

# Tilstandsrapport



Enebolig m/Leilighet.



Smedplassvegen 6, 6230 SYKKYLVEN



SYKKYLVEN kommune



gnr. 15, bnr. 202

**Markedsverdi**

**4 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 246 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 18978-1452

Referansenummer: JD1908

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### ! TG 0

#### 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.

### ! TG 1

#### 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.

### ! TG 2

#### 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.

### ! TG 3

#### 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.

### – TG IU

#### 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

Stor enebolig oppført i 2002/ 2003. Boligen er bygget og godkjent med stor utleieleilighet i underetasjen. Boligen holder standard fra byggeår. Boligen er oppført i alminnelige konstruksjoner og materialer for byggeåret. Boligen er påbygget mot syd, dette med etablering av garasje og bod i underetasjen, nytt inngangsparti/ entre i underetasjen og med hagestue oppå garasjerommet. Det er bygget til en utbod på baksiden av boligen. Det er i opplysninger fra Sykkylven kommune ikke kommet frem tegninger eller godkjenninger på utvidelse/ påbygg med garasjen og hagestuen. Tiltaket med endringen og påbygget er søknadspliktig, og forholdet må undersøkes nærmere med kommunen. Det har vært en lekkasje fra veranda og ned i garasjerommet. Eier har i 2021 fått tette dette. Det er registrert fukt i vegger i bod i bakkant, denne boden er på utsidene av selve boligen. Boligen er ca 21 år. I dette ligger det naturlige forventninger med en del oppgraderinger, vedlikehold og fornyinger.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten og utfyllende beskrivelse og informasjon.

## Enebolig m/Leilighet. - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. T Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til kjellerleiligheten og til garasjen er hvite, dører med glass. Det er leddport til garasjen. Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med tettledning og med glasselt. Det er overgang til veranda over tilbygget garasje på østsiden, det er bygget en hagestue oppå verandaen her. Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

I kjellerleiligheten er det parkett og fliser på gulvet og med tapet på veggene. Det er hvite himlingsplater i taket og det er fliser i entreen og på badet i tillegg til. I hovedetasje er det himlinger med huntonittplater med struktur. Malte og tapetserte vegger, det er parketter og fliser på gulvet. I underetasjen er det betongplate med oppforedede gulv, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Elementpipe som toløpet pipe fra byggeår med pussede og malte flater. I underetasjen er det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen i underetasjen, denne er plassert på en metallplate på gulvet. I hovedetasjen er brannmur og pipe forblendet med skifer. Det er tilsluttet er stor peisovn i stuen. Det er lagt naturskifer på gulvet under ovnen i hovedetasjen. Det er betongplate med oppforedede gulv i underetasjen, dette som flytende gulv på isolasjon. Det er innforedede vegger med platekledning. Himlinger med hvite plater. Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk og håndløper i lakkert furu. Innvendige dører er hvite formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i hovedetasjen fra byggeår med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekar i benkeplaten.

Stort bad/ wc i hovedetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Bad/ wc/ vaskerom i leiligheten fra byggeår med fliser på gulvet og med våtromstapet og kantflis på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er elektrisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i underetasjen med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stor, innholdsrik kjøkkeninnredning med glatte bjørkefinerte fronter. Overskapene er foret til taket. Det er laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er bygget barløsning mot stuedelen av rommet. Det er kjøkkenhette med ventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vaggengt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besikket via rør i rørskapet.

To skap, det er eget fordelingskap for leiligheten i underetasjen.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen.

Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på kryp loftet.

Eier opplyser at anlegget ikke har vært i drift i senere tid. Eier opplyser om at anlegget fungerer og er bare og sette i drift, Eier opplyser at det nylig er skiftet filter i anlegget.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Det er 2 varmtvannstanker i boligen. Tankene er på ca 200 liter og er fra byggeår.

Det er installert boligalarmsystem i boligen.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er 2 sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og husbrann og røykvarslere.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast.

Grunnmur i Leca lettklinkerblokk el. med utvendig strukturslemmet og malt på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er i bakkant foretatt kledning av grunnmur med naturskifer. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde. Fundamenter betong under grunnmur.

Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein i bakkant av eiendommen.

Tomten er meget pent opparbeidet med adkomst og biloppstillingsplasser med belegningsstein. Det er kanter av betong og med naturstein i bakkant. Det er opparbeidet plen og det er beplantet med prydbusker, hekker etc.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Da det ikke er mulig å foreta kontroll av utvendig skjult ledningsnett er tilstandsgrad satt på generelt grunnlag.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 251 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 246 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/Leilighet.

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

Boligen er påbygget mot syd, dette med etablering av garasje og bod i underetasjen, nytt inngangsparti/ entre i underetasjen og med hagestue oppå garasjerommet. Det er bygget til en utbod på baksiden av boligen.

Det er i opplysninger fra Sykkylven kommune ikke kommet frem tegninger eller godkjenninger på utvidelse/ påbygg med garasjen og hagestuen.

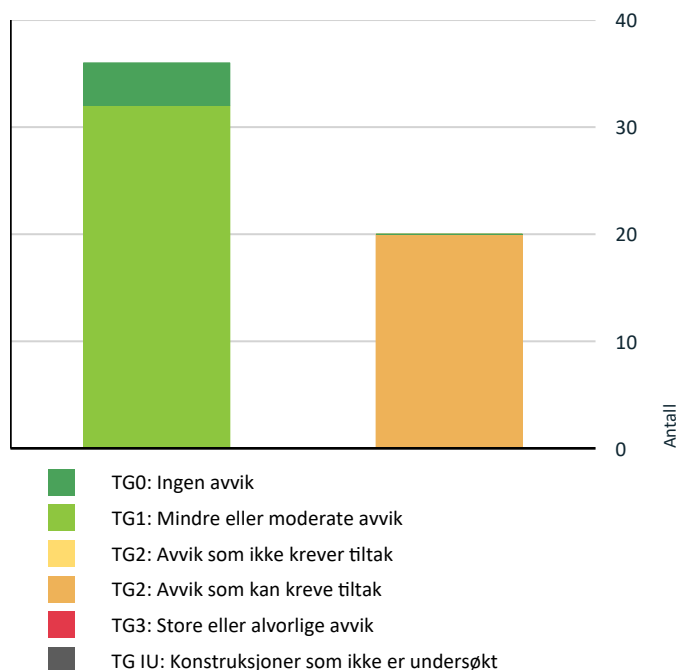
Tiltaket med endringen og påbygget er søknadspliktig og forholdet må undersøkes nærmere med kommunen.

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

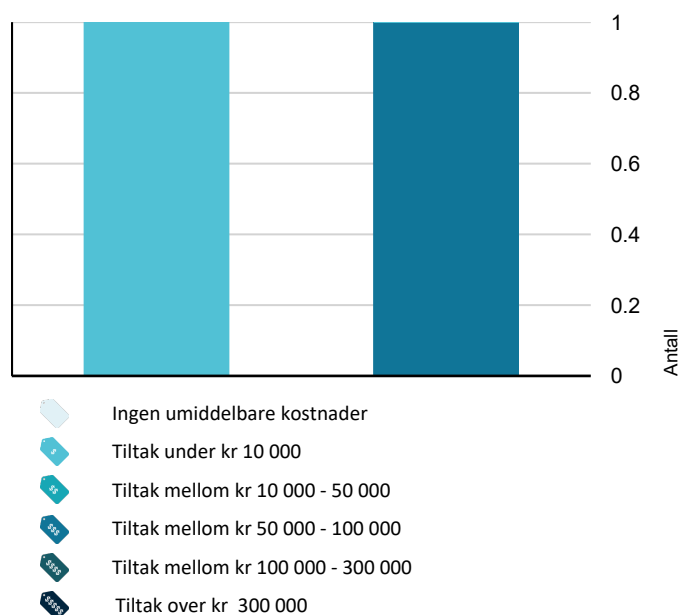
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger 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 m/Leilighet.

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Garasjerom                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Bod i bakkant underetasjen.                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv                        | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/LEILIGHET.



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**

Enebolig med utleieleilighet

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                       |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2004 | Tilbygg | Tilbygget med ny entre, garasje og bod i underetasjen. Bod i bakkant. |
| 2011 | Tilbygg | Hagestue/ overbygget uteplass på veranda.                             |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng.

**Vurdering av avvik:**

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

Det anmerkes slitasje i overflater på takstein. Noe mosedannelse på taket på nordsiden.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold ved taktekket.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

**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**

- 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.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen fremstår med en del værslitasje, dette mest på syd og vestveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold av kledning.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det er lagt noen gulvplater som vandringer i midten på kryploftet for Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her. Det er enkelte merker etter fukt på undertak, dette i kilrenner etc. Dette er trolig eldre merker. Mulig fra byggetiden eller etter ekstremvær. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i merkene under befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåke konstruksjon og loft ved jevne mellomrom og spesielt etter uvær og svært kalde perioder.

Det vises til beskrivelse under ventilasjon i forhold som gjelder kondensering ved ventilasjonskanal.



## ! TG 2 Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Det har vært sprosser på vinduene, disse er fjernet og lagret på eiendommen om en ønsker å ettermontere disse.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er over 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Pakninger er også svekket etter over 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer og klemplister.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til kjellerleiligheten og til garasjen er hvite, dører med glass. Det er leddport til garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er over 20 år. På dører av denne alder normalt med vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Pakninger er også svekket etter over 20 år. Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på dører.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med tettledning og med glasselt. Det er overgang til veranda over tilbygget garasje på østsiden, det er bygget en hagestue oppå verandaen her.

Det er utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Dette er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og med rekkverk i trekonstruksjon.

Det er for veranda over tilbygget garasje foretatt utbedringer med nytt tekke og nytt terrassedekke etter en lekkasje ned.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er skifer i trappen.

## ! TG 2 Garasjerom



# Tilstandsrapport

Det er i tilbygget garasjerom til boligen mot syd. Det er lagt bjelker av tre i forlengelse av veranda. Yttervegger er med betong og trevegg. Det er satt inn garasjeport som leddport med motoråpner. Garasjen har i tillegg innvendig adkomst via boden i bakkant. Eier opplyser om at garasjen er bygget i 2004.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del misfarging på tekket og trebjelker etter tidligere lekkasjer. Eier opplyser om at dette er kjente forhold og at det ble gjort utbedringer med nytt tekke i forbindelse med bygging av hagestuen. Det er under befaringen ikke registrert fukt i dekket eller bjelker hvor dette ble utført.

