

notar



SYKKYLVEN

Lillehaugen 30

Leilighet | BRA-i/BRA Total 108/115 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 873 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Lys og romslig 3-roms leilighet over to plan
med stor veranda | Utsikt | Sentral
beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	30
Vedlegg	41
Budskjema	106

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 83 340,-
Totalpris	Kr 2 873 340,-
Fellesutgifter	Kr 650,-
BRA-i/BRA Total	108/115 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2000
Soverom	2
Etasje	2



Din megler



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian@notar.no
993 65 680

Jeg er en megler som brenner for yrket. I flere år har jeg gått «all in» og kombinert eiendomsmeglerstudiet med fulltidsjobb i Notar. En kombinasjon som har gjort læringskurven bratt, men effektiv.

Veien startet hos Notar Ulsteinvik, og i dag holder jeg til på Notar Moa. Underveis har jeg blitt godt kjent med lokalmarkedet og menneskene i det.

Salg og relasjonsbygging er rett og slett det jeg lever for. Den følelsen av å vise kunden at de valgte den rette megleren, den slår det meste. For meg er ikke dette bare en jobb, men en livsstil.

På fritiden bruker jeg mye av tiden min på kampsport. Det er en sport som krever disiplin, muligheten til å holde hodet kaldt og null halvhjertet innsats. Akkurat de samme prinsippene tar jeg med meg på jobb.

Er du på jakt etter en sulten og dedikert megler som setter deg først? Da kan jeg garantere deg en ting: en god magefølelse.

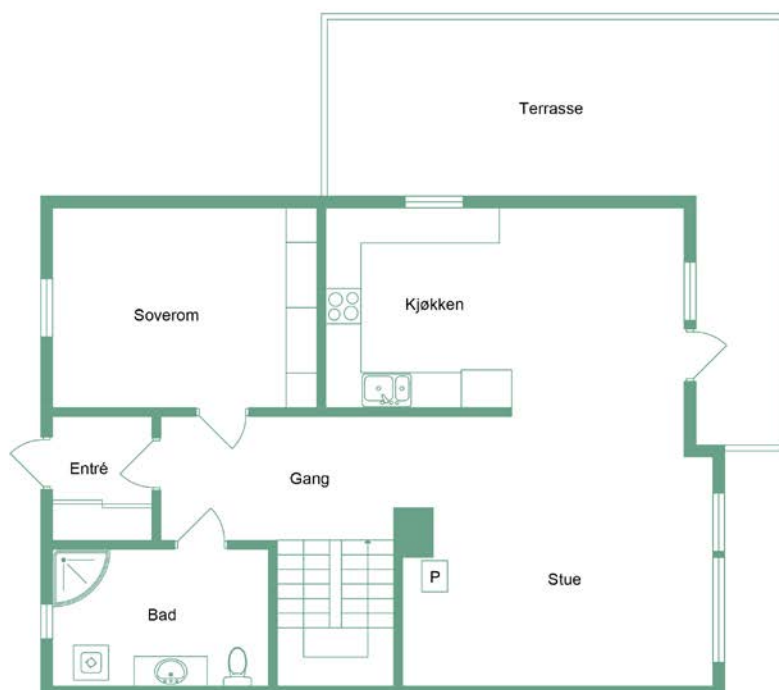
Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!



Lillehaugen 30

Plantegning





Lillehaugen 3

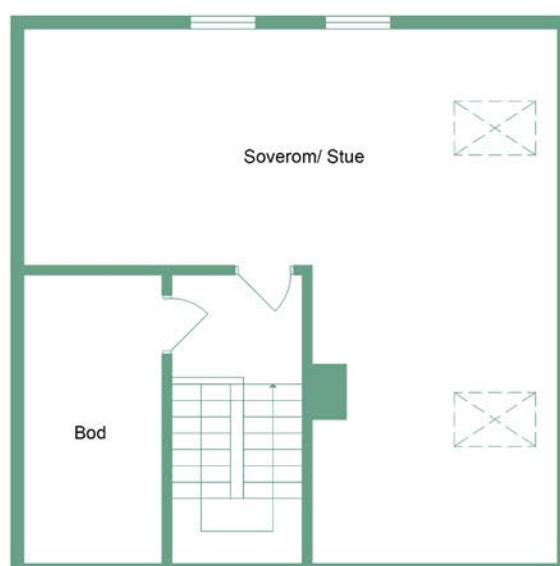
1 E

notar.no

@notar_m

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Lillehaugen 3

2 E

notar.no

@notar_mc

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

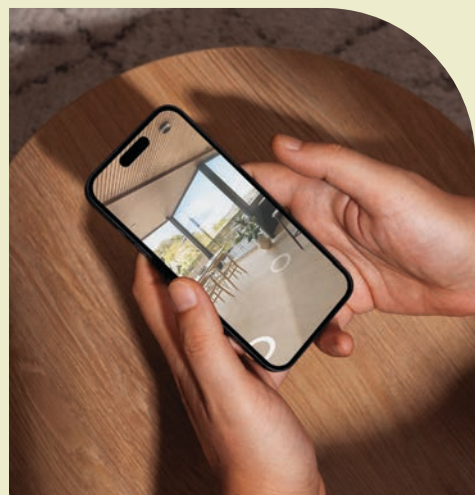
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

























Velkommen til Lillehaugen 30

Velkommen til Lillehaugen 30 v/Adrian Haddal i Notar. En romslig 3-roms leilighet over to plan i et rolig og barnevennlig boligområde i Sykkylven. Boligen er fra 2000, har 115 m² bruksareal og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg gjennom oppussing.

Fra stuen er det utgang til en stor veranda på 44 m² med levegger og markise. Leiligheten har vedovn i stuen, eget grøntareal og felles parkering.

Det er gangavstand til skoler i alle aldre, og fine turmuligheter i nærområdet.

Velkommen på visning – husk påmelding!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Ullavik/Grepstad i Sykkylven, og er en del av en firemannsbolig. Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus og oppleves med lite trafikk og lite støy.

Det er kort vei til skoler i alle aldre. Aure barneskule ligger ca. 0,8 km unna, Sykkylven ungdomsskule ca. 1 km og Sykkylven vidaregåande skule ca. 1,1 km, alle innen gangavstand. Nærmeste barnehage er Ullavik barnehage, ca. 1,2 km unna.

Coop Extra Sykkylven, med post i butikk, ligger ca. 1,5 km fra boligen, og Kiwi og Apotek 1 finnes også i nærheten. Nærmeste bussholdeplass, Grepstad/Kagholvegen, ligger ca. 600 meter unna.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Lillehaugen 30

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN

Oppdragsnummer

2-0190/26

Selger

Svanhild Vestre Hauge
Kristine Margrete Løvold
Björg Marit Vestre
Harald Kjell Vestre
Randi Vestre Bjørkevoll

Matrikkel

Gårdsnummer 7, bruksnummer 273, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Lillehaugen med orgnr.: 929785894 i Sykkylven kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

D

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god

oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Selger opplyser om at kostnadene til strøm var kr 6 465 for hele 2025, og kr 4 580 hittil i 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 956 kvm.

Beskrivelse av tomt

Felles, eiet tomt for sameiet

Solforhold

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Sameiebrøk

125/414

Takst

Tilstandsrapport datert 11.09.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

2000

Byggemåte

LEILIGHET - UTVENDIG

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er tekket med betongtakstein, med takrenner og nedløp i metall, utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre, og det er oppvarmet loftsrom.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

VINDUER/DØRER

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre, og det er oppført leegger og montert markise.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Utvendig > Takteking

Avvik: Det er registrert mosevekst på takteking.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Terrassebordene har tydelig værslitasje, avflassing av overflatebehandling og stedvis grønske. Det er stedvis svært liten avstand mellom terrassebord og ytterkledning, noe som begrenser uttørking og øker risikoen for fuktskader.

- Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker

det estetiske inntrykket.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er registrert slitasje og skader på benkeplatens forkant, med eksponert platemateriale over vaskeskapet. Det er også skader og avskalling nederst på sokkelen under vaskeskapet. Skjøten i benkeplaten ved oppvaskkummen fremstår ujevn. Eksponerte kanter og utette skjøter kan trekke til seg vann og medføre svelling og ytterligere nedbrytning.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Våtrom > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren. Det er også oppslått en samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Denne gjelder målerinstallasjonen og dokumenterer ikke utførelsen av det øvrige elektriske anlegget. Avvik: Det foreligger manglende dokumentasjon for det elektriske anlegget utover målerinstallasjonen. På grunn

av anleggets alder og manglende dokumentasjon, er det økt usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden på det elektriske anlegget.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget utover målerinstallasjonen.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets utførelse og tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og økt fare for fremtidige feil eller skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av en kvalifisert elektroinstallatør.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Modernisering og påkostninger

- Det er oppført leegger og montert markise.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område som er regulert til bolig, ihht. "Bygnadsplan Lillehaugen" datert 03.04.1998.

Kommuneplan for Sykkylven kommune 2019-2029, datert 16.12.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplankart, reguleringsføresegner og kommunedelplan følger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har elementpipe og vedovn. Ellers elektrisk oppvarming.

Boligen har leca elementpipe med lysmål Ø- 200 mm. Utført feiing 10.11.2023 og neste feiing er planlagt i 2027.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold

Felles parkering for sameiet på asfaltert oppstillingsplass på eiendommen.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.06.2000

Det foreligger følgende merknader:

- Piper og eldstader skal kontrollerast/godkjennast av kvalifisert person.
- Dokumentasjon/kontrollrapport skal insendast før bruk.
- Det gjenstår mindre arbeid utvendig
- Seksjon 2 er teke i bruk. For dei øvrige seksjonane gjenstår mindre innvendige arbeid.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 17.08.1999. Det er registrert følgende avvik fra disse:

UTVENDIG

- Verandaen er utvidet frem til boden på byggets høyre side.

