

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sykkylvsvegen 1860, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 28, bnr. 12

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 18978-1670

Referansenummer: XO6240

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført ifølge opplysninger gitt av eier i 1957. Boligen er bygget i alminnelig konstruksjonsmetode og materialer for byggeår. Boligen har innredet underetasje og innredet 1 etasje. Det er i tillegg kryploft for lagring.

Boligen er å betrakte som et renoveringsobjekt, i dette ligger utskiftninger og fornyinger av bygningsdeler. Boligen har ikke vært bebodd siden 2018.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er ikke kjent eksakt alder på tekket, men det er gitt opplysninger om slutten av 1990 tallet.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er fornyet i forbindelse med omtekkingen av taket.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass fra 1970 tallet. I kjelleren er det vinduer med koblete glass fra byggeår.

Ytterdører er teakdører med glassfelt. Det er verandadør som teakdør med glassfelt.

Ytterdører og verandadør er fra byggeår.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med dekke av tremmefliser av tre og med rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur som inngangs trapp til boligen og som kjellertrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvoverflater er det i hovedsak undergulv av tregulv, vinylbelegg og laminat.

På innside av yttervegger og delevegger er det i hovedsak tapet/ malte flater. Det er en del vegger som er kledde med malte mdf plater. Noen vegger med paneler i kjelleren.

Himlinger med hvite himlinger og himlinger med tapeter. Det er forskjellig alder på overflater i boligen.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som eldre vedkamin i stuen. Pipen er montert på utsiden av boligen og feieluken ha utvendig adkomst.

I kjelleren er det foretatt innredning av en del rom i tillegg er det bodrom og tidligere bad.

Kjelleren er oppbygget med betonggulv og noen oppforede gulv. Vegger er kledde med plater og med paneler, i tillegg til vegger med mur. På bakvegg er det montert eternittplater.

Det er ikke foretatt hulltaking i bakvegg. Det er ikke mulig og eller tillatt å bore hull i eternitt plater. Det er fri mur i noen vegger og panelet vegger. Det er registrert fukt i innforede vegger, noe som

gjør at det ikke er nødvendig med hulltaking, da avvik er registrert. Det er en tretrapp/ hemstrapp til kryploft. Innerdører som finerte dører fra byggeår. Det er plassbygde garderober i boligen. Loft/ kryploft med adkomst via fra trapp/stige. Det er ikke måleverdige arealer på kryploftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med enkel standard med malt betonggulv, malte plater på veggene. Skyllekar på veggene, ellers opplegg for vaskemaskin. Rommet står foran renovering.

Bad/ wc med belegg på gulvet og med malte flater på veggene.

Rommet er utstyrt med badekar, servant og med wc.

Det er ikke sluk i gulvet på rommet.

Rommet står foran renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som plassbygd innredning. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og med ventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleren.

Rommet har ikke fungerende funksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Det er observert inntak av plast. Stoppekran i kjelleren.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørøpletet er oppgradert og fornyet etter byggeår.

Det er luke i gulvet med ett stakepunkt. Kan se tu som bunnledninger er fornyet til plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1986.

Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer. Inntak via luftspenn og inntaksskap på kryploftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuksikring det er rundt boligen.

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Det er oppført forstøtningsmurer i betong i bakkant av boligen.

Tomten der boligen står, er lett hellende, den er opparbeidet med hage som har plen og er beplantet med prydbusker og trær.

Utvendige avløpsrør er av plast, det er ukjent alder på utvendige avløpsledninger. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er ukjent alder på vannledning. Det er offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledning.

