 og 14/608.

Løyve til tiltaket vart gitt den 27.02.2002.

Byggestad	Øvstetegane
Tiltakshavar	Brekke Byggentreprenør AS
Ansvarleg søkjar	Bonesmo Bygg Consult

Med heimel i plan- og bygningslova (av 1985) § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding med kontrollerklæringar.

Kontrollansvarleg for utføring har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av bygningen må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 93. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggesak

SAMEIEVEDTEKTER

Sameiet Øvstetegane Terrasse II – Sykkylven kommune

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Øvstetegane Terrasse II.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på parsell av tomten gnr. 14 bnr. 584 i Sykkylven ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene.

Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret.
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- tilhørende balkonger/terrasser til eierseksjonen.
- de boder som er tildelt og som vises på plantegninger.
- de garasjeplasser som er tildelt og som vises på plantegninger.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Sykkylven, 20.03.2007

ORDENSREGLER FOR

SAMEIGE ØVSTETEGANE TERASSE 3

1. MELLOM KL 24.00 OG 06.00 ER KVAR SAMEIGAR ANSVALEG FOR NATTERO FOR DEI ØVRIGE BEBUARANE I BLOKKA.
2. TIL OMRÅDE BAK BLOKKA ER INNKJØYRING TILLAT KUN FOR NYTTEKJØRING.
3. UNNGÅ RØYKING UTAFOR SOVROMSAVDELINGANE , HOVEDINNGANG OG DER EIN HAR FRISKLUFTSINNTAK TIL LEILIGHEITANE.
4. SIGARETTSNIPAR , FLASKE , ØLBOKSER OG ANNA SKROT MÅ IKKJE SLENGAST FRÅ SEG PÅ FELLESAREAL OG / ELLER I GARASJE.
5. DET ER TILLAT Å HALDE DYR OG FUGLER I BUR I LEILIGHEITA . DYR SOM SPORADISK ER I LEILIGHEITA MÅ HALDAST UNDER KONTROLL OG IKKJE GÅ PÅ SJØLVSTYR. SKIT ETTER DESSE MÅ FJERNAST , OG IKKJE LAGGAST IGJEN PÅ FELLESAREAL.
6. KVAR ENKELT SAMEIGAR HAR ANSVAR FOR Å HALDE RYDDIG VERANDA OG HELLELAGT AREAL UTANFOR SI LEILIGHEIT.
7. RISTING AV TEPPER OG LIKNANDE MÅ IKKJE SKJE SLIK AT DET ER TIL PROBLEM FOR BEBUARANE UNDER.
8. VEDLIKEHALD OG RYDDING AV FELLESAREAL UTE OG INNE SKAL TIL KVAR TID ORGANISERAST AV STYRET. DETTE KAN UTFØRAST PÅ DUGNAD ELLER MED INNLEIGD HJELP.

VI OPPFORDRER KVAR ENKELT TIL Å GJERE SITT FOR Å HALDE FELLESAREAL RYDDIGT.

ENDRET 10.01.2025 ETTER NAVNEBYTTE.

STYRE.