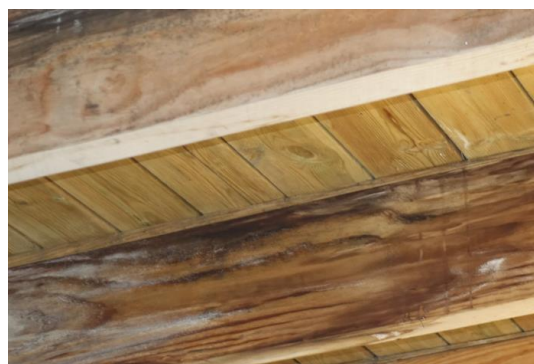
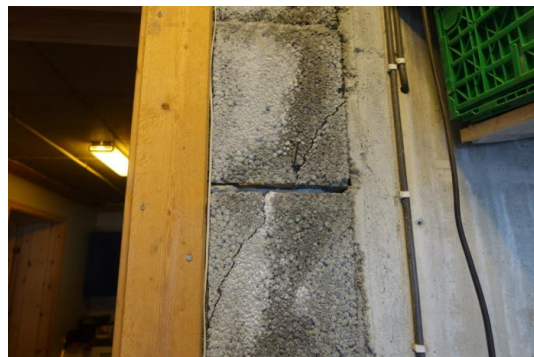
Det er registrert en setning sprekk i Leca vegg mellom bod og garasjerom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte oppgraderinger ved garasjen rommet.

Jevnlig tilsyn i forhold til endringer med forhold til tekket og tidligere lekkasjer.



! TG 1

## Hagestue

Hagestue/ takoverbygget uteplass er oppført på opprinnelig veranda i 2001. Hagestuen er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning og med skyvedører av glass i fronten. Innvendige persienner på dørene. Åpning mot øst med mulig lukking med skjermvegg. Det er sperrer av tre og profilerte plastplater på taket. Gulvet er med terrassebord. Enkelt opplegg med strøm i hagestuen., stikkontakter, lys og varme.

Normalt videre vedlikehold er påregnelig.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier



## INNSENDIG

! TG 2

## Overflater

# Tilstandsrapport

I kjellerleiligheten er det parkett på gulvet og med tapet på veggene. Det er hvite himlingsplater i taket og det er fliser i entreen og på badet i tillegg til

I hovedetasje er det himlinger med huntonittplater med struktur. Malte og tapetserte vegger, det er parketter og fliser på gulvet

Overflater fremstår i hovedsak med normale slitasjer i forhold til alder og bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en skjønsmessig glipe i parketten på stuen.

Det er registrert sprekke i flis i gangen i hovedetasjen. Det er registrert bom i fliser i hovedetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate med oppforede/ flytende gulv på isolasjon. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikke registrert unormale skjevheter ved kontrollmåling av planhet.

Det er for hovedetasjen målt ca. 6 mm gjennom stuen.

I underetasjen er det målt ca 10 mm gjennom stuen.

#### TG 2 Radon

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

Utfra geo kart er det ingen kjente forekomster av Radon i området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som toløpet pipe fra byggeår med pussede og malte flater.

I underetasjen er det pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen i underetasjen, denne er plassert på en metallplate på gulvet.

I hovedetasjen er brannmur og pipe forblendet med skifer. Det er tilsluttet er stor peisovn i stuen.

Det er lagt naturskifer på gulvet under ovnen i hovedetasjen.



#### TG 2 Rom Under Terreng

Det er betongplate med oppforede gulv i underetasjen, dette som flytende gulv på isolasjon.

Det er innforede vegger med platekledning. Himlinger med hvite plater. Det er foretatt fuktmåling i hull i bodvegg i bakkant i hoveddelen. Det er ikke registrert unormale forhold i forbindelse med hulltakingen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forhøyet fuktighet i entreen i underetasjen. Dett i ytterveggen ved inngangsdøren.

Det er registrert en lite faglig løsning utvendig hvor kledning er trakt helt ned til terrenget.

Eier opplyser at han vil forsøke en reparasjon/ utbedring av dette.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

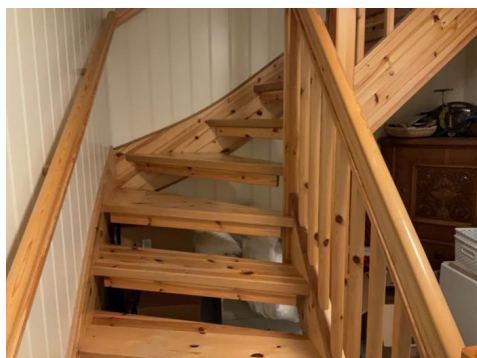
Det er påregnelig med utbedringer, vedlikehold og oppgraderinger.



Innforet vegg i bakkant.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk og håndløper i lakkert furu.



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

## ! TG 2 Bod i bakkant underetasjen.

Det er bygget en bod/ verksted under opprinnelig veranda mot vest. Dette rommet har adkomst fra garasjerommet og fra innvendig bod i underetasjen.

Boden er med betongtak og yttervegg mot syd er Leca vegg mot terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade med lekkasje i innforet vegg mot Leca. Gipsplater buler etter fukt og det er fukt i vegg.

Trolig årsak er av vann/ fukt kommer inn i overgang mellom betongplate og vegg. Årsak er ikke konkludert og kan ikke gjøres for omfang etc. er avdekket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

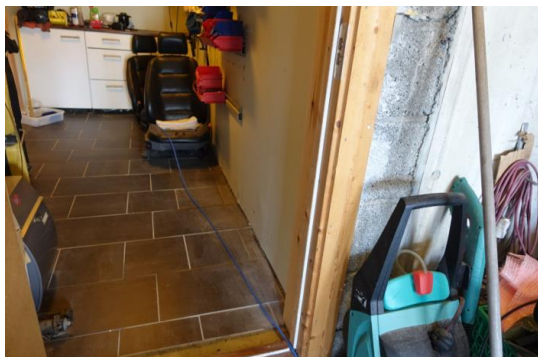
Det må foretas utdriving av inn forede vegger i bod rommet. Årsak må avdekkes og skade repareres og eventuelt gjenoppbygges.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/ wc/ vaskerom fra byggeår med fliser på gulvet og med våtromstapet og kantflis på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er elektrisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet

Rommet er utført av Malermester Arvid Bjørke.  
Det er fremlagt dokumentasjon som systemkontroll og sjekklister for utførelsen av våtrommet.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er utført av Malermester Arvid Bjørke.  
Det er fremlagt dokumentasjon som systemkontroll og sjekklister for utførelsen av våtrommet.

Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

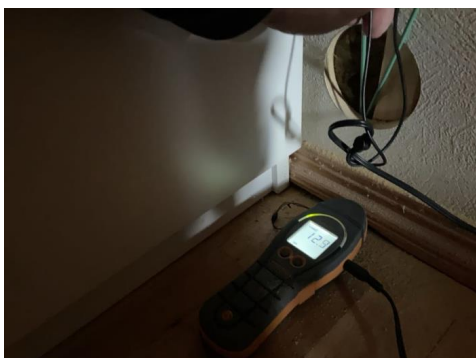
# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekar i benkeplaten.

Rommet er utført av Malermester Arvid Bjørke. Det er fremlagt dokumentasjon som systemkontroll og sjekklister for utførelsen av våtrommet.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er nedfelt skyllekar i benkeplaten.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Anlegget var ikke i drift under befaringen. Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt, men at han har valgt å skru anlegget av.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold. pga tilliggende konstruksjoner.

## ETASJE > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

Stort bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Rommet er utført av Malermester Arnvid Bjørke.

Det er fremlagt dokumentasjon som systemkontroll og sjekkliste for utførelsen av våtrommet.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er merke på himlingen ved ventilen, dette som følge fra kondensering i kanalen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold er påregnelig.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fall til slukene, det er varierende hvor stort dette fallet er.

For enkelte retninger er fallet tilstrekkelig.

Det er for andre retninger noe mindre fall enn kravet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Rommet er utført av Malermester Arnvid Bjørke.

Det er fremlagt dokumentasjon som systemkontroll og sjekkliste for utførelsen av våtrommet.

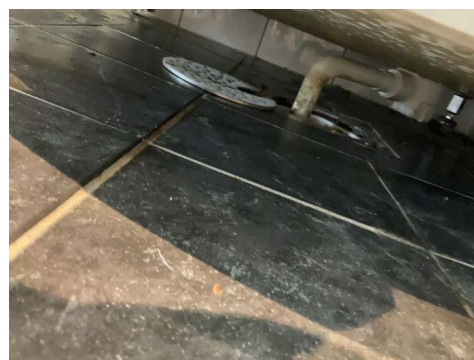
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

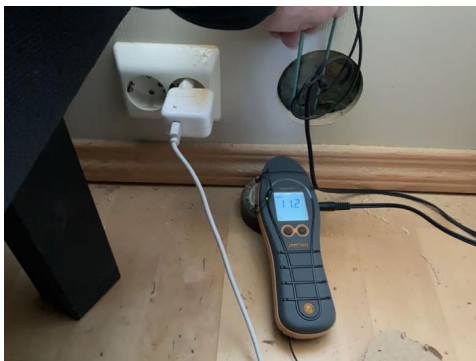
Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt, men at han har valgt å skru anlegget av.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Stor, innholdsrik kjøkkeninnredning med glatte bjørkefinerte fronter. Overskapen er foret til taket. Det er laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er bygget barløsning mot stuedelen av rommet.



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med ventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.



## KJELLER > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPECIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vaggengt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

To skap, det er eget fordelingsskap for leiligheten i underetasjen.



#### ! TG 1 Avløpsrør

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

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på kryp loftet.

Eier opplyser at anlegget ikke har vært i drift i senere tid. Eier opplyser om at anlegget fungerer og er bare og sette i drift, Eier opplyser at det nylig er skiftet filter i anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Det ble ved kontroll av anlegget og kanaler på kryp loftet observert/registrert kondensdannelser under kanaler, dette spesielt i kanal over badet.

Det er merker på himlingsplater på badet etter kondenseringen.

Selve anlegget er ca 21 år og i dette er anlegget med motorer mer enn 50% utlevd på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er svært viktig at anlegget ikke skrus av. Spesielt i vinterhalvåret er det stor fare for knodensering fra kanaler.

Isolasjon med skader fra fukt er påregnelig å skifte.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Ventilasjon leiligheten

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekkvifte fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker i bolige. Tankene er på ca 200 liter og er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er installert boligalarmsystem i boligen.

## ! TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

*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 elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er 2 sikringsskap med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2003**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Eidsnes Elektro AS**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

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

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat og husbrann og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 1 Drenering

Det er ikke kjent hvilke type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca lettklinkerblokk el. med utvendig strukturslemmet og malt på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er i bakkant foretatt kledning av grunnmur med naturskifer. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde. Fundamenter betong under grunnmur.



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein i bakkant av eiendommen.



## ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er meget pent opparbeidet med adkomst og biloppstillingsplasser med belegningsstein. Det er kanter av betong og med naturstein i bakkant. Det er opparbeidet plen og det er beplantet med prydbusker, hekker etc.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Da det ikke er mulig å foreta kontroll av utvendig skjult ledningsnett er tilstandsgrad satt på generelt grunnlag.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Standard**  
Normal til god standard.

**Vedlikehold**  
Normalt.

### Beskrivelse

Utebod/ redskapsbod bygget inntil boligen på boligens bakside. Redskapsboden er oppført i bindingsverk med liggende bordkledningen. Bygget står på ringmur av Leca som er utvendig forblendet med skifer naturstein. Takkonstruksjon som sperrer av tre og med undertak av bordtak. Taket er tekket med betongstein. Det er renner og beslag av metall.