Materialer på vann og avløpsledninger baserer seg på observasjoner i kjellergulvet.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1957.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

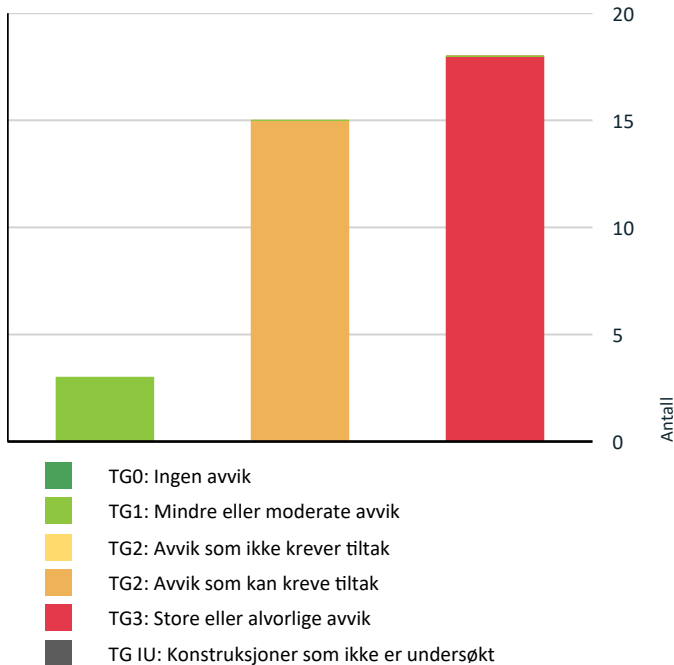
Garasje

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

Garasjetegninger viser ikke vinduer. Tegninger viser en garasje på 25 m². Det er oppført en garasje på 28 m².

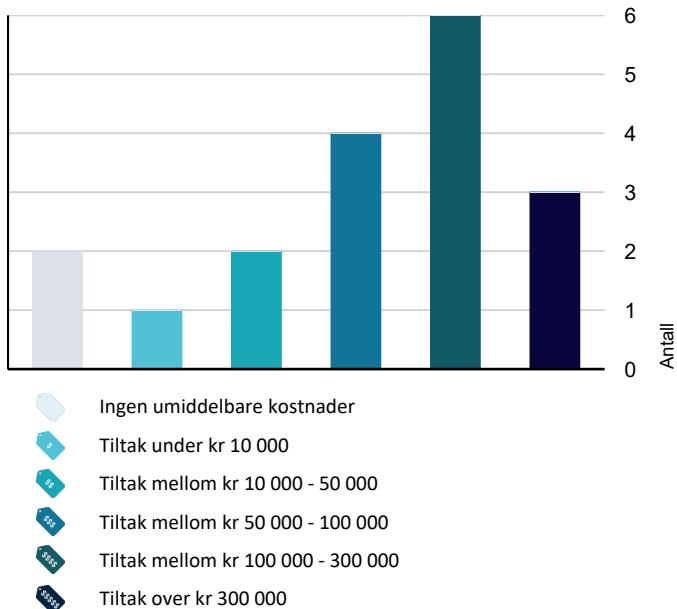
Sammendrag av boligens tilstand

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 tilleggstjenester, 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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er ikke kjent eksakt alder på tekket, men det er gitt opplysninger om slutten av 1990 tallet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er registrert av belegget på platene stedvis har løsnet, spesielt i enden på platene. Det er observert rustdannelser i disse områdene og på skruer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Tidspunkt for omteking av taket nærmer seg. Takteknet må også ses i sammenheng med selve takkonstruksjonen og de råteskadene som er registrert på konstruksjonen.

Det løp svært mye granbar på taktekket og i takrenner under befaringen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er fornyet i forbindelse med omteking av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det var under befaringen svært mye granbar i takrenner og i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, kan vann trenge inn og gi fuktproblemer i kjeller og bygningsstruktur, spesielt ved hjørner med taknedløp. Derfor er det viktig å føre takvann bort fra grunnmuren eller koble det til overvannsledning. Partielle (lokale) utbedringer og oppgraderinger med fornyinger må påregnes.