LEILIGHETENE UNDER

- Det er satt inn et ekstra vindu til høyre for inngangsdøren i leilighetene under.

LOFT

- Loftet er opprinnelig tegnet med 2 soverom og 2 bodar. Soveromene og boden på boligens sørvestlige side er fjernet og omgjort til en stor loftsstue.

HOVEDETASJE

- Døren mellom stuen og entre er fjernet.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei,

avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Boligen går over et plan og inneholder:

Etasje:

BRA-i 78 kvm: Bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 7 kvm: Bod

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 30 kvm: Gang, bod og loftstue

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.09.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen .

Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

OVERFLATER

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Tapet og malt strie.

Himling: Panelplater og himlingsplater.

KØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter i treutførelse og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin er plassert under benk, og kjøkkenet har også frittstående komfyr samt kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over komfyren med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VÅTROM

Badet er fra perioden 1997-2010. Rommet har gulvbelegg med marmorert mønster, mønstret tapet på veggene og hvite himlingsplater. Badet er innredet med servantinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servantplate og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil, belysning og sideskap med åpne hyller. Videre er det gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjører.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler.
- Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Hvitevarer

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Innbo og løsøre

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 108 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 30 m² Gang, bod og loftstue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
44 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Loft har 24m² som er regnet som ikke måleverdig areal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonen disponerer grøntareal på boligens nordøstlige side, betegnet som G4 i seksjoneringen. Kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Loftstue er omsøkt og godkjent som to soverom og en bod. Endringen vurderes som søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Det er registrert flere endringer fra fremlagte byggesakstegninger. Det tas særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner, da omfang og utførelse ikke kan avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold.

Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Forholdene må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 790 000,-

Verditakst

Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 13 881,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer slamtømming, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter fordeles over fire terminer.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Eiendomsskatt

Kr 13 881,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir fakturert i 2 terminer, med følgende forfall: 15. juni, 15. november.

I 2026 er skattesatsen 3,1 for alle eiendommer som skal betale eiendomsskatt.

Felleskostnader

Kr. 650,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring

Formuesverdi - Primær

Kr. 705 358,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 821 430,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 790 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 69 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 83 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 873 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1528/7/273/4:

09.12.1999 - Dokumentnr: 15429 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1999 - Dokumentnr: 15429 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/414

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 4

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

23.09.2026

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93040849

Andel Formue

Kr. 1 000,- pr. 23.09.2026

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

Sameiet har i en mailkorrespondanse med megler uttrykt ønske om at det ikke holdes dyr. Dette er derimot ikke fastsatt i vedtektene.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler

Sameiet har ingen vedtekter eller husordensregler.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og

boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

27.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: adrian@notar.no

Ansvarlig megler

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 30 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Lillehaugen 30

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Situasjonsskart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunedelplan
- Seksjoneringstegninger
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



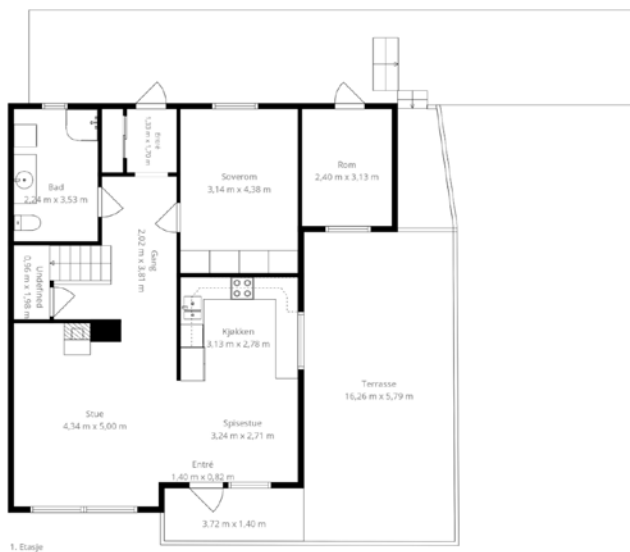
Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
- SYKKYLVEN kommune
- gnr. 7, bnr. 273, snr. 4

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1402

Eiendomsverdi ref nr: UC5043

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom. Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Det er oppført levegger og montert markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med parkett og belegg. Veggene er tapetserte og har malt strie. Himlingene er utført med panelplater og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det er elementpipe og vedovn. Det er malt tretrapp med rekkverk og vanger. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har gulvbelegg med marmorert mønster, mønstret tapet på veggene og hvite himlingsplater.

Rommet er innredet med servantinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servantplate og ettgrepss blandebatteri. Over servanten er det speil, belysning og sideskap med åpne hyller. Videre er det gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Fuktmåling ved hulltaking er utført i garderobeskap i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i treutførelse og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgrepss blandebatteri. Oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren. Det er også oppslått en samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Denne gjelder målerinstallasjonen og dokumenterer ikke utførelsen av det øvrige elektriske anlegget.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Loftstue er omsøkt og godkjent som to soverom og en bod. Endringen vurderes som søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Det er registrert flere endringer fra fremlagte byggesakstegninger. Det tas særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner, da omfang og utførelse ikke kan avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Forholdene må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

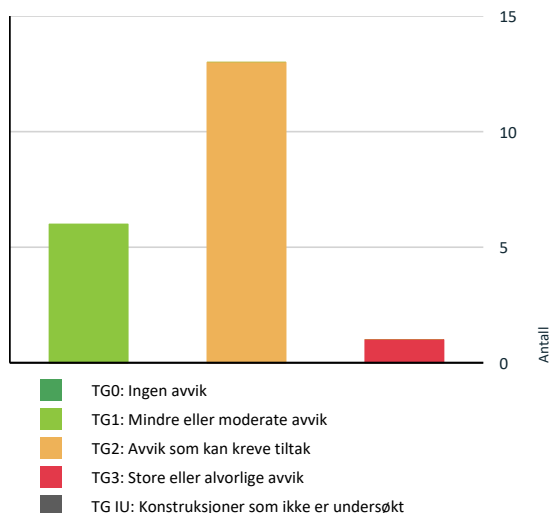
Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

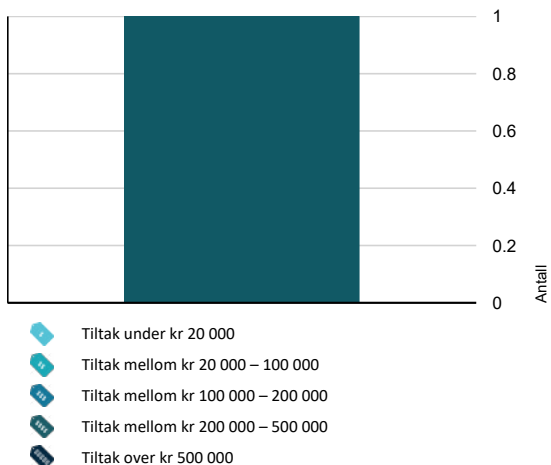


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 2000, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, originale vinduer

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mosevekst på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fukt og redusert levetid på takstein. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for skader på taktekking og underliggende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Punktert dampspærre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampspærren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Det er oppført levegger og montert markise.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene har tydelig værslitasje, avflassing av overflatebehandling og stedvis grønske. Det er stedvis svært liten avstand mellom terrassebord og ytterkledning, noe som begrenser uttørking og øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør rengjøres og overflatebehandles. Eventuelle nedbrutte bord skiftes ut. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mot ytterkledningen for avrenning og uttørking. Kledningen nærmest dekket bør samtidig kontrolleres for fuktskader.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett og belegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og har malt strie. Himlingene er utført med panelplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med rekkverk og vanger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har gulvbelegg med marmorert mønster, mønstret tapet på veggene og hvite himlingsplater.

Rommet er innredet med servantinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servantplate og ettgreps blandedbatteri. Over servanten er det speil, belysning og sideskap med åpne hyller. Videre er det gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført i garderobeskap i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i treutførelse og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandeblender. Oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje og skader på benkeplaten forkant, med eksponert platemateriale over vaskeskapet. Det er også skader og avskalling nederst på sokkelen under vaskeskapet. Skjøten i benkeplaten ved oppvaskkummen fremstår ujevn. Eksponerte kanter og utette skjøter kan trekke til seg vann og medføre svelling og ytterligere nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Benkeplate, sokkel og fronter med skader må utskiftes/utbedres for å lukke avviket.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilator montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelukk, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringskap med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren. Det er også oppslått en samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Denne gjelder målerinstallasjonen og dokumenterer ikke utførelsen av det øvrige elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger manglende dokumentasjon for det elektriske anlegget utover målerinstallasjonen. På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon, er det økt usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget utover målerinstallasjonen. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets utførelse og tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og økt fare for fremtidige feil eller skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av en kvalifisert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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 befaringstidpunktet. 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 anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/108 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grebstadhagen 30 ,6230 SYKKYLVEN 74 m² 2005 2 sov	14-06-2023	2 800 000	2 750 000		2 750 000	37 162
2 Grebstadhagen 22 ,6230 SYKKYLVEN 77 m² 2005 2 sov	05-06-2023	2 850 000	2 850 000		2 850 000	37 013
3 Skjerva 9A ,6230 SYKKYLVEN 84 m² 2017 2 sov	28-06-2026	3 100 000	2 900 000		2 900 000	33 333
4 Øvstetegane 3 ,6230 SYKKYLVEN 75 m² 2010 1 sov	01-09-2026	2 500 000	2 420 000		2 420 000	30 250
5 Auregata 17 ,6230 SYKKYLVEN 121 m² 2007 2 sov	28-01-2026	3 300 000	3 350 000		3 350 000	27 686
6 Fjordvegen 66 ,6230 SYKKYLVEN 86 m² 2008 3 sov	07-09-2026	2 450 000	2 900 000		2 900 000	27 619
7 Ura 13 ,6230 SYKKYLVEN 111 m² 2011 3 sov	18-11-2024	3 300 000	3 050 000		3 050 000	27 477
8 Lillehaugen 28 ,6230 SYKKYLVEN 116 m² 2000 3 sov	22-04-2025	3 300 000	3 150 000		3 150 000	26 471
9 Grebstadhagen 3 ,6230 SYKKYLVEN 84 m² 2006 2 sov	15-03-2021	2 050 000	2 125 000		2 125 000	25 298
10 Grebstadhagen 7 ,6230 SYKKYLVEN 78 m² 2005 2 sov	26-11-2017	1 900 000	1 750 000		1 750 000	22 436

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.