Det er malt tredør med glassfelt som inngangsdør til boden.

Videre vedlikehold vil være påregnelig med bygget.





# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig m/Leilighet.

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 6 400 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 900 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig m/Leilighet.</b>                                                          | <b>Kr.</b> | <b>4 500 000</b> |

### Utebod

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 50 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>30 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 530 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 1 200 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 750 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

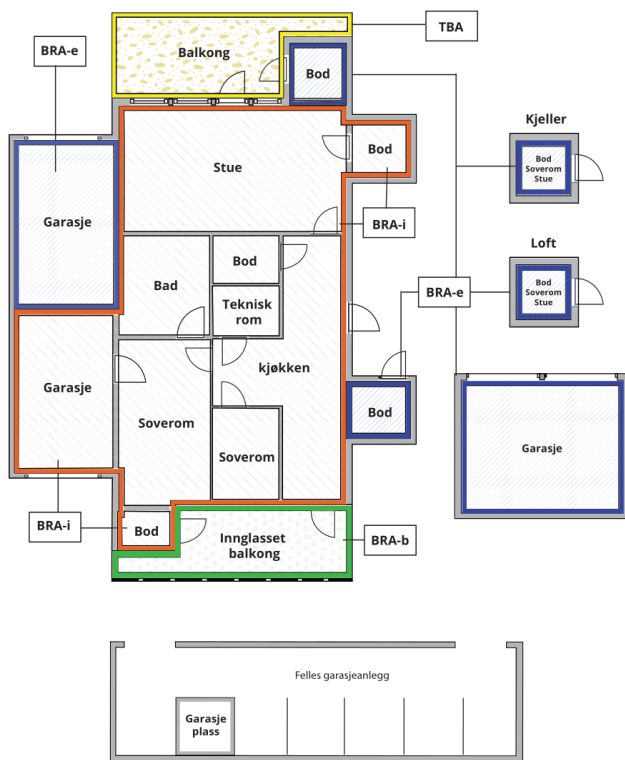
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig m/Leilighet.

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 110                           |                             |                            | 110 | 31                              |                             | 110             |
| Kjeller        | 136                           |                             |                            | 136 |                                 |                             | 136             |
| <b>SUM</b>     | <b>246</b>                    |                             |                            |     | <b>31</b>                       |                             | <b>246</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>246</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Entré , Toalettrom , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , TV-stue           |                             |                            |
| Kjeller | Entré , Bad/vaskerom , Kjøkken , Hall m/trapp , Bod , Bod 2, Bod 3, Stue , Soverom , Soverom 2, Garasje , Bod 4 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er påbygget mot syd, dette med etablering av garasje og bod i underetasjen, nytt inngangsparti/ entre i underetasjen og med hagestue oppå garasjerommet. Det er bygget til en utbod på baksiden av boligen.

Det er i opplysninger fra Sykkylven kommune ikke kommet frem tegninger eller godkjenninger på utvidelse/ påbygg med garasjen og hagestuen.

Tiltaket med endringen og påbygget er søknadspliktig og forholdet må undersøkes nærmere med kommunen.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### 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:* Utvidelse av boligen med entre gjort at dagslysflate ikke tilfredsstilles for rommet på innsiden her.

## Utebod

## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |                             | 5               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |                             | <b>5</b>        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## 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 m/Leilighet. | 209        | 37         |
| Utebod                | 0          | 5          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 25.4.2024 | Halvard Godø | Takstingeniør |
|           | Sverre Øyen  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1528 SYKKYLVEN | 15   | 202  |      | 0    | 589.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Smedplassvegen 6

### Hjemmelshaver

Øyen Dagrund

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor enebolig fra 2003 med egen utleieleilighet i underetasjen. Boligen ligger i Smedplassvegen like syd for Aure sentrum. Eiendommen er beliggende med gode sol og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Sykkylven vassverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er en eiet tomt på 589,3 m<sup>2</sup>. Tomten er meget pent opparbeidet med adkomst og biloppstillingsplasser med belegningsstein. Det er kanter av betong og med naturstein i bakkant. Det er opparbeidet plen og det er beplantet med prydbusker, hekker etc. Eiendommen ligger med gode sol og utsiktsforhold.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2012 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 89978816 |      |                |              |
| Kommentar             |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 30.05.2024 |           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 30.05.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Infoland.no            | 25.04.2024 |           | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Reguleringsplaner      | 27.09.2009 |           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Midlertidig bruksløyve | 04.04.2003 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Situasjonskart         | 25.04.2024 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tegninger              | 06.09.2001 |           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Norges Eiendommer      | 30.05.2024 |           | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 areale 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JD1908>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                               |             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma                                                                                           | Portnes Eiendomsmegling Stord | Oppdragsnr. |           |
| Adresse                                                                                               | Smiddalveien 6                |             |           |
| Postnr.                                                                                               | 6230                          | Sted        | Syltebyen |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                               |             |           |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                |                               |             |           |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                               |             |           |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                               |             |           |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                |                               |             |           |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? 21 år 2 mnd                                                         |                               |             |           |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                               |             |           |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige                            |                               |             |           |
| Polise/avtalenr.                                                                                      |                               |             |           |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      | Dagny                         | Etternavn   | Øyer      |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                               | Etternavn   |           |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for året og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Tetting av terrasse v/ Nils Sekkesøter/vartolal.*
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført. *Leukasje i garasje, mest trolig i overgang terrasse/betong foran utesstue.*  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato SYKKYLVEN

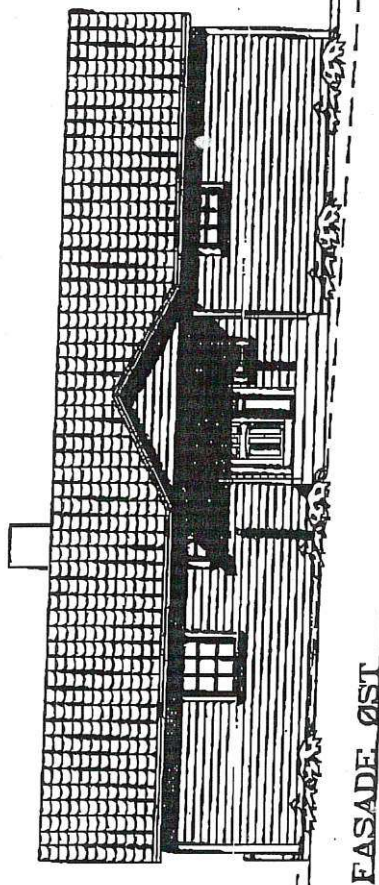
Sted 30-5-24

Signatur selger 1:

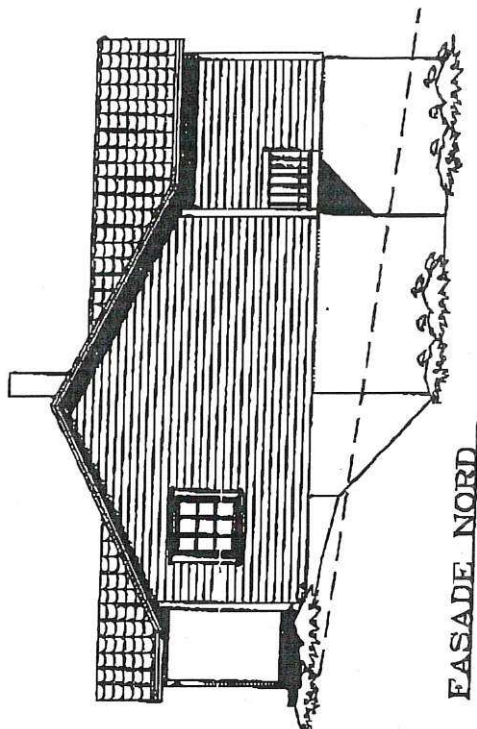
*Dagmar Øyuv*

Signatur selger 2:

*Sørensen*



FASADE ØST



FASADE NORD

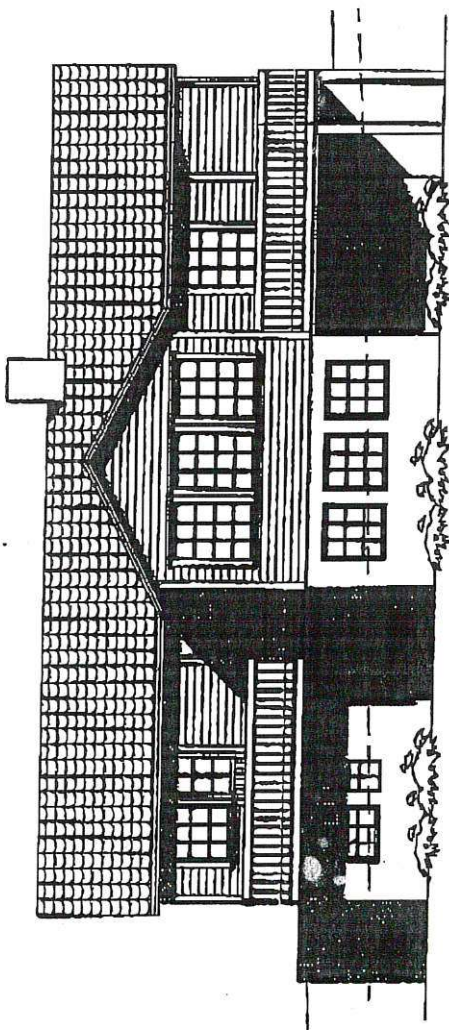
PLANNET TEGNING  
 Eksisterende tegning

GODKJENT  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT I  
 DELEGASJON SAK 2/02  
 SYKKYLVEN KOMMUNE  
 TEKNISK HOVDUTVAL  
 14/1-02 A. Aurdal

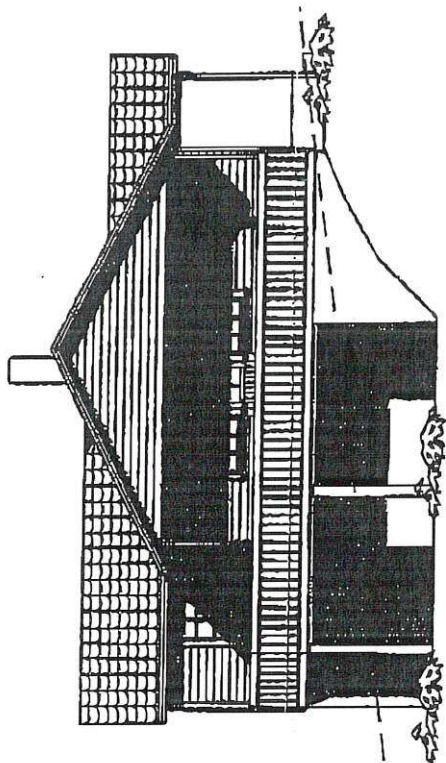
|                                                                                                        |                    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|
| REV./ANT. REVURDERINGEN OMFATTET                                                                       | DATA               | TEGN. |
| TITTEL: FASADER                                                                                        | MAL: 1:100         |       |
| TILTAKSNAVER: Dagrun og Sverre Øyan                                                                    | DATA: 06.09.01     |       |
| BYGGEPLASS: 6230 Sykkylven                                                                             | TEGN: BF           |       |
| ARKTEKT LEITE OG HOWDEN A.S. (ERKESST. J. 802 ALESAND M.F. 710720)                                     | SAK.NR: 01201      |       |
|                                                                                                        | TEGN.NR: 502       |       |
|                                                                                                        | PROSJEKT: Enebolig |       |
|                                                                                                        | SAKSBEHANDLER:     |       |
| TEGningen MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SIKR MØREHUS AVS IKKE INDIVIDUEL E |                    |       |

