

Tilstandsrapport

 Leilighet.

 Øvre Helledalen 28 B, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 17, bnr. 219, snr. 2

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 18978-1694

Referansenummer: EP1809

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et 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 • tilleggbygg 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i underetasje i korsdelt firemannsbolig.
Bygget er fra 1979.
Leiligheten har standard med forskjellig alder. Det er foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved leiligheten siden byggeår.

Det er en del slitasje på overflater etc. og det vil være påregnelig med en del oppgraderinger, oppussinger og fornyinger ved leiligheten.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Leilighet. - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Det er utifra tidligere salgsoppgave foretatt omtekkning av taket i 2006. Taktekket er vurdert fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. Det opplyses at det er skiftet en del renner og beslag i forbindelse av omtekkning av taket i 2006.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

Det er 2 vinduer med malte trekarmen og med 2-lags glass fra byggeår, dette er vinduet på soverommet i bakkant og vinduet på stuen mot carport.

I stuen er det satt inn ett vindu med aluminiums ramme og med 3-lags glass. Dette vinduet er skiftet i 2023.

På hovedsoverommet er det satt inn ett trevinduer med 2-lags glass. Dette vinduet er skiftet i 2013.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

balkongdøren og ytterdøren er skiftet i 2013.

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i carporten, terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet. Det er malte panelplater og glassfibertrier med malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

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

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

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

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i boden i bakkant.

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Det er montert garderobeskap med speilfront på hoved soverommet, skyvedørsgarderobe med speil i gangen og med hvite garderobeskap på boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og 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.

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

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, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Røropplegget er fra byggeår. Det er lagt inn ny inntakst/ vannledning i leiligheten. Det er observert stoppekran ved inntaket på varmtvannstanken. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder, men setter ikke dagens krav for luftskiftninger.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er foretatt drenering rundt boligen i 2002.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein lang innkjørsel og opp langs boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet.

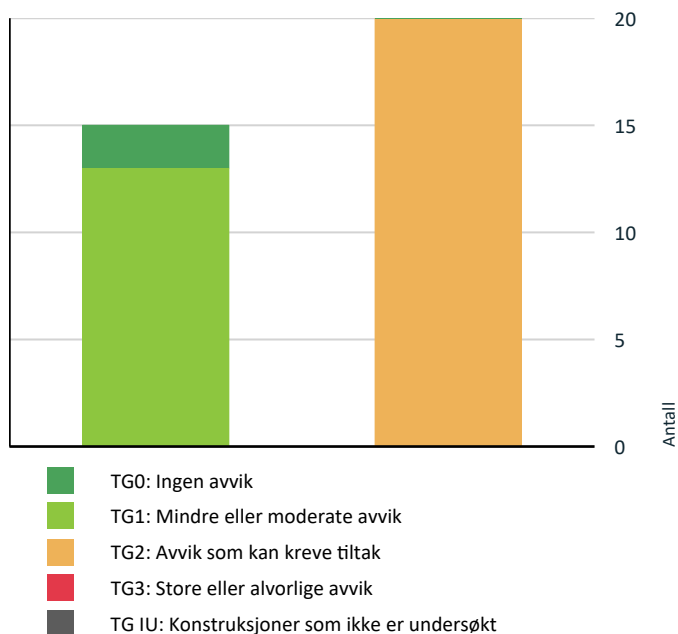
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedlagte tegninger stemmer med boligens planløsning.

Carport er ikke vist på tegninger. Det er ukjent om carport er omsøkt/ godkjent.

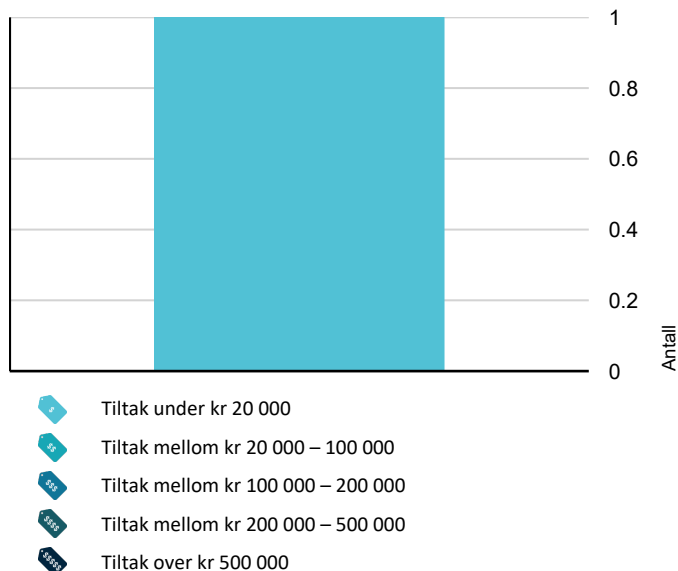
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu hovedsoverom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tute vindu alu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
1979

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygget carport.
------	---------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av pappshingel. Det er utifra tidligere salgsoppgave foretatt omteking av taket i 2006. Taktekket er vurdert fra bakkenivå. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. Det opplyses at det er skiftet en del renner og beslag i forbindelse av omteking av taket i 2006.

Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder.

TG 2 Vinduer

Det er 2 vinduer med malte trekarmene og med 2-lags glass fra byggeår, dette er vinduet på soverommet i bakkant og vinduet på stuen mot carport.

Vurdering av avvik:

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

Det er tregheter i vinduet på soverommet i bakkant.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer.

TG 2 Vindu hovedsoverom

På hovedsoverommet er det satt inn ett trevindu med 2-lags glass. Dette vinduet er skiftet i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak med utbedring av beslagene rundt vinduet.



! TG 2 Tute vindu alu

I stuen er det satt inn ett vindu med aluminiums ramme og med 3-lags glass. Dette vinduet er skiftet i 2023.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak med utbedring av beslagene rundt vinduet.



! TG 1 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. balkongdøren og ytterdøren er skiftet i 2013.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i carporten, terrassen er bygget i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten er en leilighet i en firemannsbolig hvor flere bygningsdeler henger sammen med andre boligen og tilstand for slike bygningsdeler vil med dette være ett anliggende for sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet. Det er malte panelplater og glassfibertrie med malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Vurdering av avvik:

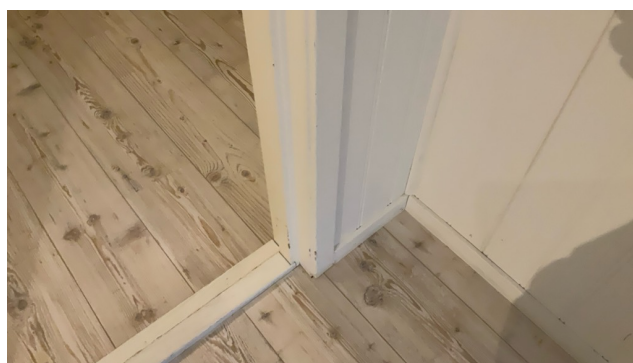
- Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksskader og mindre skader, sår og rifter.

