notar



SYKKYLVEN

Helledalen 5

Enebolig | BRA-i/BRA Total 144/252 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 1 648 740,-

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

Vi kjenner dem alle.



Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	12
Bilder	17
Ditt nye nabolag	36
Om eiendommen	39
Vedlegg	54
Budskjema	123

Åpen budrunde

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

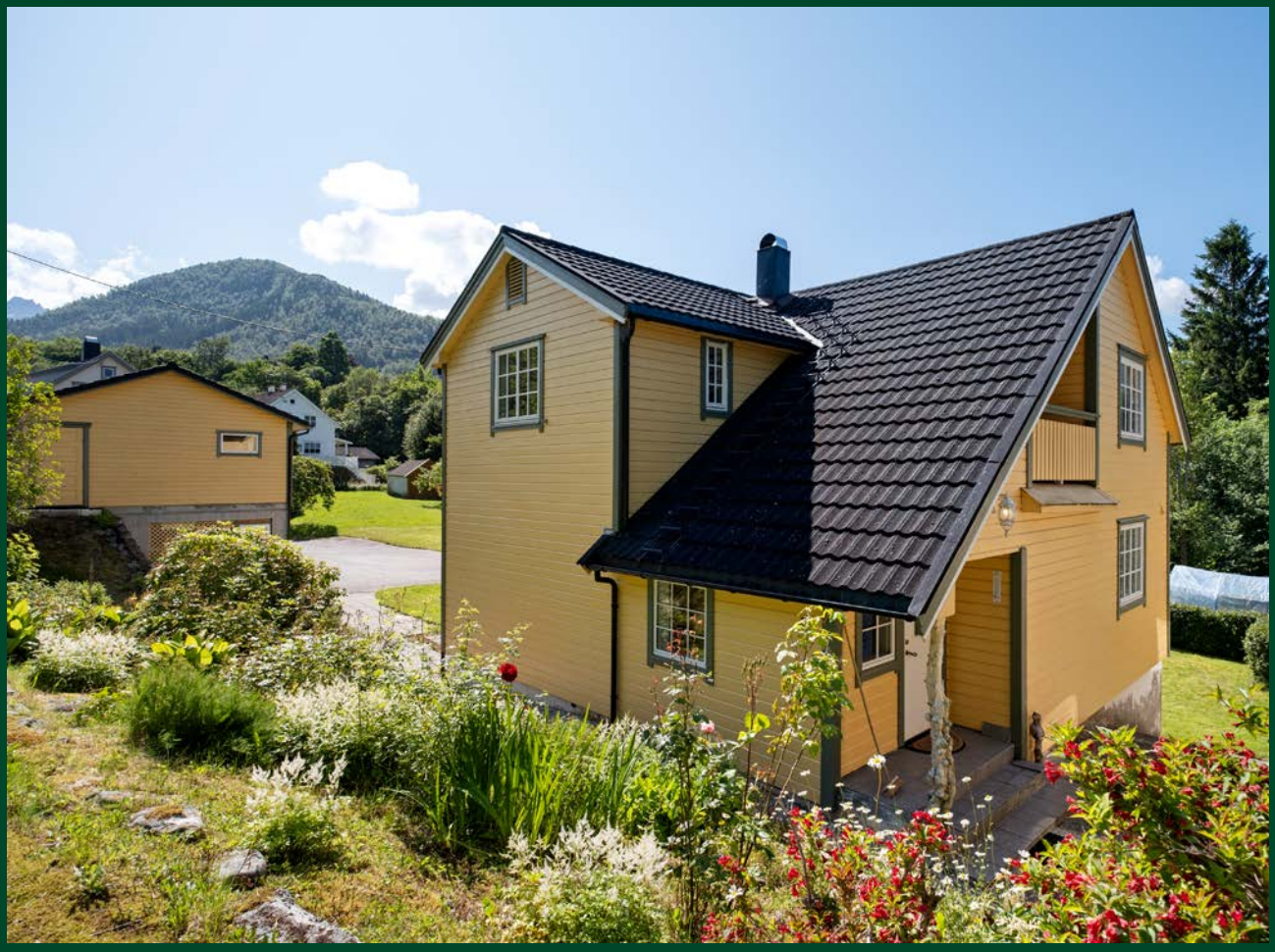
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Prisantydning	Kr 1 590 000,-
Omkostninger	Kr 58 740,-
Totalpris	Kr 1 648 740,-
BRA-i/BRA Total	144/252 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1950
Soverom	4





Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!







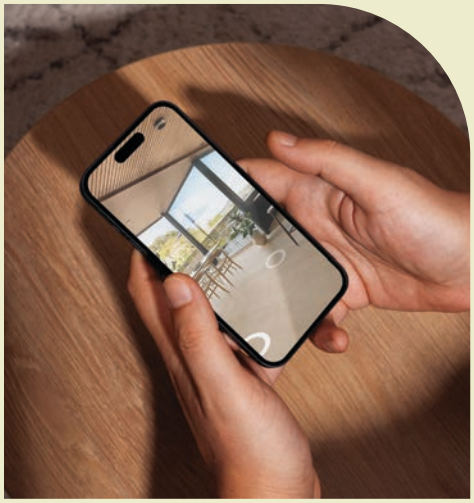
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

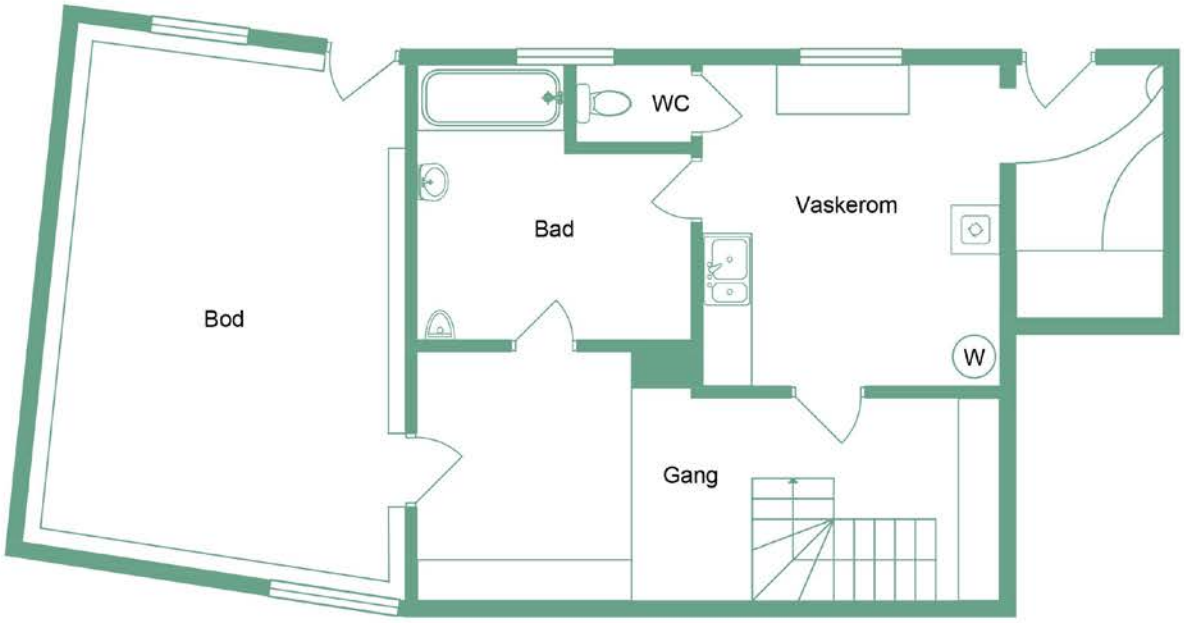
Visningen som aldri stenger

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.



