

Helledalen 5

SYKKYLVEN

notar



Prisantydning Kr 1 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 144/252 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Helledalen 5

Innholdsrik boligeiendom med potensiale | 4 garasjeplasser | Badehus

Adresse	Helledalen 5 6230 SYKKYLVEN
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 48 590,-
Totalpris	Kr 1 948 590,-
BRA-i/BRA Total	144/252 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1950
Soverom	4

Notar ved Ole Walderhaug har gleden av å presentere Helledalen 5 – En romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Sykkylven.

Eneboligen er stor og innbydende, som strekker seg over tre etasjer, med godt utnyttet planløsning og stort potensial for videre tilpasning.

Eiendommen er pent opparbeidet med flat tomt, grønn plen og prydbusker. På eiendommen finner du også en romslig garasje over to plan, som gir både gode parkeringsmuligheter og rikelig med lagringsplass. I tillegg er det godt med parkeringsplass i asfaltert innkjørsel.

Beliggenheten er familievennlig med gangavstand til barnehage og kort vei til flere skoler – blant annet Sørestranda skule og Sykkylven ungdomsskule, som begge ligger kun fem minutter unna med bil.

Kontakt megler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	43
Vedlegg	47
Budgivning	105

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

















Andre etasje







Kjelleretasje





















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.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN

OPPDRAKSNUMMER

2-0158/25

SELGER

Olgar Arne Bjørge og Svanhild Rørhus Bjørge v/advokat
Bjørn-Ivar Borgund

HEMMELSHAVER

Olgar Arne Bjørge og Svanhild Rørhus Bjørge

MATRIKKELE

Gårdsnummer 17, bruksnummer 6, festenummer 1,
Gårdsnummer 17, bruksnummer 6, festenummer 4,
i Sykkylven kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav 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 %.

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

Eieren har panterrett 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 samme 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 11.06.2025. 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 Rapport sammendrag.

UTVENDIG

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

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 er av ukjent type. Utvendige 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 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Kjellerdører

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

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

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

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

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

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det bør etableres musesperre i nedkant av kledningen, som skal hindre museinntrenging.

Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige områder i taktro, med verdier på 10–12%, dette ansees som normalt. Det er påvist noen vepsebol på kryploft.

Utvendig – Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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. Det gjenstår oppussing beslag løsning på enkelte kjellervinduer.

Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjiktet er av ukjent/eldre dato, og vil være en usikkerhet med tanke på at den ligger over boligrom. Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør

Utvendig – Utvendige trapper

- Det er avvik:

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

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Tilleggs kommentar:

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

Teglpipa 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 UMLEIE

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 inn 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 nabovarslet 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 lovlig.

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, diverse, disponibelt areal).

Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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

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

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

RADONMÅLING

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 + servantrum 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

INNENDIG

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 støpejernrør.

- 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 rank 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.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 - Pipevanger er ikke synlige.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ovner av eldre dato.

Innvendig - Rom Under Terreng

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- 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 høyt fuktnivå i platene - 46 % stående vann.

Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom.

Innvendig - Innvendige trapper

- 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.

Spesialrom - Loft - Toalettrom + servantrum - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/ løsnet tapet/belegg etc.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist utettheter rundt gjennomføringen, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Generell

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

Badet er ikke funksjonabelt 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.

Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Kryp kjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- 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.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- 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.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er avvik:

Det er stedvis noe løse gulvlister ved komfyr.

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.

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 + servantrum 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 skjønsmessig.

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 skjønsmessig.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

• Det foreligger ikke tegninger.

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

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

VERDITAKST

Kr 2 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 202,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feiegebyr.

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. 1 900 000,- (Prisantydning)
kr. 47 500,- (Dokumentavgift) kr. 545,- (Tinglysing skjøte) kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
kr. 48 590,- (Omkostninger totalt)
kr. 1 948 590,- (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:

HEFTELSE

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. 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

ulempen 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 FESTE KONTRAKT - 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 FESTE KONTRAKT - 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

FORSIKRINGSSKAP

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

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 rettskjøperforsikring 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

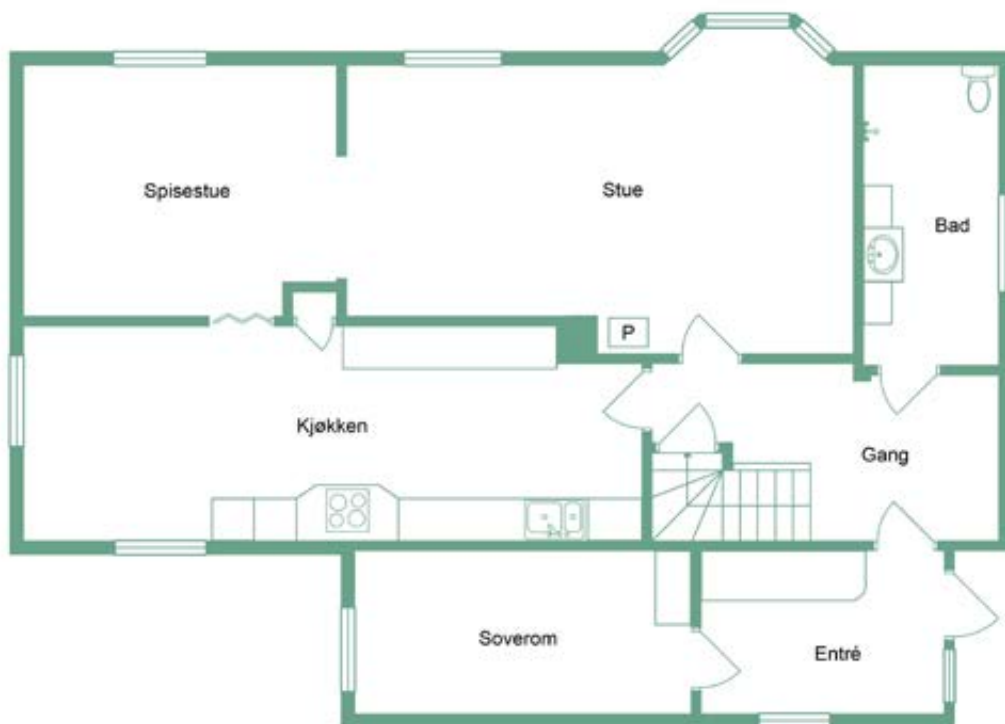
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Plantegning



notar

Helledalen 5

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

Plantegning



Helledalen 5

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

Plantegning



Helledalen 5

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




Vedlegg

HELLEDALEN 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger garasje
- Byggemeldte tegninger uthus
- Nabovarsel uthus
- Festekontrakter
- Situasjonsskart
- 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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 17,17, bnr. 6,6, snr. 0,0, fnr. 1