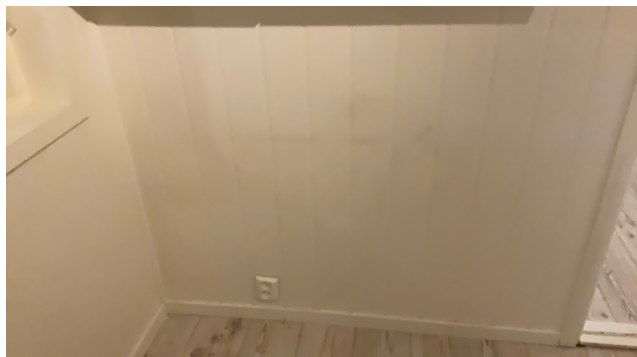
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



Det er målt/ registrert høydeforskjell gjennom hele stue målt helling på ca 22 mm. Det er registrert en del svanker og bulinger i gulv.

Utifra mønsteret med skjevheter og det at det ikke er påvist noen form for sprekker i veggkonstruksjon eller glis ved listverk e.l. tyder det på at huset er bygd med denne skjevheten.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 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:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med hvite himlingsplater. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fri mur i boden i bakkant.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert garderobeskap med speilfront på hoved soverommet, skyvedørgarderobe med speil i gangen og med hvite garderobeskap på boden.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og 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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avflassing av maling på himling og taklist inne i dusjen. Det er ikke registrert unormal fukt i dette område under befaringen. Det er registrert forhøyet slitasje på dørkarm og på kantflis ved dørkarmen.

Det er ikke fagmessig fuget rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og vedlikehold.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprang eller høydeforskjeller mellom fliser på badegulv. Dette medføre ujevnheter som gir ubehag ved bruk av gulvet. Slike avvik gir også utfordringer ved renhold, da smuss og vann lettere samler seg i kantene mellom flisene.

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.

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er krakelering på servanten.

Noen hakk og sår i overflater på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Baderomsinnredningen fungerer med avviket.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > 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, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje/ hakk og sår i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer til sitt formål, men har noe bruksslitasje med hakk og sår i overflater.

Oppgraderinger med fornyinger bør vurderes.

En slitt kjøkkeninnredning kan ha flere negative konsekvenser:

Misfarging og flekker kan være vanskelige å fjerne.

Skuffer og skap kan bli vanskelige å åpne og lukke.

Slitte hengsler kan føre til at skapdører henger skjevt.



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Røropplegget er fra byggeår. Det er lagt inn ny inntakst/ vannledning i leiligheten. Det er observert stoppekran ved inntaket på varmtvannstanken.

Sykkylven kommune har innført et krav om at alle boliger tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp skal ha installert vannmåler fra og med 2021. Sykkylven kommune/Sykkylven Energi opplyser at kostnaden for én vannmåler dekkes av kommunen eller energiselskapet ved første installasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder, men setter ikke dagens krav for luftutskiftninger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 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 foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Bytte av diverse kontakter, sikringsskap og kontakt for elbil lader i 2018

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Bytte av diverse kontakter, sikringsskap og kontakt for elbil lader i 2018.
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?

Tilstandsrapport

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er foretatt drenering rundt boligen i 2002.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette.

Årstill: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein lang innkjørsel og opp langs boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Carport/ bod



Anvendelse

Carport/ bod

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Beskrivelse

Biloppstilling/ parkering i carport som er tilbygget boligen. Carporten er bygget i trekonstruksjon med stående trepanel. Sperrekonstruksjon og taket er tekket med pappshingel og renner av metall. På sidene av carporten er det bygget enkel redskapsboder. I himlingen i carporten er det montert spotter, Det er uteplass med terrassebord som dekke i bakkant på carporten.

Det anmerkes at det ikke er fremlagt byggemelding/ godkjenning for carporten.

Det er lavere takvinkel enn anbefalt for pappshingel på taket. Dette øker risiko for lekkasjer.

Det er kryp plante som vokser opp etter vegg og kasseledning på carporten. Det anbefales å fjerne denne.

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

69 m²/69 m²

Leilighet. : Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Carport/ bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Krikane 17 ,6230 SYKKYLVEN 66 m² 2006 2 sov	06-10-2025	2 250 000	2 300 000		2 300 000	33 333
2 Furevegen 12A ,6230 SYKKYLVEN 63 m² 1989 2 sov	06-06-2024	2 000 000	2 000 000		2 000 000	30 303
3 Øvre Helledalen 20A ,6230 SYKKYLVEN 64 m² 1979 2 sov	14-12-2022	1 850 000	1 790 000		1 790 000	27 969
4 Øvre Helledalen 28D ,6230 SYKKYLVEN 66 m² 1979 2 sov	20-08-2020	1 700 000	1 700 000		1 700 000	25 758
5 Furevegen 12C ,6230 SYKKYLVEN 63 m² 1989 2 sov	24-09-2018	1 650 000	1 600 000		1 600 000	25 397
6 Furevegen 12D ,6230 SYKKYLVEN 63 m² 1989 2 sov	27-06-2017	1 600 000	1 600 000		1 600 000	25 397

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 710 000
Sum teknisk verdi - Leilighet.	Kr.	1 900 000

Carport/ bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport/ bod	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 080 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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

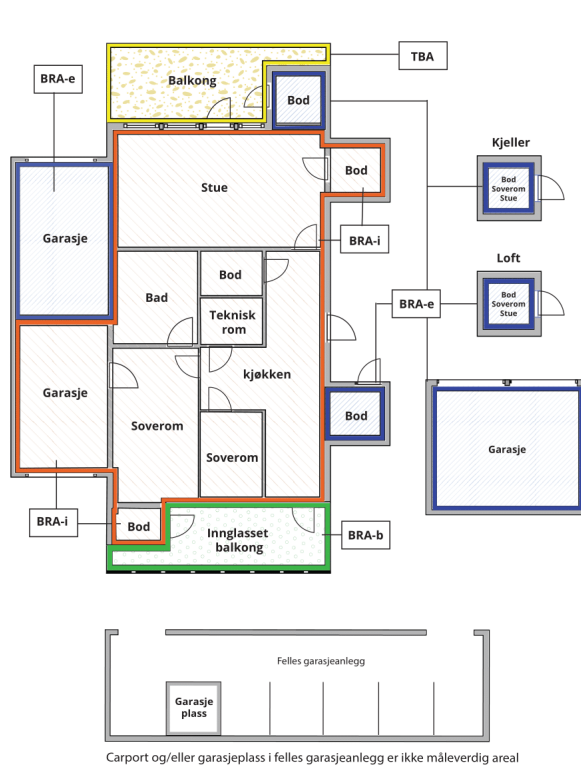
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	
SUM	69				
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedlagte tegninger stemmer med boligens planløsning.

Carport er ikke vist på tegninger. Det er ukjent om carport er omsøkt/ godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate for soverommet i bakkant er ikke i varetatt da dette vinduet går ut mot carport.