Helledalen 5

Plantegning



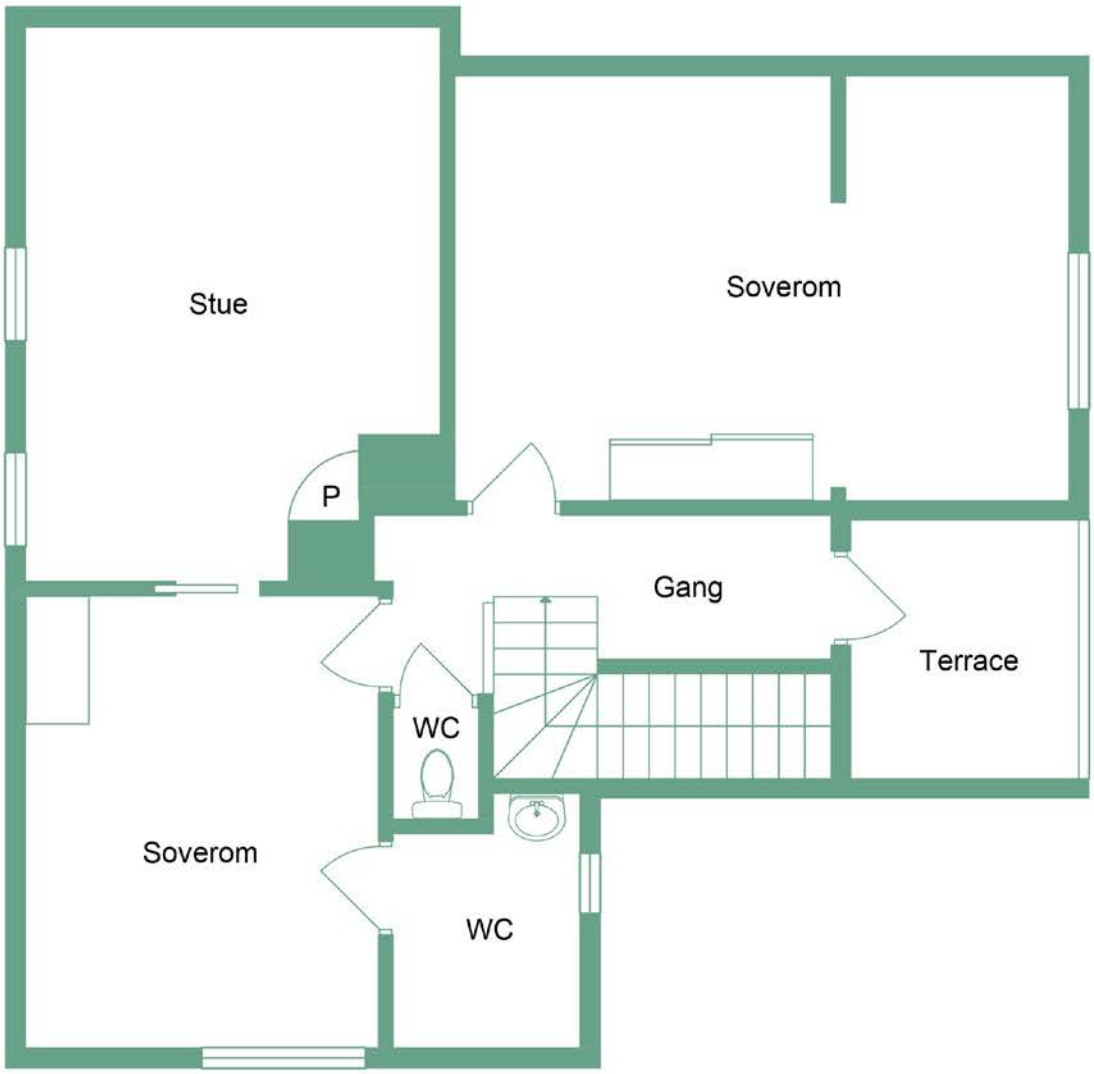
Helledalen 5

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



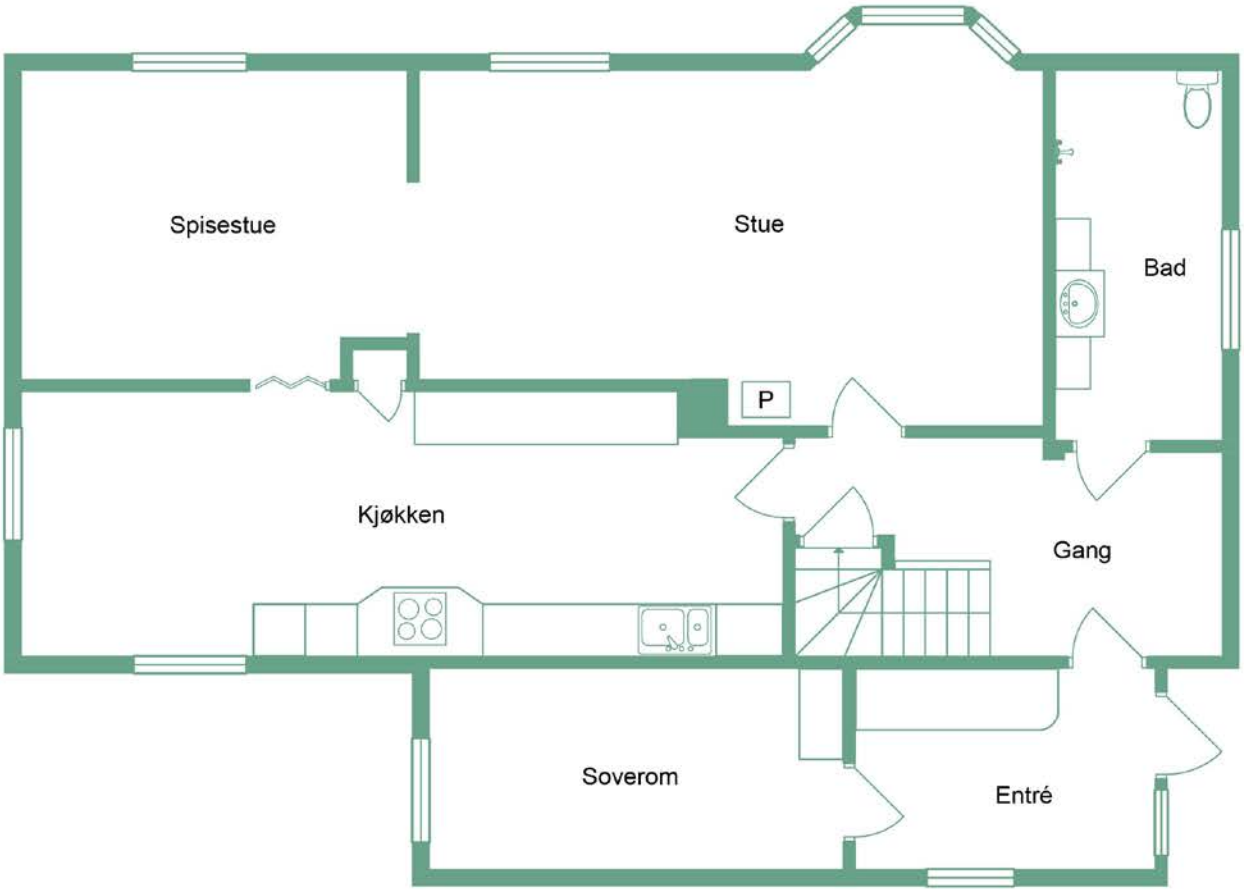
Helledalen 5

2 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Helledalen 5

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Første etasje

























Andre etasje











Kjelleretasje







































Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Adkomst

Kjør fylkesvei 60 sørover i omtrent 1,7 km fra Sykkylven sentrum. Ta deretter av til venstre ved Circle K, og sving første vei til høyre inn på Kyrkjevegen. Følg veien i ca. 400 meter før du tar til venstre inn på Helledalen. Eneboligen ligger som den fjerde boligen på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.





Helledalen 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN

Oppdragsnummer
2-0158/25

Selger
Advokat Bjørn-Ivar Borgund

Matrikkel
Gårdsnummer 17, bruksnummer 6, festenummer 1, ideell andel 1/1 og gårdsnummer 17, bruksnummer 6, festenummer 4, ideell andel 1/1 i Sykkylven kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

Info energiklasse
Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Festet tomt på 1.200 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, . asfalt, hageheller, beplantning, frukt og bærtre. Badehus og stor garasje i tillegg til bolighuset.

Årlig festeavgift
Kr 6 072,-

Regulering av festeavgift
Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1: (festekontrakt datert 20.10.1988)

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 1. oktober hvert år, og reguleres hvert tiende år. Neste regulering er i 2033.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i den konsumprisindeks som ble publisert 10. juni 1988, det vil si indeksen per 15. mai 1988. Festeavgiften skal reguleres i henhold til økningen i konsumprisindeksen, første gang 1. juli 1993, og deretter hvert tiende år.

Festeavgiften betales uten krav forskuddsvis i årlige terminer med forfall 1. juli hvert år. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eieren har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdratt. Etter forfall påløper morarente med 15 %.

Tvist mellom partene vedrørende regulering av festeavgiften etter disse bestemmelser avgjøres med bindende virkning ved skjønn i henhold til tomtefesteloven § 14, jf. § 29.

Eieren har panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp tilsvarende inntil tre års festeavgift. Panteretten har prioritet etter førsteprioritets lån innenfor rammen av 60 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er eieren berettiget til å inndrive kravet i henhold til lov om tomtefeste § 28, og sette festeretten og bebyggelsen til tvangsauksjon, jf. § 12, tredje ledd. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens §§ 111 og 115 frafalles.

Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 4: (festekontrakt datert 05.10.1989)

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 15. juli hvert år, og reguleres hvert tiende år. Neste regulering er i 2032.

Festeavgiften er fastsatt i samsvar med konsumprisindeksen for juli 1987, og skal stå uendret i fem år. Første regulering skjer 10. september 1992. Deretter skal festeavgiften reguleres hvert tiende år i henhold til konsumprisindeksen.

Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, har grunneieren som sikkerhet for sitt krav førsteprioritets panterett i festerens eiendom og de bygninger som til enhver tid står på tomten. Såfremt restbeløpet for festeavgift overstiger to års avgift, har grunneieren rett til uten søksmål og dom å sette pantet til offentlig auksjon for å få dekket sitt krav.

Festeren fraskriver seg løsningsrett, og varsel skal gis i samsvar med bestemmelsene for innenbygdsboende. Eieren skal varsle eventuelle panthavere ved rekommandert brev om dette.

NB! Årlig festeavgift på kr. 6 072,-, er samlet avgift for begge tomtene.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1:
I følge festekontrakten så kan tomten av festeren kreves innløst, første gang når det er gått 50 år av festetida. Senere kan festeren kreve innløsning hver gang det er gått 10 år av festetida, eller senest når festetida er ute. Festeren må sende skriftlig melding til eieren om at han vil nytte omløsningsretten senest 1 år før innløsningstiden i henhold til ovenstående, ellers faller kravet bort. Innløsningssummen skal fastsettes ved skjønn i henhold til Tomtefestelovens paragraf 11. I et svarbrev fra bortfester til meglerforetaket datert 09.07.2025 så opplyser bortfester at man kan innløse festetomten etter avtale med fester.

Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 4:
Det fremkommer ingen informasjon om innløsning av festekontrakten, men bortfester bekrefter per. 09.10.2025 at de somme vilkårene for innløsning av festetomt 1 gjelder for festetomt 4.

Festetid

Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1:
Festetiden er 99 år fra 01.11.1988.
Festetomt gnr. 17, bnr. 6, fnr. 4:
Festetiden er 50 år fra 10.09.1987. Festeren kan få nytt feste etter de 50 år er omme, på nye 50 år på samme vilkår. Etter den tid skal det skrives ny festeavtale om leieren ønsker fremleie.

Takst

Tilstandsrapport datert 07.07.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår

1950

Byggemåte

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to perioder. Bygget har hovedetasje + kjeller/krypkjeller + loft + mindre kryploft. Bygget har gjennomgått en god del oppgradering fra 1995 og utover, men og endel konstruksjoner som er eldre enn det. Jfr Rapportsammendrag.

UTVENDIG
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn for feier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeårene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags glass fra ca 2008. Det er to enkle eldre tredører i kjelleren
Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkrekkverk.
Det er ved inngangsparti er mindre støpt trapp som er flislagt. Det er videre ei betongtrapp i terreng mot vest

GARASJE
Garasje er oppført med en kjelleretasje på ca 44 kvm som har støpt betongplate og betong i veggkonstruksjoner samt betongelementer i innvendig tak/etasjeskille mot garasje. Det er to leddporter i tre i garasjekjeller. Hovedetasje er på ca 47 kvm og oppført i en bindingsverk som er kledd med liggende bordkledning. Det er wtakstolkonstruksjon i treverk som er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter i tre med portåpner. Innlagt strøm i bygget.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til

avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

BADEHUS
"Badehus" på ca 17 kvm er bygd på ei større betongplate med betonggulv, vegger er oppført i enkel bindingsverk konstruksjon med direkte utenpåliggende bordkledning, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre som er dekket med lysplate i plast. I rommet er montert inn et eldre jacuzzi - ikke nærmere vurdert. Bygget har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm i bygget. Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt. Forstøtningsmurer er av betong mot nord. Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1
Avvik: • Det er målt høydeforskjeller/skjevheter i etasjeskille som etter NS 3600.2025 genererer TG 2.

- Vannledninger
Avvik: • Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller
tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

- Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: • Avløpsrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5. Rørene har nådd en alder og/eller tilstand hvor det
må påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer, avleiringer eller redusert kapasitet.

- Varmtvannsbereder
Avvik: • Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder
tilsier at komponenten er i sluttfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: • Det er i kjeller påvist bruk av høyfrekvens.sensor mot skadedyr.
• Det kan ikke utelukkes aktivitet fra skadedyr i konstruksjoner.

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Vegger og himling
Avvik: • Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Gulv
Avvik: • Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) - Overflater – gulv
Avvik: • Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Krypkjeller - Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist veldig provisorisk undertaksplater/bord, stedvis
fukt skjolder i enkelte plater men ikke målt unormalt fuktighet ved stikkprøver. Målt ca 15 % fuktighet i treverk.
• Påvist noe saltutslag på mur.
Det er ingen ventilering av kryperommet.

- Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ovner av eldre dato
• Sotluke i kjeller

- Yttervegg - Kledning
Avvik: • Det mangler gnagersikring (museband e.l.) bak bordkledning.

- Vinduer og ytterdører
Avvik: • Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkingen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av
vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
• Endel glass gar usikker fremtidig funksjon: Endel isolerglassruter er eldre enn 35 år.
• Det gjenstår innpussing av beslag løsning på enkelte

kjellervinduer

- Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: • Det er registrert fuktskjolder på overflater i takkonstruksjonen. Dette indikerer at det har vært fuktgjennomtrengning
eller periodisk fuktpåvirkning i konstruksjonen.
• Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige merker som stikkprøver med fuktverdier på 10-12%, tørt treverk.
• Det er stedvis spor etter noen vepsebol.

- Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: • Vanntett sjikt (undertaket) tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell Ci NS
3600:2025.
• Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over
tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: • Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
• Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over
tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring
• Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør.

- Grunnmur
Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk - Utvendige trapper
Avvik: • Det er påvist at et betydelig antall fliser er løsnet/skader på fliser.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom (bad, vaskerom) - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: • Våtrommet har tettesjikt fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS
3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har
tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og
vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet,
derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet under dette punktet.
• Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det
er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: • Våtrommet har ikke noe form for tettesjikt, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard
(NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger
har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og
vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet,
derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet.
• Badet er ikke funksjonelt slik det fremstår i dag det er påvist betydelig skader på alle overflater, badet har ikke noe
tilfredsstillende tettesjikt. Det er et vindu i våtsonen hvor det mangler finish rundt. Det er sprekker i belegg på vegger.
Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

- Toalettrom - Overflater - Gulv
Avvik: • Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.
- Toalettrom - Overflater - Gulv

Avvik: • Det er påvist skader på overflater og manglende finish rundt vindu som er felles med bad/vaskerommet ved siden av.

- Toalettrom - Ventilasjon
Avvik: • Det er ingen ventilering av rommet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) - Overflater - Vegger og himling
Avvik: • Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
• Det er fukt-/råteskader i treverk på vegg mot øst.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking,
konstruksjonen med treverk er også delvis åpnet opp.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist malingsavskalling/saltutslag i deler av mur som følge av fuktgjennomtrenging.
• Det er i et område mot øst montert på noen panelplater oppå en murkant med bakenforliggende isolasjon. Det er
påvist betydelig fuktskader i disse platene, og høytfuktnivå i platene - 46% stående vann.
• Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom

- Vinduer og ytterdører - Kjellerdør
Avvik: • Kjellerdørene har høyt fukt nivå i nedkant, og stedvis noe råte skader i terskler.

- Fuktsikring og drenering
Avvik: • Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra
byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. Det er registrert tydelig tegn til fuktpåvirkning i grunnmur/
kjellervegger (misfarging/saltutslag/ringvirkninger fra fukt) og i gulv.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har fire murvegger.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 07.08.2025 (utdrag):

Er det dødsbo?
Svar: Ja.
Avdødes navn: Olgar Arne Bjørge mfl.