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 14.06.2025

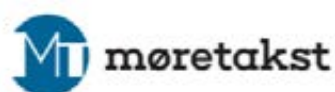
Oppdragsnr.: 18845-2679

Referansenummer: FY2061

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

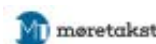
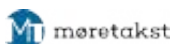


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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. 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 trekkverk. Det er ved inngangsparti er mindre støpt trapp som er flislagt. Det er videre ei betongtrapp i terreng mot vest.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje 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/hånddekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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 betonggulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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 rank 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

[Gå til side](#)

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 er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

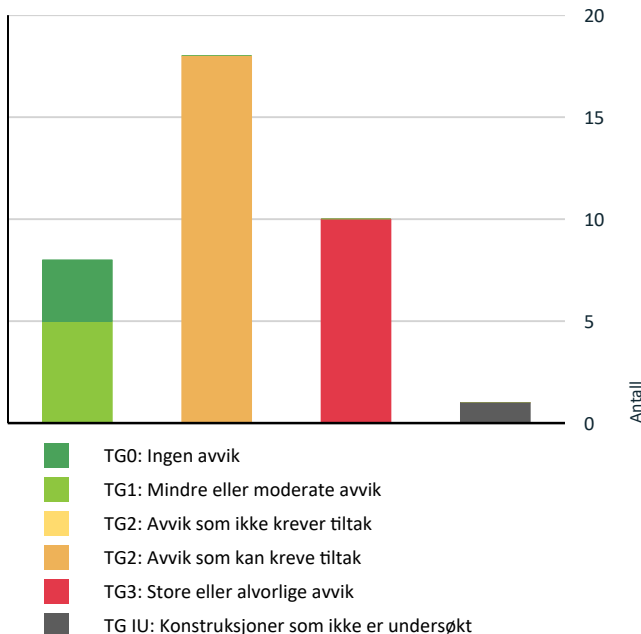
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

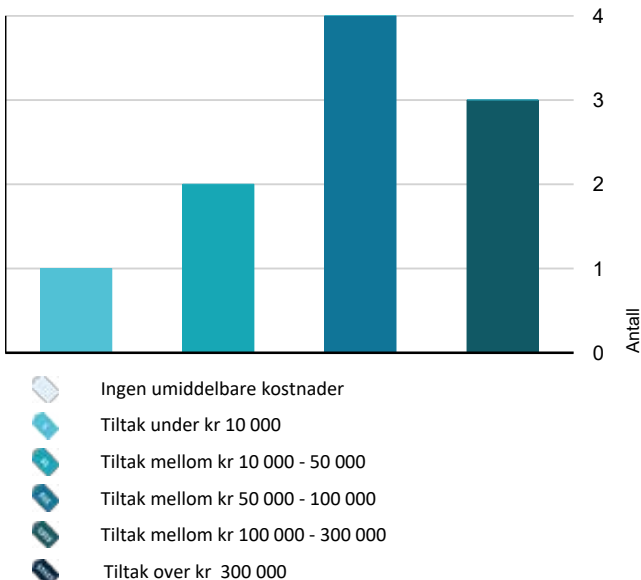
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det henvises til eier i rapporten er dette opplysninger eiers representant ved befaring har gitt.

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.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og badehus kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Kjellerdører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner av eldre dato.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
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 høyt fuktnivå i platene - 46 % stående vann.
Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom + servantrum > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist utettheter rundt gjennomføringen, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Badet er ikke funksjonabelt 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det bør etableres musesperre i nedkant av kledningen, som skal hindre museinntrenging.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige områder i taktro, med verdier på 10-12%, dette ansees som normalt.
Det er påvist noen vepsebol på kryploft.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkningen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
Det gjenstår oppussing beslag løsning på enkelte kjellervinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjiktet er av ukjent/eldre dato, og vil være en usikkerhet med tanke på at den ligger over boligrom.
Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis noe løse gulvlister ved komfyr.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1950

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer. 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 av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn for feier. Takvinkel er ca 38 gr.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det bør etableres musesperre i nedkant av kledningen, som skal hindre museinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeår. det er adkomst til kryploftet via en trang luke ved sikringssskap på loft.

Besiktiget i hovedsak fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige områder i taktro, med verdier på 10-12%, dette ansees som normalt.

Det er påvist noen vepsebol på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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.

Det gjenstår oppussing beslag løsning på enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 2008.

Kjellerdører

Det er to enkle eldre tredører i kjelleren

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjiktet er av ukjent/eldre dato, og vil være en usikkerhet med tanke på at den ligger over boligrom.

Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvensen av manglende utskifting av tettesjikt, vil være risiko for lekkasje/kondensering i underliggende konstruksjoner

TG 2 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av flislegging etc. på den utvendige trappen ved inngangsdør.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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 av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses

. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Owner av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Owner må påregnes byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har i all hovedsak åpne murkonstruksjoner på gulv og vegger. Et mindre område mot øst har noe plaster med bakenforliggende isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- 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 høyt fuktnivå i platene - 46 % stående vann.

Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktskadede plater/isolasjon/papp mot grunnmur mot øst må fjernes, og muren må ha åpne murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av fuktskadede plater/isolasjon etc, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Kryp kjeller

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

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak

- 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 etableres et jevnere og mer fagmessig sjikt av undertakplater.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår. 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 håndreke, og det er relativt store åpninger mellom opptrinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

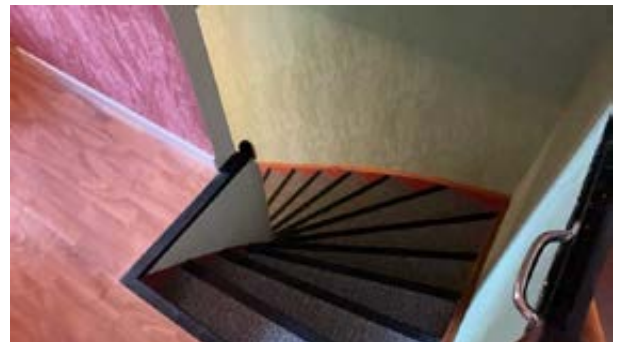
Det mangler rekkverk på en mindre del på repo på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må monteres på loft der det mangler, T3 gjelder dette forholdet, de andre avvikene er TG2. Kostnadsestimat gjelder kun T3 forholdet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Badet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist utettheter rundt gjennomføringen, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruer hull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

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.