MØRE HUS





FASADE VEST



FASADE SØR

PLANERT TEGNING  
--- DEKORTERTE TEGNING

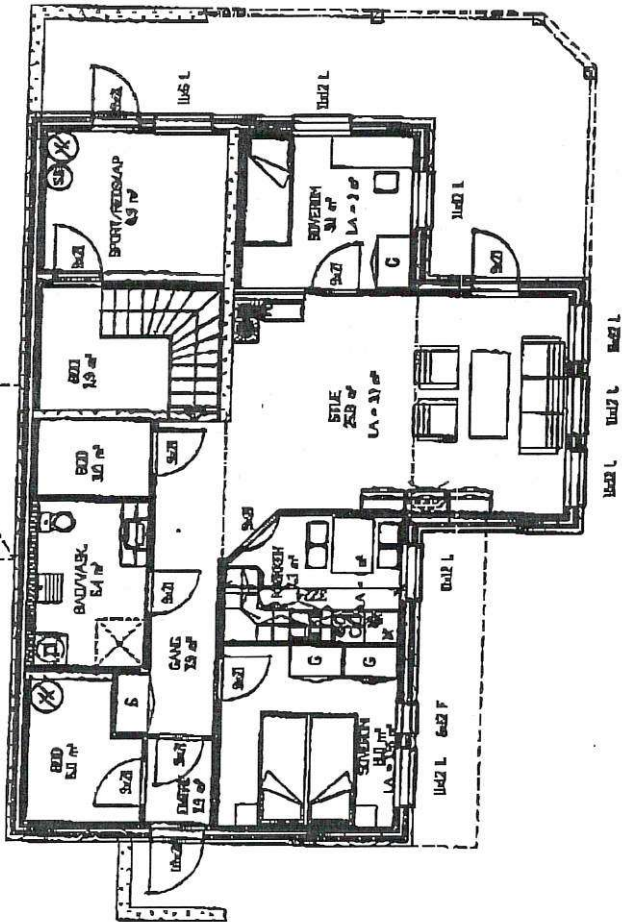
GODKJENT  
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I  
DELEGASJON SAK 2/02  
SYKKYLVEN KOMMUNE  
TEKNISK HOVDUTVAL  
14/1-02 J. Aurell

| REV. ANT. | REVIDERINGEN OMFATTER                                           | GNR: 15 | BNR: 202 | MAI: 1:100                                                                                | TEGN. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|           | TITTEL: FASADER                                                 |         |          |                                                                                           |       |
|           | TILTAKSNAVER: Oeegrn og Sverre Øyen                             |         |          | DATA: 06.09.01                                                                            |       |
|           | BYGGEPLASS: 6230 Sykkylven                                      |         |          | TEGN: BF                                                                                  |       |
|           | ARKITEKT LEITE OG HOWDEN A.S. LØRDEST. 3 6017 ALEND ILF 7010220 |         |          | SAK NR: 0120                                                                              |       |
|           |                                                                 |         |          | TEGN NR: 501                                                                              |       |
|           |                                                                 |         |          | PROSJEKT: Enebolig                                                                        |       |
|           |                                                                 |         |          | SAKSBEHANDLER:                                                                            |       |
|           |                                                                 |         |          | Solve Grinestad                                                                           |       |
|           |                                                                 |         |          | TEGNING NA RGE KØPERS ELLER BRUKTES VED UTFØRSEL AV ARBEID SOM MEKENS A/S RGE TEIIVIKER L |       |

MØRE HUS



10500  
 7500  
 3000



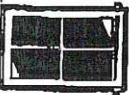
### PLAN U.ETG

BRA hovedteil. = 17.6 m<sup>2</sup>  
 BA hovedteil. = 8.8 m<sup>2</sup>  
 BTA total = 117.9 m<sup>2</sup>  
 BRA leilighet = 86.1 m<sup>2</sup>  
 BA leilighet = 86.1 m<sup>2</sup>

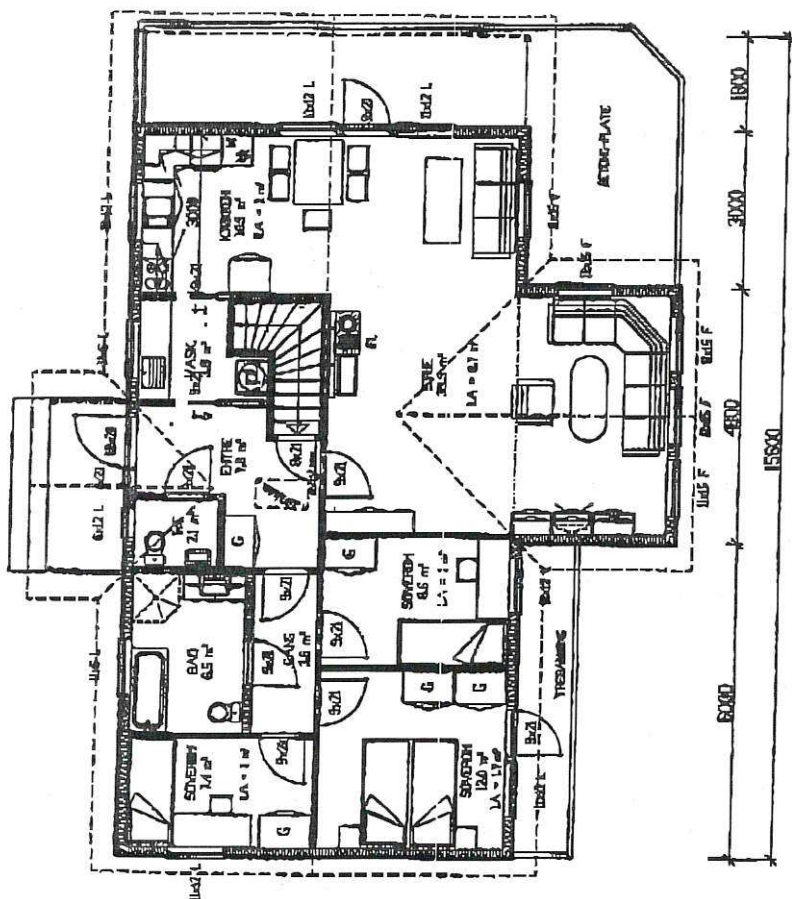
GODKJENT

PÅ VILKÅR SOM ER SETT I  
 DELEGASJON SAK 2 102  
 SYKKYLVEN KOMMUNE  
 TEKNISK HOVDUTVAL

14/1-02 A. Avel

|                                                                                                                               |                    |          |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|---------------|
| REV. ANT. REVIDERINGEN OMFATTER:                                                                                              | DATA               |          | TEGN          |
| TITTEL: PLAN UETG                                                                                                             | G.NR: 15           | BNR: 282 | MAL: 1:100    |
| TILTAKSHAVER: Dagrun og Sverre Øyen                                                                                           | DATA: 06.09.04     |          | TEGN: BF      |
| BYGGEPLASS: 6230 Sykkylven                                                                                                    | SAKNR: 0120        |          | TEGNAR: 503   |
| ARKTEKT LEITE OG HOWDEN a.s. LØRREKT. 3 800 ALERH TJ 100220                                                                   | PROSJEKT: Enebolig |          | SAKSBEHANDLER |
| <div>MØRE</div> <div></div> <div>HUS</div> |                    |          |               |
| Salve Grønstad                                                                                                                |                    |          |               |
| TEKNIKKEN MA IKKE BRUKES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM HUS A/S PÅ KVE NEVNER L                                 |                    |          |               |

1500 7500 3000 12000

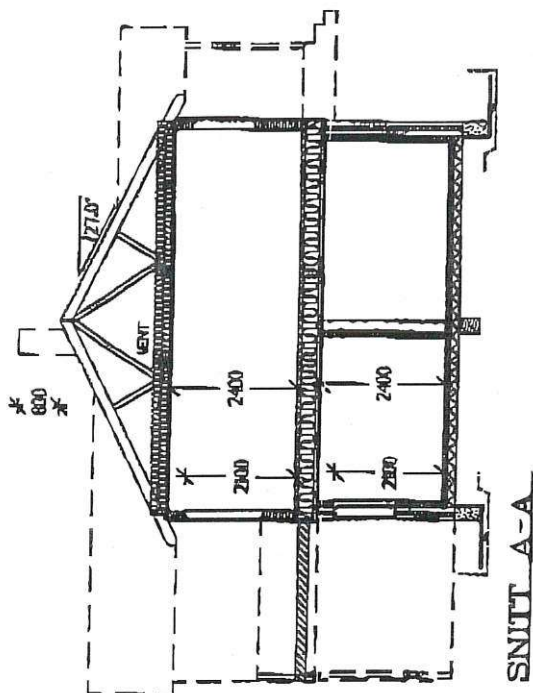


### PLAN 1, 1. ETG

BTA = 120.5 m<sup>2</sup>  
BRA = 110.2 m<sup>2</sup>  
BYA = 161.5 m<sup>2</sup>  
BA = 110.2 m<sup>2</sup>  
BA total = 119 m<sup>2</sup>