Resultatregnskap

Firma : SAMEIGE ØVSTETEGANE

Org.nr : 998074576

Periode 1-12 2024

Konto	Navn	Perioden	Per. i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
3600	FELLESINNTEKTER	-707 953,00	-677 017,00	-707 953,00	-677 017,00
Sum Leieinntekt		-707 953,00	-677 017,00	-707 953,00	-677 017,00
Sum Driftsinntekter		-707 953,00	-677 017,00	-707 953,00	-677 017,00
5990	SOSIALE UTGIFTER	2 416,46	2 300,92	2 416,46	2 300,92
6310	FESTEAVGIFT	79 079,00	79 079,00	79 079,00	79 079,00
6321	Årsgebyr vann forbruk	14 969,00	12 469,00	14 969,00	12 469,00
6322	Årsgegyr avløp forbruk	15 606,00	13 635,00	15 606,00	13 635,00
6324	Vann abb. gebyr	46 012,00	40 012,00	46 012,00	40 012,00
6325	Avfall renovasjonsgebyr	60 901,00	58 556,00	60 901,00	58 556,00
6326	Avløp abb. gebyr	78 957,00	71 775,00	78 957,00	71 775,00
6327	Feiing	3 304,00	3 177,00	3 304,00	3 177,00
6340	STRØM	28 294,62	18 290,14	28 294,62	18 290,14
6350	UTEOMRÅDE	27 283,70	4 899,90	27 283,70	4 899,90
6360	RENHOLD	33 776,91	35 771,00	33 776,91	35 771,00
6370	SNØRYDDING	17 861,25	19 710,00	17 861,25	19 710,00
6380	UTG. VEDR. HEIS	18 598,00	18 856,00	18 598,00	18 856,00
6390	UTGIFTER FELLEAREAL	23 370,52	80 842,98	23 370,52	80 842,98
6550	Kjøp av veiareal 14/603	20 666,00	0,00	20 666,00	0,00
6580	BRANNMELDING	17 862,50	17 026,25	17 862,50	17 026,25
6630	VEDLIKEHALD BYGG	30 300,53	135 706,25	30 300,53	135 706,25
6705	Kontorhjelp regnskap	19 678,13	18 390,63	19 678,13	18 390,63
6780	Endring firmanavn	1 357,00	0,00	1 357,00	0,00
6800	KONTORREKVISITA	0,00	349,50	0,00	349,50
6810	DATA/BREDBÅND	61 825,68	59 220,00	61 825,68	59 220,00
6860	MØTEUTGIFTER	1 700,00	1 200,00	1 700,00	1 200,00
7420	Gaver	0,00	3 545,00	0,00	3 545,00
7510	FORSIKRINGER	55 094,00	58 354,00	55 094,00	58 354,00
7770	BANKGEBYR	992,50	896,00	992,50	896,00
7797	DIVERSE KOSTNADER	366,24	0,00	366,24	0,00
8051	RENTEINNT. BANKINNSKUDD	-2 518,00	-1 075,00	-2 518,00	-1 075,00
8155	KREDITORRENTES/SALÆR	201,47	0,00	201,47	0,00
Sum Kostnader lokaler		657 955,51	752 986,57	657 955,51	752 986,57
Sum Andre driftskostnader kl. 6		657 955,51	752 986,57	657 955,51	752 986,57
Sum Driftsresultat		-49 997,49	75 969,57	-49 997,49	75 969,57
9010	Resultat til egenkapital	49 997,49	-75 969,57	49 997,49	-75 969,57
Sum Overføringer og disponeringer		49 997,49	-75 969,57	49 997,49	-75 969,57
Sum Disponeringer årsoppgjør		49 997,49	-75 969,57	49 997,49	-75 969,57
Sum Ekstraordinære poster og		49 997,49	-75 969,57	49 997,49	-75 969,57
Resultat		0,00	0,00	0,00	0,00

Sameige Øvstertegane Terrasse 2

Arbeidsinstuks

«Vekas BOSS»



Faste arbeidsoppgåver:

1. Reingjering av tømte avfallsdunkar.
2. Skifte av sekker for returplast.
3. Rydde bossrom.

Ved behov:

1. Feie garasjegovl.
2. Slå plenar, fjerne gras.
3. Vatne blomster som står i pottar på framsida og i bakgarden.
4. Ta bort snøen framfor hoveddør og garasjeport.
5. Strø når det er glatt.

Styret.

ÅRSMØTE 2024

Øvstetegane Terrasse 3

Sted: Raus møtelokale

Tid: Tirsdag 04.03.25 kl.18.00

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling.

Godkjent.

2. Valg av ordstyrer.

Hans Kjetil Hole

3. Valg av referent.

Tor-Erik Klock

4. Valg av personer til signering av protokoll.

Ragnhild Høydalsvik og Einar Johansen

5. Årsmelding fra styret.

Gjennomgått og godkjent.

6. Regnskap 2024.

Gjennomgått og godkjent.

Saldoer gjøres opp ihht. etterkalkyle. Giroer ble delt ut.

7. Vedlikeholdsplan

En del som må gjøres/utbedres, bla.:

-Nødløs garasje

-Armatør garasje over biloppstilling Tuva

-Maling av ganger

-Lekkasjer svalganger

Fare for ytterligere ustand i garasjeport. Styret skal innhente priser på ny.

8. Budsjett 2025. Gjennomgått og godkjent.

Avsetting økes fra 50 000,- til 60 000,-. Justert budsjett sendes ut.

9. Valg.

Nytt styremedlem og vara ble valgt inn, hhv. Eldar Rasmussen og Ragnhild Høydalsvik.