Vurdering av avvik:

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

Badet er ikke funksjonabelt 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 belegget på vegger. Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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 alternativt benyttes til vanlig bodformål som de andre rommene i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk bad/vaskerom i kjeller



Oversikt bad/vaskerom

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har fire murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe løse gulvlister ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM + SERVANTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

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.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommene har såpass mye skader at det er naturlig å foreta full oppgradering/sammenslåing av rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Toalettrom loft

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

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 av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Toalettrom kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er nyere sikringsskap utført av Caverion, men ingen dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentligavløp og vannforsyning via private stikkledninger. Materialer og alder er ukjent, vurdert utelukkende utifra alder - at de er eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Badehus



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Ca-byggeår utifra nabovarsel dato

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

"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.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Ca-byggeår utifra tegningsdato

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

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 w-takstolkonstruksjon 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Toalettrom, 4 Soverom, Gang, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Badehus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 108 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 700 000
Fradrag for festet tomt	- 100 000
Konklusjon markedsverdi	2 600 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 600	05.06.2019	Kr. 3 870	Kr. 100 000

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

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, markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Furevegen 24 ,6230 SYKKYLVEN 138 m ² 1990 4 sov	27-06-2023	2 700 000	3 300 000		3 300 000	23 913
2 Husnakken 16 ,6230 SYKKYLVEN 164 m ² 1967 3 sov	07-04-2022	3 500 000	3 500 000		3 500 000	21 341
3 Haugvegen 20 ,6230 SYKKYLVEN 167 m ² 1958 3 sov	11-11-2024	3 000 000	3 550 000		3 550 000	21 131
4 Husnakken 13 ,6230 SYKKYLVEN 153 m ² 1965 5 sov	30-01-2023	3 100 000	3 200 000		3 200 000	20 915
5 Gråurvegen 9 ,6230 SYKKYLVEN 124 m ² 1990 2 sov	05-12-2024	2 500 000	2 260 000		2 260 000	18 226
6 Helledalen 20 ,6230 SYKKYLVEN 106 m ² 1966 4 sov	18-10-2022	1 550 000	1 850 000		1 850 000	17 453
7 Vikedalen 2 ,6230 SYKKYLVEN 187 m ² 1972 4 sov	15-09-2021	3 300 000	3 200 000		3 200 000	17 112
8 Øvre Helledalen 32 ,6230 SYKKYLVEN 162 m ² 1980 4 sov	19-11-2024	2 850 000	2 500 000		2 500 000	15 432
9 Husnakken 31 ,6230 SYKKYLVEN 192 m ² 1971 4 sov	17-01-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	15 365
10 Husnakken 36 ,6230 SYKKYLVEN 173 m ² 1971 3 sov	24-09-2024	2 849 000	2 450 000		2 450 000	14 162
11 Blindheimsvegen 36 ,6230 SYKKYLVEN 217 m ² 1955 5 sov	09-12-2024	2 250 000	2 250 000		2 250 000	10 369

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	3 600
Kommunale avgifter ca (reduisert renovasjon)	Kr.	17 303
Eiendomsskatt	Kr.	3 695
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Badehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Badehus	Kr.	140 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 490 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

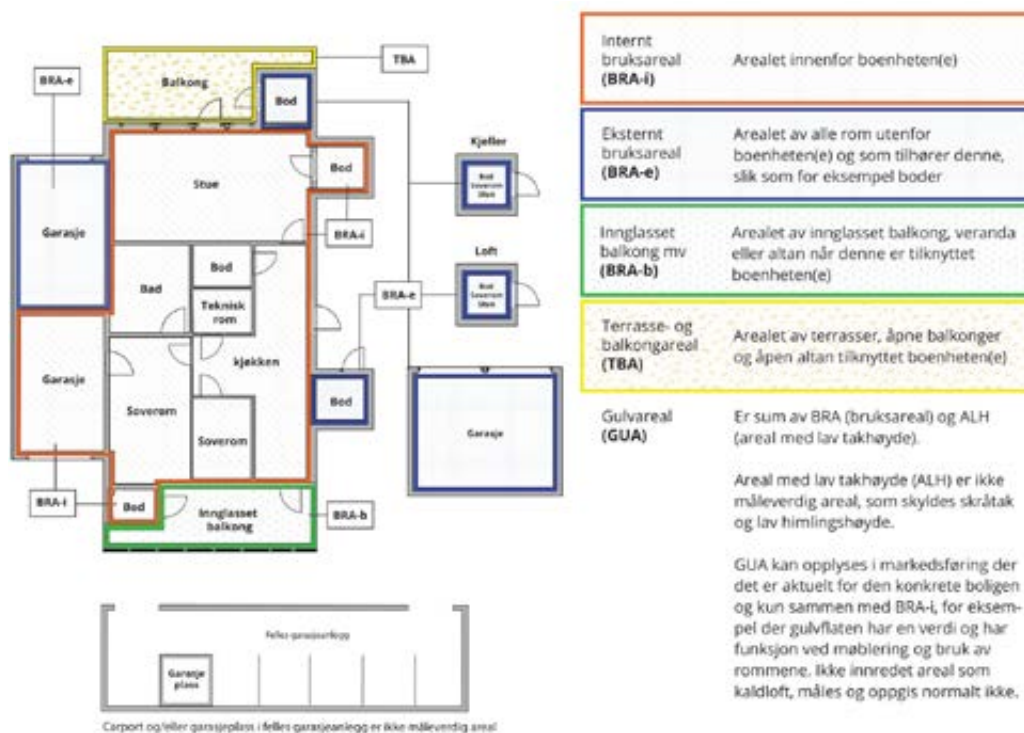
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	44			44	3
1. Etasje	85			85	
Kjeller	15			15	
SUM	144				3
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Toalettrom + servantrum, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang, Hall m/trapp, Soverom, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Kjeller	Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Badehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	50
SUM		17			50
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Badehus	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	
Underetasje		44		44	
SUM		91			
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Underetasje		Bod/garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	19
Badehus	0	17
Garasje	0	91

Kommentar

Enebolig

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.

Badehus

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Trond-Anders Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	6	1	0	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Helledalen 5			05.06.1989		05.06.2029	05.06.2088	

Hjemmelshaver

Bjørge Olgar Arne, Bjørge Svanhild Lovise Rørhus

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppgitt/angitt på kart eller i matrikkel, skal nøyaktig areal oppgis må det foretas oppmåling. Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene).