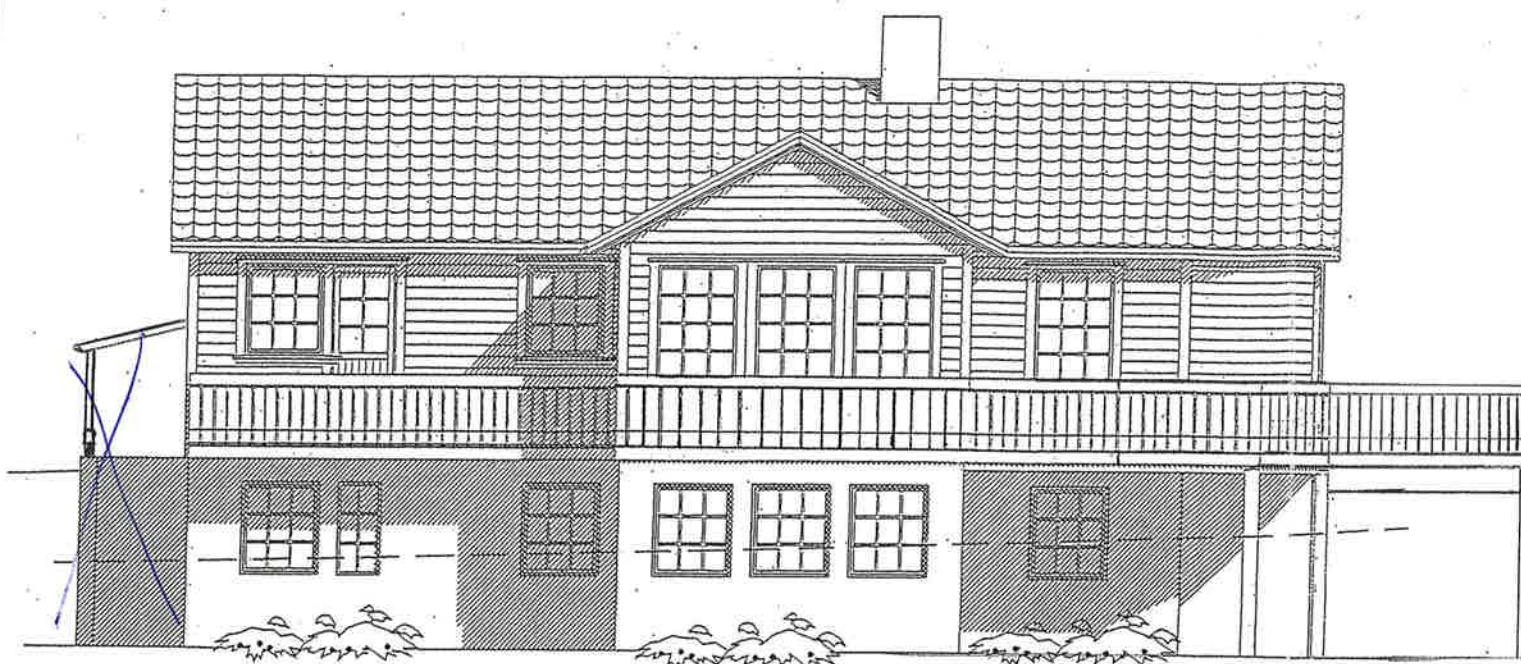
**GODKJENT**  
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I  
DELEGASJON SAK 2/02  
SYKKYLVEN KONTOR  
TEKNIK HØVUDTVAL

14/1-02 *L. Auvell*

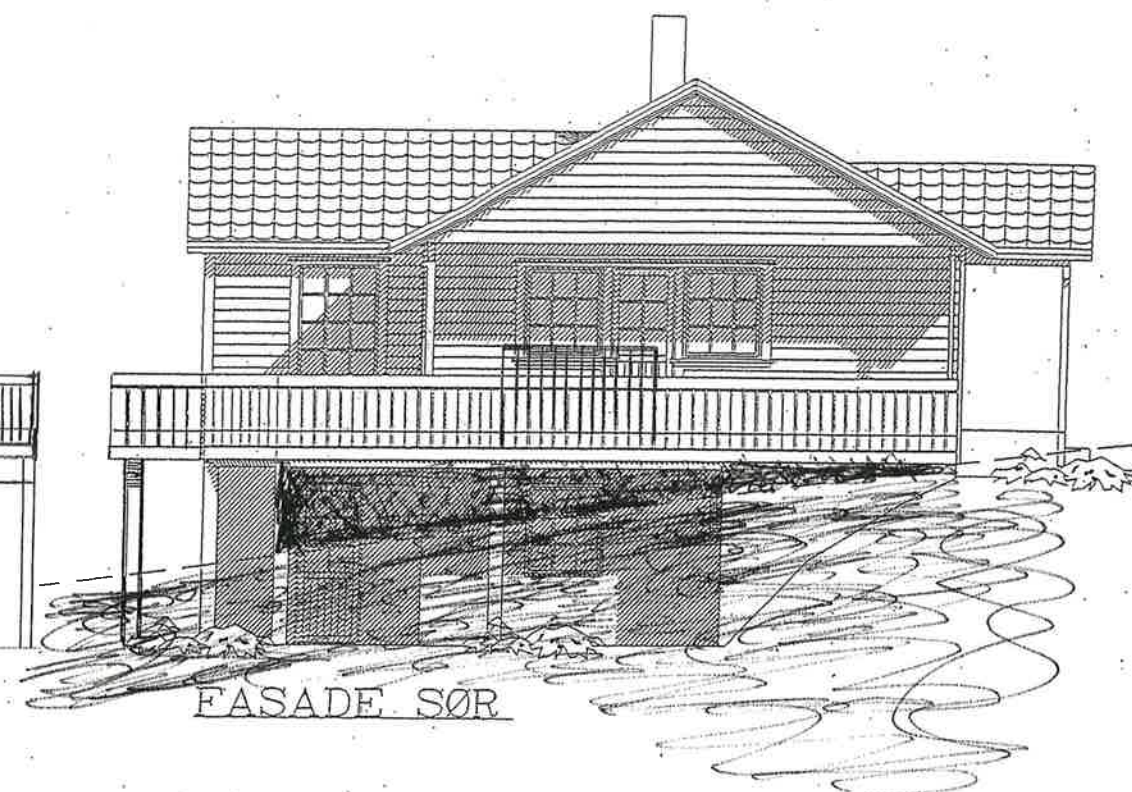


|                                                                                        |                    |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| REV. ANT. / REVIDERINEN OMFATTER:                                                      | DATE:              | TEGN.                         |
| TITTEL: PLAN 1 ETG / SNITT A-A                                                         | BNR: 202           | MAL: 1:100                    |
| TILTAKSHAVER: Degrund og Sverre Øyen                                                   | DATE: 06.09.01     | TEGN: BF                      |
| BYGGEPLASS: 6230 Sykkylven                                                             | SAK NR: 0120       | TEGN NR: 504                  |
| ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN a.s. UPPRETT. 3.002 A/SJAD RF 700220                         | PROSJEKT: Enebolig | SAKSBEHANDLER: Salvo Grønhaug |
| <div> <div>MØRE</div> <div>HUS</div> </div>                                            |                    |                               |
| TEKNIKKEN PÅ 100% KØPERENS ELLER BENYTTERES VED UTTAGELSE AV ARBEIDET SÅM MØRE HUS A/S |                    |                               |





FASADE VEST



FASADE SØR

**SYKKYLVEN KOMMUNE**



**SYKKYLVEN KOMMUNE**

15/6-06 E. J. Dyb.

OK.

|       |                      |
|-------|----------------------|
| _____ | PLANERT TERRENG      |
| ----- | EKSISTERENDE TERRENG |

|                                                                                                       |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| REV.   ANT.   REVIDERINGEN OMFATTER:                                                                  | DATO.          | TEGN.          |
| TITTEL: FASADER                                                                                       | G.NR: 15       | B.NR: 202      |
| TILTAKSHAVER: Dagrun og Sverre Øyen                                                                   | MAL:           | 1:100          |
| BYGGEPLASS: 6230 Sykkylven                                                                            | DATO:          | 06.09.01       |
| ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s LORKENESGT. 3 6002 ALESUND TLF 70102220                                  | TEGN:          | BF             |
|                                                                                                       | SAK.NR:        | 01207          |
|                                                                                                       | TEGN.NR.:      | 501            |
|                                                                                                       | PROSJEKT:      | Enebolig       |
|                                                                                                       | SAKSBEHANDLER: | Solve Grimstad |
| TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I. |                |                |



**For matrikkelenhet:**

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

15

Bruksnummer:

202

Utskriftsdato / klokkeslett:

22.04.2024 kl. 15:15

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

|                      |              |  |  |
|----------------------|--------------|--|--|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |  |  |
| Bruksnavn:           |              |  |  |
| Etableringsdato:     | 08.12.1999   |  |  |
| Skyld:               | 0            |  |  |
| Er tinglyst:         | Ja           |  |  |
| Har festegrunner:    | Nei          |  |  |
| Er seksjonert:       | Nei          |  |  |

Arealrapport

|                            |                 |  |  |
|----------------------------|-----------------|--|--|
| Tekst                      | Areal Kommentar |  |  |
| Beregna areal for 15 / 202 | 589,3 m2        |  |  |

Eierforhold

|                       |        |                |             |                                          |
|-----------------------|--------|----------------|-------------|------------------------------------------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |             |                                          |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn        | Bruksenhet Adresse                       |
| Hjemmelshaver         |        | 291248         | ØYEN DAGRUN | H0101 SMEDPLASSVEGEN 6<br>6230 SYKKYLVEN |
|                       |        |                |             | Andel<br>1 / 1                           |

Oversikt over teiger

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6919703 | 374843 |       | 589,3 m2 |           |

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

|                                       |            |                |              |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 08.12.1999 |                | MMM          |
| Kart- og delingsforretning            | J 68/99    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|                                       |            | 1528 - 15/1    | -589,5       |
|                                       |            | 1528 - 15/202  | 589,5        |



Adresser

| Adresstype | Adressenavn         | Adressekode | Adressenr        | Kretser            | Atkomstpunkt |
|------------|---------------------|-------------|------------------|--------------------|--------------|
| Vegadresse | Adressetilleggsnavn | Kildekode   | Koord.syst. Nord | Øst                | Nei          |
|            | Smedplassvegen      | 1056        | 6                | Grunnkrets         |              |
|            |                     |             |                  | Stemmekrets:       |              |
|            |                     |             |                  | 0204 Aure          |              |
|            |                     |             |                  | 1 AURE             |              |
|            |                     |             |                  | Kirkesokn:         |              |
|            |                     |             |                  | 08041001 Sykkylven |              |
|            |                     |             |                  | Postnr.område:     |              |
|            |                     |             |                  | 6230 SYKKYLVEN     |              |
|            |                     |             |                  | Tettsted:          |              |
|            |                     |             |                  | 6133 Sykkylven     |              |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                      |     |                |                      |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|----------------------|------------------------------|------------|
| Bygningsnr:           | 20 543 892                           | Bebyggd areal:       | 0   | Ant. boliger:  | 2                    | Datoer                       |            |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 216 | Ant. etasjer:  | 2                    | Rammetillatelse:             | 14.01.2002 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0   | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     | 01.02.2002 |
|                       | Nord: 6919703 Øst: 374847            | Bruksareal totalt:   | 216 |                |                      | Tatt i bruk:                 | 19.03.2003 |
| Bygningsendringstype: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   | Avløp:         | Offentlig kloakk     | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Bygningstype:         | Enebolig m/hybel/sokkelleil.         | Bruttoareal annet:   | 0   | Har heis:      | Nei                  | Ferdigattest:                |            |
| Næringsgruppe:        | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |                      |                              |            |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 207 |                |                      |                              |            |
| Energikilder:         | Elektrisitet                         | Alternativt areal 2: | 0   |                |                      |                              |            |
|                       | Biobrensel                           |                      |     |                |                      |                              |            |
| Oppvarming:           | Elektrisk                            |                      |     |                |                      |                              |            |
|                       | Annen oppvarming                     |                      |     |                |                      |                              |            |