Styret:

Hans Kjetil Hole (1 år) (styreformann)

Tor-Erik Klock (1 år)

Eldar Rasmussen (2 år)

Vara:

1. Mariann Holmøy (1 år)

2. Karl Henrik Aure (1 år)

3. Ragnhild Høydalsvik (2 år)

Møte avsluttet 19:15

12/15 boenheter representert.

Ragnhild Høydalsvik
Ragnhild Høydalsvik

5-3-25
Dato

Einar Johansen
Einar Johansen

5/3-25
Dato



Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen

TINGLYST

Festekontrakt

Returneres til:

Advokat Kjetil Kvammen
Postboks 231
6239 Sykkylven

17 JUNI 2002

SUNNMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.:

7623

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(ø)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	14	584		
1528	Sykkylven				
Beskaffenhet:		Hva skal grunnen brukes til?			
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd		☒ Bolig- B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretn / V kontor ☐ I Industri ☐ Land- L bruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			

2. Bortfestes av		Ideel andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
14065438942	Lars Otto Aure	1/1

3. Til		Ideel andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
977519578	Byggteam AS	1/1

4. Festeavgift pr. år		
Knr. 156 881,00		
5. Festetid		Doknr: 7623 Tinglyst 17 06 2002 Emb 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Antall år	Regnet fra - dato	
80	01.01.2001	

6. Panterett for festeavgiften³⁾		
Bortfesteren har panterett i festerelten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. Prioritet/prioritet eller		

7. Supplerende tekst⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Festeavgiften forfaller forskuddsvis til betaling hver 01. januar og skal uoppfordret overføres til bortfesteres bankkonto.
Årlig avgift skal hvert 5. år reguleres i takt med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Noter:

- 1) Det må utledes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakter i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingslovens §4-1 fra oppmålingsmyndighetene	Datert 17.07.00	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festeliden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevng etter bestemmelsene i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelser i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. Tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Administrasjonsutgifter forbundet med grunneierens innkreving og regulering av festeavgift betales av fester.		
	Ved betaling av festeavgiften etter forfall svares 12 % forsinkelsesrente.		
	Mislighold av av til sammen 2 års festeavgift skal anses som vesentlig mislighold. Etter hvert som kjøpekontrakter inngås med den enkelte huskjøper skal nærværende festekontrakt med Byggteam AS erstattes med festekontrakt direkte fra grunneieren basert på vilkårene i nærværende festekontrakt.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter	
Sted, dato Sykkylven 15.04.2002	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Lars Otto Aure
<i>Lars Otto Aure</i>	
Sted, dato Sykkylven 15.04.2002	
Festeres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Byggteam AS
<i>Byggteam AS</i> <i>PER JAN BREKKE</i>	



I medhald av § 27-2 i plan- og bygningslova har SYKKYLVEN kommunestyre i møte den 17.12.01., sak K-84/01., vedtatt ovannemnde reguleringsplan/ending. (med reguleringsføresegner) slik ha er innteikna på dette kartet.

(Endringa medfører at følgjande reguleringsplanar vert endra:)

1. Reguleringsplan/ending for _____ stadfesta/vedtatt _____
2. _____
3. Jan. Kåre. Øvstetegane 



REGULERINGSFORMÅL

1.BYGGEOMRÅDER

BOLIGER BK1

2.LANDBRUKSOMRÅDER

3.OFF. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG, GANGVEG

ANNET TRAFIKKAREAL

4.FRIOMRÅDER

OPPHOLD/LEK

5.FAREOMRÅDER

6.SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

BEVARING

7.FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL

FELLES LEKEPLASS

STREKSYMBOLER MV.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEINJE

TOMTEGRENSE

EKSIST. EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES

SENTERLINJE REGULERT VEG

PLANLAGT BEBYGGELSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FLYTTES ELLER RIVES

NORDPIL

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN	BEHANDLING:	DATO	SIGN
A		JUSTERT IHT SAK 27/01	19.06.01	IA	PLAN- OG MILJØUTVALGET 1.GANG	13.06.01	IA
B		JUSTERT IHT SAK 27/01-29.08.01	1.09.01	IA	OFFENTLIG ETTERSYN	25.06.-14.08.01	IA
C		JUSTERT ETTER MEKLINGSMØTE MED FYLKESMANNEN	14.11.01	IA	PLAN- OG MILJØUTVALGET 2.GANG	29.08.01	IA
D					KOMMUNESTYRETS GODKJENNING	17.12.01	IA

BYGGTEAM AS

REGULERINGSPLAN FOR GNR 14 BNR 584, ØVSTETEGANE, SYKKYLVEN KOMMUNE

MÅL : 1:1000

DATO: 28.05.01

TEGN. AV :

KONTR. AV :

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt.24 6002 Ålesund Telefon 70 15 77 70 Telefax 70 15 77 71 E-post: firmapost@sl yngstad.no

SAK NR.

