

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 14, bnr. 608, snr. 8

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 18872-2077

Eiendomsverdi ref nr: VX1350

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 2004 og ca 22 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Leilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med pvc-membran/papp e.l. Ikke inspisert av taksmann. Dette vil være et fellesanliggende for sameiet. Yttervegger av mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig. Vinduer av aluminium med 2-lags energiglass. Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av aluminium med 2-lags energiglass. Innglassa balkong med flislagt gulv, vinduer av aluminium med enkelt glass. Det er sluk i gulv. Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv, malte/tapetserte vegger og malte gipsplater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår. Det er innvendige slette finerdører i boligen. Det tilhører garasjeplass i felles parkeringskjeller i bygget. Det er asfaltert dekke på grunn, tak- og veggkonstruksjoner av betong. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med skyvedører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vann, vv-bereder, brannslange, opplegg for montering av sentralstøvsuger. Ventilasjon i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i bjørkefiner med slette fyllingsfronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er avløpsrør av plast. Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad og kjøkken. Styring fra kjøkkenvifte. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og tilluftskanaler i himling i gang. Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. 200 liter vv-bereder fra byggeår i bad. Det er installert porttelefon i leiligheten. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved porttelefon. Det er røropplegg for sentralstøvsuger på bad/vaskerom, men støvsugerenheter er ikke montert. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, natursteinsmur og noe beplantet areal. Festet tomt. Felles tomt for sameiet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

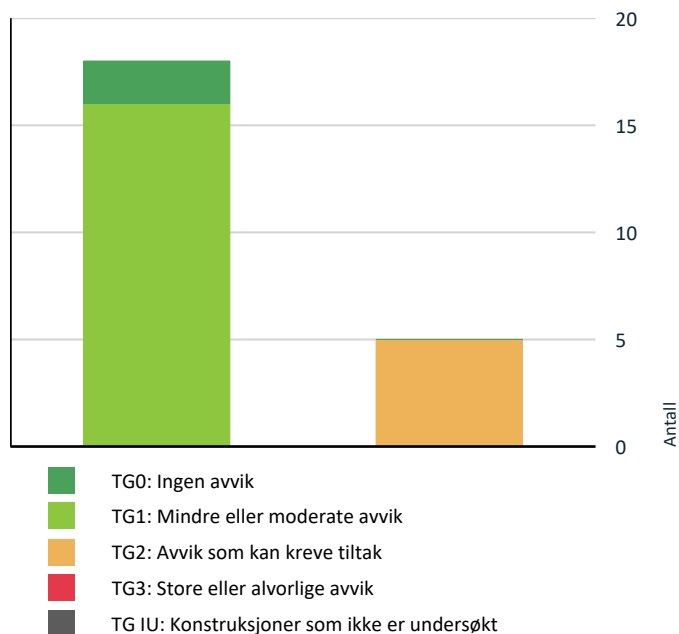
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boder

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2004

Anvendelse
Bolig

Kommentar
Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av aluminium med 2-lags energiglass.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av aluminium med 2-lags energiglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglassa balkong med flislagt gulv, vinduer av aluminium med enkelt glass. Det er sluk i gulv.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, malte/tapetserte vegger og malte gipsplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe slitasjer, hakk og riper i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med noe fornying og oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Garasjeplass

Beskrivelse

Det tilhører garasjeplass i felles parkeringskjeller i bygget. Det er asfaltert dekke på grunn, tak- og veggkonstruksjoner av betong. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Normal standard.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med skyvedører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vann, vv-bereder, brannslange, opplegg for montering av sentralstøvsuger. Ventilasjon i himling.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, malte gipsplater i himling.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med skyvedører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vann, vv-bereder, brannslange, opplegg for montering av sentralstøvsuger. Ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i bjørkefiner med slette fyllingsfronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Bare delvis merket.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad og kjøkken. Styring fra kjøkkenvifte. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og tilluftskanaler i himling i gang.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra byggeår i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert porttelefon i leiligheten. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved porttelefon.

Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er røropplegg for sentralstøvsuger på bad/vaskerom, men støvsugerenhet er ikke montert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er fra byggeår og ca 22 år gammelt, og har normal standard utifra alder. Det er ikke foretatt endringer eller oppgraderinger og det vurderes å ikke være behov for utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, natursteinsmur og noe beplantet areal. Festet tomt. Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse

Bod

Byggeår

2004

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det tilhører 2 boder i 1. etasje til leiligheten, ca 5 m² hver. Ene boden har støpt plate på grunn, yttervegger av treverk kledd med rupanel, betongelement i tak. Den andre boden har asfaltert dekke på grunn, yttervegger av treverk kledd med rupanel, betongelement i tak. Normal standard.

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

90 m²/80 m²

Leilighet: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Vindfang

Andre bygg: Boder

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

3-roms leilighet beliggende i Øvstetegane like utenfor Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med boliger, skoler, kirke etc i nærmiljøet, og boligen ligger fint til terrenget med god tilkomst og god sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullavikvegen 5 ,6230 SYKKYLVEN 89 m² 2018 2 sov	30-08-2022	4 650 000	4 500 000	6 932	4 506 932	50 640
2 Ullavikvegen 5 ,6230 SYKKYLVEN 90 m² 2018 2 sov	01-02-2024	4 650 000	4 400 000		4 400 000	48 889
3 Øvstetegane 3 ,6230 SYKKYLVEN 82 m² 2010 2 sov	24-06-2025	3 500 000	4 000 000		4 000 000	48 780
4 Ullavikvegen 5 ,6230 SYKKYLVEN 91 m² 2018 2 sov	26-04-2023	4 600 000	4 400 000		4 400 000	48 352
5 Øvstetegane 3 ,6230 SYKKYLVEN 79 m² 2010 2 sov	16-06-2025	3 200 000	3 200 000		3 200 000	40 506
6 Øvstetegane 5 ,6230 SYKKYLVEN 98 m² 2012 3 sov	07-06-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	39 806
7 Øvstetegane 1 ,6230 SYKKYLVEN 79 m² 2004 2 sov	22-05-2019	2 450 000	2 400 000		2 400 000	30 380

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	3 550 000
Garasje plass	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 000 000

Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boder	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

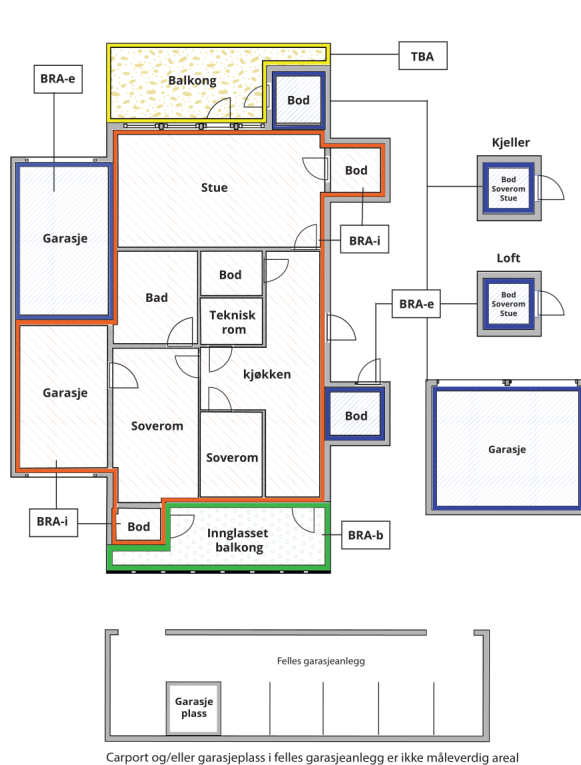
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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)		
3. etasje	80		10	90	
SUM	80		10		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Sølvi Sæther	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	14	608		8	3132.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvstetegane 1

Hjemmelshaver

Sæther Reidun Hildebjørg (gjelder feste)

Kommentar

Sameietomt. Arealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel

79 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvstetegane like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med boliger, skoler, kirke etc i nærmiljøet. Boligen ligger fint til terrenget med god tilkomst og god sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, natursteinsmur og noe beplantet areal. Festet tomt. Felles tomt for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	17.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	17.12.2001		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	19.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	18.02.2002		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.05.2013	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	27.06.2026	Oppdatering garasje
3	04.08.2026	Oppdatering veggventil soverom