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Med bakgrunn i registrerte skader på kledning og på kassekledning kan det ikke utelukkes følgeskader på selve konstruksjonen. Omfang av dette vil ikke kunne fastsettes før kledning fjernes i forbindelse med påregnelig renovering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Dersom tørr-råte i veggkonstruksjonen ikke utbedres, vil treverket gradvis brytes ned, noe som kan føre til alvorlige strukturelle skader, dårlig innelima og betydelig økte utbedringskostnader etter hvert som skaden utvikler se

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er observert råtskadede kassekledninger, undertak og sperre ender på konstruksjonen. Skadene kan se ut som å være av eldre, kanskje fra før taket ble omtekket. Det er merker etter sopp på undertaket, men ikke høye fuktverdier i disse områdene.

Det er observert forekomst med muselort el. på kryptloftet. Det er observert merker etter og mel fra mott (stripet borebille.)

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Spør etter mus. ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes.

Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.

Konsekvensen av å ikke skifte ut råteskadet treverk kan føre til svekkelse av byggets bæreevne, økt risiko for videre råte og insektskader, dårlig innelima og betydelig høyere kostnader på sikt. Tidlig utbedring og utskifting av skadet treverk er derfor avgjørende for å bevare både sikkerheten og verdien på bygningen. Det er påregnelig med tiltak i forhold til å stanse mott forekomster.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Vinduer

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass fra 1970 tallet. I kjelleren er det vinduer med koblede glass fra byggeår.

Årstall: 1970

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er påregnelig med oppgraderinger/ fornyinger av vinduer i boligen. Dette bær ses i sammenheng meg oppgraderinger av fasade/ kledning ellers.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Ytterdører er teakdører med glassfelt. Det er verandadør som teakdør med glassfelt.

Ytterdører og verandadør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råte på dørkarmen og det er råtnet hull i terskel på hoveddøren. Følgeskade på bjelker og kantbjelker under døren er påregnelig. Omfang av dette er ikke avklart før døren er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det må foretas ytterligere undersøkelser i forbindelse med utskiftingen av ytterdører. Reparasjon av bjelker/ kantbjelker må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med dekke av tremmefliser av tre og med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert råte på tremme og på en del av rekkverket. Rustsprengt armering oppstår når armeringsjernet i betong begynner å ruste, noe som får jernet til å utvide seg opptil seks ganger sitt opprinnelige volum. Denne utvidelsen sprenger betongen rundt, og fører til sprekker, avskalling og kan redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjøres tiltak med rustsprengt armering. Det finnes flere metoder og produkt for dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong/ mur som inngangs trapp til boligen og som kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert en del slitasje på dekke/ trinn og på rekkverk som krever vedlikehold. Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres rekkverk/ håndløper på begge sider av kjellertrapp for å tilfredsstille dagens forskrift. Det er på denne trappen påregnelig med oppgraderinger med utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvoverflater er det i hovedsak undergulv av tregulv, vinylbelegg og laminat.

På innside av yttervegger og delevegger er det i hovedsak tapet/ malte flater. Det er en del vegger som er kledde med malte mdf plater. Noen vegger med paneler i kjelleren.

Himlinger med hvite himlinger og himlinger med tapeter.

Det er forskjellig alder på overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nivå forskjell på en del av gulvene i kjelleren, dette mellom de forskjellige rom.

Det er registrert råtskade på bjelker, dette i området ytterdøren.

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Knirk i gulvet fører først og fremst til irriterende lyder når du går på gulvet, men det kan også være et tegn på at gulvet eller underlaget ikke er helt fast eller at det har skjedd endringer i materialene, for eksempel på grunn av krymping eller uttørking. Konsekvensen er altså at gulvet gir fra seg lyd, og det kan føles ustødig eller feilkonstruert for noen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som eldre vedkamin i stuen. Pipen er montert på utsiden av boligen og feieluken ha utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del sotavrenning ved feieluken. Det er registrert rust på feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i denne boligene.

Det kan ikke utelukkes oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av denne pipen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det foretatt innredning av en del rom i tillegg er det bodrom og tidligere bad.

Kjelleren er oppbygget med betonggulv og noen oppførede gulv. Vegger er kledde med plater og med paneler, i tillegg til vegger med mur. På bakvegg er det montert eternittplater.