Etasjer

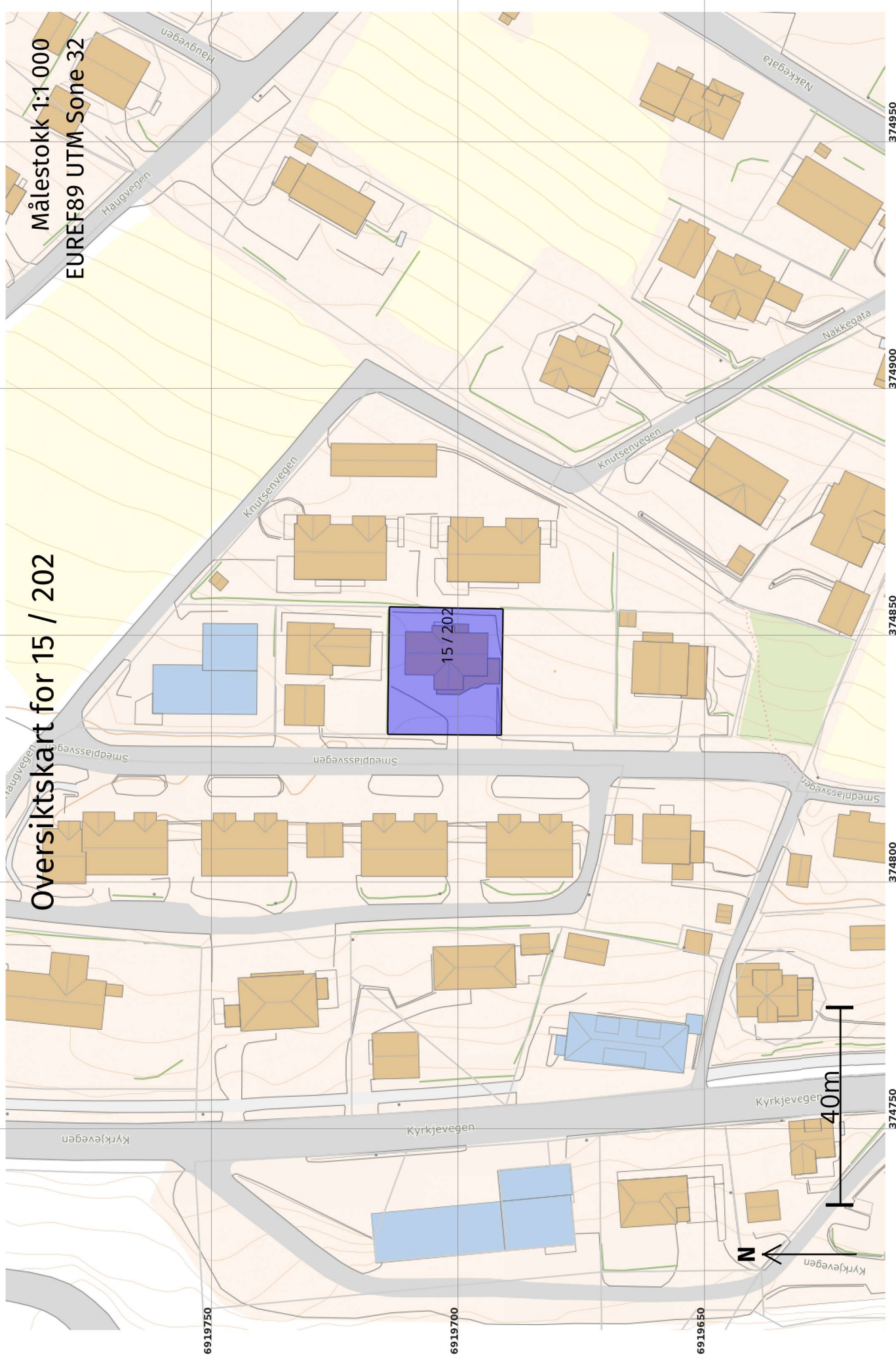
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 1                | 110       | 0         | 110        | 0         | 0         | 0          | 110        | 0            |
| U01    | 1                | 106       | 0         | 106        | 0         | 0         | 0          | 97         | 0            |

Bruksenheter

| Adresse               | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1056 Smedplassvegen 6 | H0101             | Bolig           | 127        | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 15/202         |
| 1056 Smedplassvegen 6 | U0101             | Bolig           | 88         | 3        | Kjøkken        | 1   | 1  | 15/202         |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn        | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-------------|------------|---------|
| Tiltakshaver |                  | ØYEN DAGRUN |            |         |
| Tiltakshaver |                  | ØYEN SVERRE |            |         |



# Teig 1 (Hovedteig) 15 / 202

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

+15 / 208

+15 / 202 20543892

N

10m

374810

374820

374830

374840

374850

374860

374870

6919720

6919710

6919700

6919690

Areal og koordinater

Areal: 589,3

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

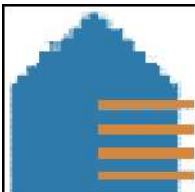
Representasjonspunkt: Nord: 6919703 Øst: 374843

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon  | Målemetode                   | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------|
| 1      | 6919692,12 | 374829,73 | 22,99                              | Umerket                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 2      | 6919715,11 | 374829,90 |                                    | Umerket                             | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 3      | 6919715,09 | 374831,90 | 2,00                               | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 4      | 6919714,78 | 374855,64 | 23,74                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 5      | 6919691,78 | 374855,23 | 23,00                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |
| 6      | 6919692,09 | 374831,73 | 23,50                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 14                    |        |



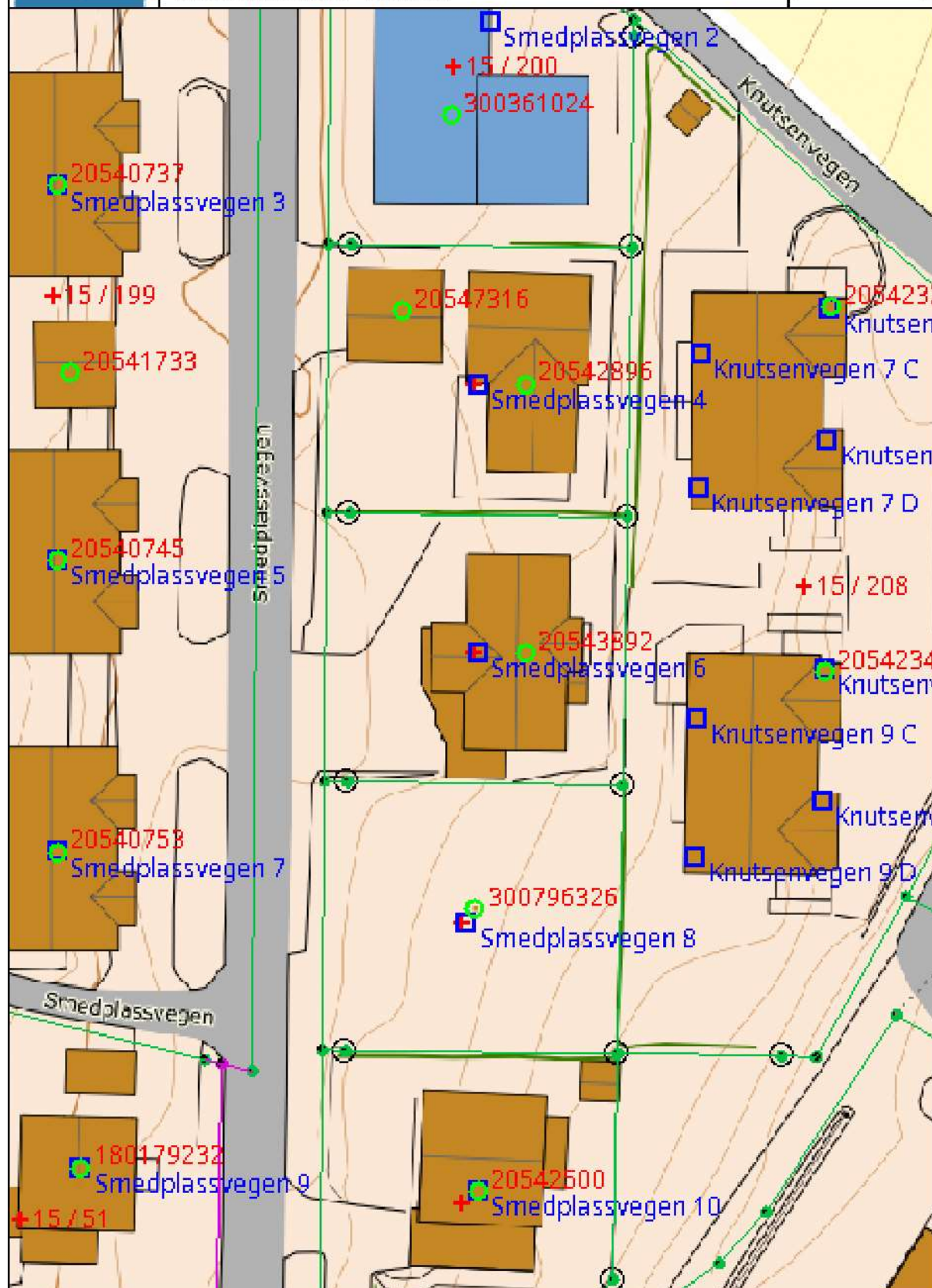


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



**REGISTERAT**  
**23 DES 1999**  
**16324**

|                                        |  |                                       |  |                                                                                                          |
|----------------------------------------|--|---------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommune</b><br><br><b>SYKKYLVEN</b> |  | <b>MÅLEBREV</b>                       |  | <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br><input type="checkbox"/> med grensejustering |
|                                        |  | J.nr.                                 |  | 68/99                                                                                                    |
|                                        |  | Målebrev nr.                          |  | 2125                                                                                                     |
|                                        |  | Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. |  |                                                                                                          |

|                         |                   |      |          |
|-------------------------|-------------------|------|----------|
| Målebrev over           |                   |      |          |
| Eiendom                 | Gnr.              | Bnr. | Festenr. |
|                         | 15                | 202  |          |
|                         | Bruksnavn/adresse |      |          |
| Areal (m <sup>2</sup> ) | 589.5             |      |          |

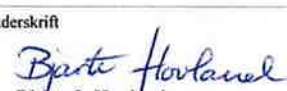
**Delingsloven § 4-2 første ledd.**  
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

**I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning**

|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 3.desember 1999                                                                   |
| Rekvirent             | Ole Klokkehaug                                                                    |
| Bestyrer              | Arild Karlsen                                                                     |
| Forretning            | Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 15 bnr. 1.<br><br>Bustadtomt. |

|             |          |                                                                                                          |                                                                                                        |
|-------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Underskrift |          |                                                                                                          |                                                                                                        |
| Sted        | Dato     | Underskrift                                                                                              | Underskrift                                                                                            |
| Sykkylven   | 08.12.99 | <br>Bjarte S. Hovland | <br>Arild Karlsen |