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/VX1350>

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

Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvstetegane 1

Postadresse

Øvstetegane 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

juni 2019

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Sæther, Sølvi Karin

Selger

Tandstad, Trude Haddal Sæther

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Lekkasje tak på største soverom. Kom fra sluk i etasjen over. Dette ble utbedret av sameie (2024/25 (usikker på årstall))
Nye spotter i gang (Mars 2026)

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 15792814

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Trude Haddal Sæther Tandstad **2026-06-16**

Identification



Trude Haddal Sæther Tandstad

Name

Date

Sølvi Karin Sæther **2026-06-16**

Identification

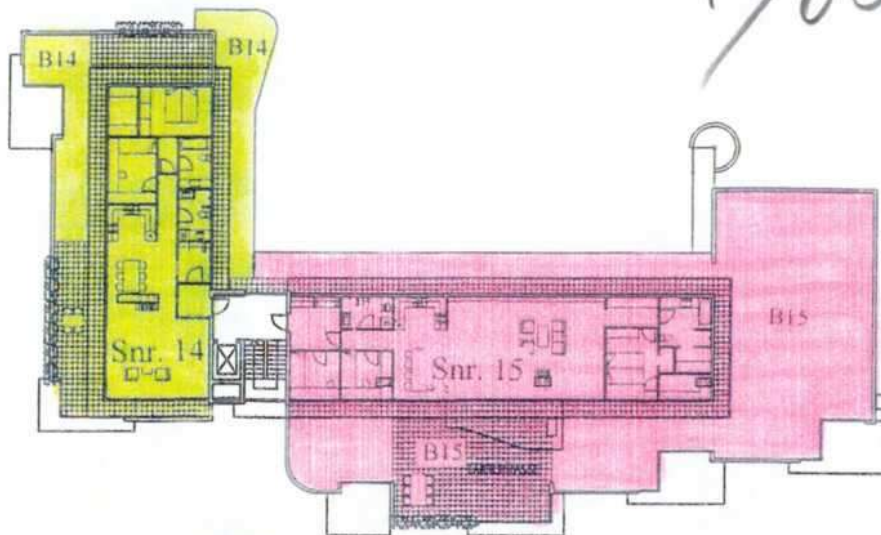


Sølvi Karin Sæther

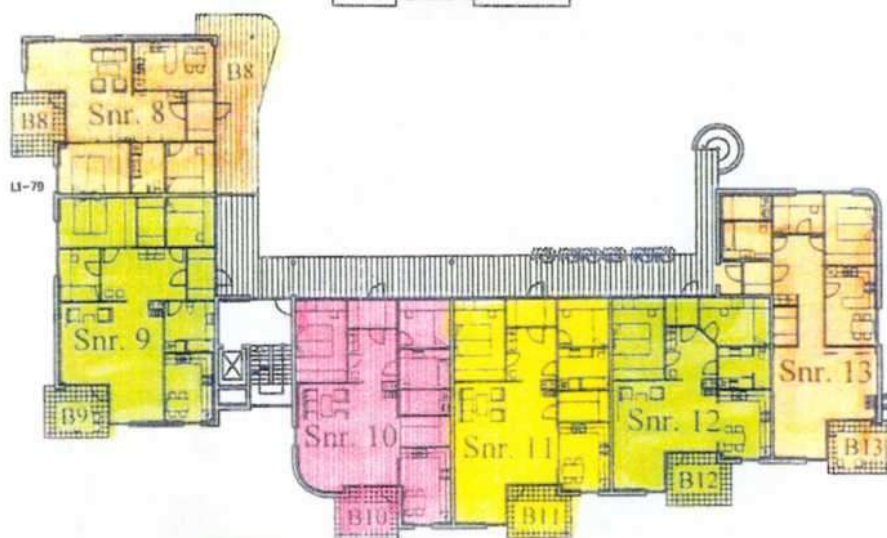


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

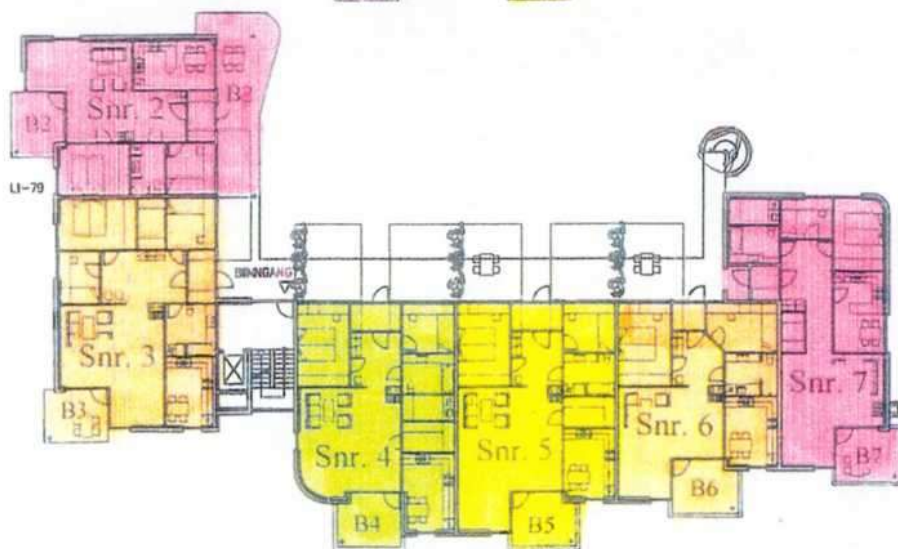
14/608



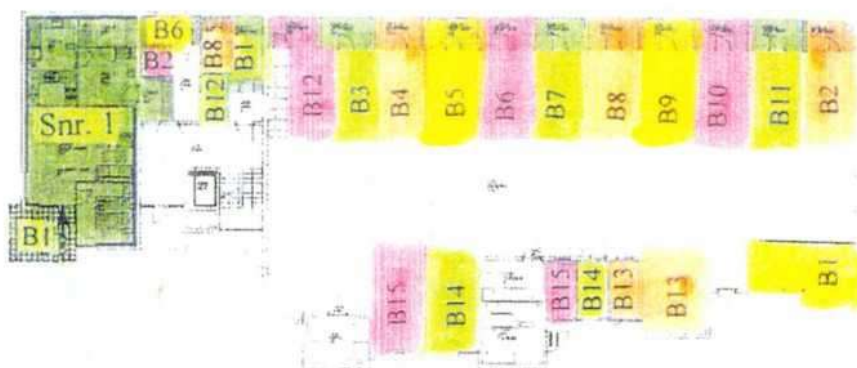
4. etg.



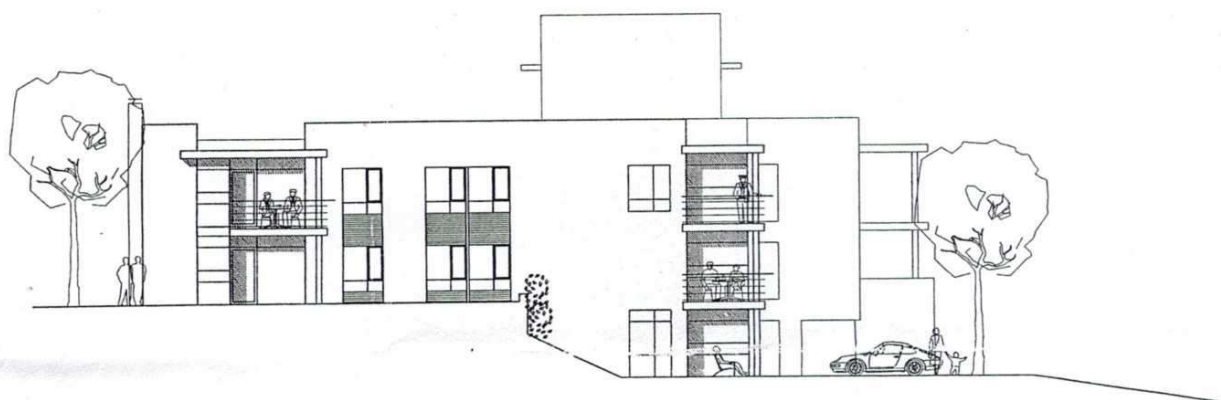
3. etg.



2. etg.