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	6	4	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	

Hjemmelshaver

Bjørge Olgar Arne, Bjørge Svanhild Lovise Rørhus

Eiendomsopplysninger

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.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År

1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger ferdigattester e.l. på noen av byggene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger tegninger på hovedbygget, kun på garasje og badehus.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FY2061>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Olgar Arne Bjørge mfl.
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Olgar Arne Bjørge og Svanhild Rørhus Bjørge
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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 egenerklæringskjemaet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björnivar Borgund	9d3accc8a6e8d497bcb0 a03cdf9aac88945d6de5	15.08.2025 14:03:32 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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	2 min 🚶
Linje 110, 250, 260	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 36 min 🚗

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

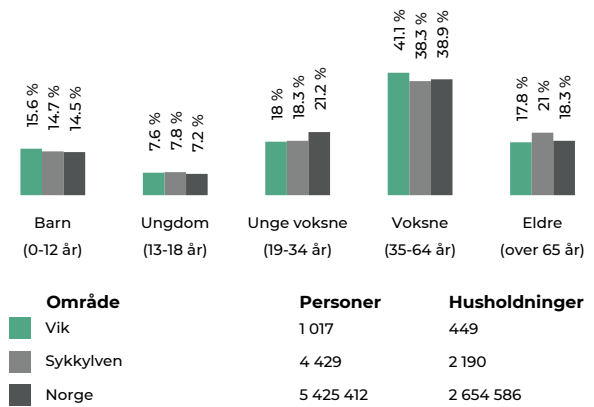
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	19 min 🚶
Eurospar Sykkylven	20 min 🚶
PostNord	1.8 km



Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring
3. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

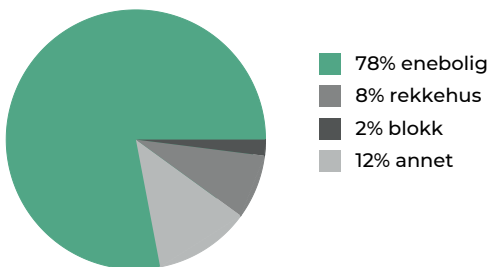
Støynivået

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 🚶

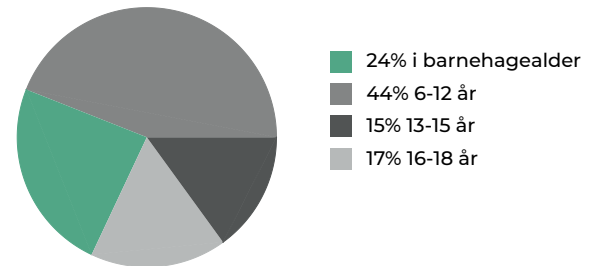
Boligmasse



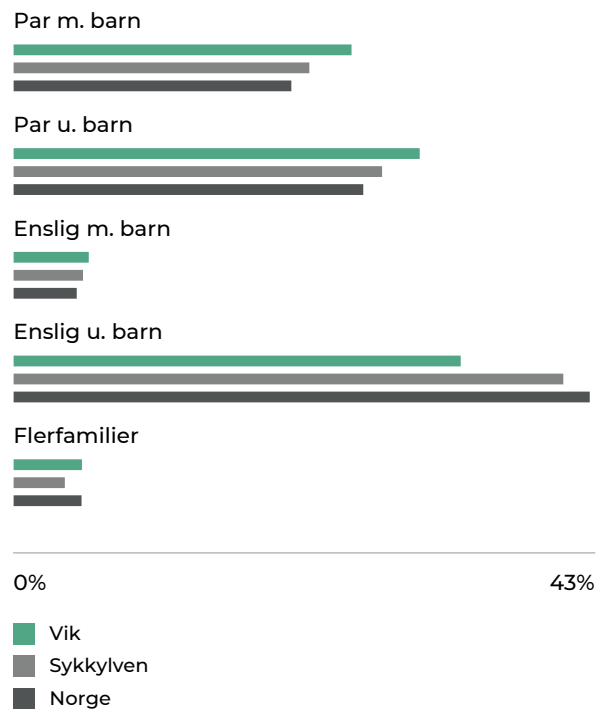
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	1 t 13 min 🚶
📍 Vitusapotek Sykkylven	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