Carport/ bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet gjelder for bodene.

Det er ca. 31 m2 inne i carporten.

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.	63	6
Carport/ bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Ole Johnny Lade	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	219		2	1193.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Helledalen 28 B

Hjemmelshaver

Lade Andreas John, Capanema Katia Diniz,
Feste og fremfeste: Vik Kato Edvard, Sykkylven
Kommune

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Helledalen som er på sørsiden av vegen som går til det store boligområdet i Vikedalen øst for sentrum i Sykkylven. Man finner, skole og barnehager i nærområdet. I sentrum finner man ungdomsskole, videregående skole, idrettshall og butikker av forskjellig art. Avstand ca. 5 km til fergekai. Det er kort vei til buss med forbindelse til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sydvestvendt tomt, Tomten er meget pent opparbeidet med adkomst og biloppstillingsplass med belegningsstein, det er satt opp natursteins mur/ kantstein og det er etablert plen foran boligen og mot øst
Det er bygget carport mot øst, denne er trolig oppført i 2014/ 15 av tidligere eier. Det er belegningsstein på dekket inne i carporten og det er bygget enkle lagringsboder i carporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	05.11.2025		Ikke gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	05.11.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Kommunen opplyser: Det ligg ikkje føre bygningsteikning Har sendt teikning over seksjonane – sjå teikning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EP1809>

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

Egenerklæring

Øvre Helledalen 28 B, 6230 SYKKYLVEN

07 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvre Helledalen 28 B

Postadresse

Øvre Helledalen 28 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lade, Ole Johnny Øien

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Bytte av vindu

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gjort på dugnad i borettslaget

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av diverse kontakter, sikringsskap og kontakt for elbil
ladder

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandal

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95561039

Egenerklæringsskjema

Name

Lade, Ole Johnny Øien

Date

2025-11-07

Identification



bankID Lade, Ole Johnny Øien



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lade, Ole Johnny Øien

07/11-2025
19:24:58

BANKID

Returneres etter tinglysing til

Meglerhuset Alesund AS
Pb. 392
6001 Alesund

TINGLYST

19 JUNI 2002

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 7774

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

1528 Sykkylven

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

17 219

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾

Navn

Ideell andel ³⁾

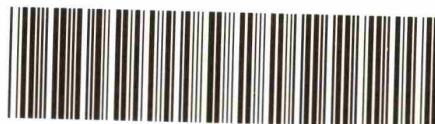
3. Begjæring

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

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Doknr: 7774 Tinglyst: 19.06.2002 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

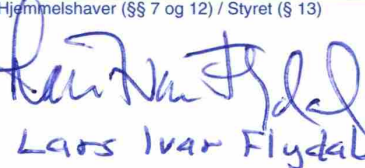
- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig 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 fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato Sykkylven 11.03.02	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Lars Ivar Flydal	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

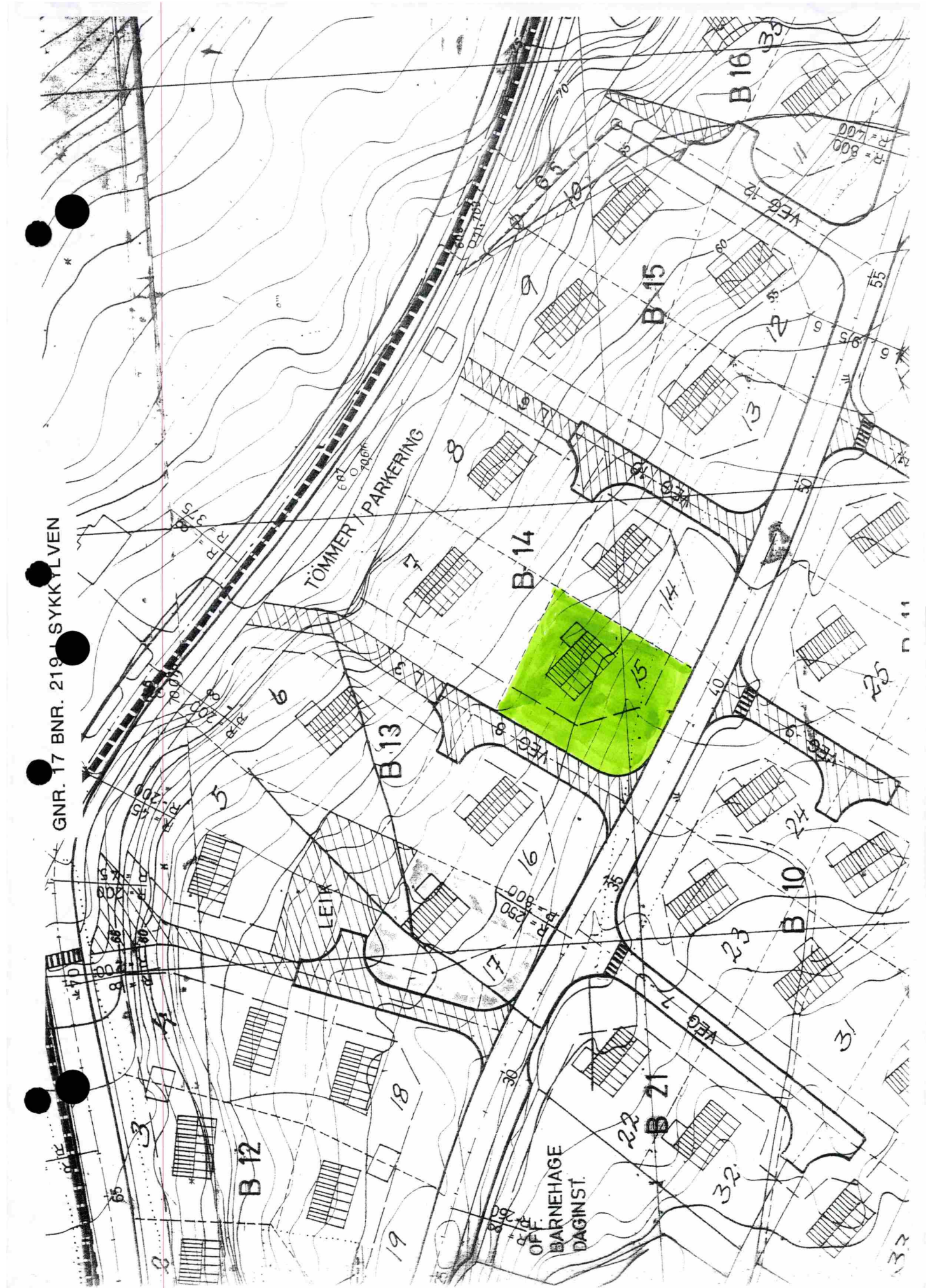
- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