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 920 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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

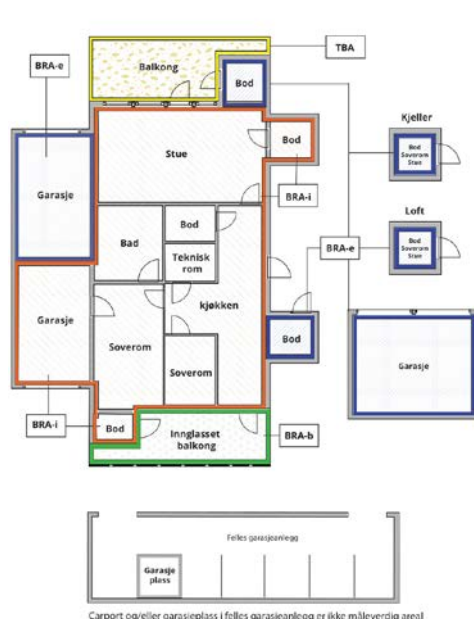
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	78	7		85	44		85
Loft	30			30		24	54
SUM	108	7			44	24	139
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom	Bod	
Loft	Gang, bod, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftstue er omsøkt og godkjent som to soverom og en bod. Endringen vurderes som søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Det er registrert flere endringer fra fremlagte byggesakstegninger. Det tas særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner, da omfang og utførelse ikke kan avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Forholdene må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	273		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lillehaugen 30							
Hjemmelshaver							
Vestre Åse Irene							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av firemannsbolig i Sykkylven.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt for sameiet på 956 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Lillehaugen 30 , 6230 SYKKYLVEN
Gnr 7 - Bnr 273
1528 SYKKYLVEN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0190/26	
Selger 1 navn	
Kristine Margrete Løvold	
Gateadresse	
Lillehaugen 30	
Poststed	Postnr
SYKKYLVEN	6230
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Ase Irene Vestre	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ase Irene Vestre	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0190/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0190/26

E-Signing validated

secured by 

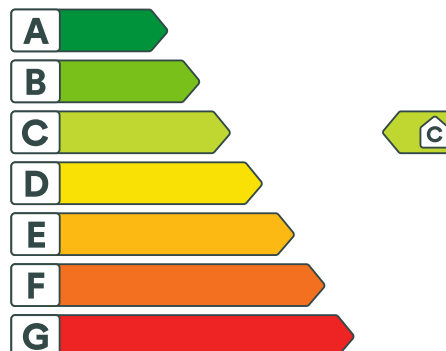
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Margrete Løvold	99bd5b7bde9c32bd4228 03680095818a88c4f2be	10.09.2026 07:54:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0190/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN	
Dato for energimerking 23.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-358894
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20541385
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 273
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 108,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
172,82



Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN

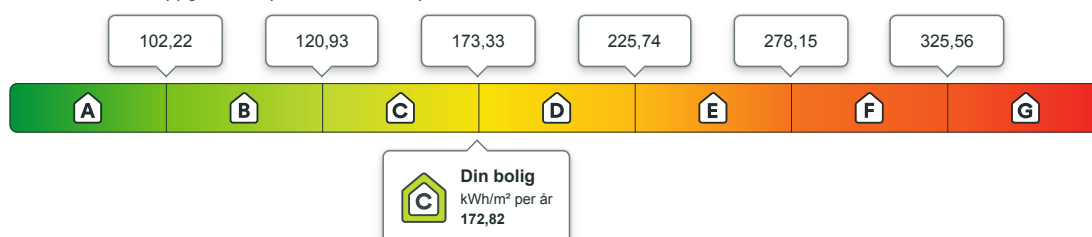


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
17 306,33

kWh/m² per år
160,24

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Lillehaugen 30, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata**Bygningsdata**

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2000
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc0fae076a36c639d754a5e5e32bd9746ccdf59
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	23.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SYKKYLVEN
Klimakorreksjonsfaktor	0.93
Årsmiddeltemperatur	7.43 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	78,44 m ²
Areal tak	131,84 m ²
Areal gulv	0,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16,20 m ²
Oppvarmet BRA	108,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	457,53 m ³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,99 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,65 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	706 974,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,19 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,31 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	30,29 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	30,29 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	60,87 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,10 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
------	----------------	---	-------------------	----------------

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,31
2	Tak	0,20
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	1,99
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	2,63
6	Infiltrasjon	0,15
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	2,78
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	3,19

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1a Romoppvarming	101,36	0,00	101,36	1,00	101,36
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	30,29	4,99	35,29	1,16	30,29
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,14	0,00	0,14	1,00	0,14
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,19	0,00	17,19	1,00	17,19
Totalt	160,39	4,99	165,38	-	160,39

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	17 306	160,24
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	17 306	160,24
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		17 306	160

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 104	28,74
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	10 946	101,36
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 256	30,15
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	17 306	160,24
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	17 306	160,24

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

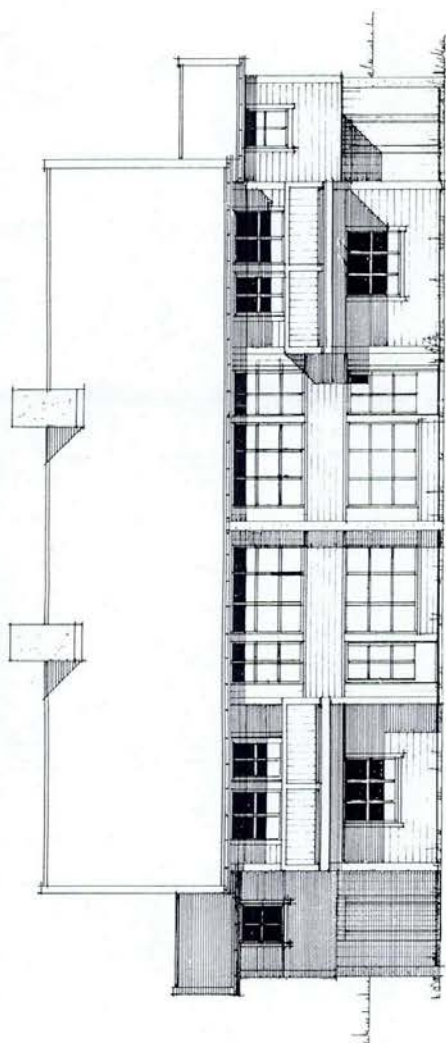
Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	160,24	1,00	160,24
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	160,24		160,24

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	160,24 kWh/(m ² ·år)

Ingen målt energibruk rapportert

GODKJENT

PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 45/99
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

148-99 *A. Kvidal*

FASADE SØRVEST

Tynes
Boligbygg ANS
6230 SYKKYLVEN

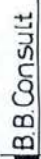
4mannsbolig
TOMT NR. 10
"LILLEHAUGEN"

TEGNING:

FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

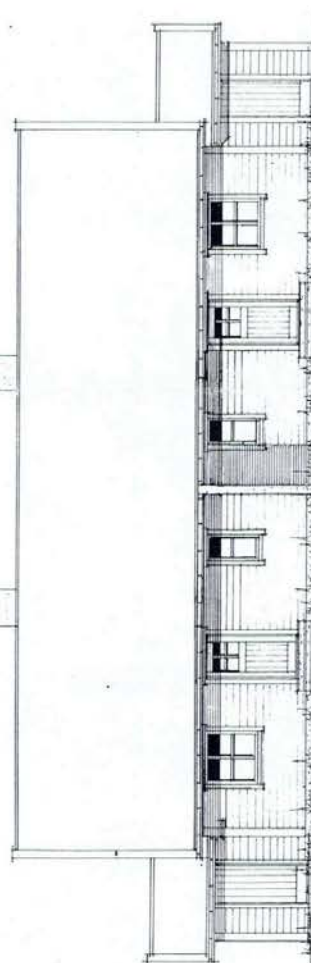
DATO 26.06.98

REV. DATO: 15.01.99
07.04.99


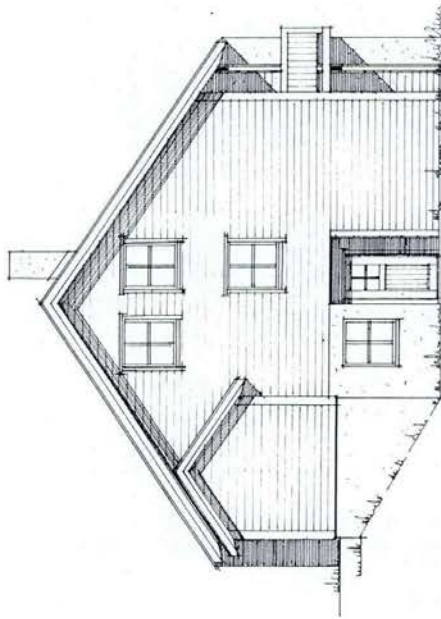
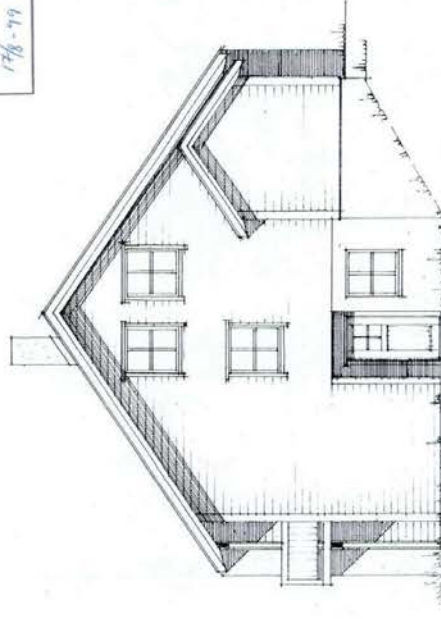
Bonesmo Bygg Consult
6230 SYKKYLVEN
TLF. 70251353
FAX 70252099