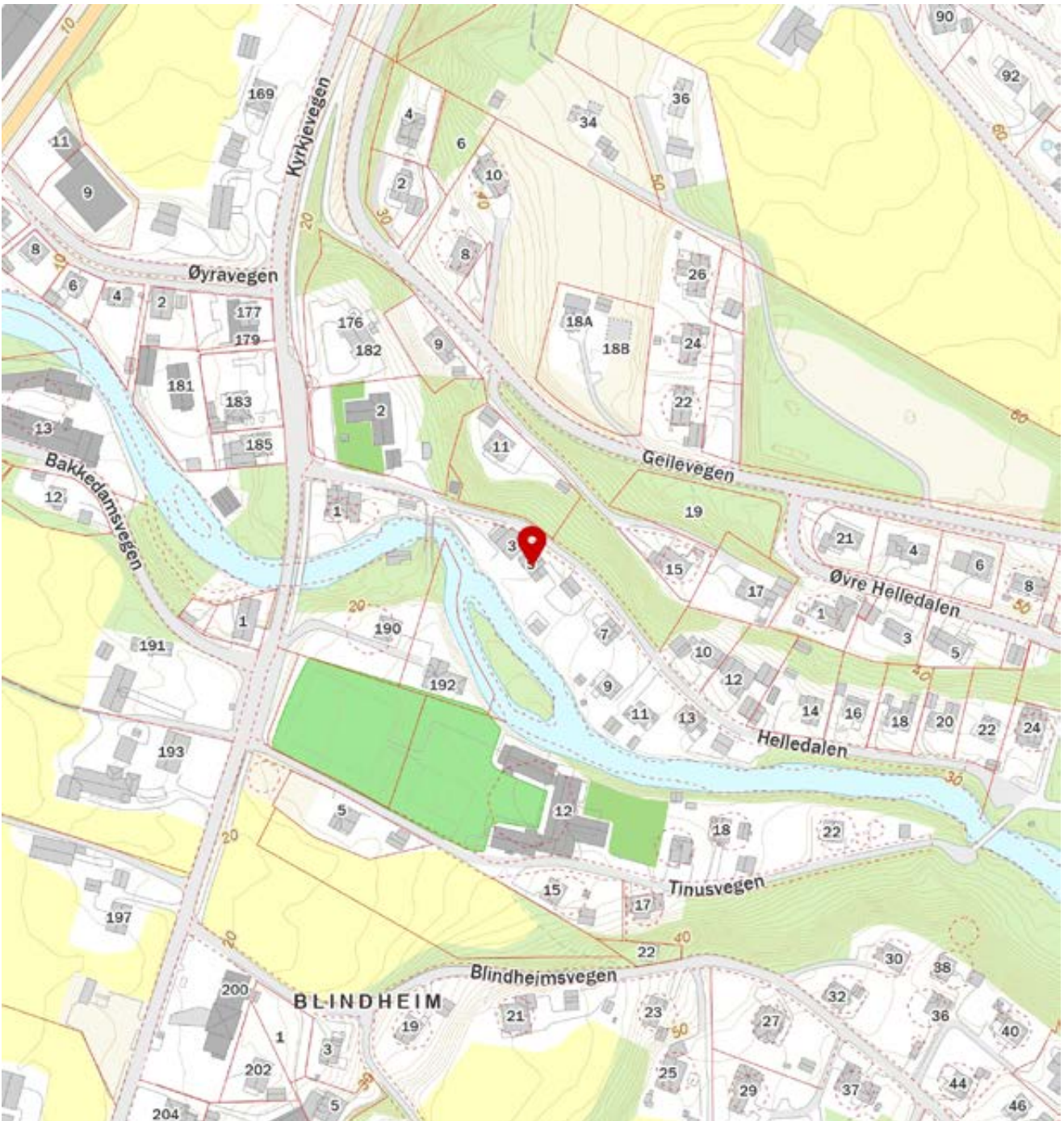
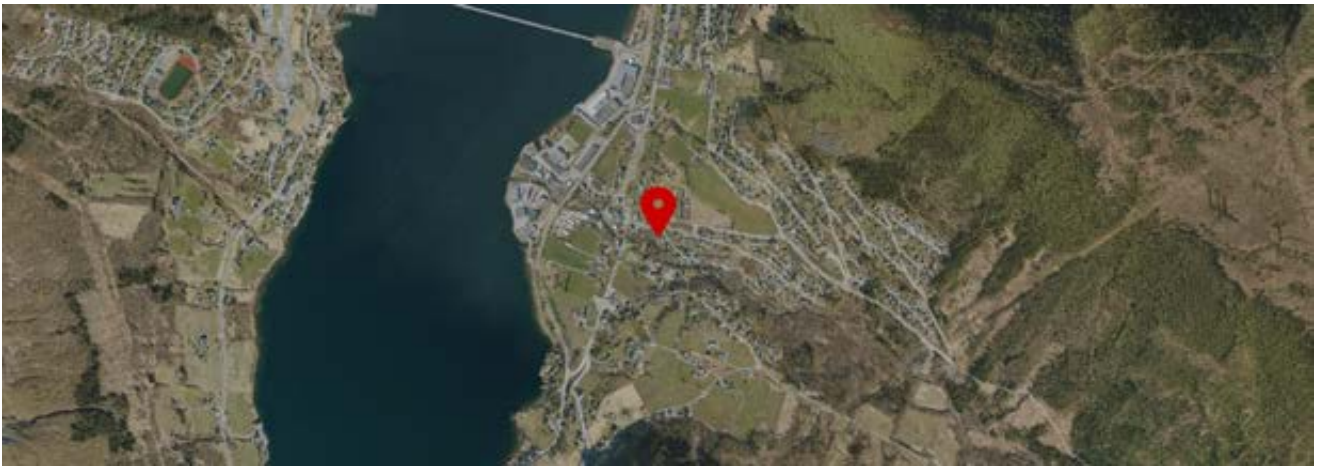


Familiesammensetning

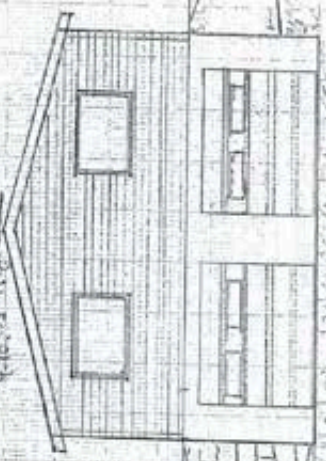


Sivilstand

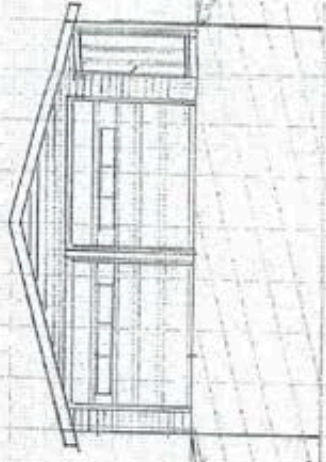
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



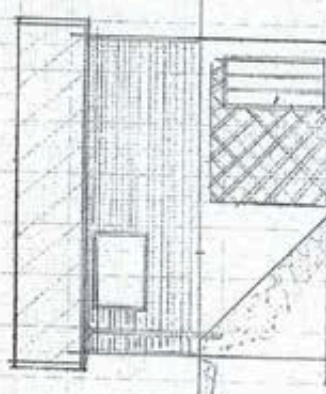
Del side 27/05
4.10.15 H. 20.12



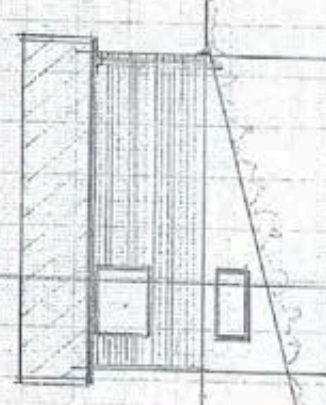
SYD



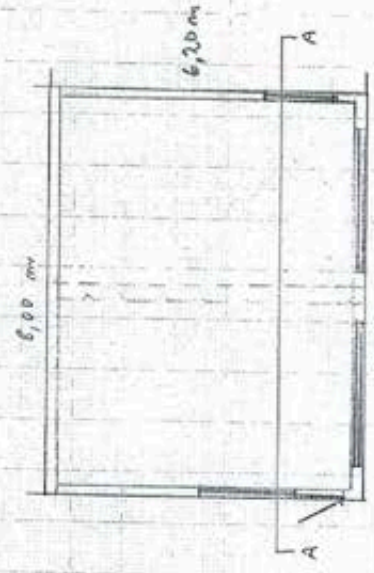
NORD



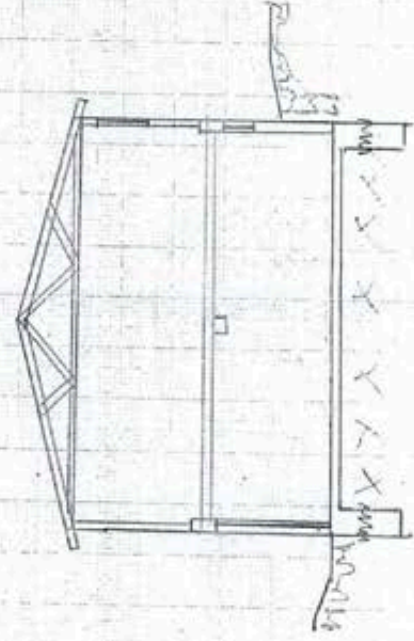
VEST



ØST



(SYD)
GRØNN FL.