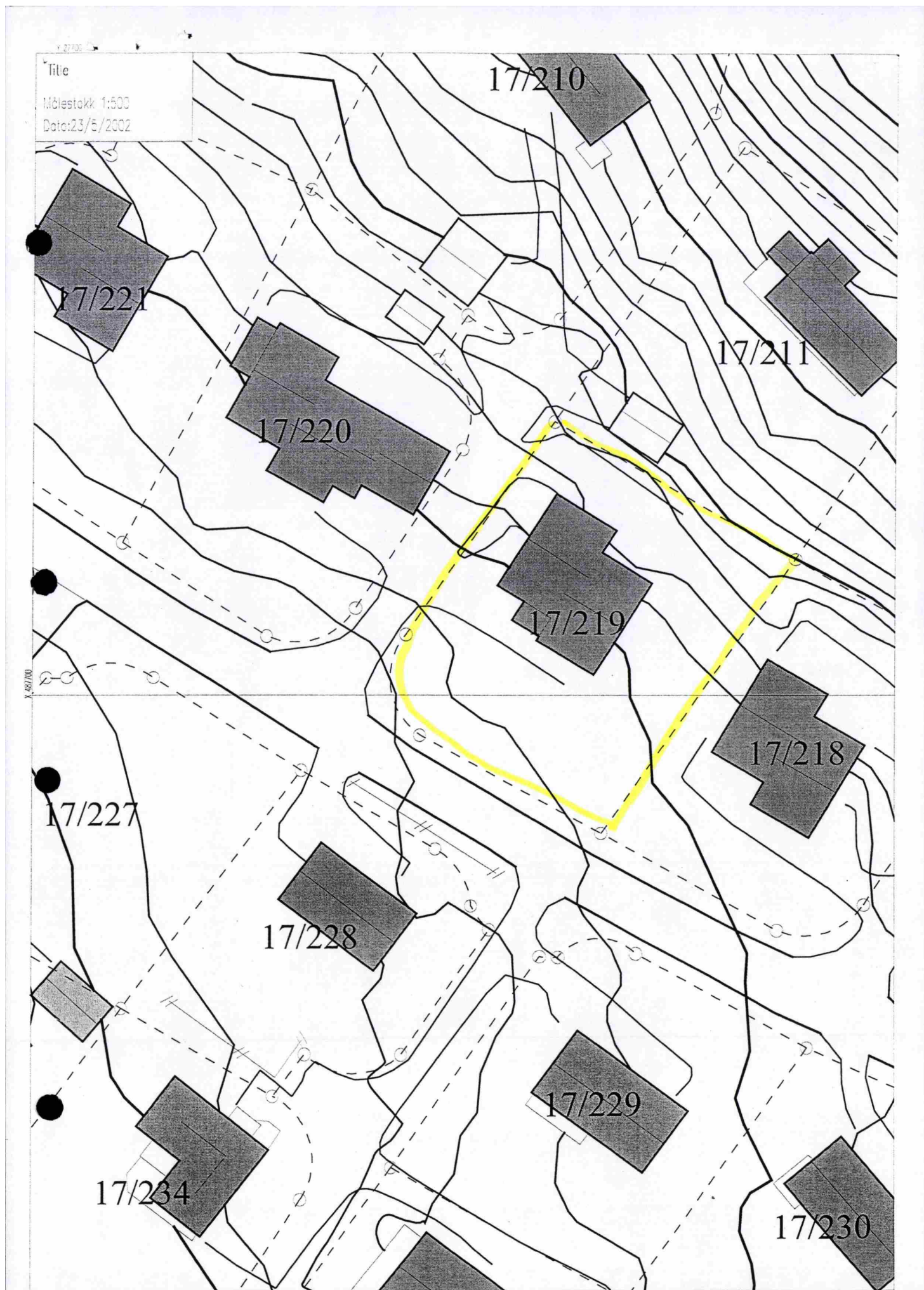
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
17	219		1-4	Sykkylven kommune
Dato		Stempel og underskrift		
18/6-2002		Oddmund Griebstad bygningssjef SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK AVDELING		

Noter:

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





GN 17 BNR. 219 I SYM. YLVEN

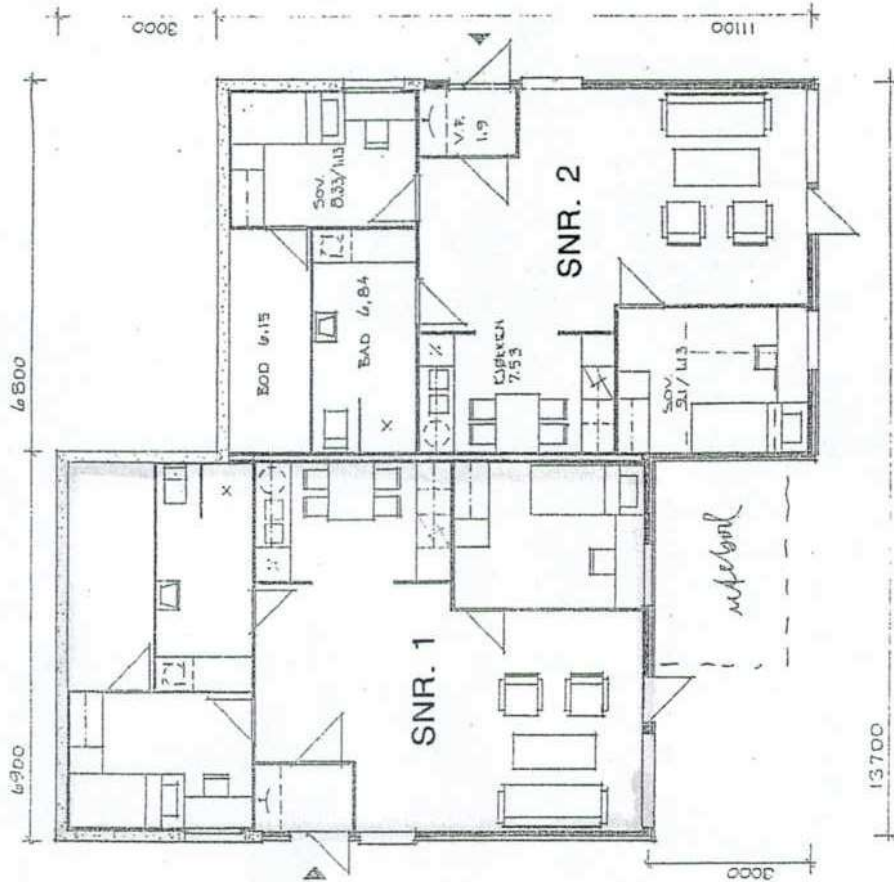


PLAN 1. ETC.