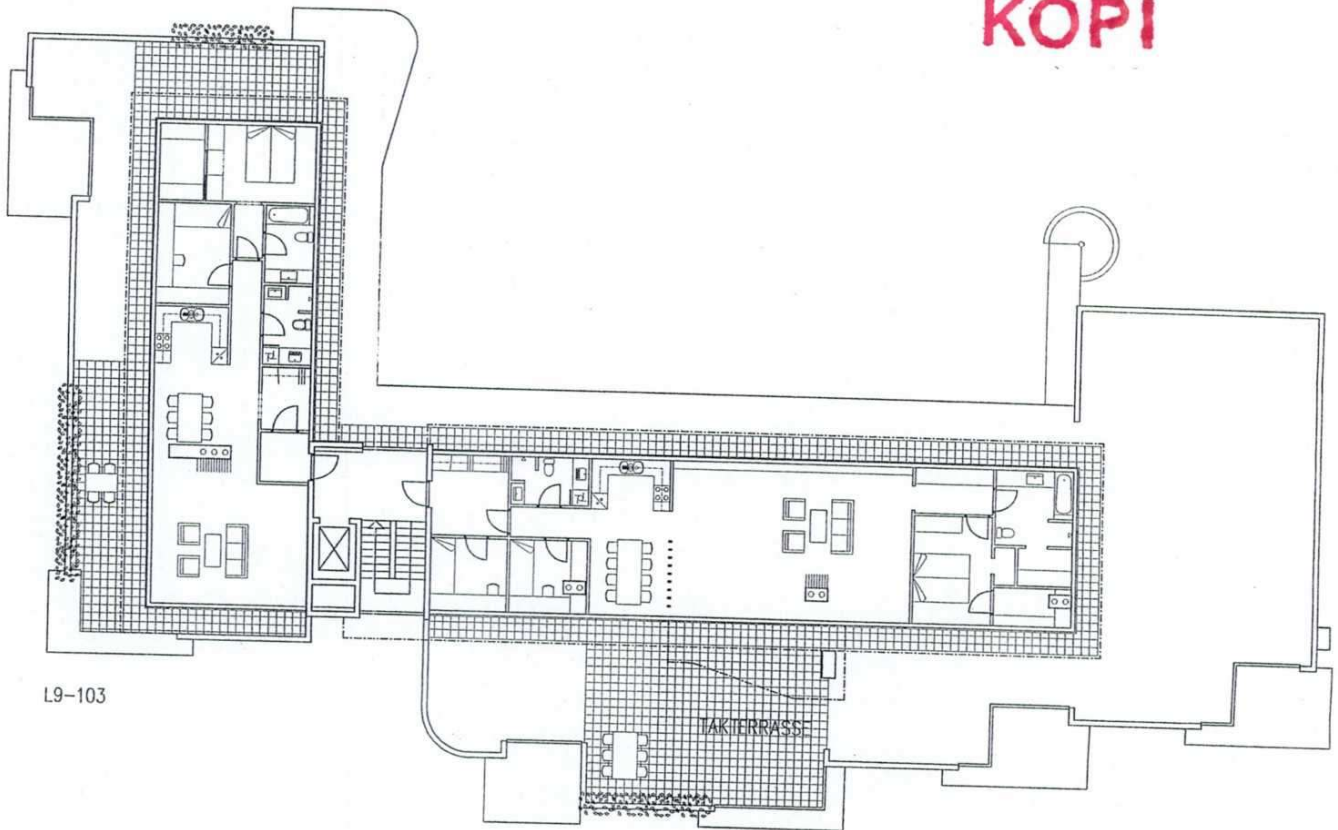
1. etg.