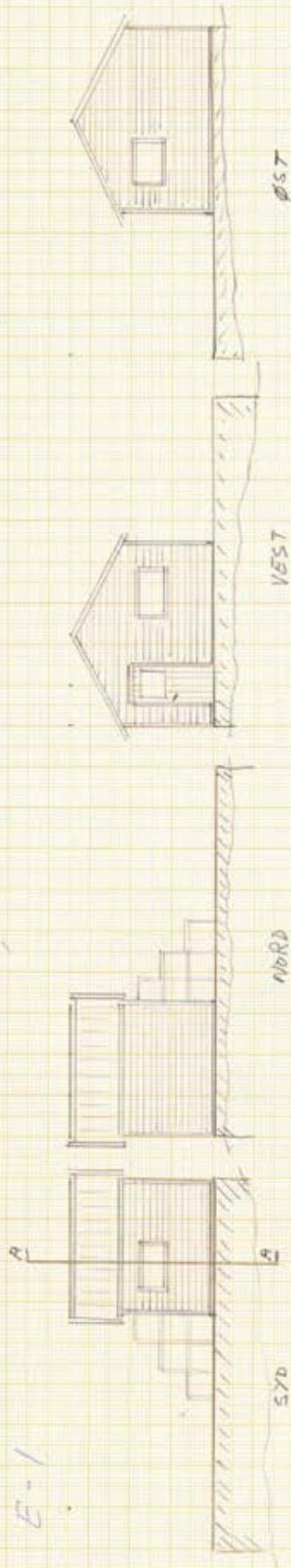


SNITT A-A

VEDLEGG E5

GARASJE MYKJELLER MÅL 1:100
PÅ GNR. 17, BNR. 6 FNR 4 I SYKKYLVEN.
FOR: OLGAR BJØRGE
OG SVANHILD R. BJØRGE.

E-1



U-ISOLERT UTHUS, $5,5 \times 3,3 \text{ m} = 14,85 \text{ m}^2$
 PÅ GNR. 17, BNR. 6, FNR. 4 I SYKKYLVEN.
 FOR: OLGA R. BJØRGE
 OG SVANHILD R. BJØRGE
 MÅLESTOKK 1:100

Vedlegg nr.

Saksnr. i kommunen

C-

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

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

Til kommune:

SYCKYLVEN

Tiltak på eigedomen:			
Gr. 17	Br. 6	Festong 4	Seksjonsnr.
Adressa til eigedomen VIK			
Postnr. 6230	Poststad SYCKYLVEN		
Eigar/festar SVANHILD OG OLGAR BJØRGE			

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

Det blir med dette varsle om:

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

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade |
| <input type="checkbox"/> Riving | <input type="checkbox"/> Skilt | <input type="checkbox"/> Egedomsdeling eller bortfeste |
| <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring | <input type="checkbox"/> Dispensasjonar |
| <input type="checkbox"/> Anna
Grei ut | | |

Melding om tiltak etter plan- og bygningslova

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket, pbl § 81 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggjearbeid |
| <input type="checkbox"/> Skilt |

Gjer nærmare grole for kva nabovarslet gjeld

UTHUS 14,85 m² PÅ GAMMEL GRUNNMUR (ATTSTÅENDE ETTER TIDLEGARE STAVIKS TREDREIEVERIKSTED).

Vedlegg

Utgreling av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Bkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadelekningar og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Adressar

Søknaden er legd ut på besøksadressa;

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

Meldinga kan sjåast hos kommunen på adressa:

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

Postadresse til ansvarleg saksjær

Kommunens adresse

6230 SYCKYLVEN

Underskrift

Stad | Dato | Underskrift (tiltakshavar eller ansvarleg saksjær)

SYCKYLVEN 25/2-07

Olga Bjørge

DAGBOKFØRT

05.05.89 04055

SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

FESTEKONTRAKT

Undertegnede: Oddmund Vik fnr. 150238

senere benevnt eieren, bortfester herved til:

Hege Bruaseth fnr. 090565

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 besikket tomta og fester den i den stand den befinner seg i. Eierens 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 panterrett 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 eventuelle 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 omløsningsretten 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.

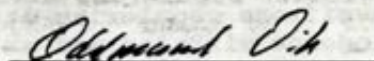
9
Hvor nærværende kontrakt ikke gir regulerende bestemmelser, gjelder den til enhver tid gjeldende tomtfestelovgivning.

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.

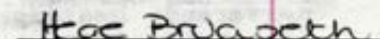

Sykkylven den 20/10 1988

som eier:


Oddmund Vik

Alesund den 20/10 1988

som fester:


Hege Bruaseth
Frode Bruaseth

DAGBOKFØRT

15.9.87.

SØRNSKRIVEREN 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 eigeidom 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 utan søksmål og dom å setje pantet i offentlig 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