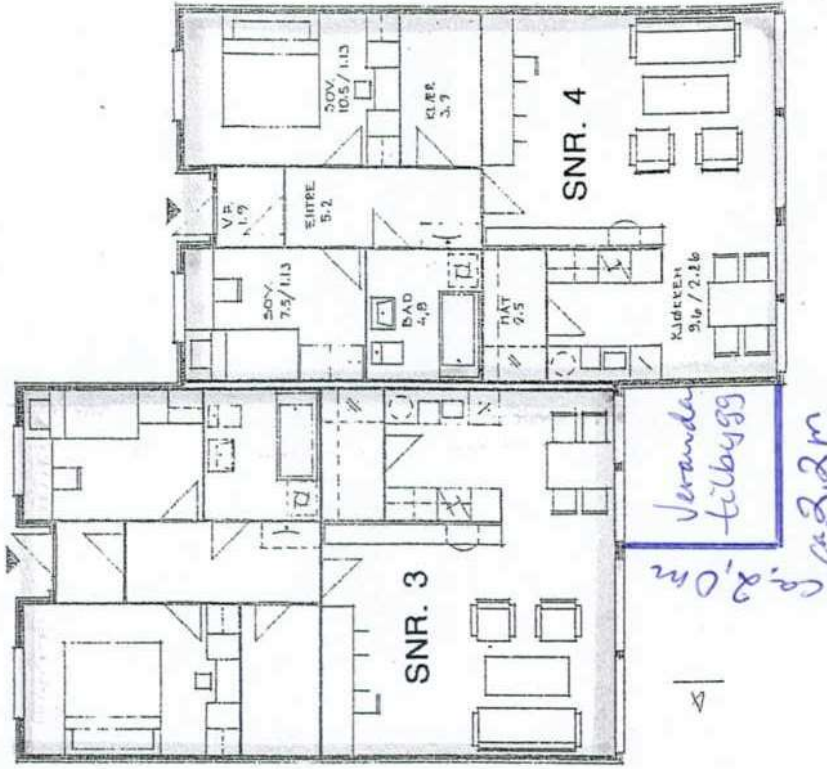
PLAN SOCKET ETC.

[illegible]

Arbeid 17/2/19



PLAN 1. ETC.



PLAN 1. ETC.

Vurdert som helt Kurent
og unødvendig ved "saksbehandling"
arbeid ved tilråd utført utan medv.

Figur av sekjonen I er sand
i tilbakel.

Utdrag av teknisk beskrivelse av bygget og omgivelser	Utdrag av teknisk beskrivelse av bygget og omgivelser	Utdrag av teknisk beskrivelse av bygget og omgivelser	Utdrag av teknisk beskrivelse av bygget og omgivelser
Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²
Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²
Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²	Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ² Byggetype: 1. etg. - 7.3, 9 m ²

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 219	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Øvre Helledalen 28A, 6230 SYKKYLVEN, med flere				
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 6/11-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Protokoll Årsmøte.

Det blei avholdt årsmøte i «Nordly» 23/10-2025.

Det blei besluttet å øke innbetaling til fellesutgifter til kr. 1500.- fom 1 des 25.

Kris Levi Hansen blei valgt til leder, Andreas Lade går ut av styret.

Desse møtte:

Kjell Fjællingsdal

Paul Magne Veien

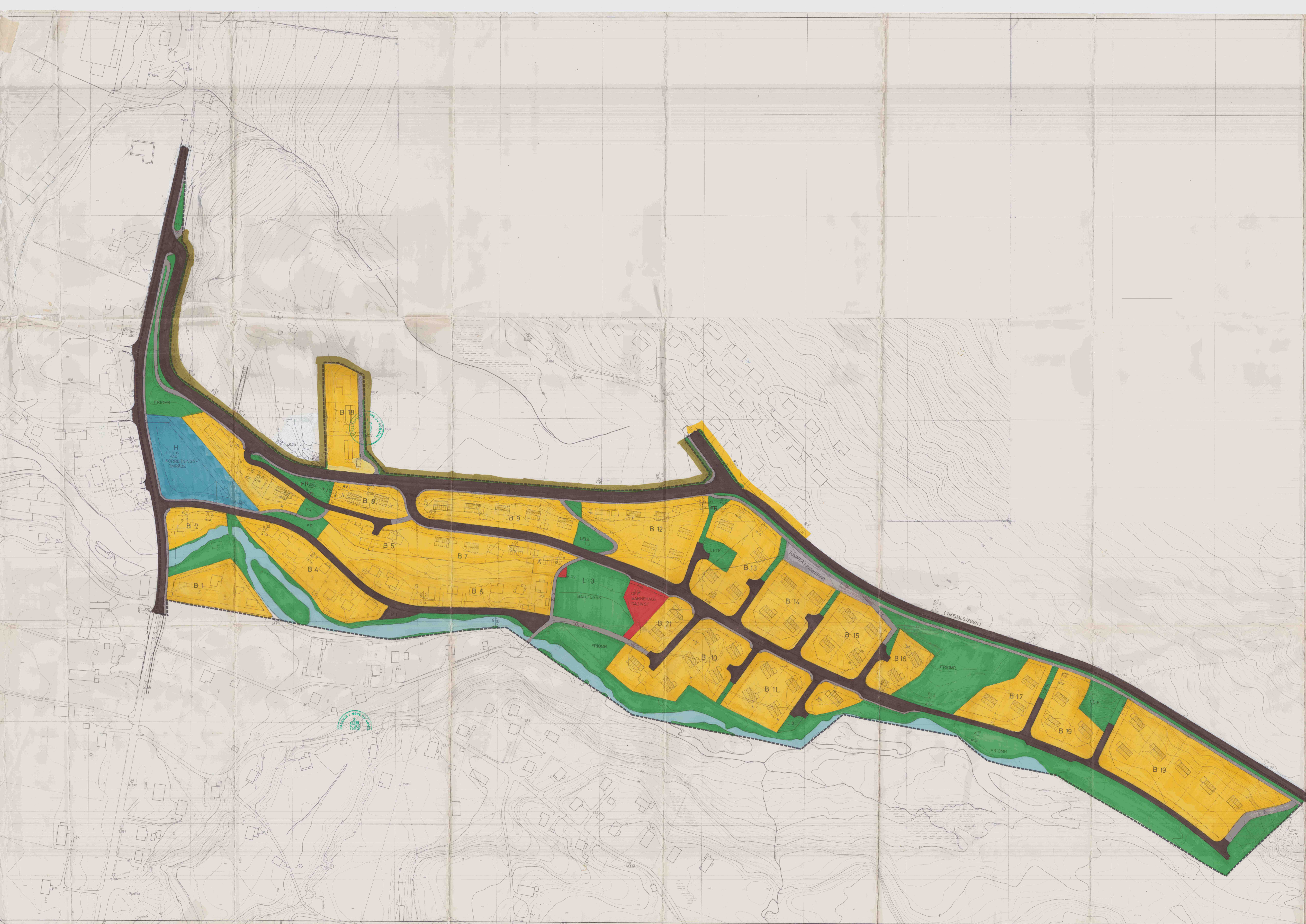
Kris Levi Hansen

Andreas Lade

Beslutningene var enstemmige.