NORDFASADE GRUPPE A

GODKJENT
 SOM MILKÅR SOM ER SETT I
 TAK 12/02.
 KOMMUNE
 RÅDGIVNING
 E. Larin Åsen 18/2-02

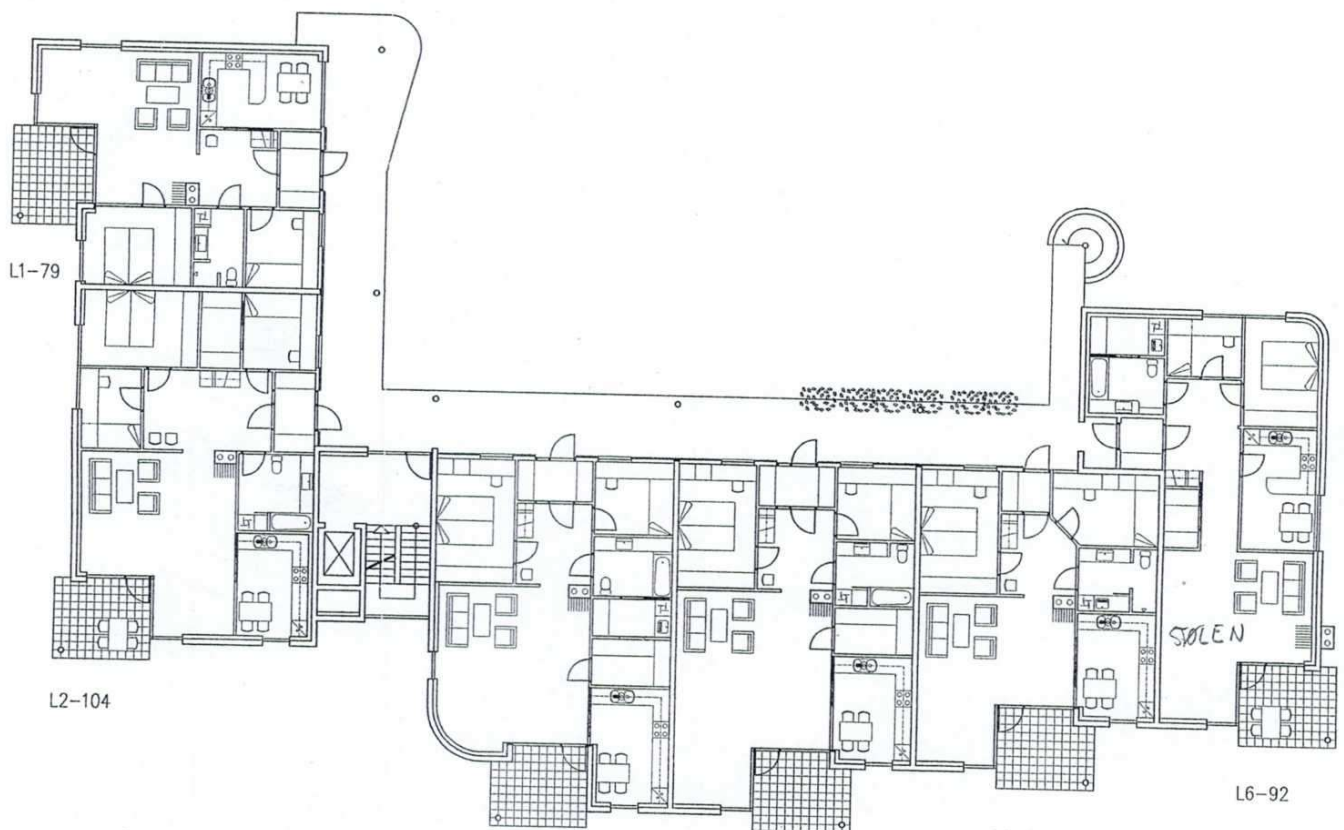
KOPI



L9-103

L10-138

4. ETG



L1-79

L2-104

L3-98

L4-100

L5-84

L6-92

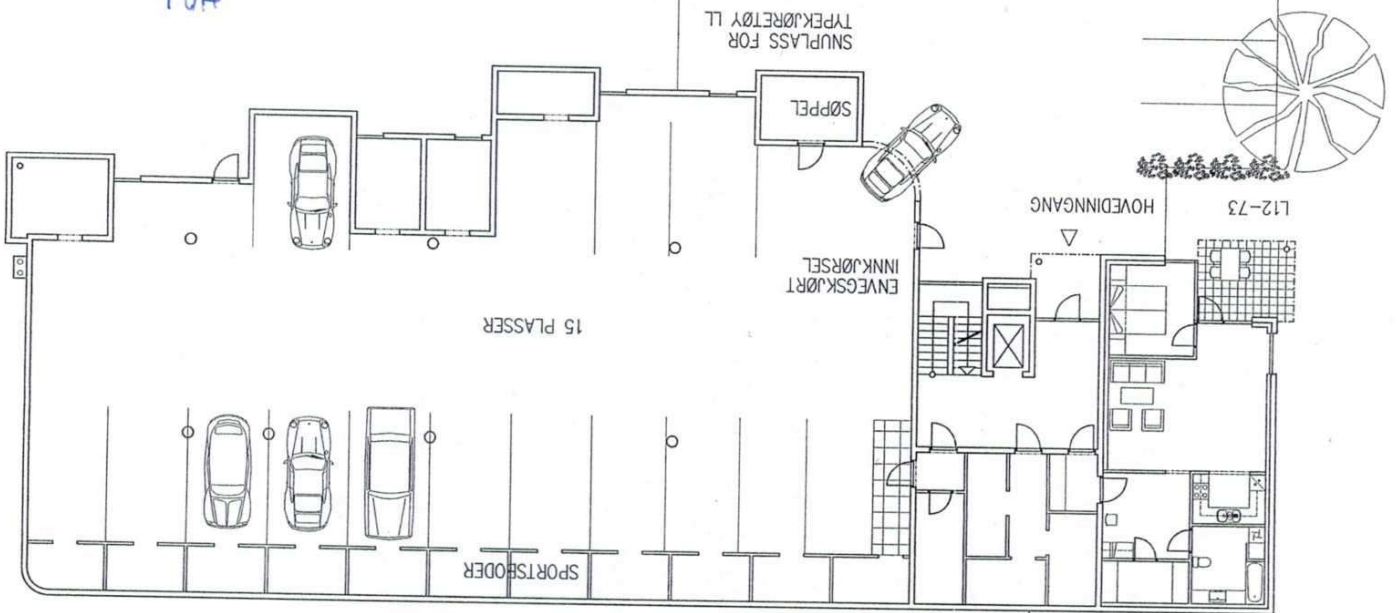
3. ETG

6NR. 14/608

Bnr. 20544074

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 12/02
STOKKEBYEN KOMMUNE
TEKNISK HOVUDUTVAL
08.08.02

401



6. Havn d. 18/02.
12/02
PA VILKOR SOM ER SETT I
KOMMUNE
18/02

L4-100

L3-98

L5-84

L6-92

L2-104

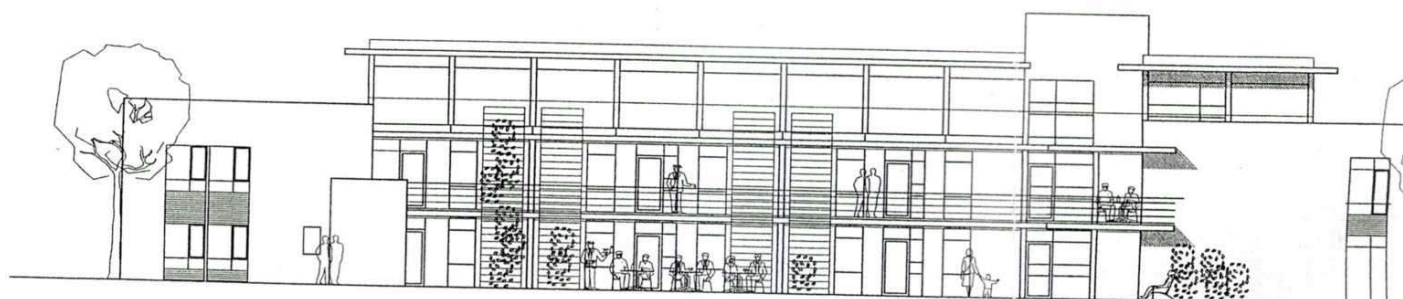
L1-79

BIINNGANG

HAGE FOR LEK
OG OPPHOLD



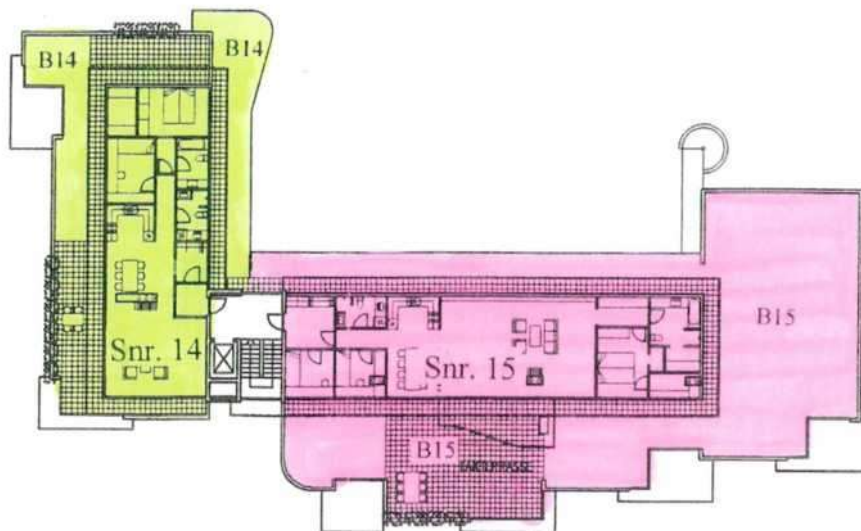
TYPISK SYDFASADE



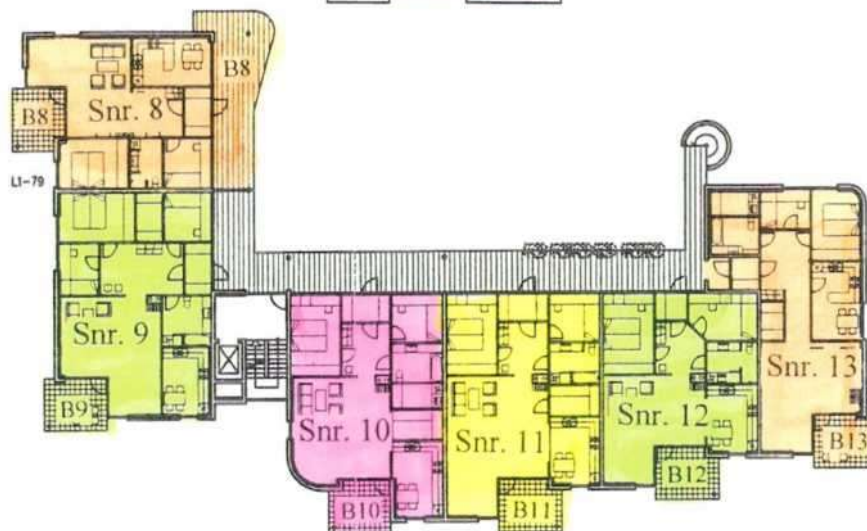
OPPRISS MOT ØST

BYGGTEAM AS - BOLIGER VED AURE SENTRUM, SYKKYL

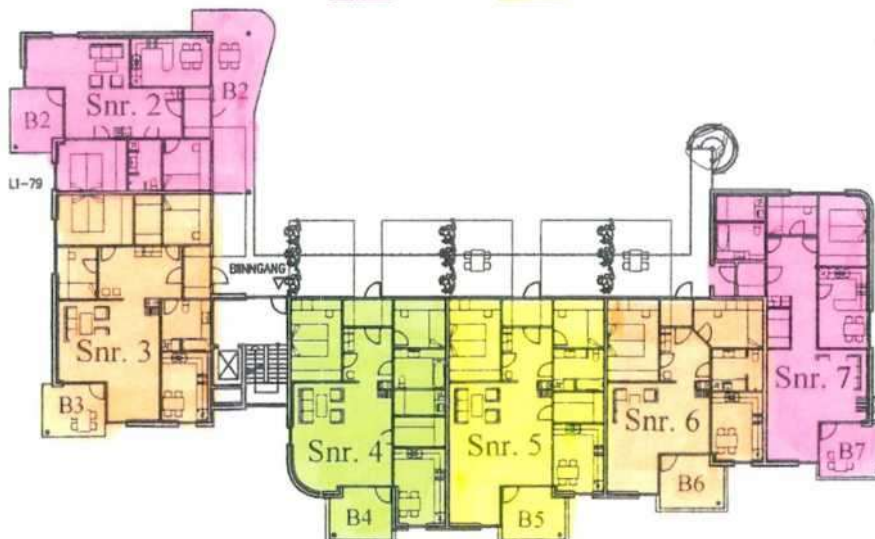
4. etg.