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Ja.
Hjemmelshavers navn: Olgar Arne Bjørge og Svanhild Rørhus Bjørge.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Nei.

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.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSPLAN
Eiendommen ligger i område regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Vikedalen 1, med vedtatt ikrafttredelse 23.5.1977. Området mot nord og nordøst for eiendommen er regulert til offentlig friområde. Området øst og vest for eiendommen er også regulert til boliger. Området nord for eiendommen er regulert til kjørevei og friområde. Området sør for eiendommen er regulert til friområde og vann.

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Sentrum - Ikornes 2019 - 2029, vedtatt 10.04.2019, så ligger eiendommen i et område avsatt til boliger. Eiendommen ligger også innen for hensynssone H320_2 aktsomhetssone flom.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN
Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sykkylven kommune.

Oppvarming

Til oppvarming har boligen luft til luft varmepumpe og vedovn i stue. Det er gulvvarme i bad hovedetasje og panelovn i gang, kjøkken og bad hovedetasje.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Teglpipe med lysmål 240 x 240 mm. Sist feiing var den 28.05.2021. Lite sot i pipa. Neste planlagte feiing er senere i år (2025).

Parkeringsforhold

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

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.

Bebyggelse

Eneboligen ligger i et etablert område med barnehage og eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ca. 150 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Registrert som enebolig med en boenhet. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

LOVLIGHET - ENEBOLIG
Etter det Sykkylven kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til eneboligen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen har imidlertid vært i bruk siden 1950, samt registrert i matrikkelen som "tatt i bruk". Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

LOVLIGHET - GARASJE
Etter det Sykkylven kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til garasjen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Garasjen ble oppført i 2005, og det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Nordfasaden var opprinnelig inntegnet med en dør ved garasjeporten, men denne døren er ikke etablert. På vestfasaden var det opprinnelig inntegnet

ett vindu, men dette er ikke etablert, og det er etablert en dør samt et vindu med annen plassering. På østfasaden er det satt in et ekstra vindu som ikke fremgår på tegningene. På sydfasaden var det opprinnelig inntegnet to vindu, men disse vinduene er ikke etablert, og det er satt inn ett vindu på midten av veggen. Endringene av fasaden til garasjen er ikke omsøkt/ godkjent. Garasjen kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for denne, og kjøper overtar dermed alt ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser forbundet med dette.

LOVLIGHET - UTHUS/BADEHUS
Etter det Sykkylven kommune opplyser så foreligger det verken byggesøknad, midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest knyttet til uthuset, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av uthuset kan derfor ikke dokumenteres. Uthuset ble oppført i 2007 og det foreligger byggemeldte tegninger samt nabovarsel fra 2007. Fra nabovarselet kommer det frem at uthuset er på 14,85 m2, på gammel grunnmur etter tidligere Staviks tredreieverksted. I henhold til de byggemeldte tegningene er det avvik fra dagens utførelse. På fasaden mot sørøst og sørvest er vinduene endret plasser i forhold til tegningene. Det er også etablert et takoverbygg som ikke kommer frem på tegningene. Endringene av vinduenes plassering samt takoverbygget er ikke omsøkt/godkjent.

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

• være 50 kvadratmeter eller mindre
• være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
• være minst 1,0 meter fra nabogrensen
• ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
• ikke brukes til beboelse eller overnatting
• ikke ha kjeller
• ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
• ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

VIKTIG INFORMASJON
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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 boder, 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

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

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

Innhold

FØRSTE ETASJE
Gang, hall m/trapp, soverom, bad, 2 stuer og kjøkken.

ANDRE ETASJE
Hall m/trapp, toalettrom + servantrom og 3 soverom.

KJELLERETASJE
Bad/vaskerom, toalettrom og 3 boder.

GARASJE
- Dobbel garasje på ca. 44 m².
- Dobbel garasje på ca. 47 m².

BADEHUS
Badehus på ca. 17 m².

LOVLIGHET
Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger for eneboligen, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.
Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

INNVENDIG
Loftsetasje har tepper/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak. Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv, malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang. Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv og vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet. Sotluke i kjeller.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et tett rekkverk. Det er mellom hovedetasjen og kjeller enkel plassbygget tretrapp, trappen har ikke noe rekkverk/ håndekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM
Bad:
Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater. Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk

Bad/vaskerom:
Det er i kjelleren et eldre rom som har tidligere vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990- tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/ opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på kjøkkengulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering for rommet. Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg. Det er i kjelleren et enkelt eld

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller.
- Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
- Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980- tallet, i tillegg en mindre tank på toalettrom på loft.

- Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion.
- Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
- 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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 144 m²
BRA - e: 108 m²
BRA totalt: 252 m²
TBA: 53 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller:
BRA-i: 15 m² Bad/vaskerom, toalettrom og 3 boder.

1. etasje
BRA-i: 85 m² Gang, hall m/trapp, soverom, bad, 2 stuer og kjøkken.

2. etasje
BRA-i: 44 m² Hall m/trapp, toalettrom + servantrom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m² Gavlbalkong mot vest på ca. 3 m².

BADEHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Badehus på ca. 17 m².

TBA fordelt på etasje
1. etasje
50 m² Betongplate på ca. 50 m².

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 44 m² Dobbel garasje på ca. 44 m².

1. etasje
BRA-e: 47 m² Dobbel garasje på ca. 47 m².

Ikke målbare arealer
På loft ligger kottbodene utenfor måleverdig areal.
I kjeller er store deler av arealet rett under 1,90 m, mens et ca-areal på 15 kvm ligger rett over 1,90 m takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gulv/tak i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på noe under 1,90 m (ikke måleverdig areal) og noe rett over 1,90 m (måleverdig areal) , noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor att skjønnsmessig.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
LOVLIGHET - ENEBOLIG
• Det foreligger ikke tegninger.
Det er ikke tilgjengelig noen form for tegninger, verken godkjente eller uoffisielle. Dette gir begrenset grunnlag for å vurdere opprinnelig løsning og lovlighet. Videre undersøkelser anbefales, særlig ved eldre bygg eller ved mistanke om ombygginger.

Økonomi
Prisantydning
Kr. 1 590 000,-

Verditakst
Kr 2 200 000,-

Kommunale avgifter
Kr 16 202,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feiiegebyr.

Kommunale avgifter fordeles over fire terminer.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt
Kr 3 695,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

Formuesverdi - Primær
Kr. 628 529,- som primærbolig for 2023

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 514 116,- som sekundærbolig for 2023

Informasjon om formueverdi
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Omkostninger
kr. 1 590 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 39 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 58 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 648 740,- (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:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 6, Festenummer 1 i 1528 Sykkylven kommune:

2014/521858-1/200 25.06.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: SYKKYLVEN ENERGI AS
ORG.NR: 979 918 224
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å legge og ha liggende grøft med tilhørende kummer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: 1) SE skal bygge ny grøftetrasé i området fra 420kV Sykkylven Trafostasjon Heiane til Tynes. I den sammenheng er det inngått avtale som gir SE rett til å legge og ha liggende grøft med tilhørende kummer over eiendommen som vist på vedlagte kartutsnitt.
Retten omfatter også nødvendig tilkomst over eiendommen langs grøftetraséen og etter eksisterende private veier for anleggsarbeidet og fremtidig ettersyn og vedlikehold. SE har rett til å utbedre/oppgradere veien, inkludert mindre utvidelser av veiens bredde, dersom det er nødvendig for å gjennomføre arbeidene på kabeltraséen. Avtalen gir også SE rett til å komme til grøften for reparasjon eller utskifting.
Anleggsarbeidet kan starte når avtalen er undertegnet av begge parter.

2) Grøftetraséen vil ha følgende innhold: høyspentkabel, jordingsstav, fiberkabel, reserverør, vannrør og avløp.

3) SE er ansvarlig for at grøftetraséen settes i rimelig stand etter gravearbeid for nyanlegget og etter gravearbeid i forbindelse med reparasjoner og lignende. Alle stolper, ledninger, kabler o.l. som blir kuttet, skal skjøtes sammen på en tilfredsstillende måte. Som vist i vedlagt kart skal det etableres grøft mellom pk. A og B for overflatevann. Grøftetraséen skal tilsås og sås etter anleggsarbeidet. Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidet skal repareres eller erstattes etter nærmere avtale.

4) SE kan flytte traséen innen rimelig grense for å unngå eventuell fjellsprenging eller andre hindringer.
SE betaler til grunneier kr. 1.000 som vederlag for de ulemper grøften fører med seg, uavhengig av hva som blir transportert gjennom traséen. Erstatning for eventuell avlingsskade er regnet inn i prisen.

5) Dersom grøftetraséen senere kommer i veien for byggegrunn, masseuttak (etter offentlig godkjent plan) eller lignende, er SE villig til å endre traséen for egen regning, eller betale for de ulemper grøftetraséen måtte føre med seg.

6) Eventuell tvil eller tvist om innholdet i denne avtalen, som ikke kan løses minnelig mellom partene, skal avgjøres i samsvar med gjeldende lov om voldgift.

7) Denne avtalen er skrevet i 2 (to) eksemplarer, ett til hver av partene, og kan tinglyses uten kostnad for grunneier.

Heftelser i festerett:
1989/104055-2/58 05.06.1989 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,050
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Se øvrig beskrivelse i salgsoppgaven når det gjelder festeforhold.

2014/521858-1/200 25.06.2014 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SYKKYLVEN ENERGI AS
ORG.NR: 979 918 224
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å legge og ha liggende grøft med tilhørende kummer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Lik som gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1.

GRUNNDATA
Ingen grunndata registrert.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 6, Festenummer 4 i 1528 Sykkylven kommune:

2014/521858-1/200 25.06.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: SYKKYLVEN ENERGI AS

ORG.NR: 979 918 224
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å legge og ha liggende grøft med tilhørende kummer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Lik som gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1.

Heftelser i festerett:
1987/107089-3/58 05.10.1987 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Se øvrig beskrivelse i salgsoppgaven når det gjelder festeforhold.

2014/521858-1/200 25.06.2014 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SYKKYLVEN ENERGI AS
ORG.NR: 979 918 224
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å legge og ha liggende grøft med tilhørende kummer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Lik som gnr. 17, bnr. 6, fnr. 1.

GRUNNDATA
Ingen grunndata registrert.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
09.09.2025

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
19521680

Diverse opplysninger

Diverse
Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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
02.11.2026

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

Ansvarlig megler
Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakyndig 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.

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.aspx.

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 dekningssalg 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.

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 vil det ikke lengre 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.

Helledalen 5

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger garasje
- Byggemeldte tegninger uthus
- Nabovarsel uthus
- Situasjonskart
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Energiattest

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.



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Helledalen 5

6230 SYKKYLVEN

Matrikkel	Gnr 17: Bnr 6, : Fnr 1, 4
Kommune	KOMMUNE
Byggeår	1950
Befaringsdato	07.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STDVAY4Z
Rapportdato	09.07.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
144 m²	108 m²	0 m²	3 m²

9	17	9	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
1 030 000 - 1 505 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 200 000

§ 1-6.Rapportens varighet
«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»
Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag/spesielle forhold 3

3 - Eiendom og bygninger 5
- 3.1 - Beskrivelse av område 5
- 3.2 - Eiendommer 5
- 3.3 - Arealer 6
- 3.4 - Enebolig 7
- 3.5 - Badehus 10
- 3.6 - Garasje 11

5 - Verdivurdering 13
- 5.1 - Oppsummering 13
- 5.2 - Festeavgift 13
- 5.3 - Teknisk verdi 14
- 5.4 - Sammenlignbare objekter 15

6 - Tilstandsrapport 16
- 6.1 - Enebolig 18
- 6.2 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 33
- 6.3 - Lovlighetsmangler 34

4 - Bilder 12

7 - Vedlegg og kilder 35

8 - Forutsetninger 36

9 - Ansvarlig takstingeniør 39

10 - Versjoner av rapporten 40

Norsk takst

2 Sammendrag/spesielle forhold

2.1 SPESIELLE FORHOLD

- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Selger er et dødsbo med bobestyrer, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og badehus kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Boligen ble oppført i ca 1950, med senere tilbygg, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

2.2 OPPDRAGETS MANDAT

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

2.3 OPPDRAG

Kunde/rekvirent
Bjørge Olgar Arne`s bo v/adv Borgund

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen, oppdatering av rapport fra juni-2025, det er foretatt ny befaring.