Andreas Lade

sign



TEGNFORKLARING

Bl. 125. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B1 Boliger U = 0,1 - 0,15
- B2 Boliger U = 0,15 - 0,4
- FR Forretninger, kontor m.v.
- LO Industri
- OF Offentlige bygninger
- AL Almennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- J Jordbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJ Kjørveg
- GA Gangveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- P Park, turveg, lek

5. FAREOMRÅDER

- F Flomfarlig areal

6. SPESIALOMRÅDER

- G Gravlund

126. ANDRE BESTEMMELSER

- F Felles avkjørsel/parkeringsplass
- F Felles gangveg
- L Leikeområde

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frakledning
- Senterlinje regulert veg
- Omriis av planlagte bygg
- Omriis av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

Målestokk: 0 10 20 30 40 50 m

Nordpil

Saksbehandling

Bygningerådets/reguleringsrådets vedtak

Utlekking offentlig etterrinn i tidsrommet

Kommunestyrets vedtak

Stadfesting

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn.nr.
27. 9. 73		Gjennomgått utb. avl. / Vegkontor	3
28. 9. 73		Gjennomgått bygn. råd	3
28. 9. 73		Drev vegsjefen v/ Sjøljerg	3
28. 9. 73		Revidert forslag etter innføring	4
28. 9. 73		Revidert	5
28. 9. 73		Revidert	6
28. 9. 73		Revidert	7
28. 9. 73		Revidert	8
28. 9. 73		Revidert	9
28. 9. 73		Revidert	10
28. 9. 73		Revidert	11
28. 9. 73		Revidert	12
28. 9. 73		Revidert	13
28. 9. 73		Revidert	14
28. 9. 73		Revidert	15
28. 9. 73		Revidert	16
28. 9. 73		Revidert	17
28. 9. 73		Revidert	18
28. 9. 73		Revidert	19
28. 9. 73		Revidert	20
28. 9. 73		Revidert	21
28. 9. 73		Revidert	22
28. 9. 73		Revidert	23
28. 9. 73		Revidert	24
28. 9. 73		Revidert	25
28. 9. 73		Revidert	26
28. 9. 73		Revidert	27
28. 9. 73		Revidert	28
28. 9. 73		Revidert	29
28. 9. 73		Revidert	30
28. 9. 73		Revidert	31
28. 9. 73		Revidert	32
28. 9. 73		Revidert	33
28. 9. 73		Revidert	34
28. 9. 73		Revidert	35
28. 9. 73		Revidert	36
28. 9. 73		Revidert	37
28. 9. 73		Revidert	38
28. 9. 73		Revidert	39
28. 9. 73		Revidert	40
28. 9. 73		Revidert	41
28. 9. 73		Revidert	42
28. 9. 73		Revidert	43
28. 9. 73		Revidert	44
28. 9. 73		Revidert	45
28. 9. 73		Revidert	46
28. 9. 73		Revidert	47
28. 9. 73		Revidert	48
28. 9. 73		Revidert	49
28. 9. 73		Revidert	50
28. 9. 73		Revidert	51
28. 9. 73		Revidert	52
28. 9. 73		Revidert	53
28. 9. 73		Revidert	54
28. 9. 73		Revidert	55
28. 9. 73		Revidert	56
28. 9. 73		Revidert	57
28. 9. 73		Revidert	58
28. 9. 73		Revidert	59
28. 9. 73		Revidert	60
28. 9. 73		Revidert	61
28. 9. 73		Revidert	62
28. 9. 73		Revidert	63
28. 9. 73		Revidert	64
28. 9. 73		Revidert	65
28. 9. 73		Revidert	66
28. 9. 73		Revidert	67
28. 9. 73		Revidert	68
28. 9. 73		Revidert	69
28. 9. 73		Revidert	70
28. 9. 73		Revidert	71
28. 9. 73		Revidert	72
28. 9. 73		Revidert	73
28. 9. 73		Revidert	74
28. 9. 73		Revidert	75
28. 9. 73		Revidert	76
28. 9. 73		Revidert	77
28. 9. 73		Revidert	78
28. 9. 73		Revidert	79
28. 9. 73		Revidert	80
28. 9. 73		Revidert	81
28. 9. 73		Revidert	82
28. 9. 73		Revidert	83
28. 9. 73		Revidert	84
28. 9. 73		Revidert	85
28. 9. 73		Revidert	86
28. 9. 73		Revidert	87
28. 9. 73		Revidert	88
28. 9. 73		Revidert	89
28. 9. 73		Revidert	90
28. 9. 73		Revidert	91
28. 9. 73		Revidert	92
28. 9. 73		Revidert	93
28. 9. 73		Revidert	94
28. 9. 73		Revidert	95
28. 9. 73		Revidert	96
28. 9. 73		Revidert	97
28. 9. 73		Revidert	98
28. 9. 73		Revidert	99
28. 9. 73		Revidert	100

SYKKYLVEN KOMMUNE

REGULERINGSPÅN

VIKEDALEN I

JAN FREDRIKSEN ARK. M.N.A.L.

BEKKVOLLVEGEN 16. 6400 MOLDE

Tlf 54103

REGULERINGSFØRESEGNER FOR OMRÅDET VIKEDALEN I, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1.

Begrensning av planen.

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

§ 2.

Arealbruk etter §25, §26 i bygningslova.

Arealbruken innan planen er delt i fylgjande område:

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

§ 3.

Område regulert for frittliggande einebustader.

Inndeling:

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

Generelle føresegner for heile reguleringsområdet.

§ 4.

Bustadområda.

Type bebyggelse. Bustadene skal vere frittliggande einebustader.

Tak. Alle frittliggande einebustader bør ha mønetak.

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

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



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

Garasje.

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

Garasje kan berre byggjast i ei høgd med grunnflate ikkje over 35 m². Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

Oppstillingsplass for bil.

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

Takvinkel.

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

Form, farge, materiale.

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

Fargen på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

Gjerde.

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

Vegetasjon.

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

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

Felles-avkjørsle.

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

Område for offentleg bygg.

Daginstitution/ barnehage.

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

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

§ 5.

Område for forretningsbygg.

Høgd.

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



bli'r innreid til bustadføremaal.

Utnytting.

Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige 0.35.

Bebyggelsesplan.

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

Parkering.

Innan forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar 30 m² butikk eller kontorareal.

§ 6.

Friareal.

Byggearbeid innan friarealet.

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

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne byggearbeidet.

§ 7.

Trafikkområde.

Reguleringsline.

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

Gangvegar.

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

§ 8.

Private servitutter.

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

§ 9.

Mindre vesentlege unntak.

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

Stadfestet i Molde, den 23.5.77.



FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

TELEFON NR. (072) 54 111 (SENTRALBORD)
ADRESSE FYLKESHUSET, 6400 MOLDE

PEL: Kyni M vart arkiv.

Originaldok. M

Bygn.-rådet
for kunngjering.

Sykkylven kommune

6230 SYKKYLVEN

SYKKYLVEN KOMMUNE

Mottako 24/11 1977.