3. etg.



2. etg.

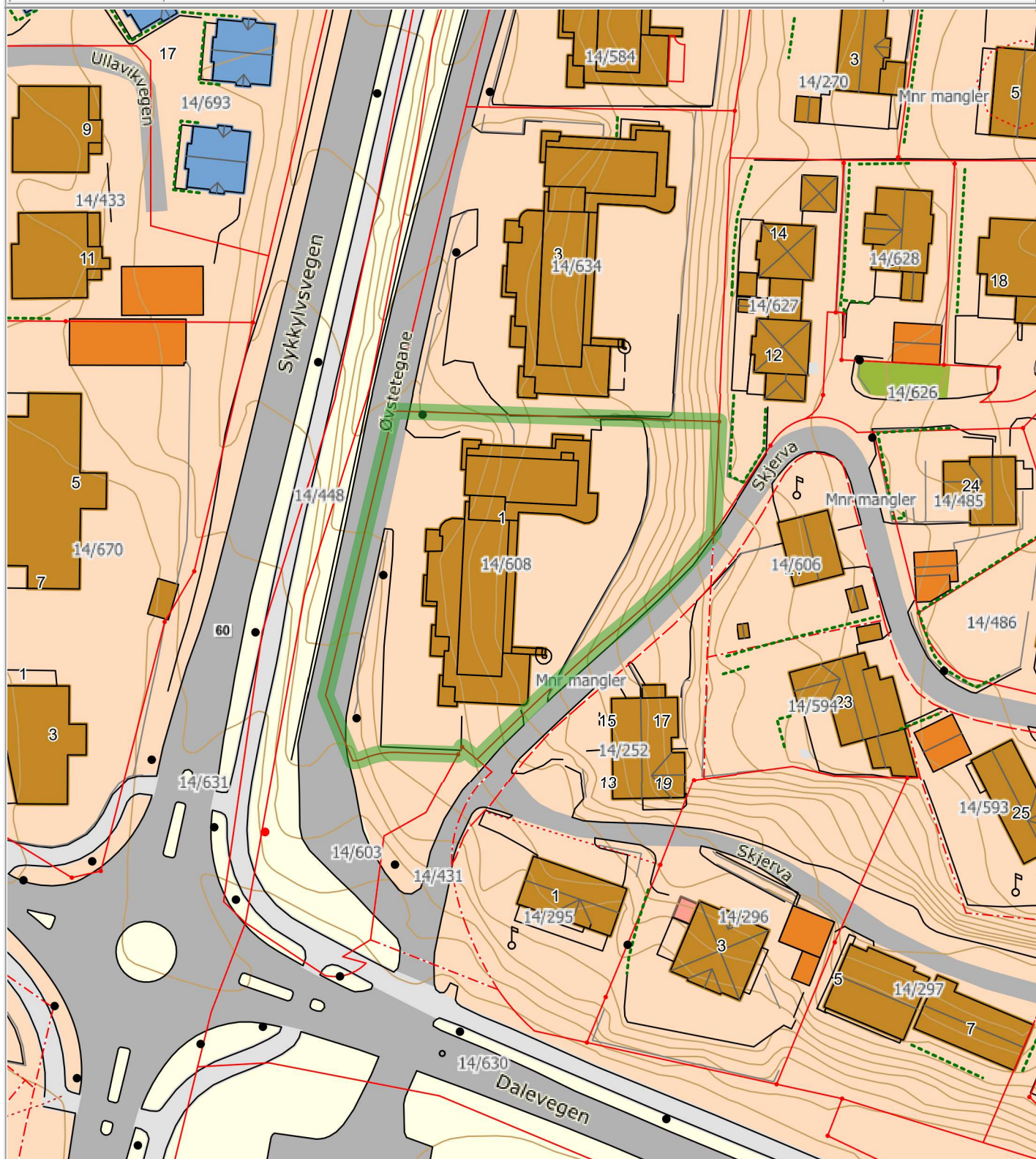


1. etg.



2/2

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 608	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN					
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 19/6-2026 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.



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

Saksbeh.: Kristian Trandal

Vedtaksnummer: DT 165/13

SAKSOPPLYSNINGAR

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

Løyve til tiltaket vart gitt den 27.02.2002.

Byggestad	Øvstetegane
Tiltakshavar	Brekke Byggentreprenør AS
Ansvarleg søkjar	Bonesmo Bygg Consult

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

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

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

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggesak

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.06.2026 kl. 14:07
Gårdsnummer:	14	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	608	Attestert av:	Sykkylven kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	8		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 19.02.2004
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 91 / 1418 i matrikkelenhet 14 / 608
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		181188	AURE ANDREAS STAMGÅRD		AUREGARDEN 7 6230 SYKKYLVEN
Fester	Død	170842	SÆTHER REIDUN HILDEBJØRG		

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten	Død	170842	SÆTHER REIDUN HILDEBJØRG			

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

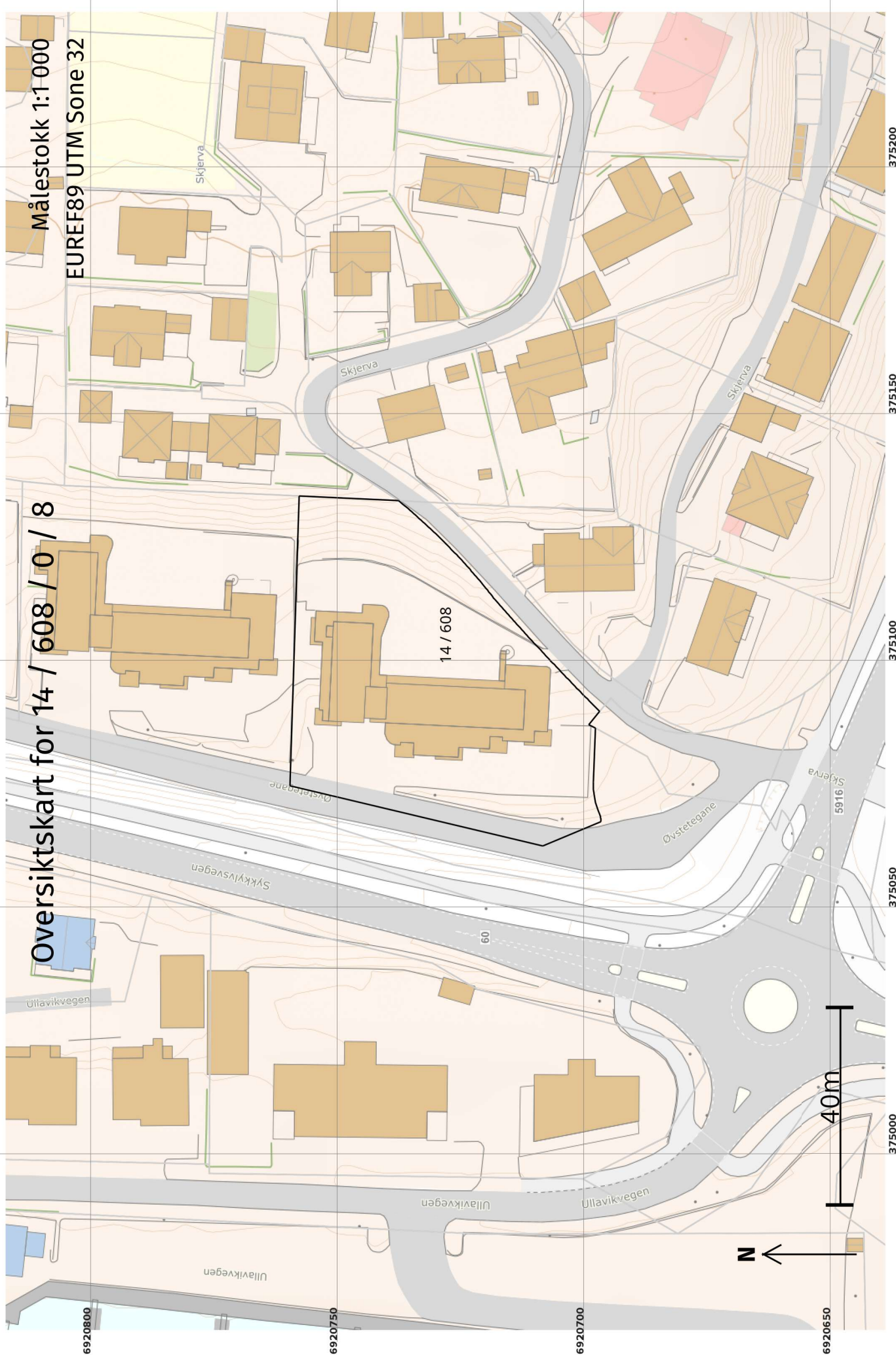
Seksjonering 19.02.2004

Seksjonering	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 14/608	0
	Mottaker	1528 - 14/608/0/8	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	20 544 074	Bebygd areal:	803	Ant. boliger:	15	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 661	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	18.02.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	18.02.2002
	Nord: 6920730 Øst: 375091	Bruksareal totalt:	1 661	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.02.2004
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.05.2013
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H04	2	241	0	241	0	0
H03	6	681	0	681	0	0
H02	6	681	0	681	0	0
H01	1	58	0	58	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1070 Øvstetegane 1	H0301	Bolig	79	4	Kjøkken	1 1
				Matrikkelenhet		
				14/608/0/8		