Verdi
kr 2 200 000

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

Dato verdsetting
08.07.2026

Befaringsdato
07.07.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

09.07.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 66e5fff0-fb30-4f9c-aefb-8fb2bdb49fb3 - version 1)

Norsk takst

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Tomtene er to festeforhold, tomtene er IKKE oppmålt, nøyaktig tomteareal oppgis derfor ikke. Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene). Dette arealet er imidlertid usikkert.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	VIK KNUT JARLE (hjemmelshaver)	1/1
Gårdsnummer	17	Bjørge Olgar Arne dødsbo (fester)	1/1
Bruksnummer	6	**Eierform**	Festet
Festenummer	1	**Tomteareal**	0 m²

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	VIK KNUT JARLE (hjemmelshaver)	1/1
Gårdsnummer	17	Bjørge Olgar Arne dødsbo (fester	1/1
Bruksnummer	6	**Eierform**	Festet
Festenummer	4	**Tomteareal**	0 m²

Totalt tomteareal	0 m²

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

3.3 AREALER

Totalt bruksareal	252 m²
Sum BRA-i	144 m²
Sum BRA-e	108 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	3 m²

Enebolig

Loft	TBA: 3 m²	Sum BRA: 44 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Toalettrom+ servantrom, Soverom, Soverom, Soverom	44 m²

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 85 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Hall m/trapp, Kjøkken, Soverom, Stue, Stue, Bad	85 m²

Kjeller	TBA: 0 m²	Sum BRA: 15 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, Bod, Bod	15 m²

Badehus

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 17 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Badehus	17 m²

Garasje

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 47 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje	47 m²

Underetasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 44 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje/bod	44 m²

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

3.4 ENEBOLIG

Enebolig
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 1950



3.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIG
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn for feier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeårene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags glass fra ca 2008. Det er to enkle eldre tredører i kjelleren
Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkrekkverk.
Det er ved inngangsparti er mindre støpt trapp som er flislagt. Det er videre ei betongtrapp i terreng mot vest

INNVENDIG
Loftsetasje har tepper/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv, malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.
Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv og vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
Det er trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet. Sotluke i kjeller.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et tett rekkverk. Det er mellom hovedetasjen og kjeller enkel plassbygget tretrapp, trappen har ikke noe rekkverk/håndekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører

VÅTROM
Bad
Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater. Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk

gjennom veggventil/vindusventil.

Bad/vaskerom
Det er i kjelleren et eldre rom som har tidligere vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990- tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på kjøkkengulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering for rommet. Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg. Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller.
Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980- tallet, i tillegg en mindre tank på toalettrom på loft.
Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion.
Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmurer er av betong mot nord.
Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

3.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Eneboilig fra ca 1950 med senere tilbygg i 2 omganger.
Boligen har loft + hovedetasje + kjeller.

På loft ligger kottbodene utenfor måleverdig areal. I kjeller er store deler av arealet rett under 1,90 m, mens et ca-areal på 15 kvm ligger rett over 1,90 m takhøyde. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gulv/tak i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på noe under 1,90 m (ikke måleverdig areal) og noe rett over 1,90 m (måleverdig areal) , noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig. Arealet er derfor satt skjønnsmessig.

3.4.3 ETASJER

LOFT

1.ETASJE

KJELLER

3.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1950

- Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger.
- Tomtearealet er ikke oppgitt/angitt på kart eller i matrikkel, skal nøyaktig areal oppgies må det foretas oppmåling.
- Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene).

3.4.5 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

-

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan og er avsatt til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

-

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

3.5 BADEHUS

Uthus
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 2007



3.5.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

"Badehus" på ca 17 kvm er bygd på ei større betongplate med betonggulv, vegger er oppført i enkel bindingsverk konstruksjon med direkte utenpåliggende bordkledning, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre som er dekket med lysplate i plast. I rommet er montert inn et eldre jacuzzi - ikke nærmere vurdert. Bygget har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm i bygget. Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

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

3.5.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Badehus over èn etasje.

3.5.3 ETASJER

1.ETASJE

3.5.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2007

Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

Norsk takst

3.6 GARASJE

Garasje
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 2005



3.6.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasje er oppført med en kjelleretasje på ca 44 kvm som har støpt betongplate og betong i veggkonstruksjoner samt betongelementer i innvendig tak/etasjeskille mot garasje. Det er to leddporter i tre i garasjekjeller. Hovedetasje er på ca 47 kvm og oppført i en bindingsverk som er kledd med liggende bordkledning. Det er wtakstolkonstruksjon i treverk som er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter i tre med portåpner. Innlagt strøm i bygget.

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

3.6.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Garasjen har hovedetasje + underetasje.

3.6.3 ETASJER

1.ETASJE

UNDERETASJE

3.6.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2005
Ca- byggeår utifra tegningsdato.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

4 Bilder



Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

5 Verdivurdering

5.1 OPPSUMMERING

Dato verdsetting	08.07.2026
Estimert markedsverdi	2 350 000
- Fradrag for festeavgift	150 000
Markedsverdi etter fradrag	**2 200 000**

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Boligen ligger på ei pent opparbeidet tomt og grenser mot elva i syd. Boligen er jevnt oppusset/vedlikeholdt fra 1995 og utover, men enkelte konstruksjoner er av eldre dato, og står foran utskiftning jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

5.2 FESTEAVGIFT

Festeopplysninger

Bortfesters navn:	Knut Jarle Vik.
Utløpsår for feste:	2088

Beregning av verdi

Årlig festeavgift:	kr 6 000
Oppjusteringsfaktor:	25
Verdi av festeavgift:	**kr 150 000**

Festeavgiften er ca-avgift for begge festene.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

5.3 TEKNISK VERDI

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 768 416
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 450 000
Teknisk verdi Enebolig	**2 368 416**
Badehus	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 100 000
Teknisk verdi Badehus	**130 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 400 000
Teknisk verdi Garasje	**750 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 148 416
Diverse tillegg alle bygg	50 000
Fradrag alle bygg	- 2 950 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 248 416**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**3 848 416**

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

5.4 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Husnakken 4, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 2	06/15/2026	1 950 000	2 570 000	17 724 *Areal:* 145 m²
Blindheimsvegen 36, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1955 *Soverom:* 5	12/10/2024	2 250 000	2 250 000	17 442 *Areal:* 129 m²
Kyrkjevegen 191, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1857 *Soverom:* 0	05/29/2026	2 900 000	2 500 000	22 523 *Areal:* 111 m²
Gråurvegen 9, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1990 *Soverom:* 2	12/06/2024	2 500 000	2 260 000	19 483 *Areal:* 116 m²
Øvre Helledalen 32, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1980 *Soverom:* 4	11/20/2024	2 850 000	2 500 000	15 823 *Areal:* 158 m²
Kyrkjevegen 99, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 5	09/23/2025	2 700 000	2 500 000	13 158 *Areal:* 190 m²
Husnakken 36, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1971 *Soverom:* 3	09/25/2024	2 849 000	2 450 000	16 897 *Areal:* 145 m²
Høgebøane 6, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 5	09/03/2024	2 500 000	2 400 000	14 724 *Areal:* 163 m²
Øvre Helledalen 15 , 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1980 *Soverom:* 4	04/21/2026	4 500 000	4 150 000	16 339 *Areal:* 254 m²
Ulvsbakken 9, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1951 *Soverom:* 5	11/25/2025	1 790 000	1 500 000	7 653 *Areal:* 196 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	15 607 kr

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

6 Tilstandsrapport

ENEBOLIG

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.3.3	Ventilasjon	TG3
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG3
A.2.5.3	Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG3
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG3
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG3
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.2.7.2	Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon	TG2
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.21.3	Grunnmur	TG2
A.3.22.1	Utvendige trapper	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	
A.2.14.1	Radon	
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak	
A.3.21.1	Byggegrunn	

A.3.21.2 Fundamenter
A.3.22.2 Forstøtningsmurer
A.3.23.1 Skredfare
A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper
A.2.14.1 Radon
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.23.1 Skredfare
A.3.23.2 Flomfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 1 030 000 - 1 505 000 TG3

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

6.1 ENEBOLIG



Byggeår: 1950

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad 1. etasje

Årstall: 1970

Beskrivelse:

- Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater.
- Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk gjennom veggventil/vindusventil.



Bad 1. etasje

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1970

Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har tettesjikt fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet under dette punktet.

- Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet oppfyller ikke grunnleggende krav til tettesjikt for våtrom.
- Full oppgradering av våtrommet må påregnes.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
-

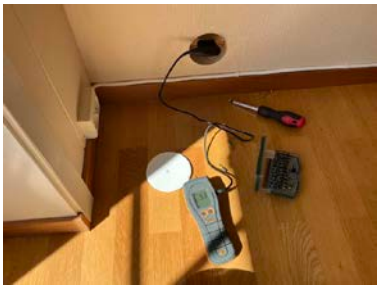
Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjkabinett. Det er boret gjennom to platelag, men ikke mulig å komme gjennom stendere e.l. bak dette platenivået. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, tørt treverk.



A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad/vaskerom i kjeller

Beskrivelse:

- Det er i kjelleren et eldre rom som tidligere har vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE


Bad i kjeller

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har ikke noe form for tettesjikt, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet.
- Badet er ikke funksjonelt slik det fremstår i dag det er påvist betydelig skader på alle overflater, badet har ikke noe tilfredsstillende tettesjikt. Det er et vindu i våtsonen hvor det mangler finish rundt. Det er sprekker i belegg på vegger. Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet oppfyller ikke grunnleggende krav til tettesjikt for våtrom.
- Full oppgradering av våtrommet må påregnes.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uten oppgradering er rommet ikke egnet til bruk som våtrom, rommet kan alternativ benyttes til vanlig bodformål som de andre rommene i kjeller.

Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000


Sluk under badekar

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har fire murvegger.
- Jamfør hovedvurdering av våtrommet.

A.2.10 - Innvendige trapper

Norsk takst

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

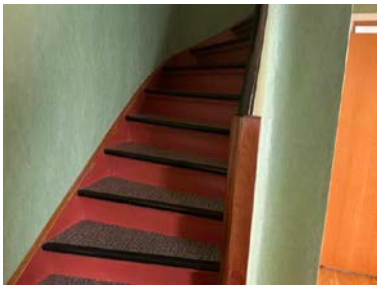
Beskrivelse:

- Boligen har en tretrapp fra byggeår mellom 1.etasje og loft. Den har et tett rekkverk med høyde på ca. 0,70 m.
- Mellom hovedetasjen og kjelleren er det en enkel plassbygget tretrapp. Trappen har ikke noe rekkverk eller håndrekke, og det er relativt store åpninger mellom opptrinnene.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler rekkverk på en mindre del på repo på loft

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.Rekkverk bør monteres på loft der det mangler





A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på hovedgulvet gulv i soverom mot vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m, i tillegg har gulvet en nedsenking i tilbygget mot vest på ca 20-30 mm.
- Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sørøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og over 30 mm gjennom hele rommet.
- Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hovedstue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
- Det er trebjelkelag mellom etasjene

Vurdering/Avvik:

- Det er målt høydeforskjeller/skjevheter i etasjeskille som etter NS 3600.2025 genererer TG 2.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Norsk takst

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

- Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert.
- Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Vurdering/Avvik:

- Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet sannsynlighet for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostnader til utbedring av både røranlegg og tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av røranlegget, samt å vurdere utskifting til moderne rør-i-rør-system eller tilsvarende løsning. Forebyggende utskifting bør påregnes for å redusere risiko for fremtidige skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
- Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5. Rørene har nådd en alder og/eller tilstand hvor det må påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer, avleiringer eller redusert kapasitet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasjer, tilstopping og eventuelle følgeskader på bygningsdeler. Svikt kan oppstå gradvis eller akutt, og medføre behov for omfattende utbedringer.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering, eventuelt med kamerainspeksjon, for å avklare rørens faktiske tilstand. Utskifting eller rehabilitering (for eksempel strømpeforing) bør vurderes som forebyggende tiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør/sluker.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980-tallet.
- i tillegg en mindre rank på toalettrom på loft.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder tilsier at komponenten er i sluttfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, som kan medføre vannskader og behov for akutt utskifting.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken. Forebyggende utskifting bør påregnes på kort sikt for å redusere risiko for skade og driftsstans

A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

- Det er i stue montert luft til luft varmepumpe fra cirka 2013.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, avdekket forhold som tyder på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering/Avvik:

- Det er i kjeller påvist bruk av høyfrekvens.sensor mot skadedyr.
- Det kan ikke utelukkes aktivitet fra skadedyr i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke ved befaring påvist synlige tegning på aktivitet fra mus, men disse avdekkes ofte først når konstruksjoner åpnes opp etc.
- Får å avdekke eventuelle forhold må det foretas slike tiltak.
- Jamfør og bordkledning.