Journal 2245 Arkivnr. 021

Satt av ordfører [Signature]

Satt av varaordfører [Signature]

Satt av kontorsjef [Signature]

Til orientering for

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

5550/714/77/BEM/sbo

7.11.77

KOMMUNESTYREMØTE 5.9.1977 SAK NR 194/77
REGULERINGSENDRING FOR VIKEDALEN I

I medhald av §27 i bygningslova, jfr. §15, jfr. rundskriv av 2.7.73 frå Miljøverndepartementet, stadfestar ein med dette kommunestyret sitt vedtak i ovannemnde sak vedgåande reguleringsendring for Vikedalen I

Reguleringsføresegnene §4, første avsnitt vert endra og skal ha følgjande ordlyd:

"Bustadene skal vere frittliggjande einebustader bortsett frå tomtene 13-14-15-16 og 17 der det kan byggjast hus med inntil fire bustader på kvar tomt."

Utanom denne endringa skal reguleringsføresegnene for Vikedalen I, stadfest av fylkesmannen 23.5.77, fortsatt gjelde for området.

./.. Eit eksemplar av det stadfesta reguleringskartet med påteikning om stadfestinga følgjer vedlagt.

Ein har gått gjennom dei einskilte merknader og protestar som er innkomne til planen. I denne samanheng sluttar ein seg til bygningsrådet og kommunestyret si vurdering.

Når det gjeld kunngjering av stadfesta reguleringsplan blir det vist til §27 nr. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast merksam på at vedtaket om stadfestinga kan pålagast til Miljøverndepartementet etter nærare reglar. Eit forslag til kunngjeringstekst med fullstendige opplysningar er lagt ved, idet ein ber om at kommunen nyttar dette. Der det er praktisk mogleg, kan direkte varsling til partane vere eit riktig supplement til kunngjeringa, jfr. rundskriv av 9.4.73 frå Miljøverndepartementet.

./.. Ein gjenpart av dette skriv følgjer vedlagt. Ein del av dokumenta i saka vil bli sendt kommunen seinare.

[Signature]
Alv Jakob Fostervoll

[Signature]
Per Ekroll

Gjenpart:

Miljøverndepartementet, Myntgt. 2, Oslo-Dep. Oslo 1
Riksarkivaren, Banklassen 3, Oslo 1, vedlagt et eksemplar av
reguleringskartet.
Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde
Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde

Dok. avg. kr. 520,-

Avskrift av Lesebok nr. 1383 15 78

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

A V T A L E O M L E I E A V G R U N N

Med utgangspunkt i forhandlinger ført i 1972 og 1973, mellom eieren av gnr. 17, bnr. 1 i Sykkylven - og Sykkylven kommune v/ordføreren som leier, skulle nærmere omforente areal på leievilkår stilles til disposisjon for Sykkylven kommune, til utbyggingsformål. Etter fortsatt samarbeide mellom partene, og etter at basispris for beregning av leievederlag er fastsatt, er det mellom partene inngått slik

AVTALE:

1. Grunneieren, Odny Vik, personnr. 200918, [REDACTED] 6230 Sykkylven, gir med dette full leierett til Sykkylven kommune på følgende parseller under hovedbruket:
 - 1.1. Tomt nr. 7, gnr. 17, bnr. 211
 - 1.2. Tomt nr. 8, gnr. 17, bnr. 212
 - 1.3. Tomt nr. 14, gnr. 17, bnr. 218
 - 1.4. Tomt nr. 15, gnr. 17, bnr. 219
 - 1.5. Tomt nr. 28, gnr. 17, bnr. 232
 - 1.6. Tomt nr. 29, gnr. 17, bnr. 233
 - 1.7. Tomt nr. 30, gnr. 17, bnr. 234
 - 1.8. Tomt nr. 31, gnr. 17, bnr. 235
 - 1.9. Tomt nr. 32, gnr. 17, bnr. 236
 - 1.10. Tomt nr. 33, gnr. 17, bnr. 237
 - 1.11. Tomt nr. 34, gnr. 17, bnr. 238.
2. Sykkylven kommune - som leier - skal selvstendig foreta bortfeste av de nevnte tomteparseller, til tomtefestere som Sykkylven kommune selvstendig utpeker og inngår feste-kontrakter med, alt i samsvar med lov om tomtefeste av 30. mai 1974 nr. 20.
3. Sykkylven kommune skal i sine festekontrakter til de respektive husbyggere gi slike festevilkår som det mellom disse parter blir avtalt. Herunder skal kommunen også kunne regulere sine kostnader til utbygging av tekniske anlegg i området i og ved de leieareal som nærværende

- 2 -

kontrakt gjelder, i samsvar med kommunens regulære fordelingsprinsipp for slike kostnader.

4. Undertegnede gir ved min underskrift på nærværende avtale ugjenkallelig fullmakt til Sykkylven kommune å kunne undertegne selvstendige festekontrakter for hver av de under pkt. 1 nevnte parseller, likesom min underskrift på nærværende dokument samtidig er å anse som samtykke til at de av Sykkylven kommune og festeren inngåtte festeavtaler blir tinglest på vedkommende tomteparsells grunnboksfolium hos sorenskriveren i Nordre Sunnmøre.

Det vises til tinglysningslovens § 13, første ledd.

5. Mellom undertegnede grunneier og Sykkylven kommune - som leier - gjelder ellers følgende vilkår:

- 5.1. Leieavtalen inngås for et tidsrom på 80 år, regnet fra 1. juli 1975. Leieren har rett til å få leieforholdet forlenget.
- 5.2. Den årlige leie utgjør kr 5 207,60, som betales hvert år den 1. februar, forskuddsvis for året.
- 5.3. Leien betales for kalenderåret, og ved undertegning av dette dokument erlegges leien frem til 31.12.1977.
- Leieavgiften er undergitt regulering hvert 10. år, første gang 1. juli 1985. Dette er 10 år etter at basis for stipulering av leien ble fastsatt ved rettskraftig overskjønn, avhjemlet 23. mai 1975 i Nordre Sunnmøre skjønnsrett, sak 19/74 B. Dette er utgangspunktet for den stipulerte leie.
- Regulering skjer opp eller ned i samsvar med endringer i konsumprisindeks, som per 1. juli 1975 settes lik 100.
- 5.4. Leien erlegges ukrevet til grunneierens konto i Sykkylven Sparebank. Sykkylven kommune står ansvarlig for erleggelse av den til enhver tid pliktige leie, og uavhengig av om kommunen har brukt sin adgang til å bortfeste alle de berørte tomteparseller under avtalen.

- 3 -

5.5. Grunneieren har rett til å kreve nærværende leieavtale avløst av en salgsavtale, med minimum to års varsel i rekommandert brev, om ikke partene blir enige om kortere overtagingsfrist. Da festeavgiften foran er stipulert til 5% av basisleie, skal kjøpesummen i samsvar med dette utgangspunkt stipuleres til et beløp som tilsvarer 20 ganger den på overtagelsestidspunktet regulerte årlige leie. Grunneierens bo/livsarving har samme rett som grunneieren til å kreve leieavtalen avløst av salg. Tinglysings- og stempelomkostninger ved slikt fremtidig skjøte skal være grunneieren/hans bo uvedkommende.