Det er ikke foretatt hulltaking i bakvegg. Det er ikke mulig eller tillatt å bore hull i eternitt plater. Det er fri mur i noen vegger og panelet vegger. Det er registrert fukt i innførede vegger, noe som gjør at det ikke er nødvendig med hulltaking, da avvik er registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

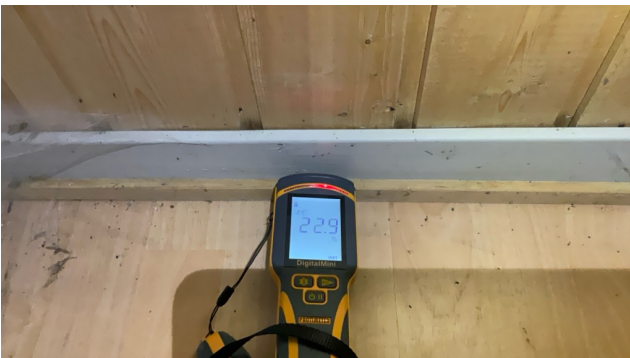
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det anmerkes spesielt at det er montert plater av eternitt på bakvegg i kjelleren. Dette er plater som er å betrakte som spesialavfall ved sanering. Arbeide med sanering av denne type plater er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 1 Innvendige trapper

Det er en tretrapp/ hemstrapp til kryploft.
Det er ikke samme kravet for denne type trapper som for trapper mellom etasjer med bruksareal.

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er plassbygde garderober i boligen.

Loft/ kryploft med adkomst via fra trapp/stige. Det er ikke måleverdige arealer på kryploftet.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskekjeller med enkel standard med malt betonggulv, malte plater på veggene. Skyllekar på veggene, ellers opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommet tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/ wc med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med badekar, servant og med wc. Det er ikke sluk i gulvet på rommet.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert skader rundt rørgjennomføringen fra toalettet. Rommet står foran full fornying.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som plassbygd innredning. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og med ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert rustskader på avløpsrør fra utslagsvasken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med ventilator og avtrekk avtrekk ut.

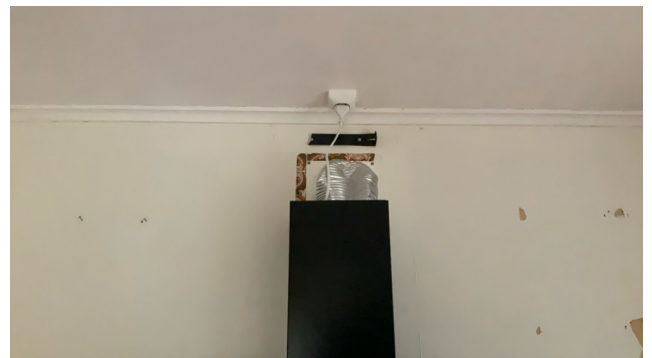
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kanalen som går ut er flatklemt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas oppgraderinger



Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleren.
Rommet har ikke fungerende funksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Rommet har skader og har ikke fungerende funksjoner. Rommet står foran full fornying.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Det er observert inntak av plast. Stoppekran i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er registrert irr på på rør og rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er oppgradert og fornyet etter byggeår. Det er luke i gulvet med ett stakepunkt. Kan se tu som bunnledninger er fornyet til plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann på røropplegget i denne boligen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1986.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er betydelig skade og irr på rør og rustskader på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken står foran fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 er med forskjellig alder. Det er sikringskap med automatsikringer. Inntak via luftspenn og inntaksskap på kryploftet.

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.
1957
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

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?

Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

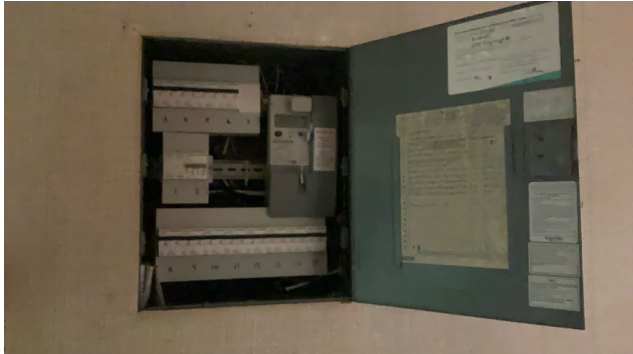
Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el-anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussing/renovering.