A.2.2 - Kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

1. etasje

Beskrivelse:

- Kjøkkenet i hovedetasjehar innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990- tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/ opplegg for oppvaskmaskin.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst



Oversikt kjøkken

A.2.3 - Toalettrom
Loft

TG3 **A.2.3.2 - Overflater – Gulv**
Toalettrom loft

Beskrivelse:
- På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank.
- Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg.

Vurdering/Avvik:
- Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rommene har såpass mye skader at det er naturlig å foreta full oppgradering/sammenslåing av rommene.
- Uten oppgradering vil det være risiko for større fuktskader ved f.eks. lekkasjer e.l.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000





TG1 **A.2.3.3 - Ventilasjon**

Beskrivelse:
- Det er naturlig ventilering for toalettrommet, dette var vanlig når huset var bygget, utifra NS 3600-2025 er det da en akseptert løsning
- Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.3 - Toalettrom
Kjeller

TG3 **A.2.3.2 - Overflater – Gulv**
Toalettrom kjeller

Beskrivelse:
- Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist skader på overflater og manglende finish rundt vindu som er felles med bad/vaskerommet ved siden av.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rommet står foran full oppgradering.
- Uten oppgradering vil det være risiko for større fuktskader ved f.eks. lekkasjer e.l.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



Toalettrom kjeller

TG3 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:
- Det er ingen ventilering fra rommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er ingen ventilering av rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres mekanisk ventilering fra rommet.
- Uten god ventilering kan det lett oppstå muggdannelser på et toalettrom.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 15 000

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
- Loftsetasje har tmalte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
- Hovedetasje har malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
- Loftsetasje har tepper/belegg på gulv
- Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv,

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG3 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
- Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
- Det er fukt-/råteskader i treverk på vegg mot øst.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.
- Råteskadet treverk må fjernes. Kostnadsestimat er tatt samlet under Utforede vegger.

TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:
- Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG3 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:
- Kjelleren har i all hovedsak åpne murkonstruksjoner på gulv og vegger. Et mindre område mot øst har noe plater med bakenforliggende isolasjon/papp, delvis åpnet opp. Hulltaking derfor ikke nødvendig.

Vurdering/Avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking, konstruksjonen med treverk er også delvis åpnet opp.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist malingsavskalling/saltutslag i deler av mur som følge av fuktgjennomtrenging.
- Det er i et område mot øst montert på noen panelplater oppå en murkant med bakenforliggende isolasjon. Det er påvist betydelig fuktskader i disse platene, og høytfuktnivå i platene - 46 % stående vann.
- Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fuktskadede plater/isolasjon/papp mot grunnmur mot øst må fjernes, og muren må ha åpne murkonstruksjoner.
- Det legges da til grunn at kjeller kun benytes til bodformål for ikke fuktømtålelige ting.
- Kostnadsestimat gjelder fjerning av fuktskadede plater/isolasjon etc, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000




A.2.7 - Krypkjeller

TG2 A.2.7.2 - Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Beskrivelse:

- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg mot nord.
- Det er luke utenfra, i hovedsak besiktiget fra lukeområde, ligger endel trematerialer mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist veldig provisorisk undertaksplater/bord, stedvis fukt skjolder i enkelte plater men ikke målt unormalt fuktighet ved stikkprøver. Målt ca 15 % fuktighet i treverk.
- Påvist noe saltutslag på mur.
- Det er ingen ventilering av kryperommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bedre ventilering må etableres.
- Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling. Det bør etablere et jevnere og mer fagmessig sjikt av undertakplater

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG2 HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

- Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet. Sotluke i kjeller

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ovner av eldre dato
- Sotluke i kjeller

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Sprekker/riss må utbedres.
- Ovner må påregnes byttes ut.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Pipevanger er ikke synlige alle steder.
- Pipevanger må gjøres synlige,

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

- Bygningen er oppført i trekonstruksjon av ukjent type.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

- Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Jamfør også punkt om skadedyr.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler gnagersikring (museband e.l.) bak bordkledning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres gnagersikring/museband for å unngå at mus kommer inn i veggkonstruksjonen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Vinduene er i stor grad fra ca 2001.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 2008.

Vurdering/Avvik:

- Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkingen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
- Endel glass gar usikker fremtidig funksjon: Endel isolerglassruter er eldre enn 35 år.
- Det gjenstår innpussing av beslag løsning på enkelte kjellervinduer

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten tiltak vil det være risiko forbundet med konstruksjonen med tanke på lekkasje e.l.
- Det vil være usikkerhet på enkelte glass i forhold til punktering etc, og utskiftningsbehov da kan lett oppstå.

TG3 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Kjellerdør

Beskrivelse:

- Det er to enkle eldre tredører i kjelleren

Vurdering/Avvik:

- Kjellerdørene har høyt fukt nivå i nedkant, og stedvis noe råte skader i terskler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 40 000



A.3.18 - Yttertak

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeår.
- Det er adkomst til kryploftet via en trang luke ved sikringsskap på loft. Besiktiget i hovedsak fra lukeområdet.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktskjolder på overflater i takkonstruksjonen. Dette indikerer at det har vært fuktgjennomtrengning eller periodisk fuktpåvirkning i konstruksjonen.
- Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige merker som stikkprøver med fuktverdier på 10-12%, tørt treverk.
- Det er stedvis spor etter noen vepsebol.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å overvåke byggets tak- og konstruksjonsdeler regelmessig gjennom ulike årstider, da værskiftninger og temperatursvingninger kan medføre variasjoner i fuktbelastning og risiko for skade.





TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 1995

Beskrivelse:

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.
- Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt (undertaket) tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.

HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

Beskrivelse:
- Stigetrinn for feier.
- Takvinkel er ca 38 gr.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav på alle sider, men normalt sett der folk går utifra krav rundt 1995.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:
- Det er heltrukket pipehatt rundt pipe, kun vurdert fra bakkenivå.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Årstall: 1995

Beskrivelse:
- Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkverk med høyde cirka 0,93 m.
- Balkongen ligger over bolig rom i 1. etasje. Det er påvist malte metallplate e.l. som tettesjikt, ukjent alder på denne løsningen.

Vurdering/Avvik:
- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring
- Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Konsekvensen av manglende utskifting av tettesjikt, vil være risiko for lekkasje/kondensering i underliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde på ca 0,93 m er under dagens krav på 1 m.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
- Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:
- Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG2 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

- Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.

Vurdering/Avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten utbedring vil det være risiko for videre jakdeutvikling og etterhvert fuktgjennomtrenging i sprekker e.l.



TG3 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

- Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering/Avvik:

- Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. Det er registrert tydelig tegn til fuktpåvirkning i grunnmur/ kjellervegger (misfarging/saltutslag/ringvirkninger fra fukt) og i gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I dag er kjeller i realiteten kun bodareal med i stor grad åpne murkonstruksjoner. Den fremtidige bruken av kjeller vil være avgjørende for graden av tiltak på drenering/tettesjikt etc.
- Det foreligger økt risiko for fremtidige fuktskader ved fortsatt bruk uten tiltak.
- Det må etterhvert påregnes tiltak som ny drenering, forbedret utvendig fuktsikring og eventuelt innvendige tiltak (fuktsikre vegg- og gulvkonstruksjoner) for å redusere risikoen for fuktskader og uakseptabelt innemiljø i rom for varig opphold.
- Kostnadsestimat er usikkert utifra omfang og løsninger som velges.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 400 000

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG2 A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

- Ved inngangspartiet er det en mindre støpt trapp som er flislagt.
- Det er videre ei støpt betongtrapp i terreng mot vest.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist at et betydelig antall fliser er løsnet/skader på fliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utbedring av flislegging etc. på den utvendige trappen ved inngangsdør.
- Uten tiltak vil sannsynligvis enda flere fliser løsne.

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

- Forstøtningsmurer er av betong mot nord, mindre høyde på ca 0,5 m, vegetasjon som sikring.

- Muren har endel skader/sprekker, men ikke ansett som HMS avvik.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skaden må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: kr 30 000 - 60 000

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

- Eiendommen ligger i en slak sørvendt skråning. Det er påvist

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred kommuneplanens arealdel.
- Dette kan få betydning dersom det sakl foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen.

HMS A.3.23.2 - Flomfare

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i kommuneplanens arealdel.
- Dette kan få betydning dersom det skal foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen.

Norsk takst

6.2 FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	

Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion. Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Ettersom det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og delvis nyere skap uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?	**Nei**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Ukjent**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Ukjent**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ukjent**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Nei**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det er nyere sikringsskap utført av Caverion, men ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

6.3 LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke tilgjengelig noen form for tegninger, verken godkjente eller uoffisielle. Dette gir begrenset grunnlag for å vurdere opprinnelig løsning og lovlighet. Videre undersøkelser anbefales, særlig ved eldre bygg eller ved mistanke om ombygginger.

Kommunen har bekreftet at det ikke finnes tegninger på hovedhuset i deres arkiv, kun på garasje og badehus.

Norsk takst

7 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Brukstillatelse/ferdigattest	11.11.1111	Kommunen har bekreftet at det ikke foreliger ferdigattester e.l. på noen av byggene på eiendommen.	Nei
Egenerklæring	11.11.1111	Dødsbo - ikke utfylt	Nei
Tegninger	11.11.1111	Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger tegninger på hovedbygget, kun på garasje og badehus.	Nei
Eiendomsverdi	07.07.2026		Nei
Reguleringskart	07.07.2026		Nei
Situasjonskart	07.07.2026		Nei

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

8 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil,

anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

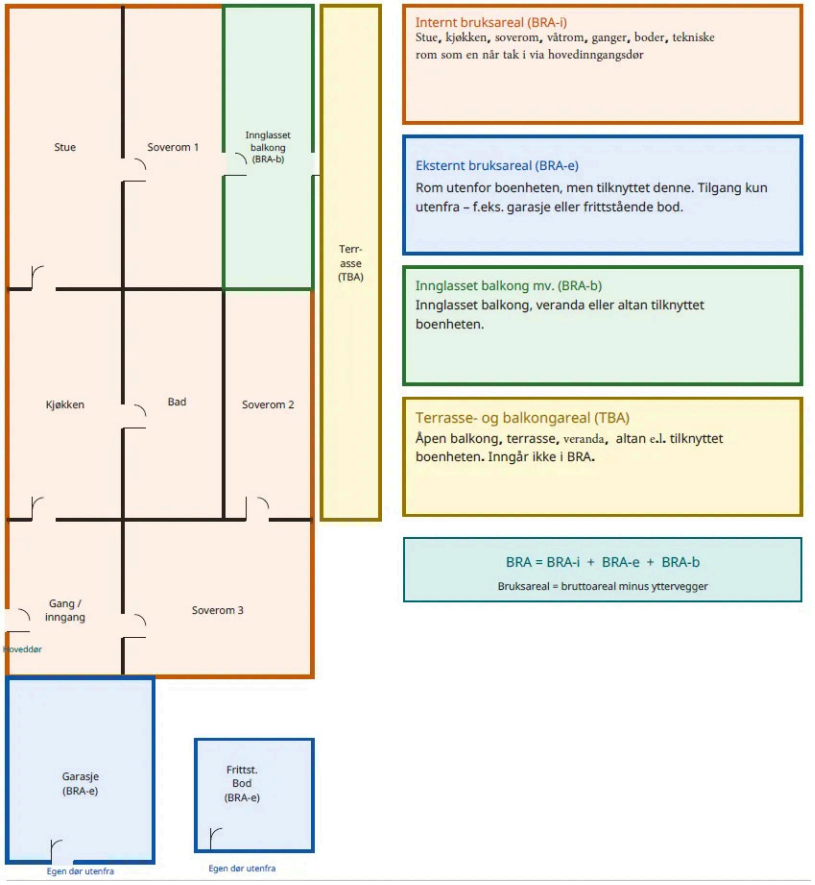
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

9 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

Adresse: Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
Matrikkel: Gnr 17: Bnr 6 ...
Kommune: KOMMUNE

Norsk takst

10 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	09.07.2026	Helledalen 5 tilstandsrapport

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0158/25

Selger 1 navn
Advokat Bjørn-Ivar Borgund

Gateadresse
Helledalen 5

Poststed	Postnr
SYKKYLVEN	6230

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olgar Arne Bjørge mfl.