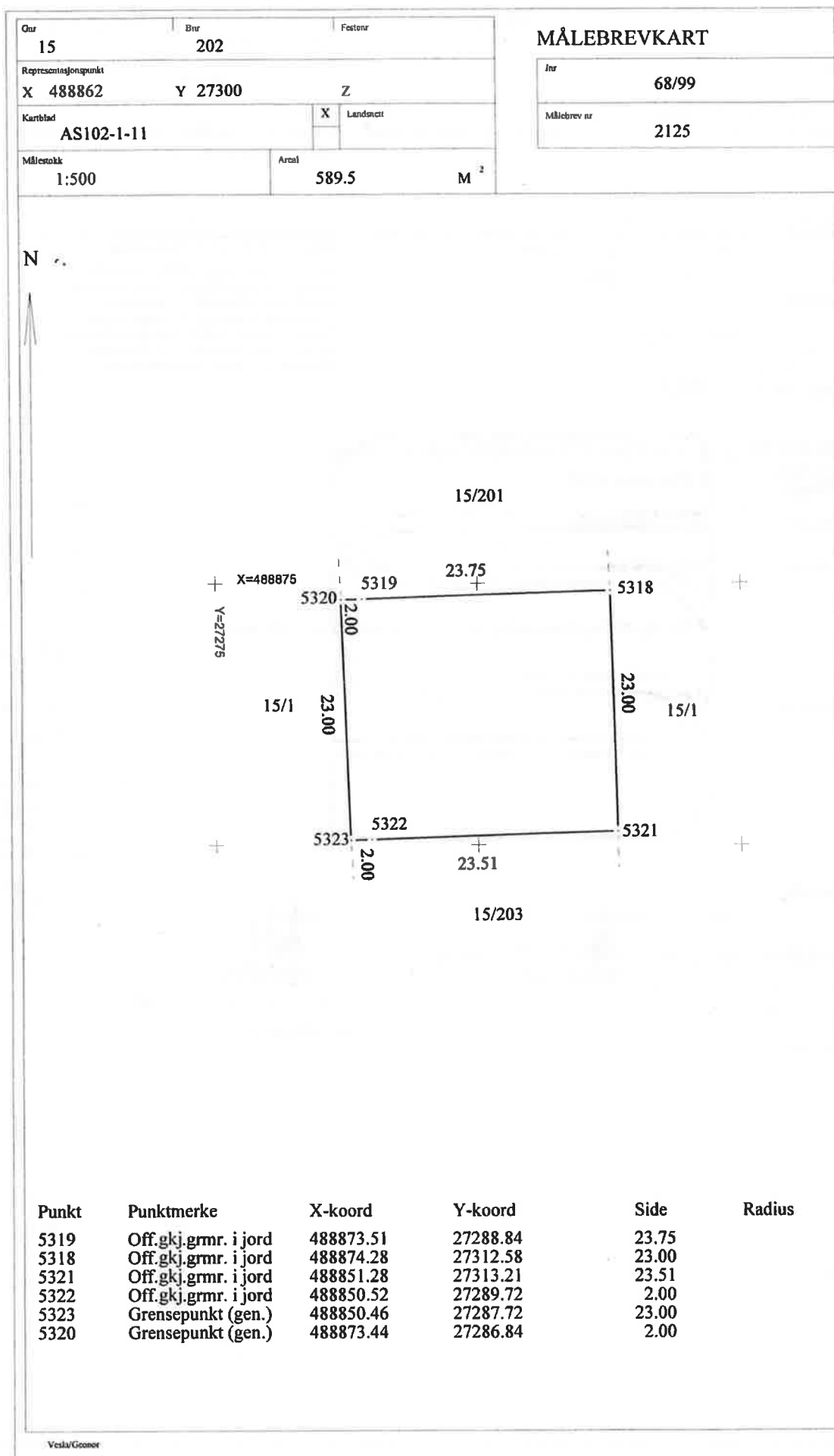
  

|                                    |                                                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>GAB</b><br>Registreringsstempel | <b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b><br>Dagbokstempel |
|                                    |                                                             |



Doknr: 16324 Tinglyst: 23.12.1999 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor



Kommune  
SYKKYLVEN

## Mellombels bruksløyve

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3

Søkjær  
Møre Hus AS  
Postboks 273  
6283 Vatne

Tiltakshavar  
Dagrun og Sverre Øyen  
Klokkehaug  
6230 Sykkylven

### Mellombels bruksløyve er gitt for

| Eigedom/byggjestad | Gnr. | Bruksnr | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--------------------|------|---------|----------|-------------|
| Klokkekaug         | 15   | 202     |          |             |

|                   |                          |                         |                        |                      |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|
| Dykkar søknad     | Dato<br>25.09.01         |                         |                        |                      |
| Kva slag arbeid   | Nybygg                   |                         |                        |                      |
| Kva slag bygg     | Bustad med sokkelhusvære |                         |                        |                      |
| Behandling/vedtak | Tekn. utval delegert sak | Vedtak dato<br>14.01.02 | Saksnr.<br>Tu Del 2/02 | Bygn.nr.<br>20543892 |

☐

Heile bygget

☒

Delar av bygget

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

Hovudleiligheit kan takast i bruk straks merknadane ved ferdigbefaring den 19. Mars 2003 er utført.  
Sokkelleiligheit kan takast i bruk når attståande arbeid er dokumentert utført. Kontrollerklæringer skal leggst ved.

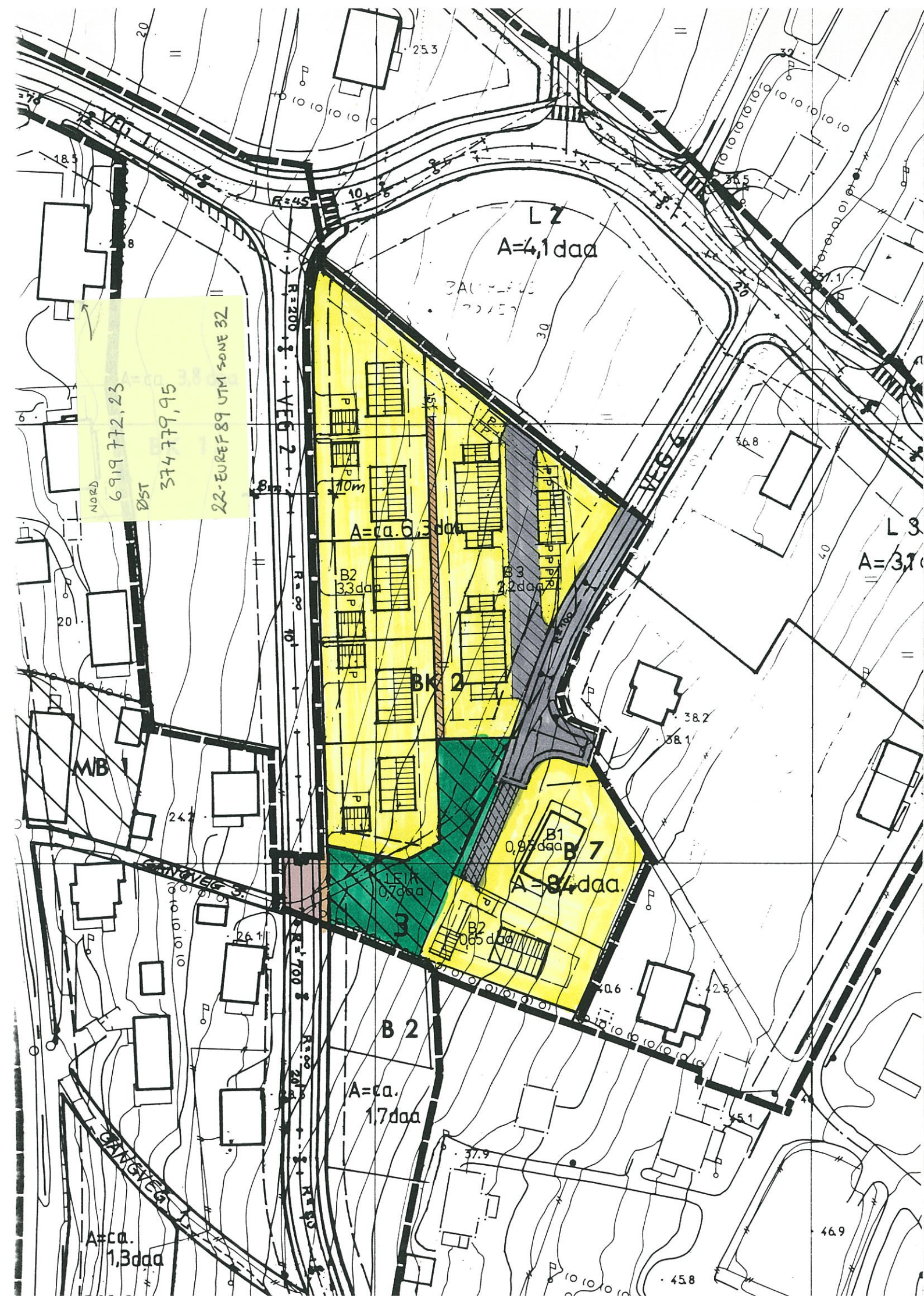
Dette arbeidet må vere fullført innan

### UNDERSKRIFT

|           |          |                |                                       |
|-----------|----------|----------------|---------------------------------------|
| Stad      | Dato     | Sign./stempel  | SYKKYLVEN KOMMUNE<br>TEKNISK AVDELING |
| Sykkylven | 04.04.03 | Oddbjørn Tynes |                                       |

|               |                                |                                            |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| KOPI<br>SENDT | ansvarshavande                 | Namn:                                      |
|               | <input type="checkbox"/> andre | Namn: Ansvarleg søkar for vidare fordeling |
|               |                                | Namn:                                      |
|               |                                | Namn:                                      |





## Tegnforklaring

PBL. § 25 REGULERINGSMÅL

### BYGGEOMRÅDER

(Pbl. § 25. LEDD NR.1)

- B1** EKSIST.EINEBUSTAD
- B2** FRITTLIGJANDE EINEBUSTADER
- B3** FIREMANNSBUSTADER

### LANDBRUKSOMRÅDER

(Pbl. § 25. LEDD NR.2.)

- JORDBRUK/SKOGBRUK

### OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

(Pbl. § 25. LEDD NR.3)

- KØYREVEG
- FORTAU

### FRIOMRÅDE

(Pbl. § 25. LEDD NR.4)



### SPESIALOMRÅDE

(Pbl. § 25. LEDD NR.6.)

- BEVARING
- FRISIKTSONE

### FELLESOMRÅDER

(Pbl. § 25. LEDD NR.7.)

- FELLES TILKOMSTVEG
- FELLES LEIKEOMRÅDE
- FELLES GANGVEG

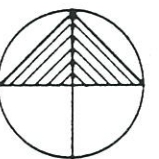
### STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE VEGG
- FRISIKTLINJE

- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMRISS AV EKSIST. BEBYGGELSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET.