Det må innhentes en utvidet el-kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el-foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.

Det presiseres at kostnadsestimatet gjelder en utvidet el-kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 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 røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

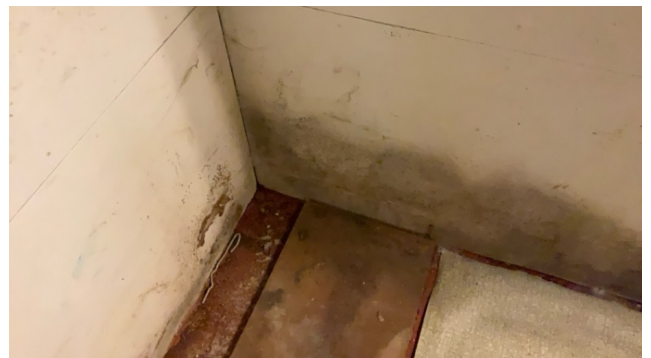
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det er viktig å være oppmerksom på at en utskiftning av dreneringssystemet ikke nødvendigvis vil medføre redusert fuktinnhold i murkonstruksjonen. Årsaken kan være at fuktransporten ikke primært er relatert til dreneringsforhold, men til kapillære trekk i selve murmaterialet. Slike kapillære opptrekk fra grunn og omkringliggende masser kan forekomme uavhengig av drenerings funksjon, og tiltak bør derfor vurderes direkte mot murens egenskaper og oppbygning

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling. Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig



! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer i betong i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig å få foretatt kontroll av forstøtningsmuren, denne var tildekket med krypplanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll av forstøtningsmuren.



! TG 2 Terrengforhold

Tomten der boligen står, er lett hellende, den er opparbeidet med hage som har plen og er beplantet med prydbusker og trær.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomten var gjengrodd under befaringen. Det må foretas vedlikehold, beskjæring etc.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, det er ukjent alder på utvendige avløpsledninger. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er ukjent alder på vannledning. Det er vannforsyning via felles privat vassverk og via private stikkledninger.

Materialer på vann og avløpsledninger baserer seg på observasjoner i kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1957.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre septiktanker av betong kan medføre flere risikofaktorer og konsekvenser:

Strukturelle skader: Betongen kan over tid forvitte, sprekke eller kollapse, spesielt hvis tanken er utsatt for frost, jordtrykk eller overbelastning

Lekkasjer: Sprekker eller skader i betongen kan føre til lekkasjer av urensset avløpsvann, noe som kan forurense grunnvann etc. Reparasjon eller utskifting av en skadet septiktank kan være kostbart, spesielt hvis forurensning har spredt seg til omkringliggende områder.

Ytterligere faglig kontroll av tank må foretas.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1977

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ambita.no

Beskrivelse

Garasje oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon med taksperer av tre. Taket er tekket med profilerte metallplater og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport som vippeport av tre.

Garasjen står foran vedlikehold/ oppgraderinger og fornyinger.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/70 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Toalettrom, Entré, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Boligen er beliggende i Velledalen. Velledalen Montessoriskole. Kort avstand til Fjellsætra. Det er fine turområder i nærheten.

Boligen er å betrakte som ett renoveringsobjekt.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogvegen 5 ,6230 SYKKYLVEN 139 m ² 1957 4 sov	29-05-2023	3 500 000	3 100 000		3 100 000	22 302
2 Brunstadvegen 39 ,6220 STRAUMGJERDE 96 m ² 1971 3 sov	30-03-2017	1 700 000	1 500 000		1 500 000	15 625
3 Sykkylvsvegen 846 ,6220 STRAUMGJERDE 138 m ² 1903 4 sov	25-06-2025	1 590 000	1 400 000		1 400 000	10 145
4 Holevegen 33 ,6220 STRAUMGJERDE 145 m ² 1960 4 sov	26-03-2019	1 470 000	1 400 000		1 400 000	9 655