Flemming Rasmussen

Oddmund Vik

Kirsti Vik

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

Sykkylven 15. september 1987

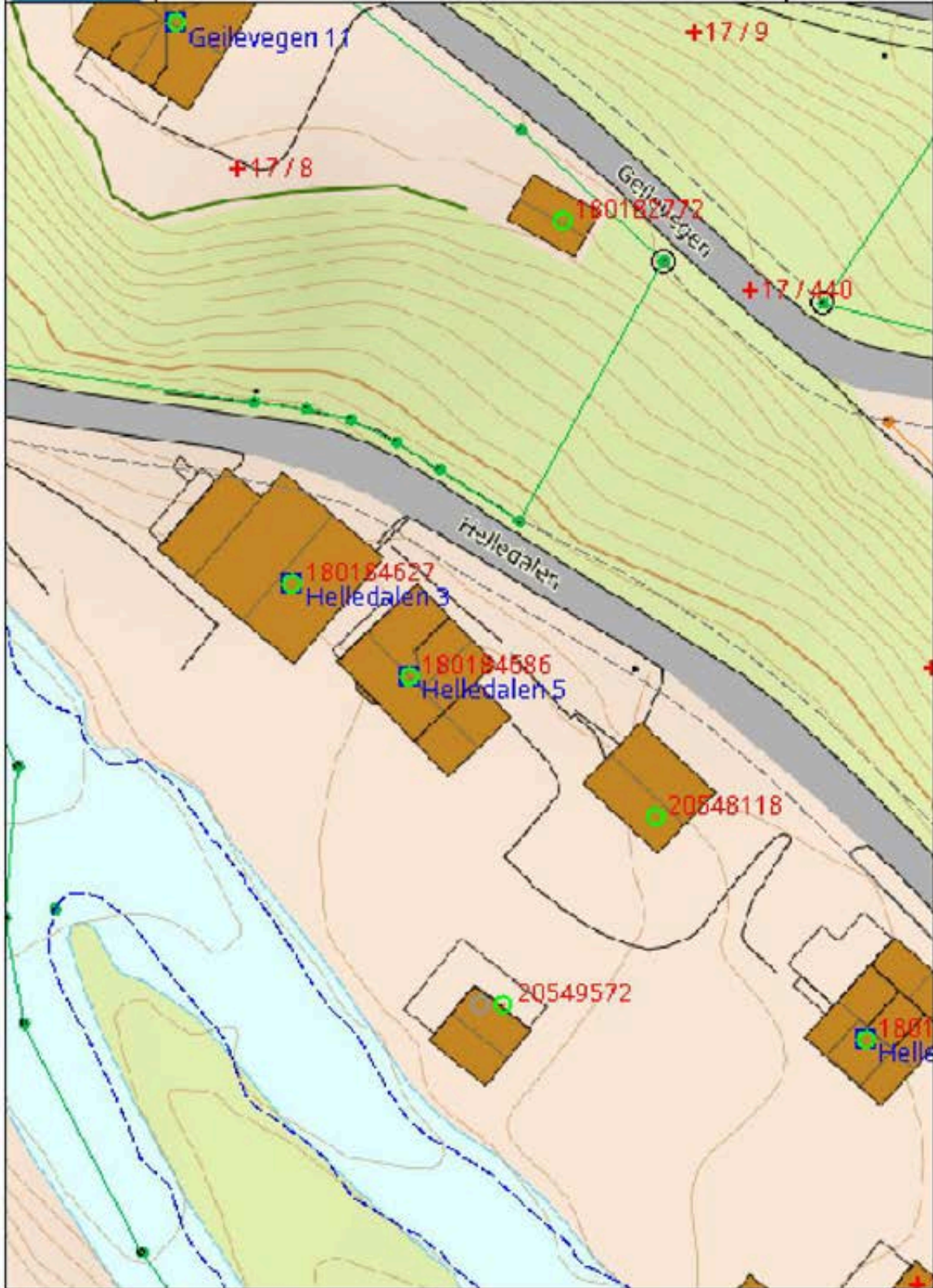
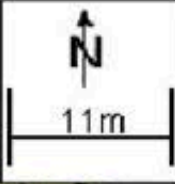
Alf L. Johansen

Fred Rasmussen



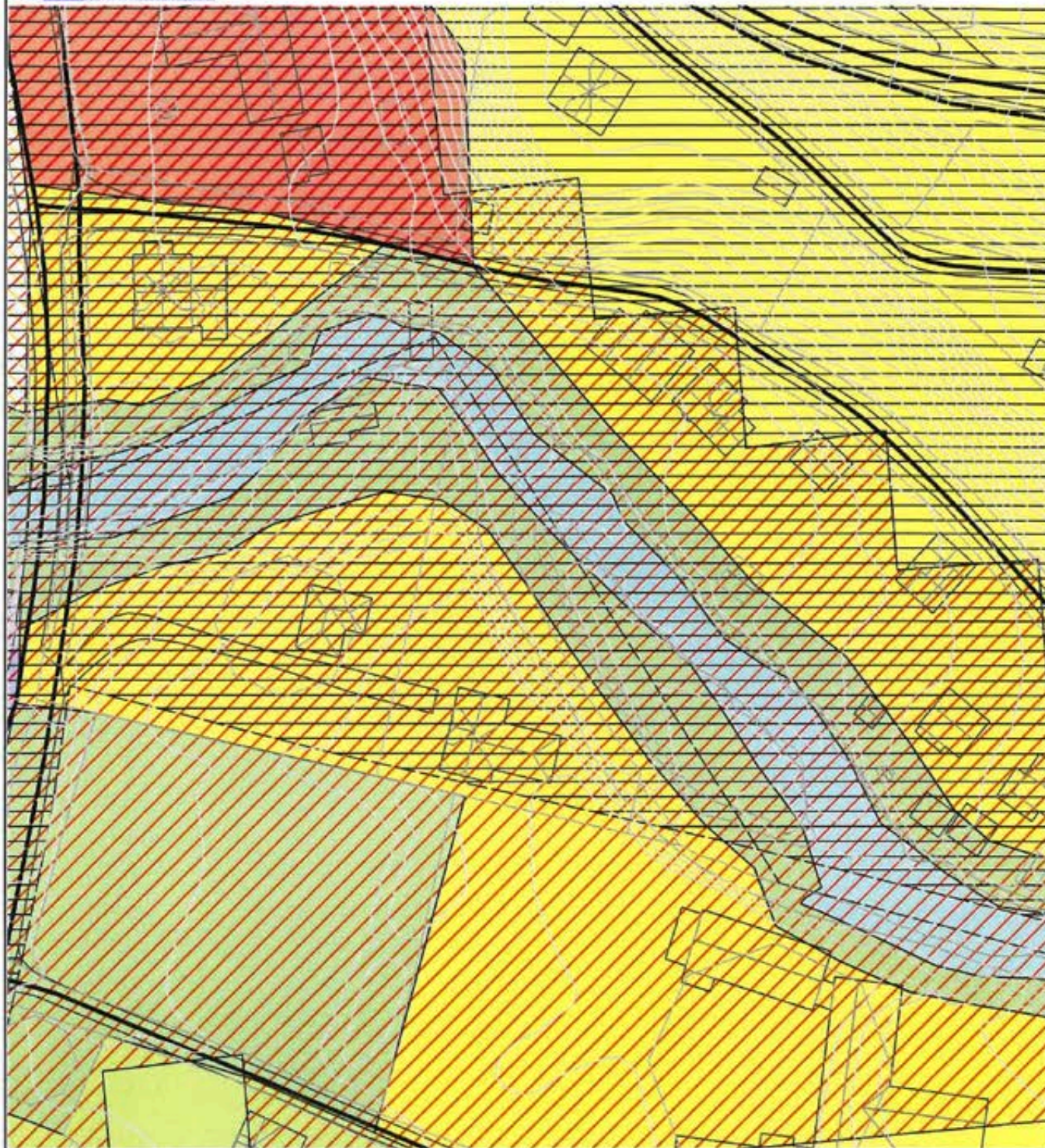
Kartutskrift

Målestokk 1:500



	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.