SAMEIEVEDTEKTER

Sameiet Øvstetegane Terrasse I – Sykkylven kommune

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Øvstetegane Terrasse I.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 14 bnr. 608 fnr. i Sykkylven ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

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

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

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

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

9.2 Valg av styre

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

9.3 Styremøter

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

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

9.5 Representasjon

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

10. MINDRETALLSVERN

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

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

12. REGNSKAP OG REVISJON

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

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

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

13.2 Krav om fravikelse

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

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

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

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

Sykkylven, ____ . ____ - ____

HUSORDENSREGLAR

For Øvstetegane Terrasse 1

Mellom Kl. 24,00 og Kl. 06,00 er kvar sameigar ansvarleg for nattero for dei øvrige bebuarane i blokka.

Til gårds plass bak bygget er innkøyring tilatt kun for nyttekøyring.

Unngå røyking utanfor soveromsavdeling og hovedinnganger, der ein har friskluftinntak til leilegheitane.

Sigarettsneipar og anna søppel må ikkje slengast frå seg på fellesareal eller i garasje.

Det er tillate å halde dyr og fuglar i bur i leilegheita. Andre dyr som katt og hund må haldast under kontroll og ikkje gå på sjølvstyr. Skit etter desse må ikkje leggst igjen på fellesareal.

Kvar enkelt sameigar har ansvar for å halde ryddig veranda og hellelagd areal utanfor si leilegheit.

Risting av tepper og liknande skal ikkje skje frå balkong eller svalegang der det er bebuarar under.

Vedlikehald og rydding av fellesareal ute og inne skal til kvar tid styret organisere. Dette kan utførast på dugnad eller med innleigd hjelp.

Vi oppfordrar kvar enkelt til å gjera sitt for å halde fellesareal ryddig.

Resultatregnskap

Firma : Sameige Øvstetegane 1

Org.nr : 987029994

Periode 1-12 2025

Konto	Navn	Perioden	Per. i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
3110	Viderefakturerings gatelys	-1 970,00	-1 000,00	-1 970,00	-1 000,00
3600	Inntekter felleskostnader	-699 448,00	-672 528,00	-699 448,00	-672 528,00
3620	Annen inntekt - Renere Luft	-30 800,00	0,00	-30 800,00	0,00
Sum Salgsinntekt, avgiftsfri		-732 218,00	-673 528,00	-732 218,00	-673 528,00
Sum Driftsinntekter		-732 218,00	-673 528,00	-732 218,00	-673 528,00
6320	Vaktmestertjenester/renhold	47 265,00	45 129,25	47 265,00	45 129,25
6330	Snøbrøyting	9 564,38	17 861,25	9 564,38	17 861,25
6341	Straum fellesområde	11 773,03	15 071,56	11 773,03	15 071,56
6590	Kjøp veiareal 14/603	0,00	20 667,00	0,00	20 667,00
6600	Festeavgift	79 079,00	79 079,00	79 079,00	79 079,00
6620	Elgedoms/kommunale avgifter	226 889,00	215 890,00	226 889,00	215 890,00
6630	Forsikring	61 564,00	49 790,00	61 564,00	49 790,00
6640	Heiskostnader	46 843,00	25 348,00	46 843,00	25 348,00
6650	Kostnader telefon heis (Telenor)	5 770,00	5 500,00	5 770,00	5 500,00
6660	Andre kostnader eieendom	55 321,54	45 101,84	55 321,54	45 101,84
6662	Utgift Renere Luft as	30 800,00	0,00	30 800,00	0,00
6665	Maling utvendig hus	0,00	450 000,00	0,00	450 000,00
6670	Kostnader brannalarmanlegg	10 776,78	10 183,75	10 776,78	10 183,75
6705	Kontorhjelp regnskap	17 500,00	16 875,00	17 500,00	16 875,00
6800	Kontorrekvisita	399,00	3 334,00	399,00	3 334,00
6890	Adm. kostnader	16 000,00	0,00	16 000,00	0,00
7430	Gåver / blomster	1 464,00	0,00	1 464,00	0,00
7711	Møtekostnader	0,00	1 300,00	0,00	1 300,00
7770	Bankgebyr	1 186,50	192,50	1 186,50	192,50
8155	Kreditorrenter	0,00	9 868,95	0,00	9 868,95
Sum Frakt og transportkostnader produksjon		622 195,23	1 011 192,10	622 195,23	1 011 192,10
Sum Andre driftskostnader kl. 6		622 195,23	1 011 192,10	622 195,23	1 011 192,10
Sum Driftsresultat		-110 022,77	337 664,10	-110 022,77	337 664,10
8051	Renteinntekter	-921,00	-8 785,00	-921,00	-8 785,00
8070	Annen inntekt	0,00	-6 042,00	0,00	-6 042,00
Sum Finansinntekter		-921,00	-14 827,00	-921,00	-14 827,00
Sum Finansinntekter		-921,00	-14 827,00	-921,00	-14 827,00
Sum Finansresultat		-921,00	-14 827,00	-921,00	-14 827,00
8960	Overf. annen egenkapital	0,00	-322 837,10	0,00	-322 837,10
Sum Overføringer og disponeringer		0,00	-322 837,10	0,00	-322 837,10
Sum Disponeringer årsoppgjør		0,00	-322 837,10	0,00	-322 837,10
Sum Ekstraordinære poster og		0,00	-322 837,10	0,00	-322 837,10
Resultat		-110 943,77	0,00	-110 943,77	0,00

Returneres til:

 Advokat Kjetil Kvammen
 Postboks 231
 6239 Sykkylven

TINGLYST
17 JUNI 2002

SUNNMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.:

7623
Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	14	584		
1528	Sykkylven				

Beskaffenhet:	Hva skal grunnen brukes til?					
1 Bebyggd	☒ 2 Ubebyggd	☒ Bolig- B eiendom	☐ Fritids- F eiendom	☐ Forretn./ V kontor	☐ I Industri	☐ Land- L bruk
					☐ K Off. vei	☐ A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideel andel
1406543	Lars Otto Aure	1/1

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

4. Festeavgift pr. år	
Kr.156 881,00	

5. Festetid	Doknr: 7623 Tinglyst: 17.06.2002 Emb. 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Antall år	
80	Regnet fra - dato
	01.01.2001

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

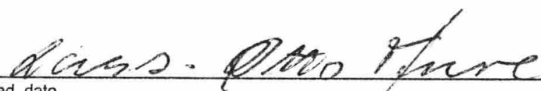
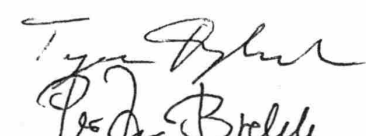
7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeavgiften forfaller forskuddsvis til betaling hver 01. januar og skal uoppfordret overføres til bortfesteres bankkonto. Årlig avgift skal hvert 5. år reguleres i takt med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

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

SignForm 06/2000

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

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

9: Underskrifter	
Sted, dato Sykkylven 15.04.2002	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Lars Otto Aure
	
Sted, dato Sykkylven 15.04.2002	
Festeres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Byggteam AS
	
 PER JAN BREKKE	

SAMEIGET ØVSTETEGANE TERRASSE 1

PROTOKOLL FRÅ ÅRSMØTE 24. april 2026

Møtet vart halde i garasja, 13 personar møtte og 11 sameigarar var representerte:

Leiligheit:	H 0101	Karina Brunstad Fet
	H 0201	Linda Skogseth
	H 0202	Sissel Tronstad
	H 0203	Aud Stave og Jostein Talstad
	H 0204	Grethe Loland
	H 0205	Karin Rønes
	H 0206	Vidar Nybø
	H 0301	
	H 0302	
	H 0303	Per Ove Tafjord
	H 0304	Einar og Lise Mari Sætre
	H 0305	
	H 0306	Jon Stølen
	H 0401	
	H 0402	Sølvi Grebstad

Leiligheit H 0301 Reidun Sæther, H 0302 Signy og Romandus Stave, H 0305 Otto Lermo og H 0401 Arve Ekornes Innovation var ikkje representert på møtet.