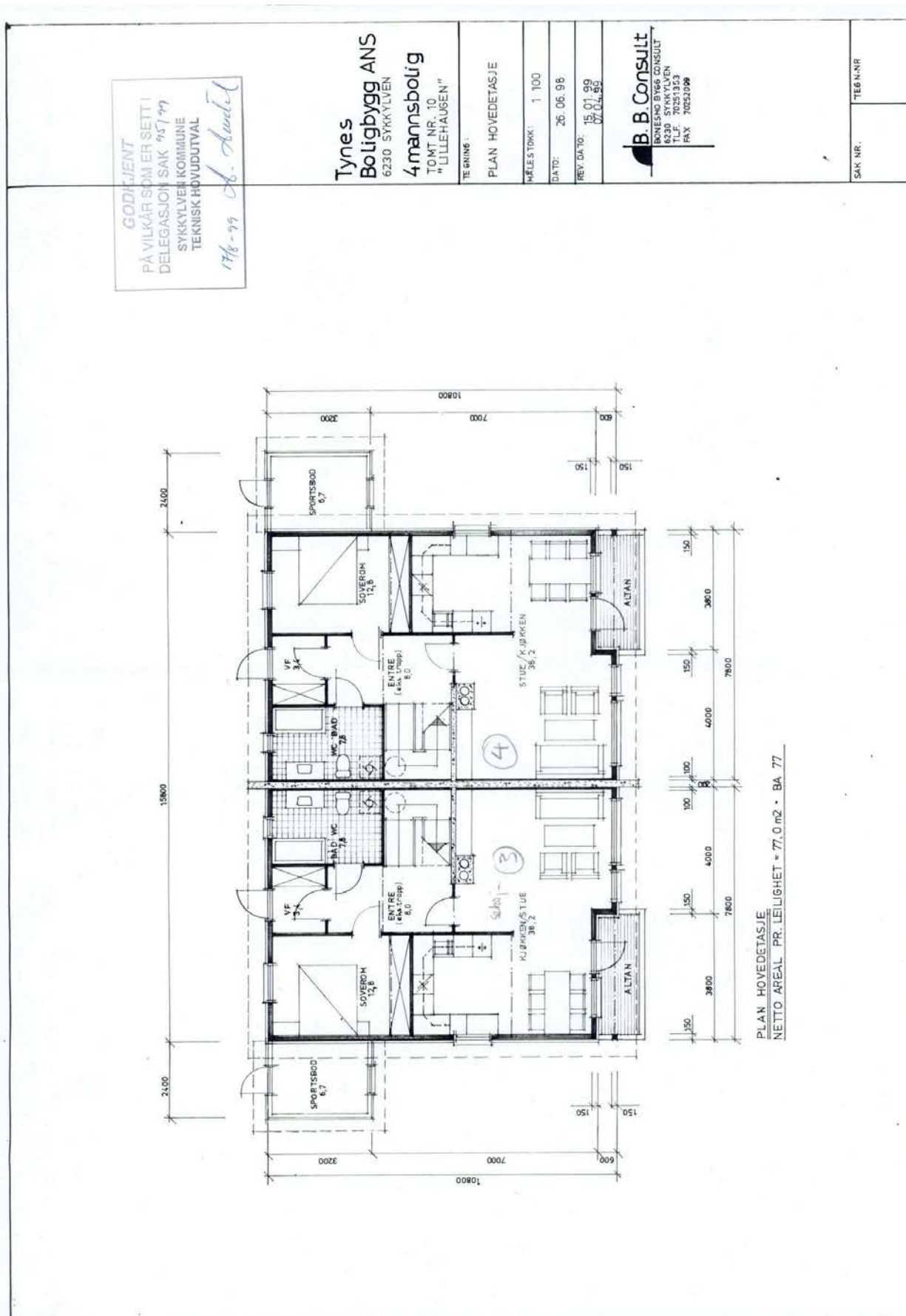
SAK NR.

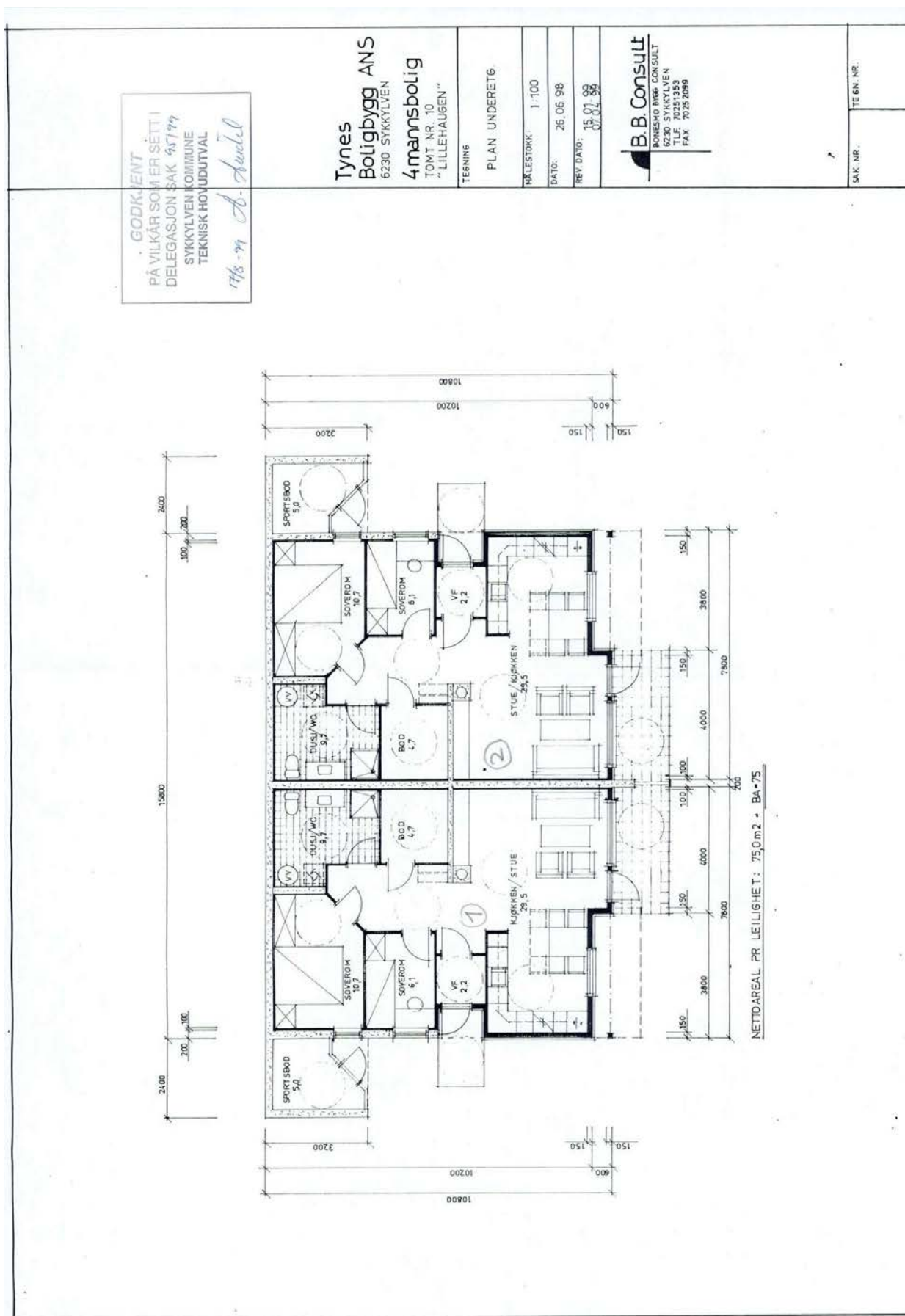
TEGN. NR.



FASADE NORDØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SOMER SETT I DELEGASJON SAK 95/99 SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK HOVDUTVAL 17/8-99 <i>A. Svendsen</i>		FASADE NORDVEST		FASADE SØRØST	Tynes Boligbygg ANS 6230 SYKKYLVEN 4.manns bolig TOMT NR. 10 "LILLEHAUGEN"	TEGNING: FASADER	MÅLESTOKK: 1:100	DATO 26.06.98	REV. DATO: 15.01.99 07.04.99	B.B.Consult Bonesmo Bygg Consult 6230 SYKKYLVEN TLF. 70251353 FAX 70252099	SAK NR.	TEGN.NR.









Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommune SYKKYLVEN		Mellombels Bruksløyve Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3	
Meldar Bonesmo Byggconsult Åsvegen 6230 Sykkylven		Byggherre Tynes Boligbygg ANS 6230 Sykkylven	

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
"Lillehaugen" Aure	7	273		1,2,3,4

Dykkar søknad	Dato 29.06.98		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Firema nnsbustad seksjonert i fire eininger		
Behandling/vedtak	Tekn. utval delegert sak	Vedtak dato 17.08.99	Saksnr. Del 95/99
			Bygn.nr. 20541385

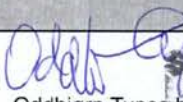
☐ Heile bygget delar av

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Piper og eldstader skal kontrollerast/godkjennast av kvalifisert person. Dokumentasjon/kontrollrapport skal insendast før bruk. Det gjenstår mindre arbeid utv. endig Seksjon 2 er teke i bruk. For dei øvrige seksjonane gjenstår mindre innvendige arbeid.

Dette arbeidet må vere fullført innan

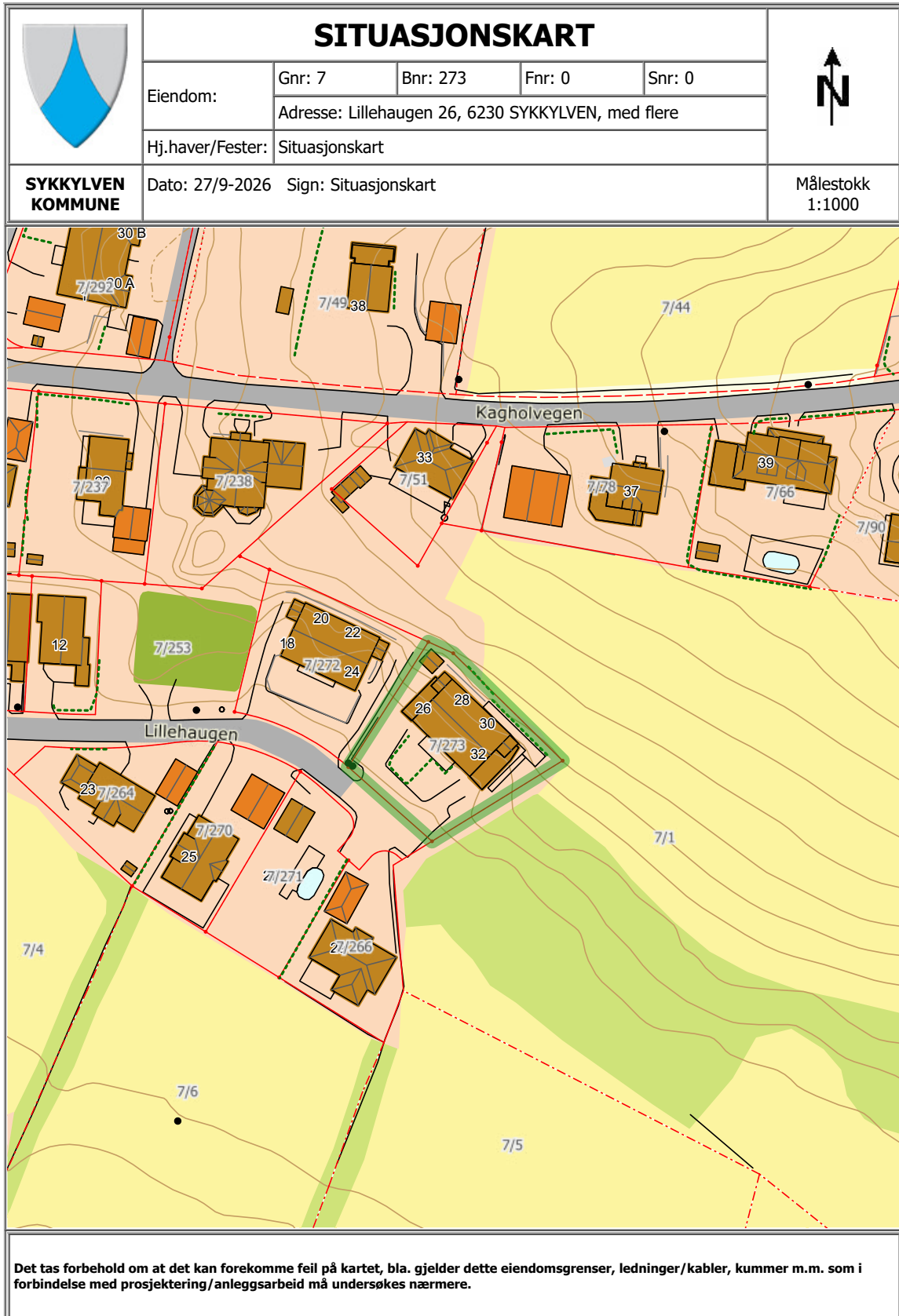
UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./stempel
Sykkylven	06.06.00	 SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK AVDELING Oddbjørn Tynes byggekontrollør

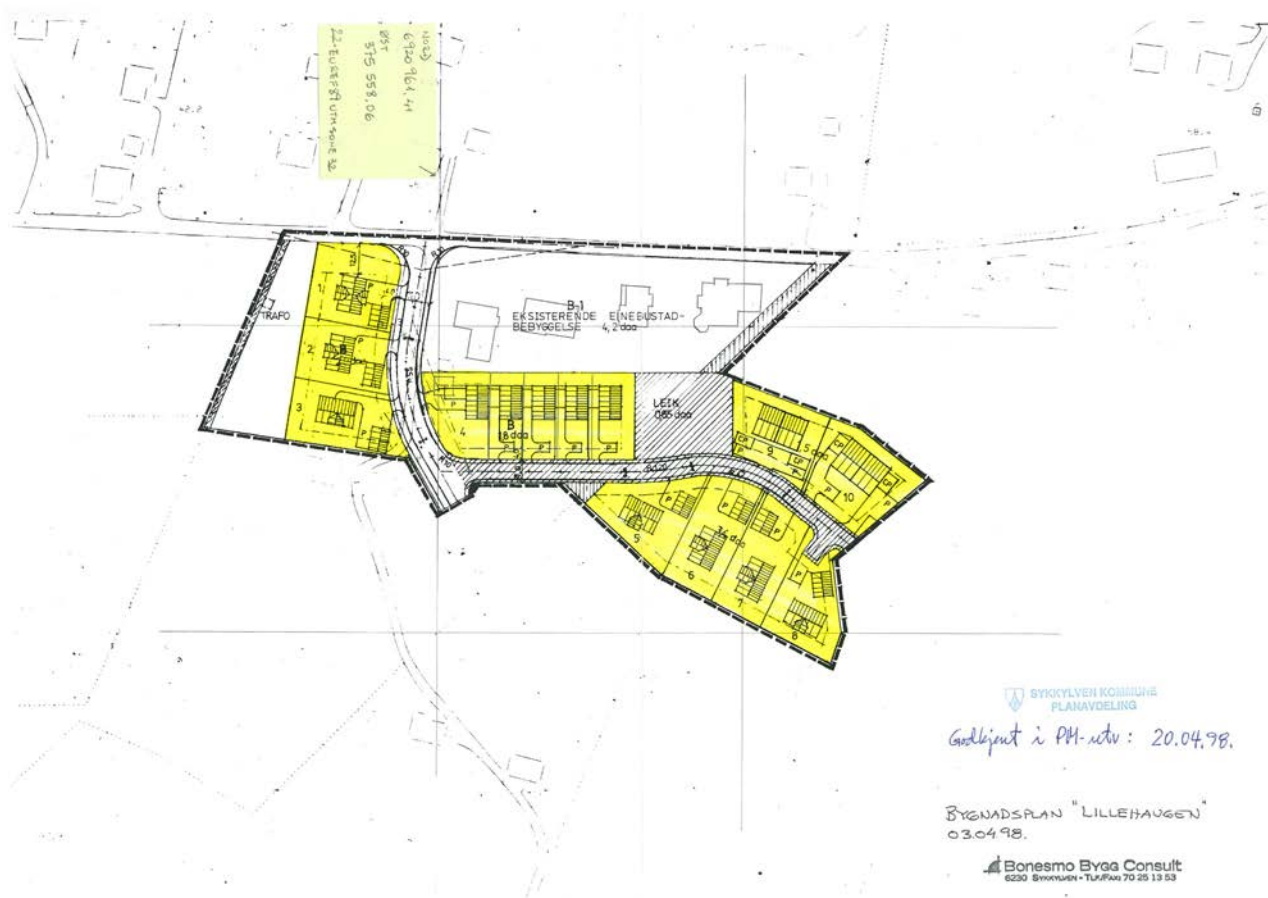
KOPI SENDT	☐ ansvarshavende	Namn:
	☐ andre	Namn: Ansvarleg søker for vidare fordeling.
		Namn:
		Namn:

27.09.2026, 14:32

Utskrift


<https://kart3.nois.no/sykkylven/Content/printDynaLeg.aspx?Left=375642.12584724487&Bottom=6920753.775661601&Right=375827.805847244...>

1/1



20

**FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV «LILLEHAUGEN»
Gnr.7, Bnr.15 og parseller av
Gnr. 7, Bnr, 1-2-5 og 6 i
SYKKYLVEN KOMMUNE.**

**PLAN I MÅLESTOKK 1:1000.
EKVIDISTANSE: 1M.**

§ 1. GENERELT:

- 1.1 Planområdet er vist med reguleringsgrense og formålsgrense.