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Olgar Arne Bjørge og Svanhild Rørhus Bjørge

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0158/25

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0158/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ivar Borgund	9d3accc8a6e8d497bcb0 a03cdf9aac88945d6de5	16.06.2026 10:40:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0158/25

- 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

Nabolagsprofil

Helledalen 5 - Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Vik nord Linje 110, 250, 260	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 36 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 80 elever, 6 klasser	5 min 2.3 km
Aure barneskule (1-7 kl.) 387 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

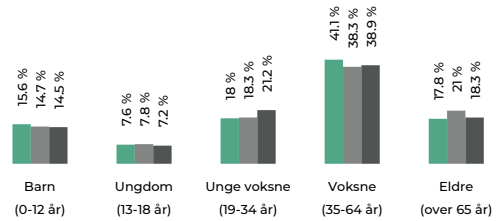
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik	1 017	449
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.1 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	17 min 1.5 km
Krikane barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	19 min
Eurospar Sykkylven PostNord	20 min 1.8 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

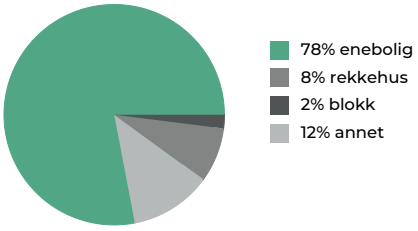
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

Vik skule	4 min
Aktivitetshall	0.4 km
Sykkylven storhall	5 min
Aktivitetshall	2.5 km
Family Sports Club Sykkylven	6 min

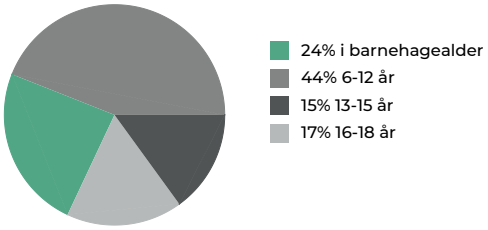
Boligmasse



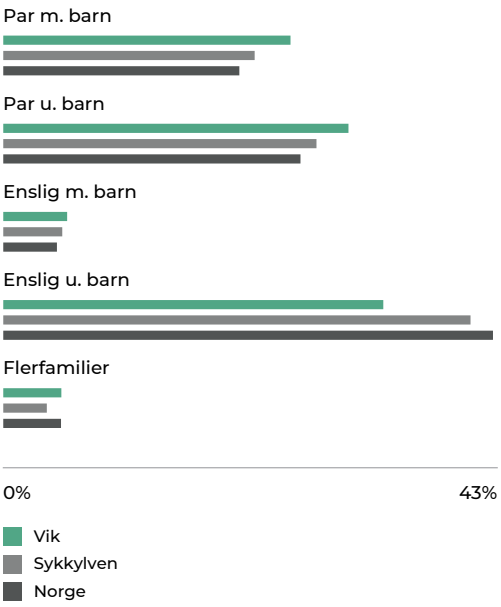
Varer/Tjenester

AMFI Moa	1 t 13 min
Vitusapotek Sykkylven	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



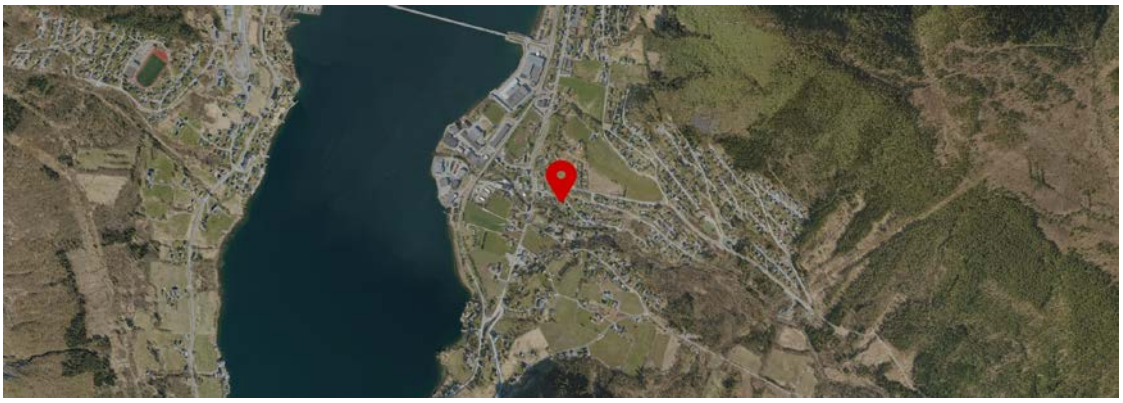
Familiesammensetning

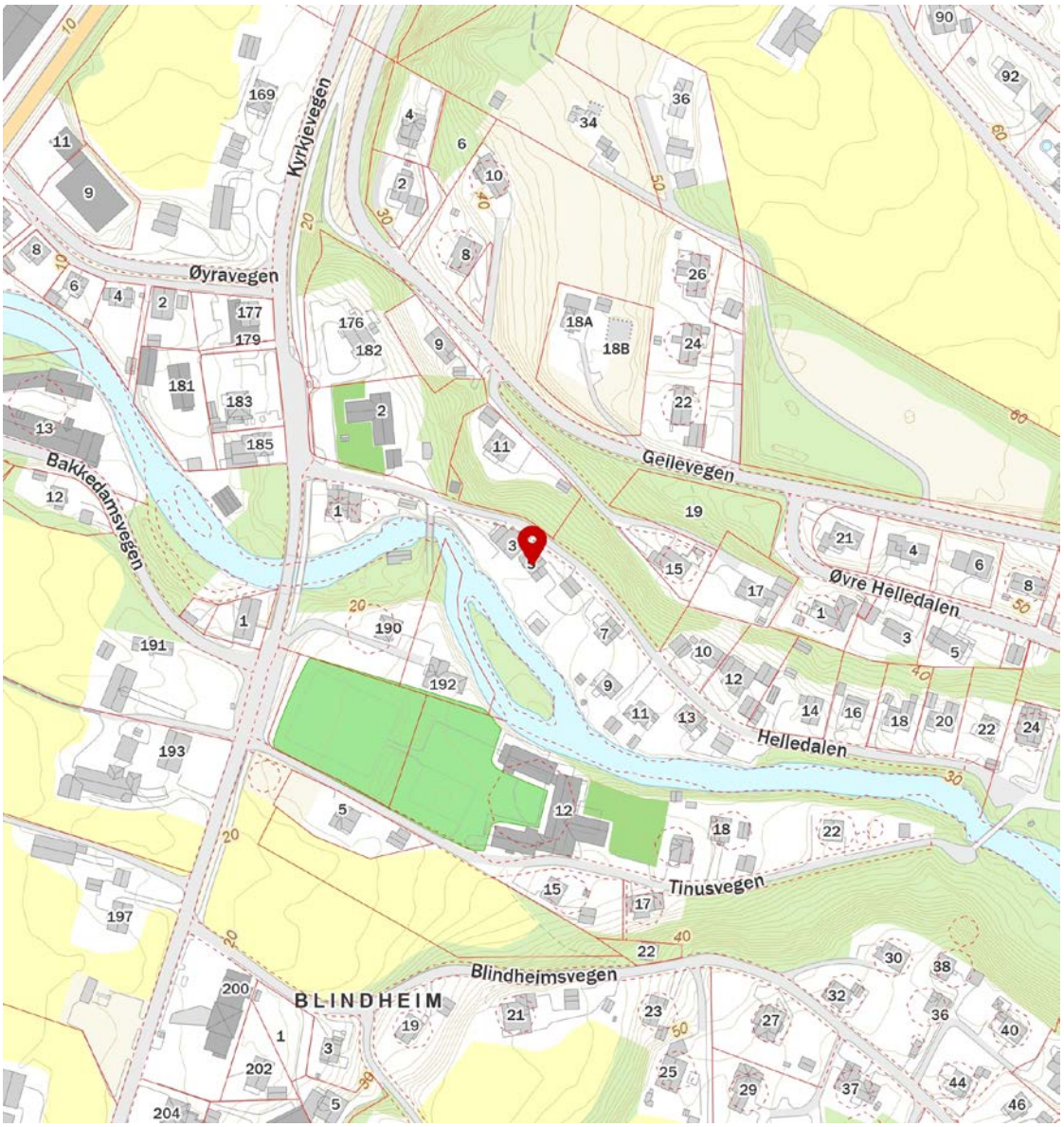


Sivilstand

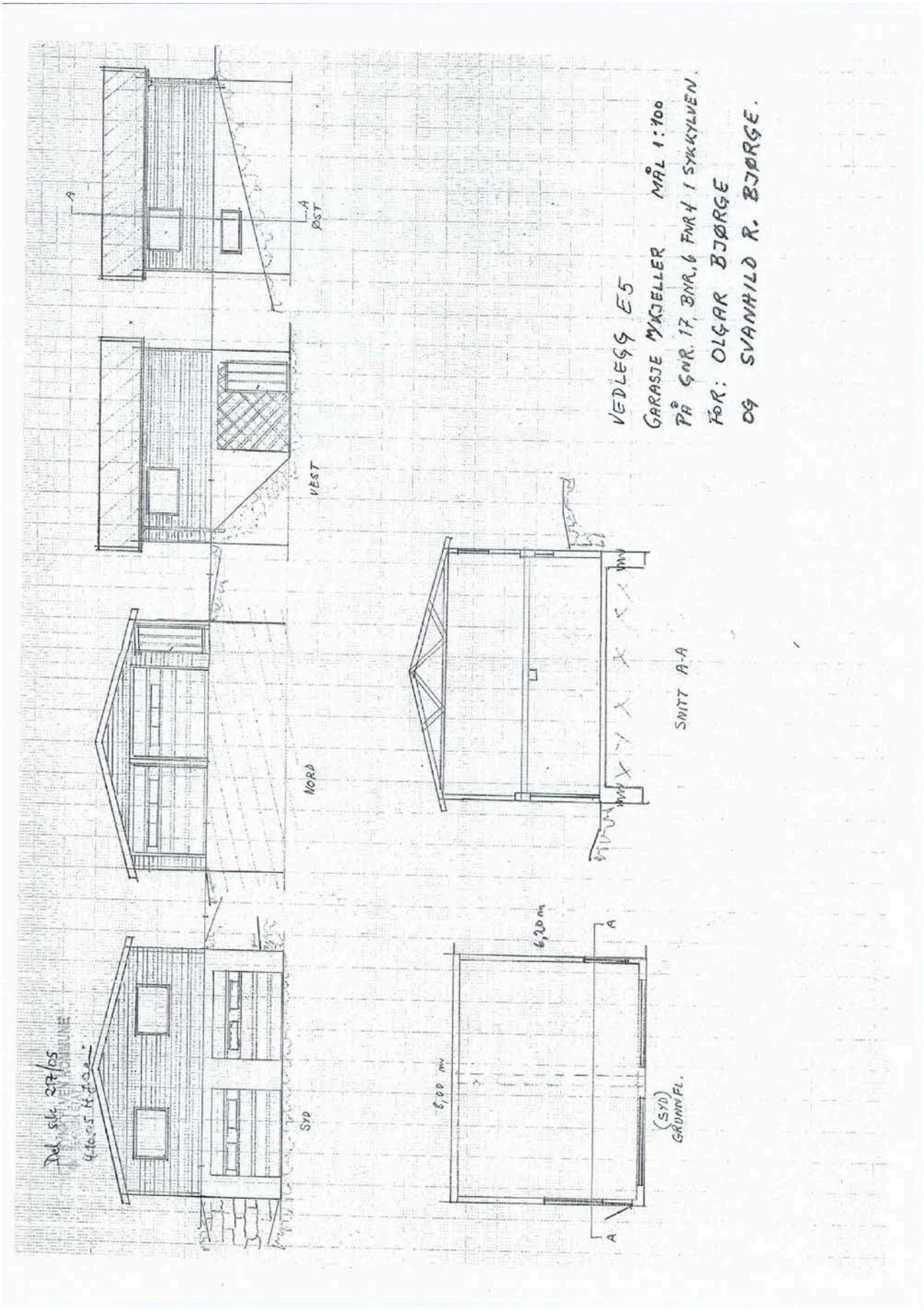
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