EKVIDISTANSE 1 M  
MÅLESTOKK: 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m 50m



NORDPIL

## Bygnadsplan: Klokkehaug-Vik Delområde BK2 og del av B. 7.

GNR. 15/BNR 1 I SYKKYLVEN KOMMUNE

| SAKSHANDSAMING IFYLGJE PLAN OG BYGNINGSLOVA | DATO.     | SIGN. |
|---------------------------------------------|-----------|-------|
| REVISJONER:                                 |           | J3    |
| 27.09.99.                                   |           |       |
| VEDTAK KOMMUNESTYRET:                       |           |       |
| 3. GANGS HANDSAMING I PMU:                  |           |       |
| OFF ETTERSYN FRÅ:                           | TIL:      |       |
| 2. GANGS HANDSAMING I PMU:                  |           |       |
| OFF ETTERSYN FRA:                           | TIL:      |       |
| 1. GANGS HANDSAMING I PMU:                  |           |       |
| KUNNGJERING OM OPPSTART AV PLANARBEIDET.    | 09.06.99  | J3    |
| PLANEN UTARBEIDA AV:                        | DATO.     | SIGN. |
| Bonesmo Bygg Consult                        | 10.09.99. | J3    |
| 6230 SYKKYLVEN                              |           |       |



**FØRESEGNER TIL BYGNADSPLAN FOR**  
**«KLOKKEHAUG-VIK»**  
**Delområde BK 1. og del av B. 7.**  
**Gnr. 15. Del av Bnr. 1.**  
**6230 SYKKYLVEN.**  
**SYKKYLVEN KOMMUNE.**

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

**§ 1. GENERELT:**

- 1.1 Planområdet er vist med reguleringsgrense og formålsgrense.

**§ 2. BYGGEOMRÅDE: ( PBL. §25. Ledd nr.1)**

- 2.1 Eksisterande einebustad, merka B1 i planen. Totalt 0,95 daa.
- 2.2 Frittligjande einebustader, merka B 2 i planen, Totalt 3,95 daa.
- 2.3 Firemannsbustader, merka B 3 i planen, Totalt 2,3 daa.

**OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE: (PBL. §25. Ledd nr.3).**

- 2.4 Offentleg køyreveg Veg 4 og Veg 2. Jfr. Reguleringsplan Klokkehaug-Vik.

**FRIOMRÅDE: (PBL. §25. Ledd nr. 4.)**

- 2.5 Merka Friområde i planen. Belte mellom Felles tilkomstveg til B1 og B2 0,65 daa. og leikeplass.  
Totalt 0,05 daa.

**SPESIALOMRÅDE: (PBL. §25. Ledd nr.6)**

- 2.6 Ingen.

**FELLESOMRÅDER. (PBL. §25. Ledd nr.7).**

- 2.7 Felles leikeområde, merka Leik i planen. Totalt 0,7 daa.
- 2.8 Felles tilkomstveg. Totalt 0,1 daa.
- 2.9 Felles gangveg til leikeplass. Totalt 0,1 daa.

## **FELLESFØRESEGNER:**

### **§ 3. BYGGEOMRÅDER:**

- 3.1 Område B1 inneheld eksisterande einebustad.
- 3.2 Områda B2 skal utbygast med frittligjande einebustader medan område B3 skal utbygast med firemannsbustader.  
Tillete bebygd areal for kvar einskild tomt skal ikkje overstige  $BYA=35\%$ ,  
Jamfør Reguleringsføresegner for området §3.2.  
Bebygd areal omfatter bygning inklusive uthus, garasje og overbygd uteareal.  
Gesimshøgde skal ikkje vere større enn 8,0 meter, og mønehøgda ikkje større enn 9,0 meter. Jamfør Reguleringsføresegner for området. §2. 3.2.  
Takvinkel for området skal vere mellom 27-40 grader.
- 3.3 Bygningane skal plasserast innanfor dei regulererte byggjegranser og frisktlinjer.
- 3.4 Inga tomt kan bebygast før det føreligg Søknad om byggjeløyve med situasjonsplan som syner plassering og tilkomst til den einskilde eigedomen, plassering av bygning med angivelse av etasjetal, gesimshøgde og takform.
- 3.5 Det skal på eiga tomt vere plass til minst ein overbygd biloppstillingsplass for kvar buening.  
I tillegg skal det, for kvar bustadeining, vere minst ein biloppstillingsplass.
- 3.6 Ubebygde deler av tomte skal giast ei tiltalande behandling.  
Eksisterande vegetasjon skal vernast so langt som mogeleg.
- 3.7 Der planering av tomt medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan Teknisk Utval påby at planeringshøgda vert justert slik at murhøgda vert redusert.
- 3.8 Inga tomt må beplantast med tre eller busker som reduserer trafikksikkerheita.  
I kryss, der det er innteikna frisktlinjer, skal det innanfor frisktsona, i ei høgde på 0,5m over vegplanet, vere fri sikt.

#### **§ 4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:**

- 4.1. Offentleg trafikkområde syner kommunale vegar. Veg 4 og Veg 2. Jamfør Reguleringsplan Klokkehaug-Vik.

#### **§ 5. FRIOMRÅDE:**

- 5.1 Friområde «Belte» mellom Felles tilkomstveg til B1 og B2 0,65 daa og leikeplass skal ligge i si naturlege form.

#### **§ 6. SPESIALOMRÅDE:**

- 6.1. Ingen.

#### **§ 7. FELLESOMRÅDER:**

- 7.1. Fellesarealet, merka Leik i planen, skal nyttast til felles leikeareal for bebuarane i planområdet.  
Området skal liggje i si naturlege form, med påståande vegetasjon.
- 7.2. Felles tilkomstveg omfatter veg til Tomt merka B2. 0,65daa og B1.0,95daa. Reguleringslinjene for ytterkant veg, (gjerdelinjer) er yttergrense for veggrunnen.  
Naudsynt areal til skjeringer og fyllinger utover dette gjeng av byggegrunnen. Jamfør Reguleringsføresegner §4.1.
- 7.3. Felles gangveg mellom B2 og B3 skal nyttast til gangveg til leikeområdet.

Sykkylven, 10.09.99

Rev. 27.09.99.

**BONESMO BYGG CONSULT**  
**6230 SYKKYLVEN.**



# Smedplassvegen 6

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Klokkerhaugen nord       | 3 min      |
| Linje 110, 250, 255, 260 | 0.2 km     |
| Ålesund Lufthavn, Vigra  | 1 t 12 min |

## Skoler

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Aure barneskule (1-7 kl.)         | 23 min |
| 405 elever, 21 klasser            | 1.7 km |
| Sørestranda skule (1-7 kl.)       | 4 min  |
| 86 elever, 6 klasser              | 2.4 km |
| Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) | 15 min |
| 321 elever, 24 klasser            | 1.1 km |
| Sykkylven vidaregåande skule      | 16 min |
| 250 elever, 17 klasser            | 1.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Coop Extra Sykkylven | 11 min |
|----------------------|--------|

«Rolig og greit nabolag, men selvsagt med det som medfølger når man bor på "bygda"»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

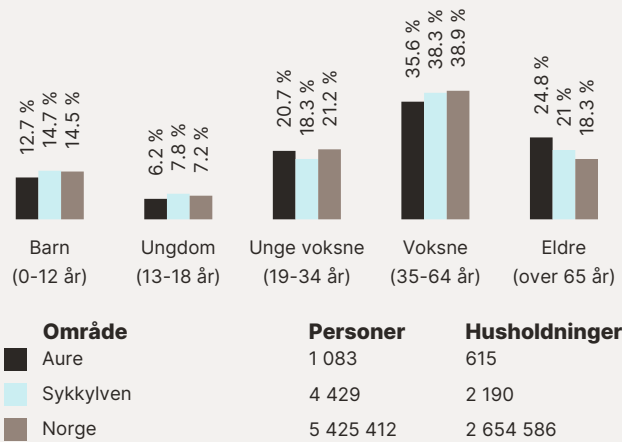


Naboskapet  
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene  
Bra 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) | 5 min  |
| 34 barn                            | 0.4 km |
| Krikane barnehage (1-5 år)         | 18 min |
| 61 barn                            | 1.4 km |
| Vikedalen barnehage (1-5 år)       | 22 min |
| 53 barn                            | 1.8 km |

## Dagligvare

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Kiwi Sykkylven     | 8 min  |
| Eurospar Sykkylven | 9 min  |
| PostNord           | 0.7 km |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk

Lite trafikk 77/100



Støynivået

Lite støynivå 74/100

## Sport

- 

Sykkylven storhall

Aktivitetshall

18 min

1.3 km
- 

Aure skule

Aktivitetshall

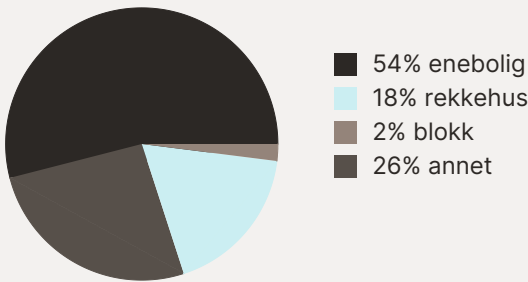
19 min

1.4 km
- 

Family Sports Club Sykkylven

17 min

## Boligmasse



«Sentralt tettsted. Gåavstand til butikker, helse, barnehager, barneskoler, skole, vg.skole. Kort vei til naturopplevelser.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- 

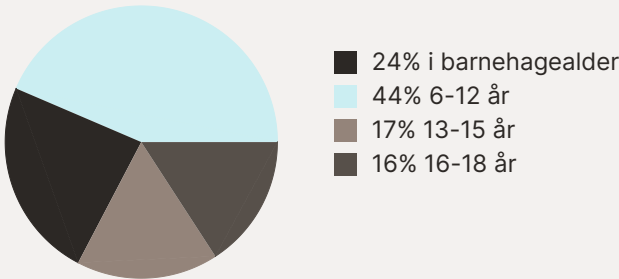
AMFI Moa

47 min
- 

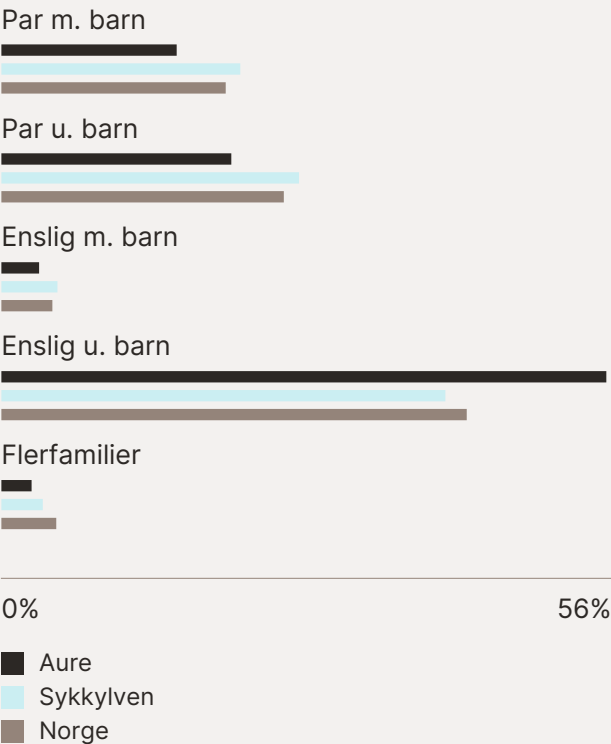
Vitusapotek Sykkylven

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 10% | 4%    |