§ 2. BYGGEOMRÅDE: (PBL. §25.1. Ledd nr.1)

- 2.1 Frittligjande einebustader, merka B i planen, Totalt 8,7 daa.
2.2 Eksisterande einebustader, merka B1 i planen, Totalt 4,2 daa.
2.3 Trafokiosk.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE: (PBL. §25.1. Ledd nr.3).

- 2.4 Offentleg køyreveg med fortau med tilknytning til Kagholvegen. Totalt. 1,3 daa.

SPESIALOMRÅDE: (PBL. §25.1. Ledd nr.6)

- 2.5 Bevaring steingarder og gangrås. Totalt 0,4 daa.
2.6 Frisiktsoner.

FELLESOMRÅDER. (PBL. §25.1. Ledd nr.7).

- 2.7 Felles leikeområde, merka Leik i planen. Totalt 0,85 daa.
2.8 Felles tilkomstveg. Totalt 1,2 daa.



FELLESFØRESEGNER:

§ 3. BYGGEOMRÅDER:

- 3.1 Område B1 inneheld eksisterande einebustadbebyggelse.
- 3.2. For område B, skal det utarbeidast bygnadsplan ifylgje Plan og Bygningslova §27.2, og førelegjast Plan og Miljøutvalet for handsaming.
Tillete bebygd areal for kvar einskild tomt skal ikkje overstige BYA=25%, jamfør byggeforeskriftenes Kap. 22.1-d.
Bebygd areal omfatter bygning inklusive uthus, garasje og overbygd uteareal. Gesimshøgde skal ikkje vere større enn 5,5 meter, jamfør byggeforeskriftenes Kap. 23.121.
Takvinkel for området skal vere mellom 34-40 grader.
- 3.3 Trafokiosk skal plasserast i Landbruksområde, inntil bevaringsområde mot vest
- 3.4 Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegranser og frisiktlinjer.
- 3.5 Inga tomt kan bebygast før det føreligg illustrasjonsplan for kvart einskild delområde i planen.
Illustrasjonen skal vise tomtas tilkomst, bygningane si plassering og form.
Det skal visast møneretning.
Grunnmurshøgde og gesimshøgde skal angiast.
- 3.6. Det skal på eiga tomt vere plass til minst ein overbygd biloppstillingsplass for kvar bueining.
I tillegg skal det, for kvar bustadeining, vere minst ein biloppstillingsplass.
- 3.7. Ubebygde deler av tomte skal giast ei tiltalande behandling.
Eksisterande tre og steingardar på tomte skal so langt som mogeleg vernast.
Ein tillet åpninger i steingarder for tilkomstveger til tomtene i delområde B5,0.
- 3.8. Der planering av tomt medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan Teknisk Utval påby at planeringshøgda vert justert slik at murhøgda vert redusert.
- 3.9. Inga tomt må beplantast med tre eller busker som reduserer trafikksikkerheita. I kryss, der det er innteikna frisiktlinjer, skal det innanfor frisiktsona, i ei høgde på 0,5m over vegplanet, vere fri sikt.



22

§ 4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

- 4.1. Offentleg trafikkområde syner ny kommunal samanbindingsveg med fortau, tilknyta Kagholvegen.
- 4.2. I vegkryssa er det innteikna frisktlinjer.
- 4.3. I frisktsoner skal det i ei høgd på 0,5meter over vegplanet vere fri sikt.

§ 5. SPESIALOMRÅDE:

- 5.1. Steingarder skal vernast.
- 5.2. Areal ved steingard mot aust skal det i ei breidde på 3 meter vere gangrås til feltet.

§ 6. FELLESOMRÅDER:

- 6.1. Fellesarealet, merka Leik i planen, skal nyttast til felles leikeareal for bebuarane i områda, merka B, i planen.
Området skal ligge i si naturlege form, med påståande vegetasjon.
Mindre tynning/ryddingsarbeide kan tillatast.
- 6.2. Felles tilkomstveg omfatter veger med snuplass.
Reguleringslinjene for ytterkant veg, (gjerdelinjer) er yttergrense for veggrunnen.
Naudsynt areal til skjeringer og fyllinger utover dette gjeng av byggegrunnen.

04.09.2000

Sykkylven 25.11.96.
Revidert 25.02.97.
Revidert 23.10.97.
Revidert 12.01.98.

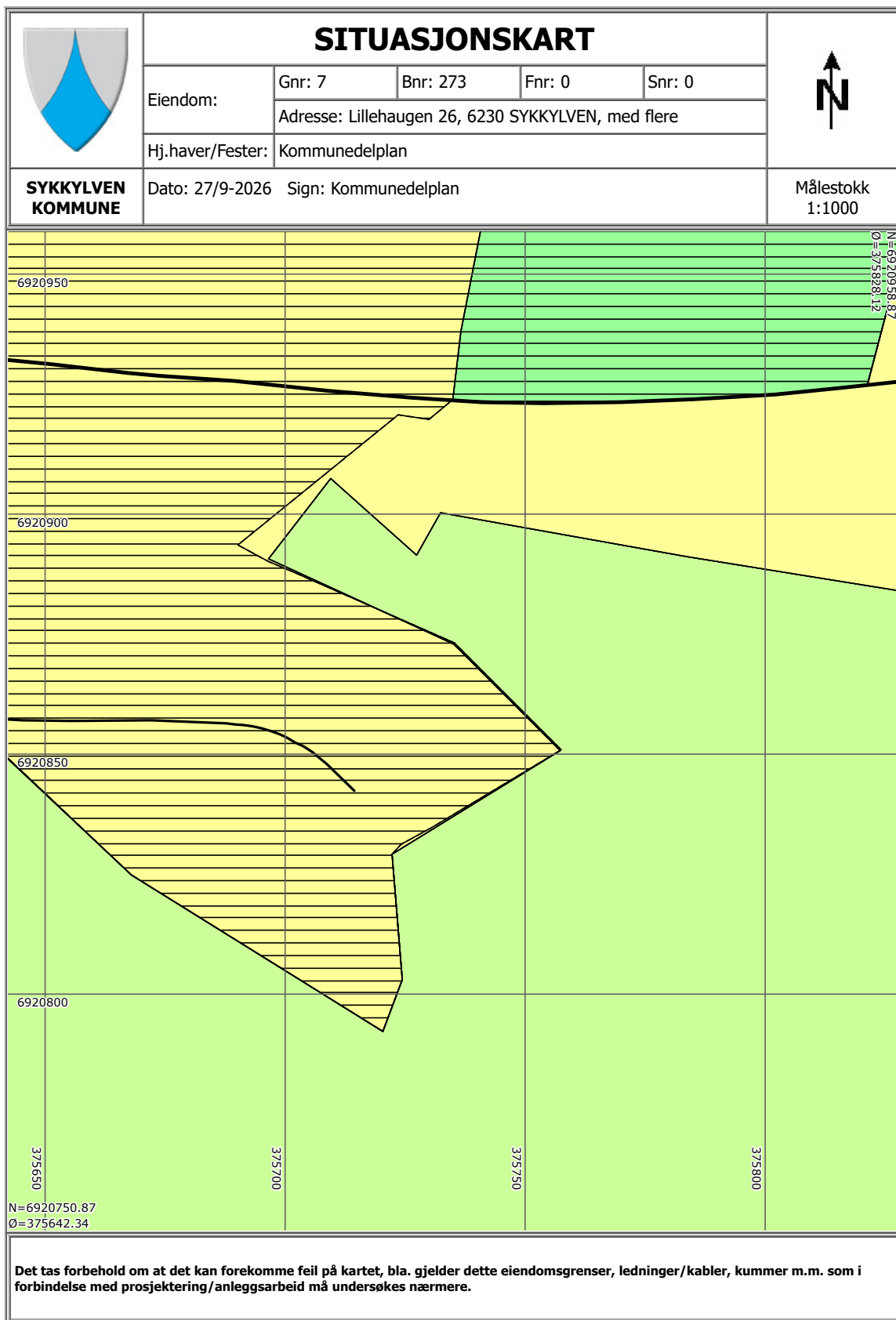


Jan Kåre Hordal

BONESMO BYGG CONSULT.