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

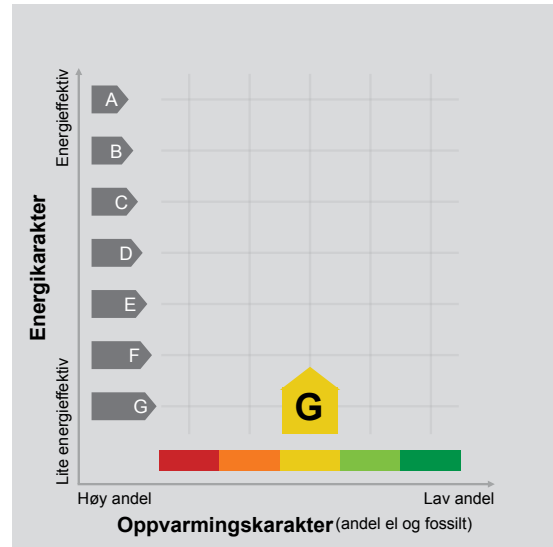
<p>Reviderende</p> <p>BYGNINGS OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Buisider Samfunnsbygg Ferieboliger Offentlig eller privat beredningsbygg Næringsmiddelbygninger Mellembygg Andre typer bygninger og anlegg Om- og utrustning Kvarteret bygge og anleggsmasse <p>SAMFERDSLELANLEGG OG TERSKEL INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Vei Papp Postboks <p>SAMFERDSLELINJER MED VERTIKALNIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> Hovedveg - PÅ bakken Hovedveg - ØN Samferds - PÅ bakken Samferds - PÅ bakken Gang/Sykkelveg - PÅ bakken Gang/Sykkelveg - PÅ bakken Turveg/Turveg - PÅ bakken <p>SAMFERDSLELINJER UTAN VERTIKALNIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> Skjemat <p>GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Frønsåle Park <p>MULTIFORMAL (PBL § 11-7, nr 4)</p> <p>LMFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> LMFR for ikke basert på systemmessig grunn LMFR for spesielle kvaliteter LMFR for spesielle næringsbygninger LMFR for spesielle kvaliteter LMFR for spesielle næringsbygninger <p>BRUK OG VISSE AV SJØ OG VASSORAG MED TLØYRANDE STRANDSONER (PBL § 11-7 nr 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> Skik og vann er ut og rekkevidde med tilhørende strandsoner Fiskebassener Småskjumbassener Fiskebassener <p>OMSGYNSONER (PBL § 11-4)</p> <p>SONER MED SÆRLIG ANSITT OMSYGN</p> <ul style="list-style-type: none"> MS 01: Område kulturlandskap MS 02: Område naturlandskap MS 03: Område kulturlandskap <p>BANDELØGGINGSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> M100: Banedekking eller for omkulturer (R) M101: Banedekking eller andre typer (Energiproduksjon) <p>DETALJERINGSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> M102: Detaljeringer skal utvikle detalj <p>FARESONER</p> <ul style="list-style-type: none"> M103: 1 Faresone med og medfører opplysnings 1 100, 1 1000, 1 5000 M104: 2 Faresone for arbeidsledige M105: 3 Faresone for arbeidsledige og utdanning M106: 4 Faresone for arbeid og utdanning M107: 5 Faresone for arbeid og utdanning M108: 1 Faresone for arbeid M109: 2 Faresone for arbeid M110: 3 Faresone for arbeid M111: 4 Faresone for arbeid M112: 5 Faresone for arbeid M113: 6 Faresone for arbeid M114: 7 Faresone for arbeid M115: 8 Faresone for arbeid M116: 9 Faresone for arbeid M117: 10 Faresone for arbeid M118: 11 Faresone for arbeid M119: 12 Faresone for arbeid M120: 13 Faresone for arbeid M121: 14 Faresone for arbeid M122: 15 Faresone for arbeid M123: 16 Faresone for arbeid M124: 17 Faresone for arbeid M125: 18 Faresone for arbeid M126: 19 Faresone for arbeid M127: 20 Faresone for arbeid M128: 21 Faresone for arbeid M129: 22 Faresone for arbeid M130: 23 Faresone for arbeid M131: 24 Faresone for arbeid M132: 25 Faresone for arbeid M133: 26 Faresone for arbeid M134: 27 Faresone for arbeid M135: 28 Faresone for arbeid M136: 29 Faresone for arbeid M137: 30 Faresone for arbeid M138: 31 Faresone for arbeid M139: 32 Faresone for arbeid M140: 33 Faresone for arbeid M141: 34 Faresone for arbeid M142: 35 Faresone for arbeid M143: 36 Faresone for arbeid M144: 37 Faresone for arbeid M145: 38 Faresone for arbeid M146: 39 Faresone for arbeid M147: 40 Faresone for arbeid M148: 41 Faresone for arbeid M149: 42 Faresone for arbeid M150: 43 Faresone for arbeid M151: 44 Faresone for arbeid M152: 45 Faresone for arbeid M153: 46 Faresone for arbeid M154: 47 Faresone for arbeid M155: 48 Faresone for arbeid M156: 49 Faresone for arbeid M157: 50 Faresone for arbeid <p>SKRINGSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> M158: Skringingsområde <p>STØYSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> M159: Støysoner 10 T 1 642 M160: Støysoner 10 T 1 642 <p>LEIESTYREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> M161: Planlegging M162: Område for arbeid M163: Kvalitet/område/område M164: Skredfare/utvikling 	<p>Praktisk</p> <ul style="list-style-type: none"> Buisider Næringsmiddelbygninger Andre typer bygninger og anlegg Kvarteret bygge og anleggsmasse Hovedveg - Tunnel Hovedveg - PÅ bakken Samferds - PÅ bakken Samferds - PÅ bakken Gang/Sykkelveg - PÅ bakken Turveg/Turveg - PÅ bakken LMFR for spesielle kvaliteter LMFR for spesielle næringsbygninger
---	---



Kommuneplan	2019-2029	Kommunestyret	2019-2029	Utgitt dato	1.5.2019
Bydel	Sentrum - Ikornnes	Reguleringsnummer	NS/200	Revisjonsnummer	1/2019/12/1
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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	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

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertilta

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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 vegg.

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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 salgsopp-gave 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0158/25

Adresse: Helleddalen 5, 6230 SYKKYLVEN, gnr. 17, bnr. 6 og
6, fnr. 1 i Sykkylven kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/