TEGN. NR.

0106

00C

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR GNR 14 BNR 584

SYKKYLVEN KOMMUNE

1. GENERELT

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder området vist med reguleringsgrense på kart datert 28.05.01.
- 1.2 Planområdet er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Konsentrert boligbebyggelse (BK1)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg (V1-V3)
- Annen veggrunn (T1-T2)

FRIOMRÅDE

- Lek/opphold (L1-L3)

SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone



2. BYGGEOMRÅDE BK1

- 2.1 Området skal disponeres til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.2 Bebygd areal skal ikke overstige 35 % av regulert tomteareal. Eventuelt areal nedgravd i bakken utover vegglinv skal ikke medregnes. Gesimshøyde skal ikke overstige kote 25,90 for gruppe A, 23,90 for gruppe B og 21,90 for gruppe C. Oppbygg for eksempelvis trapp og heis tillates oppført med noe større høyde.
- 2.3 Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer, inklusive underetasje og tilbaketrukket toppetasje.
- 2.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjene, og deles i tre utbyggingsetapper slik det er skissert på planen. Gruppens viste plassering og utfoming er retningsgivende, ikke bindende for den endelige utformingen.
- 2.5 Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser pr leilighet, hvorav størstedelen i underetasje.
- 2.6 Ubebygd areal skal gies en tiltalende utforming.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal disponeres til kjøreveger og gangveger med nødvendig tilliggende veggrunn.
- 3.2 Det skal opparbeides støyskjerm som vist på reguleringsplanen med høyde 1 meter. Skjermen skal ferdigstilles før brukstillatelse for boligene blir gitt.

4. FRIOMRÅDE (L1-L3)

- 4.1 Områdene skal benyttes til lek og opphold.
- 4.2 Områdene skal opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende bebyggelse.
- 4.3 Mindre justeringer av områdenes avgrensning tillates innpasset ved byggemelding av den enkelte boliggruppe.

5. SPESIALOMRÅDER

Planen viser frisikt kombinert med reguleringsformål for bolig og annen veggrunn. I disse områdene skal sikten holdes fri i høyde over 0,5 meter.

Ålesund, 28.05.01

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

19.06.01:	JUSTERT I.H.H.T. VEDTAK	27/01	13.06.01
01.09.01	" "	"	27/01 29.08.01
14.11.01	"	ETTER MEKLINGSMØTE MED FYLKESMANNEN	

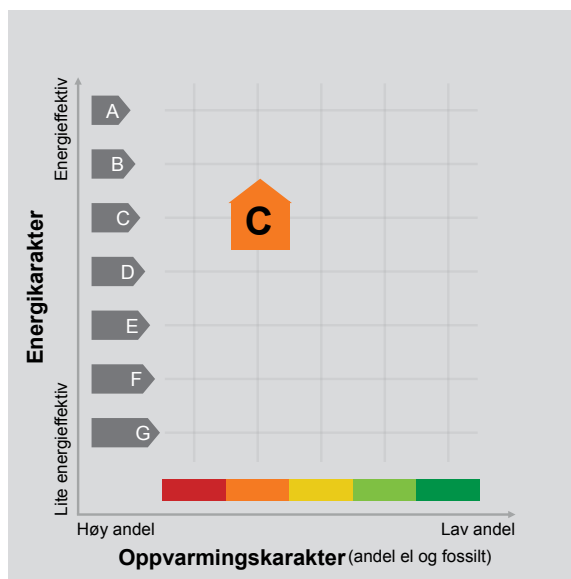
Jan Kåre Børudal



ENERGIATTEST



Adresse	Øvstetegane 3
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	634
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	20544066
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-133290
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 82
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
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
Ved