27.09.2026, 14:35

Utskrift


<https://kart3.nois.no/sykkylven/Content/printDynaLeg.aspx?Left=375642.38999818&Bottom=6920750.870001215&Right=375828.06999818&Top=...>

1/1

Returneres etter tinglysing til

Postbanken Eiendomsmegling
Pb. 390
6001 Ålesund

REGISTRERT
SUNNMØRE
SØRENSKRIVEREMBEDE
9 DES 1999

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1528	SYKKYLVEN	7	273

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn
19810460304	TYNES BOLIGBYGG ANS
	Ideell andel ³⁾



Doknr: 15429 Tinglyst: 09.12.1999 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	P	82	BG	13				25			
2	B	82	BG	14				26			
3	B	125	BG	15				27			
4	B	125	BG	16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere: 414				= nevner: 414							

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund 11-99	Tor A. Tynes. TOR A. TYNES. Per B. Tynes PER B. TYNES.	
	O.K. iflg. m. godkjenning 9/12-99	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

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

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

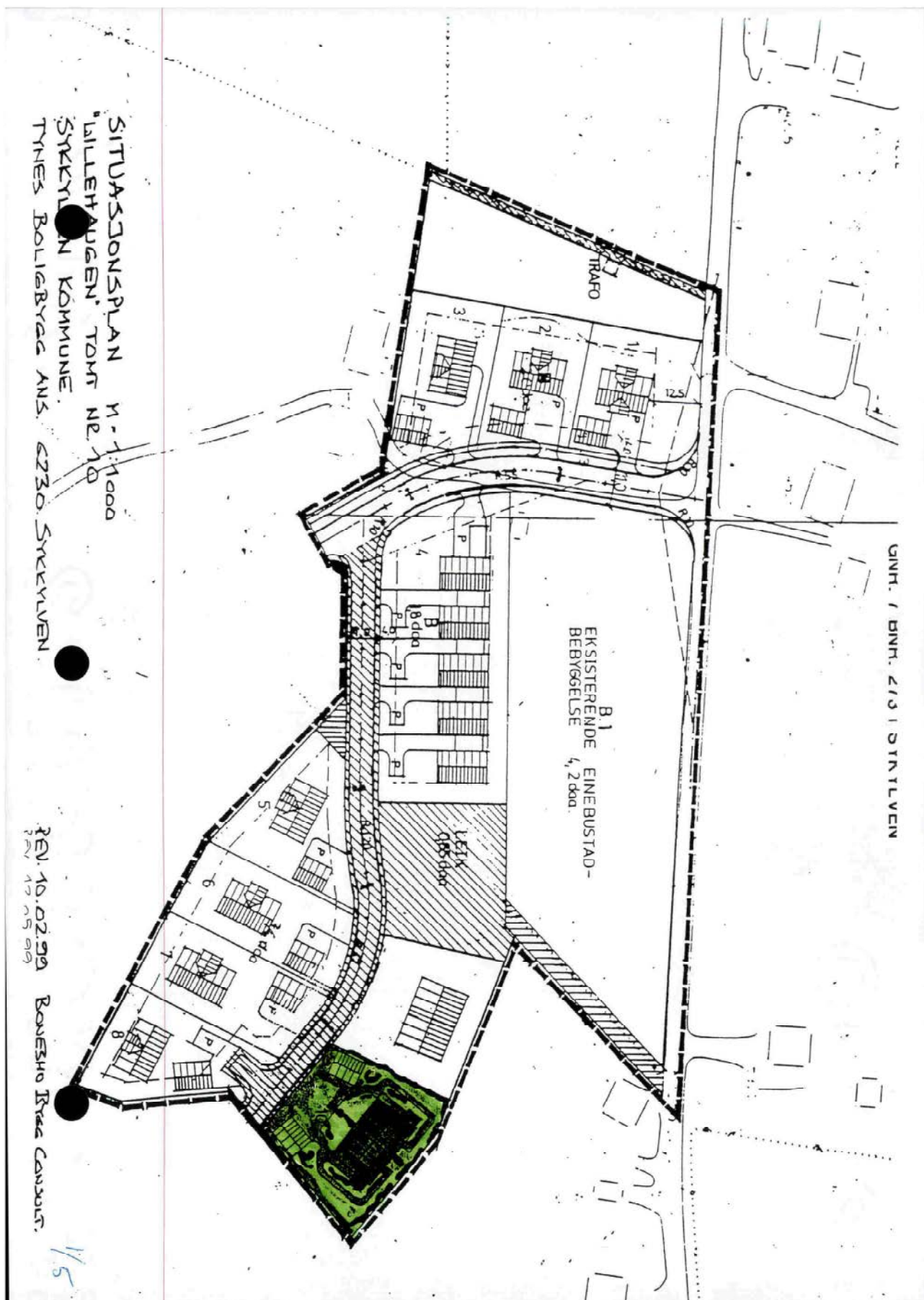
kommune

Dato

Stempel og underskrift

Noter:

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



GNR. 7 BNR. 273 I SYKKYLVEN



NETTOAREAL PR LEILIGHET: 75,0m² - BA-75

SNR. 1 EIERBRØK: 82/414

TILLEGGSDEL SNR. 1 ER B1

SNR. 2 EIERBRØK: 82/414

TILLEGGSDEL SNR. 2 ER B2

Tynes
Boligbygg AN
6230 SYKKYLVEN
4mannsbolig
TOMT NR. 10
"LILLEHAUGEN"

TEKNIK

PLAN UNDERETG

MALESTOKK: 1:100

DATO: 26.06.98

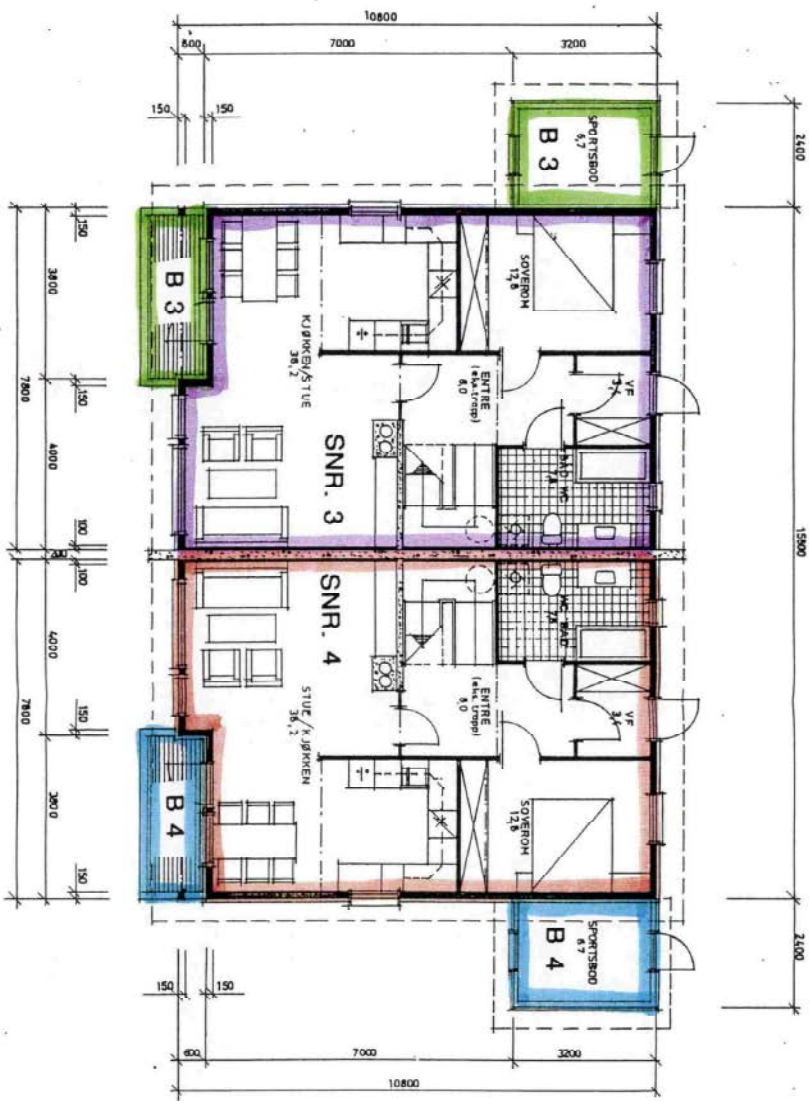
REV DATO: 31.01.99

B.B. Consul
BONESHIO RYB CONSULT
TILF 70231353
FAX 70232059

SÅK. NR. TE. NR. NR.

2/5

GNR. 7 BNR. 273 I SYKKYLVEN



PLAN HOVEDETASJE
NETTO AREAL PR. LEIUGHET - 77,0 m² - BA 77

SNR. 3 EIERBRØK: 125/414

TILLEGGSDEL SNR. 3 ER B3

SNR. 4 EIERBRØK: 125/414

TILLEGGSDEL SNR. 4 ER B4

Tynes
Bouibygg ANS
6230 SYKKYLVEN
4mannsbolig
TOMT NR. 10
"ULLEHAUGEN"

TEGNING:

PLAN HOVEDETASJE

MÅLSTOKK: 1:100

DATO: 26.06.98

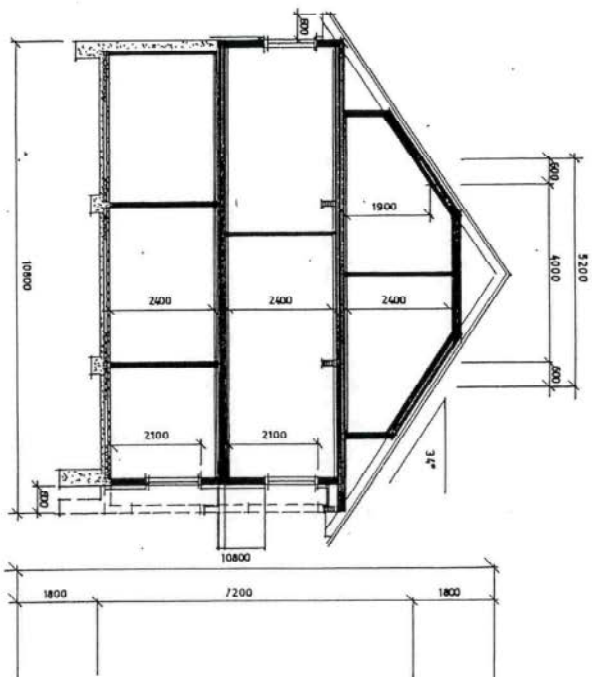
REVISJON: 15.01.99
07.02.99

B. B. Consult
BOKSEHO BYGG CONSULT
6230 SYKKYLVEN
TIL: 7023103
FAX: 7023109

SÅK NR. TEGN.NR.