Retten til å kreve leien avløst ved salg, kan gjøres gjeldende til alle eller enkelte av de tomter som nærværende kontrakt gjelder. Ved delvis avløsning til salg skal den løpende festsum reguleres forholdsmessig.

5.6. I den utstrekning det ved nærværende avtale ikke er gjort avvikende bestemmelser, skal bestemmelsene i lov av 30. mai 1975, nr 20 om tomtefeste, gjelde analogisk.

6. Kostnader ved eventuell tinglysning av denne avtale - som Sykkylven kommune kan foreta, skal være grunneieren uvedkommende. Kommunen betaler forøvrig grunneieren utgifter til dekning av omkostninger ved inngåelse av avtaleforholdet, i tilknytning til forhandlinger i 1977 og -78.

6230 Sykkylven, den 31. januar 1978.

Som grunneier:

Odny Vik
.....
Odny Vik

Som leier:

SYKKYLVEN KOMMUNE

Johannes
.....

Det attesteres at ovennevnte underskrifter på denne avtale er foretatt av underskriverne personlig, og at disse er over 20 år.

6230 Sykkylven, den 31. januar 1978.

VEND

- 4 -

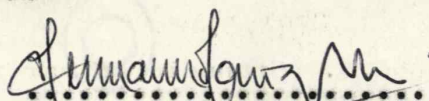
6230 Sykkylven, den 31. januar 1978.



Adr.: Einar Hennig

personnr.: 260727.3 [redacted]

yrke : h.v.r. adv.



Adr. : 6230 Sykkylven

personnr. : 130580 [redacted]

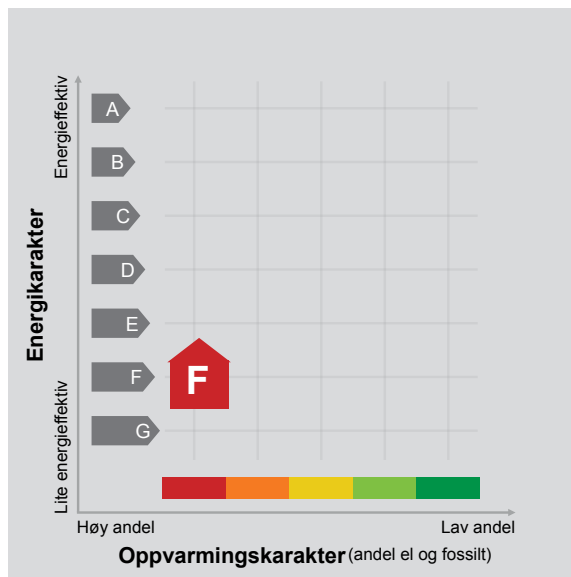
yrke : kontorgef

F.L.-

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Helledalen 28B
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10258170
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-191750
Dato	20.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Isolering av gulv mot grunn

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.

Øvre Helledalen 28B

Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helledalen	5 min
Linje 255, 260	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 37 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	6 min
80 elever, 6 klasser	2.7 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	7 min
387 elever, 23 klasser	3.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
304 elever, 24 klasser	2.7 km
Sykkylven vidaregåande skule	6 min
250 elever, 17 klasser	2.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

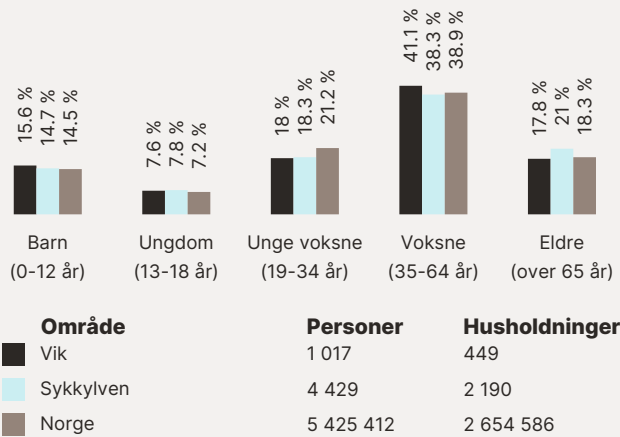


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år)	11 min
53 barn	0.9 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	21 min
34 barn	2 km
Krikane barnehage (1-5 år)	6 min
61 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	4 min
Rema 1000 Sykkylven	4 min

Primære transportmidler

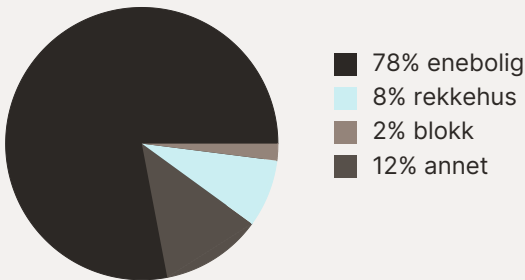
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Gående

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

Sport

-  Vik skule
Aktivitetshall
6 min  0.6 km
-  Sykkylven storhall
Aktivitetshall
6 min  2.9 km
-  Family Sports Club Sykkylven
12 min 

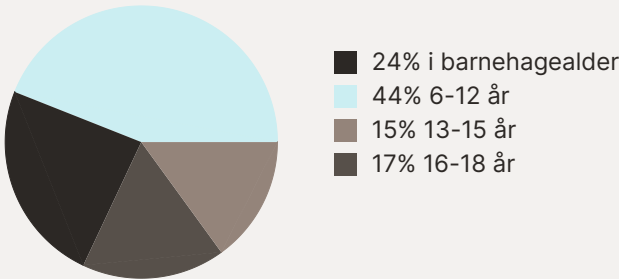
Boligmasse



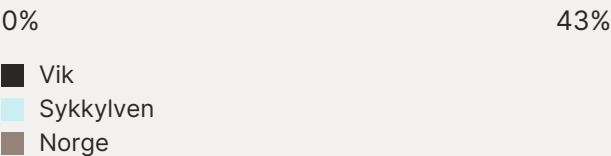
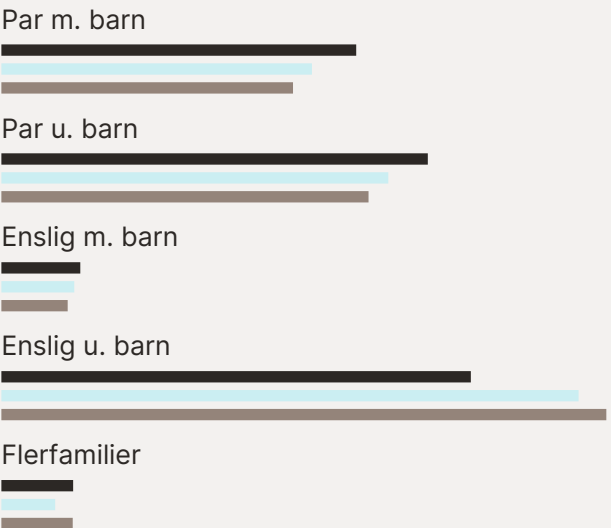
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa
1 t 14 min 
-  Vitusapotek Sykkylven
4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