SAK 1 GODKJENNING AV INNKALLING OG AGENDA 2026

Vedtak: Innkalling og agenda vart einstemmig godkjent

SAK 2 ÅRSMELDING 2025

Vedtak: Styreleiar Vidar Nybø gjekk gjennom årsmeldinga for 2025 som deretter vart einstemmig vedtatt.

SAK 3 ÅRSREGNSKAP 2025

Vedtak: Etter at styreleiar Vidar Nybø hadde gått gjennom årsrekneskapen for 2025 vart det einstemmig vedtatt.

SAK 4 ØKONOMI OG INVESTERINGER 2026

Styreleiar Vidar Nybø gjekk gjennom økonomien i sameiget i 2025 og la fram budsjettforslag for 2026 frå styret. Det vart lagt fram forslag til ei auke i felleskostnader på 3 prosent som skal gjelde frå 01.05.2026.

Vedtak: Det vart vedtatt å auke felleskostnadane med 3 prosent og budsjettet vart vedtatt slik det vart lagt fram. Begge vedtaka var einstemmige. Alle skal få kopi av oppsett, og må varsle banken sin om nytt beløp f.o.m. 1.5.2006.

SAK 5 BRANNVERN

Brannvarslingsanlegget i blokka må no skiftast ut og oppgraderast. I samband med dette vil alle leilighetene få kontroll av sine varslarar. I tillegg til dette bør alle teste brannslangen på badet om den virker, og alle brannsløkkingsapparat (pulverapparat) bør sjekkast om dei er ok.

SAK 6 SAKER FRÅ BEBUARANE

Grethe Loland har i over 20 år hatt som en slags «sekretærjobb» for sameiget, først gjennom jobben sin i SNU, men sidan 2019 berre som sameigar. Som meldt i 2025 på årsmøtet så ynskjer ho no avløyning iflg. skriftleg melding til styret.

Vedtak: Styremedlem Lise Marie Sætre har sagt seg villig til å overta dette dersom ho får hjelp og støtte frå Grethe Loland ved behov.

SAK 7 VAL AV STYRE

Det vart bestemt på forrige årsmøte at denne gongen skal styreleiar velgast frå 3. og 4. etasje. Det vart lagt fram følgande forslag til nytt styre:

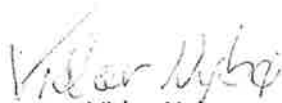
Styreleiar	Sølvi Grebstad	veljast for 1 år
Styremedlem:	Karina Brunstad Fet	veljast for 2 år
Styremedlem:	Lise Mari Sætre	ikkje på val (valt i 2025 for 2 år)
Varamedlem:	Jostein Talstad	veljast for 1 år (repr. bebruar H 0203)
Varamedlem:	Arve Ekornes	veljast for 2 år

Vedtak: Forslaget til styre vart einstemmig valt av årsmøtet.

I tillegg til dei ovannemnte sakene vart det informert om følgande av styreleiar:

1. Snørydding: Det er svært viktig av vi ikkje parkerer bilane på nedsida av blokka når det skal ryddast snø, då dei som ryddar må få plass til å flytte snøen bort til enden av blokka utan å bli hindra.
2. Det arbeidast med å tette lekkasje hos Per Ove Tafjord (H 0303)
3. Det arbeidast også med å få skifta vindu hos Sissel Tronstad (H 0202)
4. Når det gjeld fjersynsantenna på taket så er det vanskeleg å endre på denne.
5. Utvendig pipe mot syd bør kleast inn, noko det må arbeidast vidare med i styret.
6. Når det gjeld forsikringsselskap så bytta vi frå Gjensidige til Storebrand p.g.a,pris. No bør det sjekkast om vi kan få betre betingelsar andre stader.

Grethe Loland
referent


Vidar Nybø


Sølvi Grebstad

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

(Endringa medfører at følgjande reguleringsplanar vert endra:)

1. Reguleringsplan/ending for stadfesta/vedtatt
2. Jan. Kåre Øvstetegane
3. SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAREN



REGULERINGSFORMÅL				TEGNFORKLARING			
1.BYGGEOMRÅDER		4.FRIOMRÅDER		STREKSYMBOLER MV.			
BOLIGER BK1		OPPHOLD/LEK		PLANENS BEGRENSNING		PLANLAGT BEBYGGELSE	
				GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL		EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN	
		5.FAREOMRÅDER		BYGGELINJE		EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FLYTTES ELLER RIVES	
				TOMTEGRENSE			
		6.SPESIALOMRÅDER		ZZ EKSIST. EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES		NORDPIL	
		FRISIKTSONE		SENTERLINJE REGULERT VEG			
		KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG					
		BEVARING					
2.LANDBRUKSOMRÅDER		7.FELLESOMRÅDER					
		FELLES AVKJØRSEL					
		FELLES LEKEPLOSS					
3.OFF. TRAFIKKOMRÅDER							
KJØREVEG, GANGVEG							
ANNET TRAFIKKAREAL							
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN	BEHANDLING:	DATO	SIGN
A		JUSTERT IHT SAK 27/01	19.06.01	IA	PLAN- OG MILJØUTVALGET 1.GANG	13.06.01	IA
B		JUSTERT IHT SAK 27/01-29.08.01	1.09.01	IA	OFFENTLIG ETTERSYN	25.06.-14.08.01	IA
C		JUSTERT ETTER MEKLINGSMØTE MED FYLKESMANNEN	14.11.01	IA	PLAN- OG MILJØUTVALGET 2.GANG	29.08.01	IA
D					KOMMUNESTYRETS GODKJENNING	17.12.01	IA
BYGGTEAM AS					MÅL : 1:1000	DATO: 28.05.01	SIGN. NR.
REGULERINGSPLAN FOR GNR 14 BNR 584, ØVSTETEGANE, SYKKYLVEN KOMMUNE					TEGN. AV :	KONTR. AV :	TEGN. NR.
					ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS		0106
					Kongensgt.24 6002 Ålesund Telefon 70 15 77 70 Telefax 70 15 77 71 E-post: firmapost@sl yngstad.no		00C

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR GNR 14 BNR 584

SYKKYLVEN KOMMUNE

1. GENERELT

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

BYGGEOMRÅDER

- Konsentrert boligbebyggelse (BK1)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

FRIOMRÅDE

- Lek/opphold (L1-L3)

SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone



2. BYGGEOMRÅDE BK1

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDE (L1-L3)

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

5. SPESIALOMRÅDER

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

Ålesund, 28.05.01

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

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

Jan Kåre Børudal





Adresse

Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

15.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-311738

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

20544074

Gårdsnummer

14

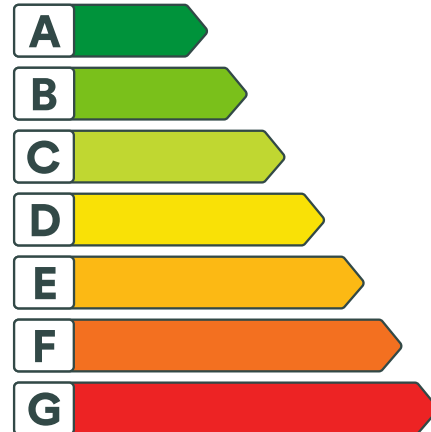
Bruksnummer

608

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,64 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 454 kWh



Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Øvstetegane 1

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sykkylven kyrkje	4 min
Linje 110, 250, 252, 255	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	11 min
373 elever, 21 klasser	0.9 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
284 elever, 24 klasser	0.5 km
Sykkylven vidaregåande skule	8 min
250 elever, 17 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	8 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