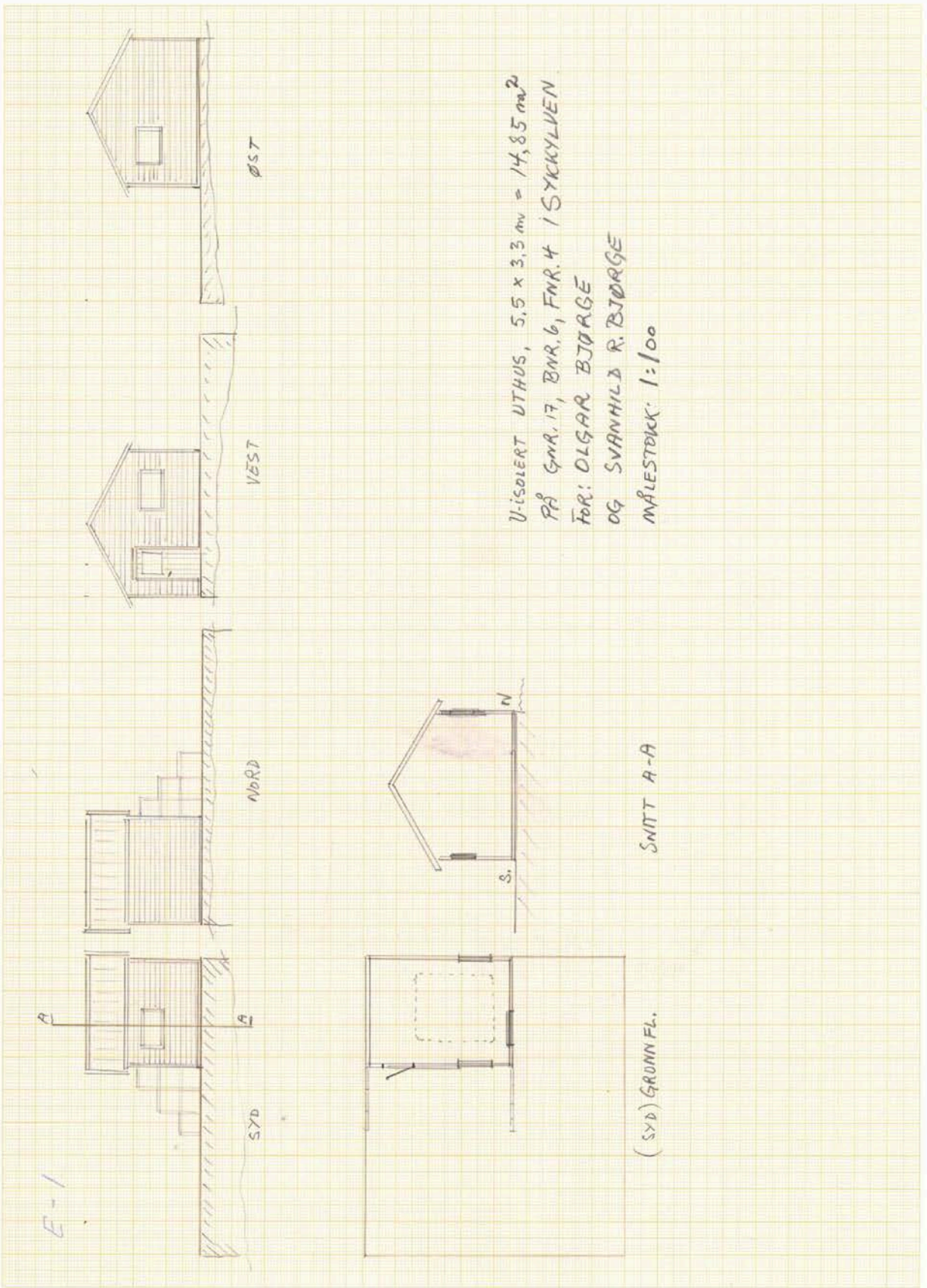
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


VEDLEGG E5
GARASJE MKJELLER MÅL 1:100
PÅ GNR. 17, BNR. 6 FNR 4 I SYKKYLVEN.
FOR: OLGAR BJØRGE
OG SVANHILD R. BJØRGE.
Del. sak 217/05
4/6051 K.F.
VEST
ØST
NORD
SYD
SNITT A-A
6,20 m
8,00 mv
(SYD)
GRUNNPL.


U-ISOLERT UTHUS, 5,5 x 3,3 m = 14,85 m2
PÅ GNR. 17, BNR. 6, FNR. 4 I SYKKYLVEN
FOR: OLGAR BJØRGE
OG SVANHILD R. BJØRGE
MÅLESTOKK: 1:100
SNITT A-A
(SYD) GRUNNFL.
ØST
VEST
NORD
SYD
A
A
N
S.
E-1

Vedlegg nr. C-

Saksnr. i kommunen

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningslova (pbl)

For eigedomen som er nemnd nedanfor er det etter vedtektene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 sendt følgjande nabovarsel:

Til kommune: SYKKYLVEN

Kopi av dette dokumentet utan vedlegg skal sendast kommunen, samstundes som naboar blir varsla.

Tiltak på eigedomen:

Gnr. 17 | Bnr. 6 | Festenr. 4 | Seksjonsnr.

Adresse til eigedomen VIK

Postnr. 6230 | Poststad SYKKYLVEN

Eigar/festar SVANHILD OG OLGAR BJØRGE

Det blir med dette varsla om:

☐ **Søknad om tiltak som krev løyve** etter plan- og bygningslova § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eigedomsdeling eller bortfeste	
☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjonar	
☐ Anna Grei ut			

☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningslova

- ☐ Driftsbygning i landbruket, pbl § 81
- ☒ Mindre byggjearbeid
- ☐ Skilt

Gjer nærmare greie for kva nabovarslet gjeld

UTHUS 14.85 m² PÅ GAMMEL GRUNNMUR (ATTSTÅENDE ETTER TIDLEGARE STAVIKS TREDREIEVERKSTED).

Vedlegg

Utgreiing av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetelkningar og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adressar

Postadresse til ansvarleg søkjar

☐ Søknaden er lagd ut på besøksadressa:

Eventuelle merknader må vere komne til ansvarleg søkjar innan 2 veker etter at dette varslet er sendt. (Kopi kan sendast kommunen.)

Kommunens adresse

☒ Meldinga kan sjåast hos kommunen på adressa: 6230 SYKKYLVEN

Eventuelle merknader må vere komne til kommunen innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Underskrift

Stad SYKKYLVEN | Dato 25/2-07 | Underskrift (tiltakshavar eller ansvarleg søkjar) Olgar Bjørge

© NBR nr 5155 Juli-2003

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/104055/58
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:33

DAGBOKFØRT
05.05.89 04055
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

FESTEKONTRAKT

Undertegnede: Oddmund Vik **fnr. 150238 [redacted]**

senere benevnt eieren, bortfester herved til:

Hege Bruaseth **fnr. 090565 [redacted]**
Frode Bruaseth **fnr.**

senere benevnt festeren,
festetomt nr. 1 av gnr. 17 bnr. 6 i Sykkylven kommune.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1

Festetiden er 99 år fra 1. november 1988.

2

Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomta.
Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomta.
Deling av tomta må ikke finne sted uten eierens samtykke.

3

Festeren har besiktiget tomta og fester den i den stand den befinner seg i. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser fremgår av målebrev.

4

Festeavgiften utgjør kr. 1.050,- pr. år fra og med 1. juli 1989 som er første forfall. Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i den indeks som kom ut pr. 10. juni 1988, det vil si indeksen pr. 15.5.1988. Festeavgiften skal reguleres i henhold til økningen i konsumprisindeksen, første gang 1. juli 1993, og deretter hvert tiende år.
Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 1. juli. Den opprinnelige fester er ansvarlig for riktig betaling av festeavgiften inntil eieren har mottatt melding i rekommandert brev om at festet er overdratt. Etter forfall betales 15 % morarenter.
Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelser avgjøres med bindende virkning med skjønn i henhold til Tomtefestelovens paragraf 14, jfr. paragraf 29.

5

Eieren har panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp tilsvarende inntil 3 års festeavgift. Panteretten har prioritert etter første prioritets lån innenfor rammen av 60 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann.
Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid er eieren berettiget til å inndrive kravet i henhold til lov om tomtefeste paragraf 28, og sette festeretten og bebyggelsen til tvangsauksjon, jfr. paragraf 12, 3. ledd. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens paragrafene 111 og 115 frafalles.

RETT GJENPART BEKREFTES:
FINN DYB-SANDNES
Statsautorisert Eiendomsmegler

6
Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn og innhengning i ordentlig stand.Festeren er likeledes forpliktet til å holde bygningene tilstrekkelig brannforsikret. I tilfelle brann har han plikt til snarest mulig å gjennomføre nedbrent og utbedre skadet bygning, med mindre eieren samtykker i at så ikke skjer.

7
Festeren bærer alle avgifter og utgifter vedr. tomta inkl. vann og kloakkavg. fra overtakelsen.
De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for festeren, skal også gjelde for de evntuelle senere festere eller delfestere av tomten.

8
Tomten kan av festeren kreves innløst, første gang når det er gått 50 år av festetida. Senere kan festeren kreve innløsning hver gang det er gått 10 år av festetida, eller senest når festetida er ute. Festeren må sende skriftlig melding til eieren om at han vil nytte omløsingsretten senest 1 år før innløsnings-tiden i henhold til ovenstående, ellers faller kravet bort. Innløsningssummen skal fastsettes ved skjønn i henhold til Tomtefestelovens paragraf 11.

9
Hvor nærværende kontrakt ikke gir regulerende bestemmelser, gjelder den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

10
Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift ihht. Tvistemålslovens kap. 32.

11
Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, hvorav festeren skal beholde det eksemplar som blir tinglyst.

Sykkylven den 20/10 1988
som eier:
Oddmund Vik
Oddmund Vik

Alesund den 20/10 1988
som fester:
Hege Bruaseth
Hege Bruaseth

Frode Bruaseth
Frode Bruaseth

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/107089/58
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:34

DAGBOKFØRT
7089
05.10.87 07089
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

"FESTEKONTRAKT"

Underskrivne Oddmund Vik, eigar og brukar av garden Vik, gnr. 17, bnr. 6 i Sykkylven, gjer med dette viteleg at eg har festa bort eit stykke av dette bruk til Flemming Rasmussen og Randi Støylen, eller seinare leigarar, med dei rettar og plikter som fylgjer med dette stykket.
Stykket ligg framme i den såkalla Bruakvitla, og har desse grensene etter jordsmonnet.
I nordvest langs Else Lade sitt stykke frå vegen til elva, 35 meter. I nordaust langs vegen, 20 meter. Går så frå vegen i sydvestleg retning til elva, 42 meter. Langs elva 22 meter. Frå dette stykket går det ein vinkel i nordvestleg retning mellom Else Lade sitt stykke og elva, som er 10 meter langt og høyrer til denne tomta.
Parsellen som har festenr. 4 under gnr. 17, bnr. 6, er festa bort på desse vilkår.

1. Festetida er 50 år rekna frå 10. september 1987.
2. Den årlege leiga er kr. 1500.-, som vert å betale forskotsvis kvart år. Leiga er sett i samsvar med konsumprisindeksen for juli 1987, og skal stå med dette i 5 år. Første regulering 10. september 1992.
   Deretter skal leiga regulerast kvart 10. år etter konsumprisindeksen.
   Vert ikkje leiga betalt i rett tid har grunneigaren til trygd for denne 1. prioritets panterett i leigarens eigedom og dei hus som til kvar tid står på tomta. Såframt restsummen for festeleige vert større enn to års leige, har grunneigaren rett til og og utan søksmål og dom å setje pantet i offentleg auksjon for å få sitt.
   Festaren skriv frå seg løysingsrett og varsel vert å gi som for innansbygdsboande fastsett. Eigaren skal varsle mogelege panthavere i rekomandert brev om dette.
3. Festaren kan få nytt feste etter dei 50 år er omme, på nye 50 år på same vilkår. Etter den tid skal der skrivast ny festeavtale om leigaren ynskjer framleige.
4. Stykket skal innhegnast utan utlegg for grunneigaren.
5. Grunneigaren har vegrett til holmen i elva, for å ta over ved og anna som er på holmen i elva.
6. Krav om kjøp må godkjennast av eigaren.
7. Denne festesetel skal utferdast i to likelydane utkast, og festaren skal ha det som vert tinglyst, og betaler for dette.