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Øvstetegane 3

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sykkylven kyrkje	4 min
Linje 110, 250, 252, 255	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	11 min
387 elever, 23 klasser	1 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
304 elever, 24 klasser	0.6 km
Sykkylven vidaregåande skule	9 min
250 elever, 17 klasser	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	9 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

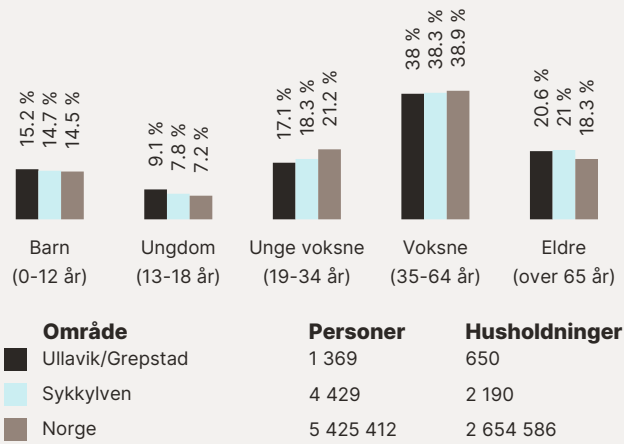


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	12 min
58 barn	1 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	13 min
34 barn	1.1 km
Krikane barnehage (1-5 år)	16 min
61 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sykkylven	8 min
Coop Extra Sykkylven	10 min
Post i butikk	0.8 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Trafikk
Lite trafikk 90/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Aure skule

Aktivitetshall

7 min 

0.6 km
-  Sykkylven storhall

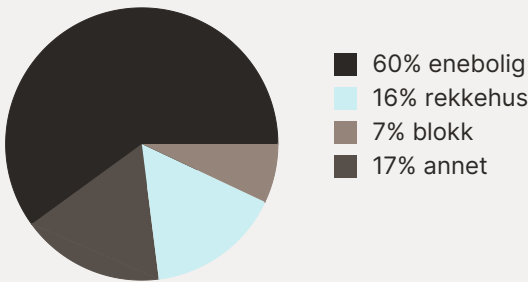
Aktivitetshall

11 min 

0.9 km
-  Family Sports Club Sykkylven

5 min 

Boligmasse



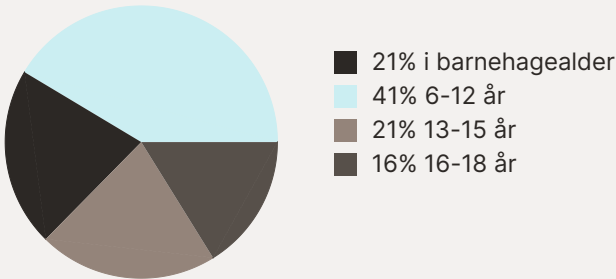
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa

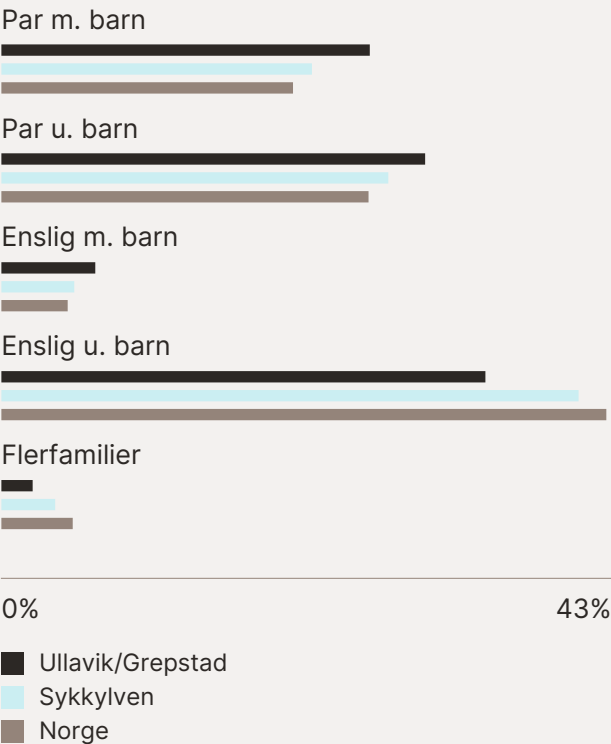
1 t 10 min 
-  Apotek 1 Sykkylven

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