3/5

GNR. 7 BNR. 273 I SYKKYLVEN



Tynes
Boligbygg ANS
6230 SYKKYLVEN
4 mansbolig
TOMT NR. 10
"LILLEHAUSEN"

TEGNING:

PLAN LOFT OG SNITT

MÅLSTOKK: 1:100

DATO: 26.06.98

REV DATO: 25.07.99

07.02.99

B.B. Consult
BOMESTAD OG SØGA CONSULT
TILF. 70251753
FAX 70251099

SNR. 3 EIERBRØK: 125/414

SNR. 4 EIERBRØK: 125/414

SAR. NR. TEIN. NR.

4/5

GNR. 7 BNR. 273 I SYKKYLVEN



TILLEGGSDEL SNR. 1 ER G1

TILLEGGSDEL SNR. 2 ER G2

TILLEGGSDEL SNR. 3 ER G3

TILLEGGSDEL SNR. 4 ER G4

10.02.99
17.05.99

BONESHØ BYGG CONSULT.

Nabolagsprofil

Lillehaugen 30 - Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚏 Grepstad/Kagholvegen	6 min 🚶
Linje 255	0.6 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vågå	1 t 33 min 🚗

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	9 min 🚶
373 elever, 21 klasser	0.8 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 🚶
284 elever, 24 klasser	1 km
Sykkylven vidaregåande skule	12 min 🚶
250 elever, 17 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Extra Sykkylven	17 min 🚶
------------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

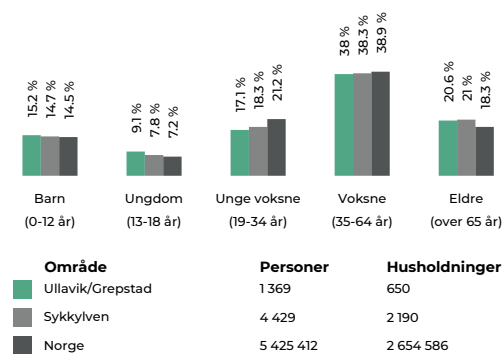
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
61 barn	1.2 km
Krikane barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
62 barn	1.4 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	21 min 🚶
28 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven	17 min 🚶
Post i butikk	1.5 km
Kiwi Sykkylven	18 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

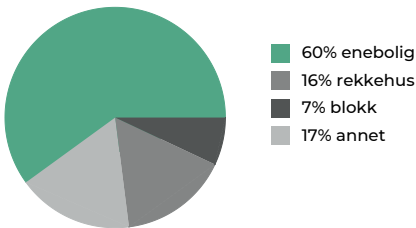
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Aure skule	9 min	🚶
🏊 Aktivitetshall	0.9 km	
⚽ Ullavik skule	13 min	🚶
🏊 Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
🏊 Family Sports Club Sykkylven	6 min	🚶
🏊 Aktiv Trening Flisnes	1 t 1 min	🚶

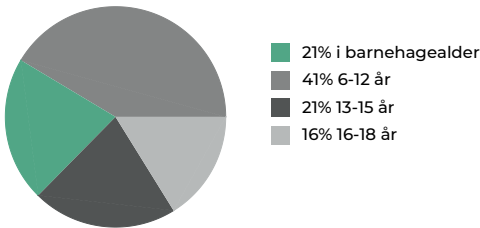
Boligmasse



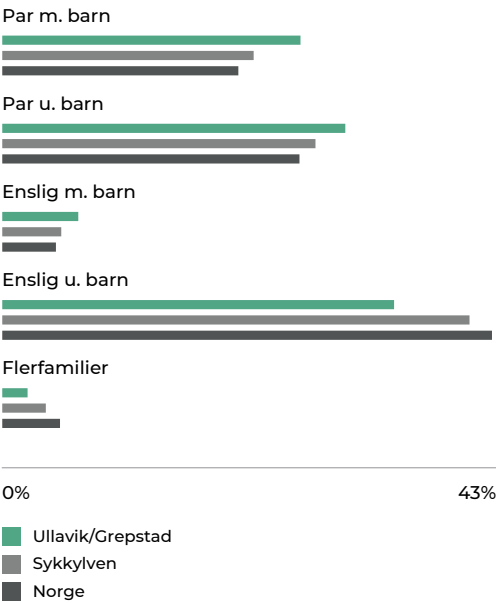
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	1 t 10 min	🚶
📍 Apotek 1 Sykkylven	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

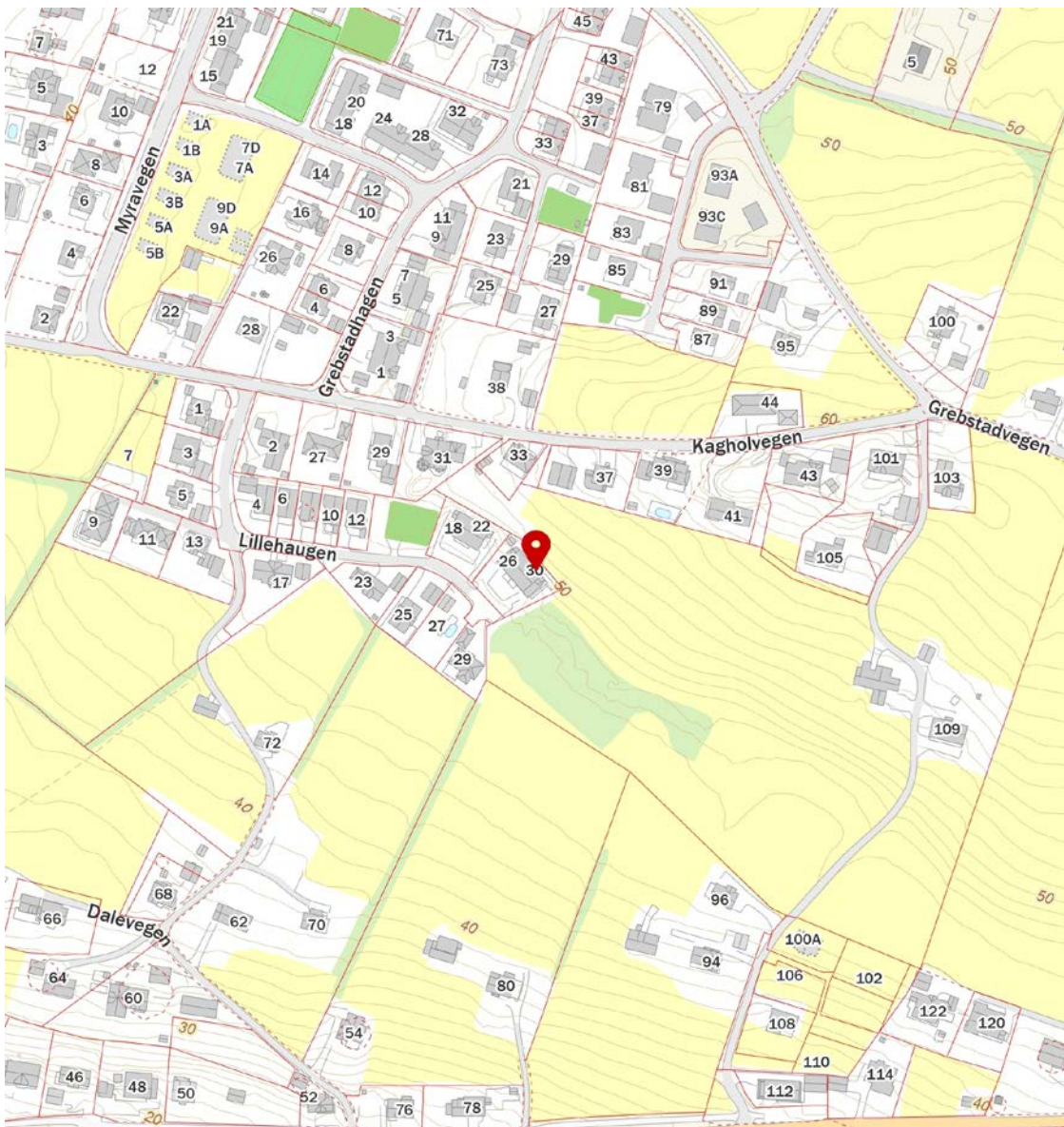
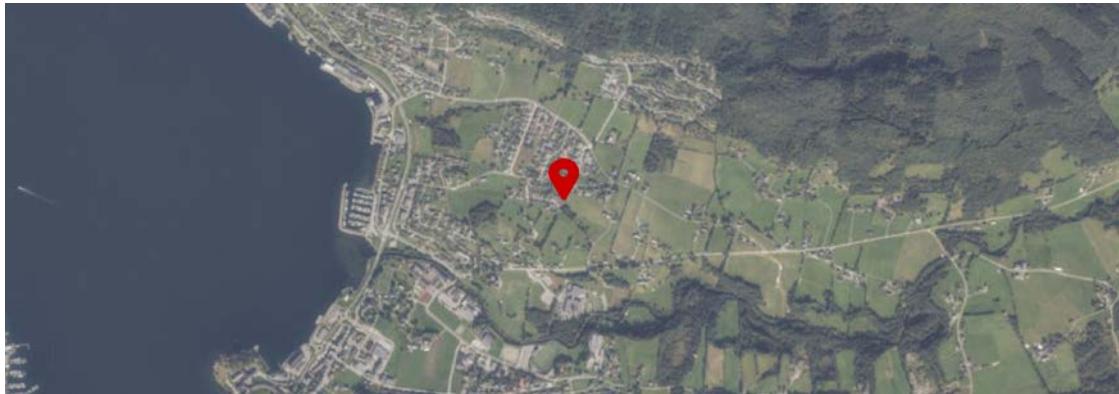


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

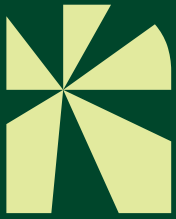
Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.