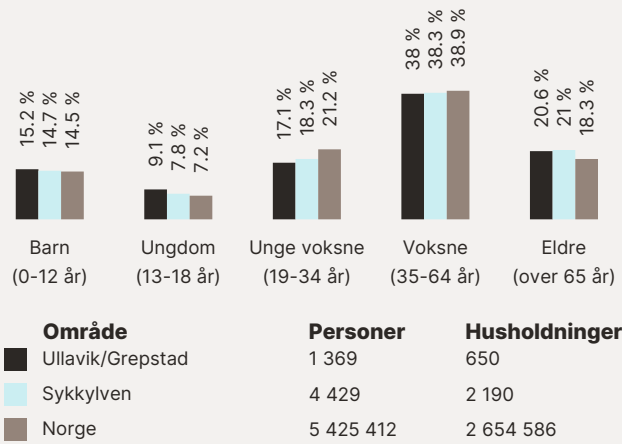


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	12 min
61 barn	1 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	12 min
28 barn	1.1 km
Krikane barnehage (1-5 år)	15 min
62 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven	9 min
Post i butikk	0.7 km
Rema 1000 Sykkylven	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport



Aure skule
Aktivitetshall 7 min 0.6 km



Sykkylven storhall
Aktivitetshall 11 min 0.9 km

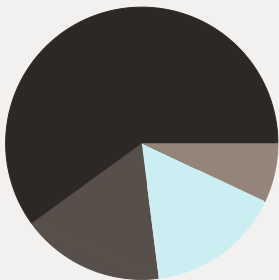


Family Sports Club Sykkylven 5 min



Aktiv Trening Flisnes 1 t

Boligmasse



60% enebolig
16% rekkehus
7% blokk
17% annet

Varer/Tjenester

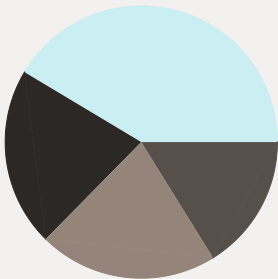


AMFI Moa 1 t 9 min



Apotek 1 Sykkylven 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
41% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

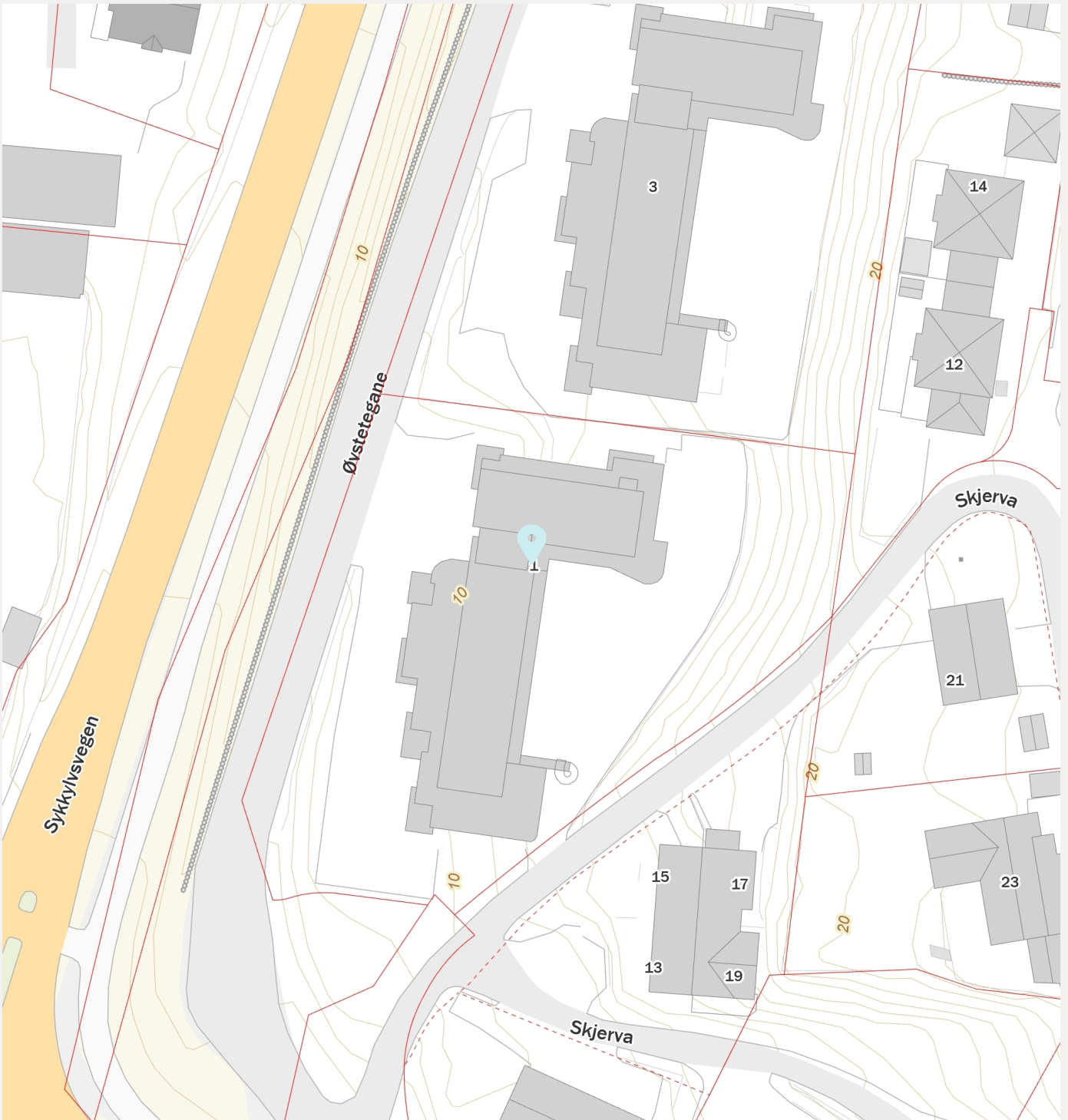
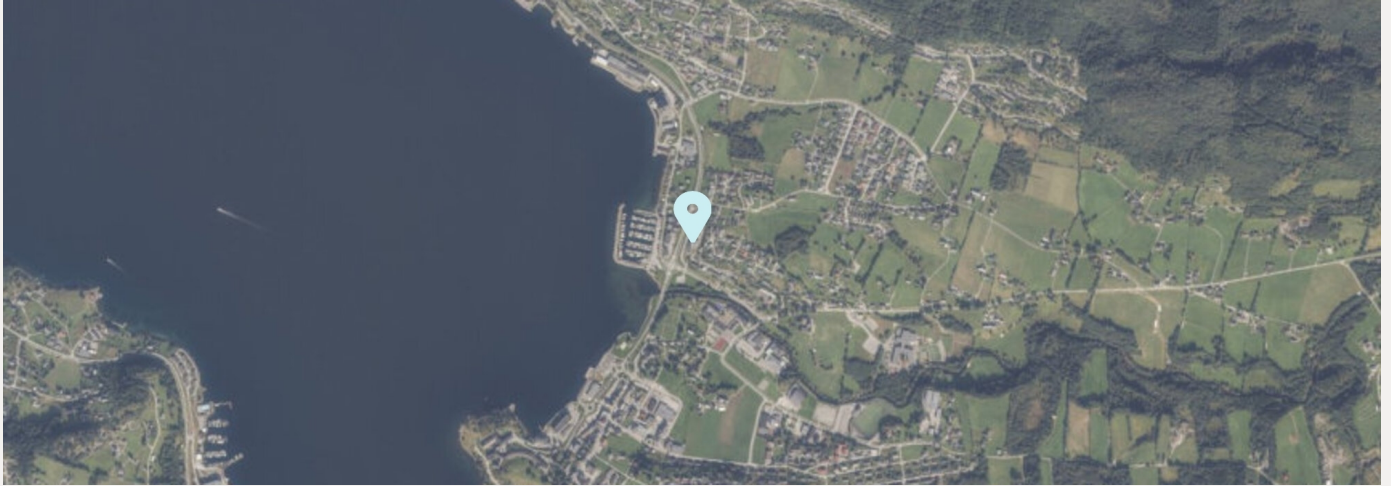


0% 43%

Ullavik/Grepstad
Sykkylven
Norge

Sivilstand

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





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&
PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.