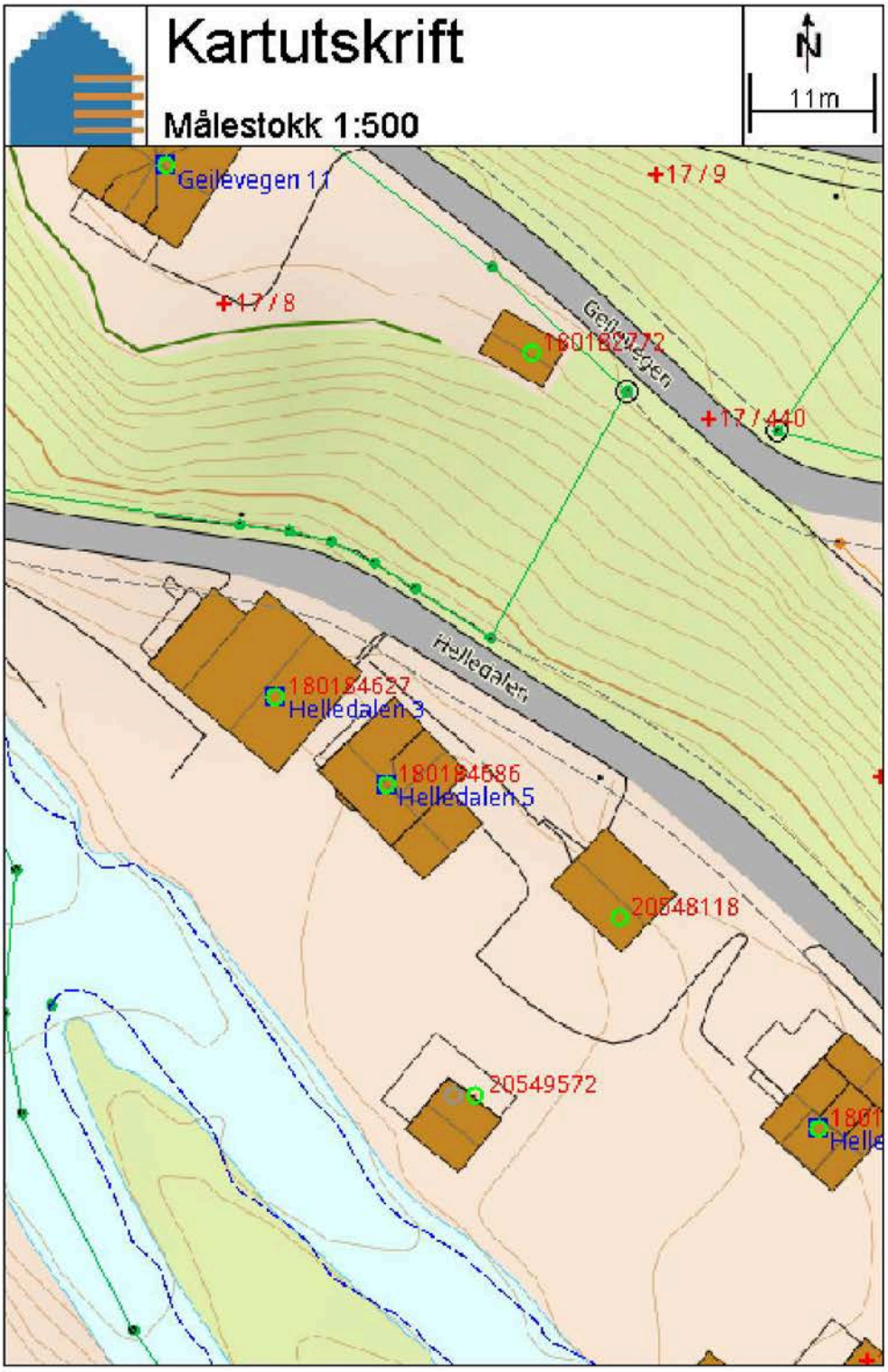
Sykkylven 15. september 1987

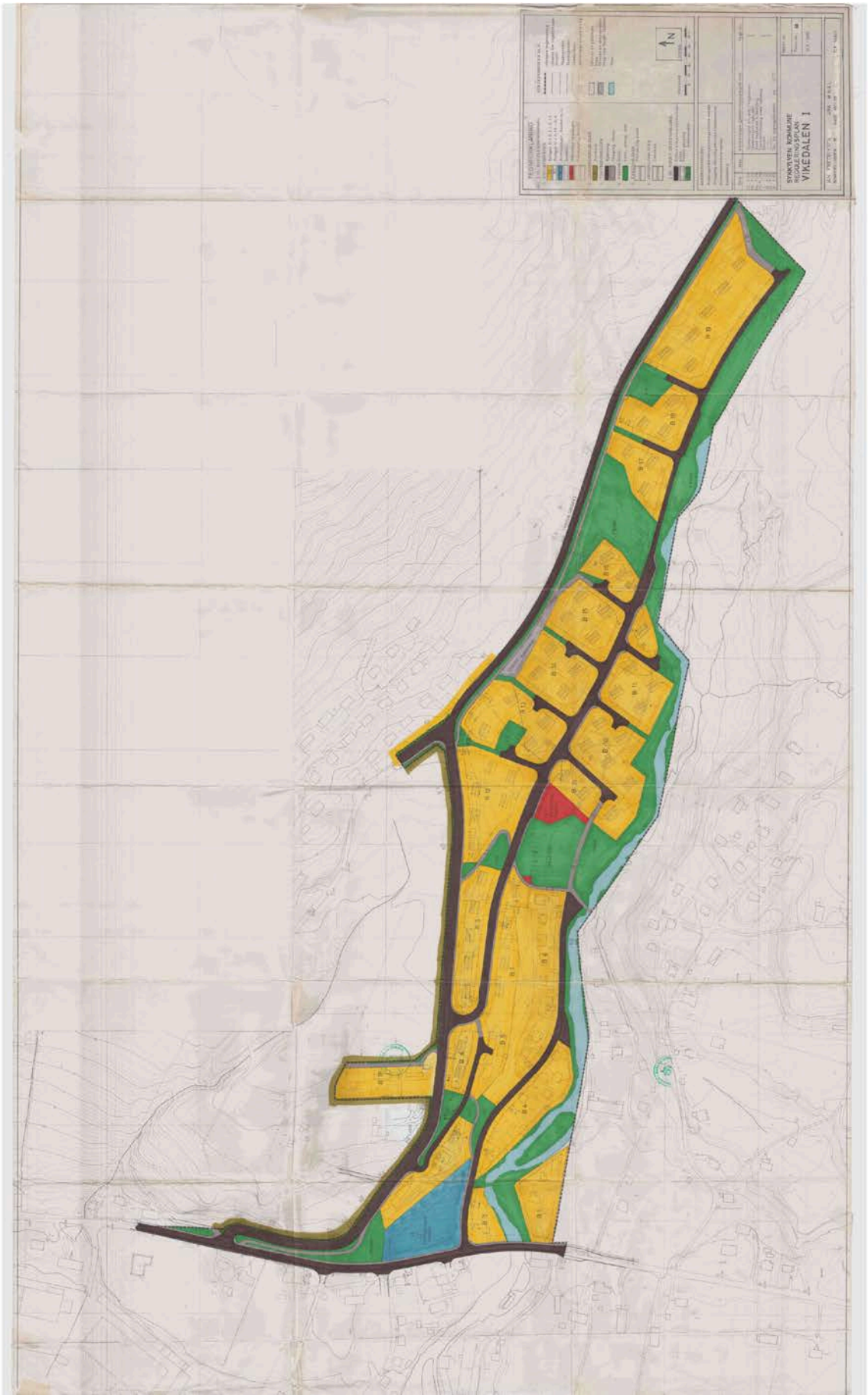
Randi Støylen _____ Oddmund Vik _____
Flemming Rasmussen _____ Kirsti Vik _____

Underskrivne vitnar at Oddmund Vik, Kirsti Vik, Flemming Rasmussen og Randi Støylen i vårt nærvær, sjølhendig har skrive under denne festesetel, og at alle er over 21 år.

Sykkylven 15. september 1987

Helge L Johansen _____ Jarle Rasmussen _____


Kartutskrift
Målestokk 1:500
11m
Geilevegen 11
+17/9
+17/8
Geilevegen
+17/440
Helledalen
180184627
Helledalen 3
180184586
Helledalen 5
20548118
20549572


VIKEDALEN 1

01.10.2025, 11:48 Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 6230 SYKKYLVEN, med flere			
Hj.haver/Fester:	Kommuneplan			
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 1/10-2025 Sign: Kommuneplan			Målestokk 1:1000

X Raster-problem: GnrBnr



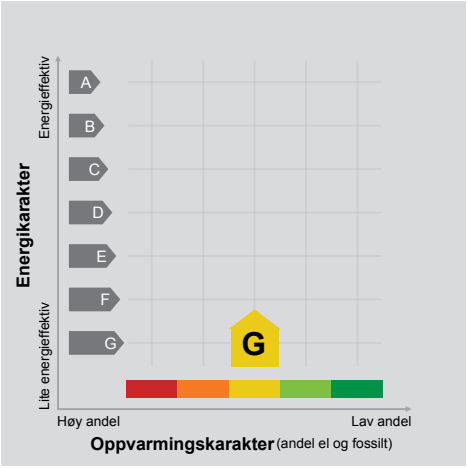
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

https://kart3.nois.no/sykkylven/Content/printDynaLeg.aspx?Left=374657.04310196365&Bottom=6918492.273639464&Right=374842.723101963... 1/1


TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Noverande
Framtidig
BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ
SAMFERDSELLINJER UTAN VERTIKALNIVÅ
GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §11-7 nr 6)
OMSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN
BANDLEGGINGSONER
DETALJERINGSONER
FARESONER
SIKRINGSONER
STØYSONER
LILJEVASSBOLER
N
0 100 200 300 400 500
Meter
Sykkylven kommune
Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes
2019 – 2029

ENERGIATTEST

Adresse	Helledalen 5
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	180184686
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135305
Dato	15.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

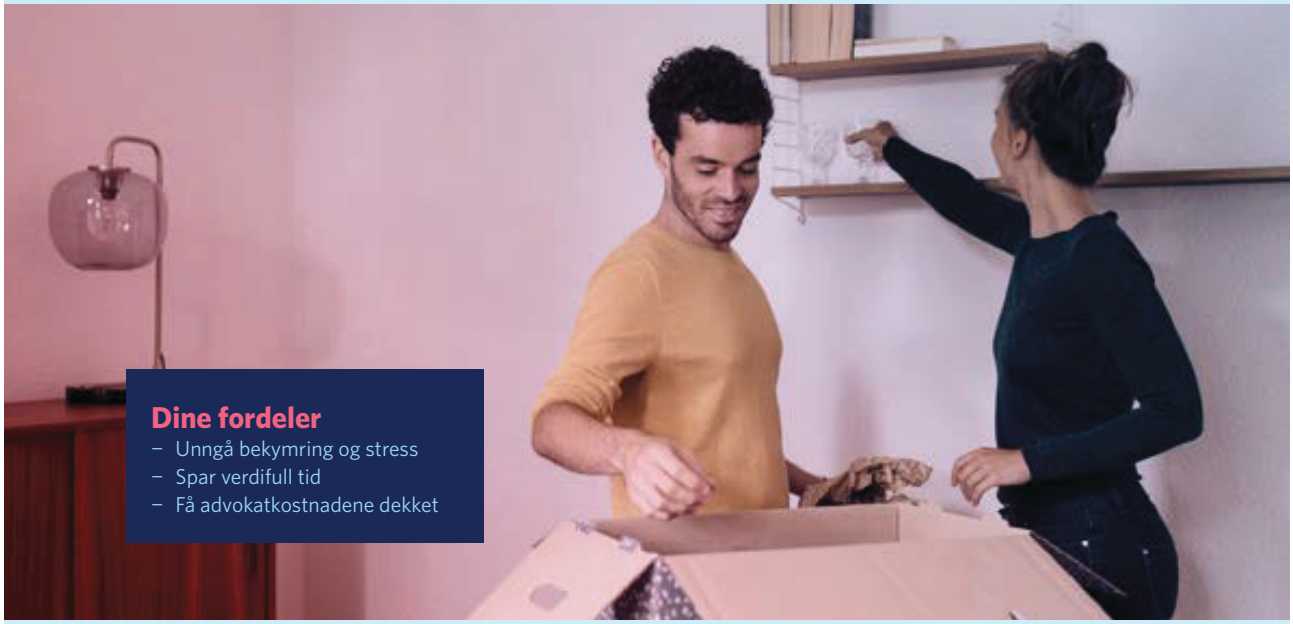
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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.

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 kontaktinformasjon, 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	2-0158/25	**Kontaktperson**	Ole Christian Walderhaug
Adresse	Helledalen 5	**Tlf**	928 06 440
	6230 SYKKYLVEN	**Epost**	ole@notar.no
Salgsoppgavedato	02.11.2026		

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

E-mail: _____

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

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 budgivningen. 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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
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.

notar.no

notar