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		65		65			65
1. Etasje	70			70	14		70
Loft						40	40
SUM	70	65			14	40	175
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, bod, gang 2, vaskerom, kjellerstue, toalettrom	
1. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Loft	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Det er i kjeller målt etasjehøyde på 1,93 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjetegninger viser ikke vinduer. Tegninger viser en garasje på 25 m2. Det er oppført en garasje på 28 m2.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	118	17
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Hannah Michelle Oen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	28	12		0	1488.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sykkylvsvegen 1860

Hjemmelshaver

Oen Christin Madeleine Gabato, Oen Hannah Michelle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Velledalen. Velledalen Montessoriskole. Kort avstand til Fjellsætra. Det er fine turområder i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten der boligen står, er lett hellende, den er opparbeidet med hage som har plen og er beplantet med prydbusker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2025	Signert 18.09.2025 og 09.10.2025	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest garasje	12.11.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	15.11.1977		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO6240>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sykkylvsvegen 1860, 6220 STRAUMGJERDE

18 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sykkylvsvegen 1860

Postadresse

Sykkylvsvegen 1860

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble overtatt ved arv den 3. februar 2000. Ikke kjøpt i vanlig forstand.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja, jeg bodde i boligen i perioden fra slutten av juli 2016 til desember 2018. Etter det har boligen stått ubebodd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Oen, Hannah Michelle

Selger

Oen, Christin Madeleine Gabato

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet har innredning fra byggeår og er av eldre dato. Det er observert fukt og tegn på slitasje. Toalettet på badet oppe ble byttet for ca. 10 år siden, men det lekker noe ved nedspyling. Det er i tillegg et eldre toalett i kjelleren som ikke er i bruk – det har tidligere blitt oversvømt ved nedspyling fra etasjen over. Røranlegg og vanninstallasjoner er ikke oppgradert, og varmtvannsbereder er av eldre dato og ikke byttet. Vaskerommet i kjelleren er også av eldre standard. Det er ikke lagt inn gulvbelegg eller fliser – kun støpt gulv med sluk. Rommet er ikke oppgradert og har ikke våtromsstandard etter dagens krav.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er observert fukt i kjelleren. Det ble tidligere informert om at naboen ovenfor ikke stengte av vannslangen sin, noe som førte til at det rant vann kontinuerlig mot vår tomt. Dette kan ha bidratt til fukt i grunnmur/kjeller. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

usikker

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Taket skal ha blitt byttet på slutten av 1990-tallet eller tidlig 2000-tall, ifølge det vi husker fra da vi var barn. Vi har dessverre ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om arbeidet.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert fukt i kjelleren. Det ble tidligere informert om at naboen ovenfor ikke stengte av vannslangen sin, noe som førte til at det rant vann kontinuerlig mot vår tomt. Dette kan ha bidratt til fukt i grunnmur/kjeller. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2018 av Ove Terje Hage, som er elektriker. Han utførte arbeidet gjennom VS Entreprenør Bygg og Anlegg AS. Vi har imidlertid ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring på arbeidet.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen har privat vannforsyning via naboeiendom, og er ikke tilknyttet offentlig vann. I tillegg har eiendommen egen septiktank. Vi har ikke dokumentasjon på anlegget eller eventuelle avtaler knyttet til dette.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært problemer med tette rør. Røranlegg er av eldre standard, trolig fra byggeår (1957), og er ikke oppgradert. Det må påregnes behov for utskifting eller vedlikehold.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2017

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmepumpe ble installert ca. 2017. Vi har ikke dokumentasjon eller informasjon om hvem som utførte arbeidet.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Kjelleren består av støpt betong. Det er enkelte mindre sprekker i betong, men det er ukjent om dette skyldes setninger. Det er ikke gjort faglig vurdering.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er ikke kjent om det er gjort endringer på ildsted eller pipe. Feiing/kontroll ble sist ikke gjennomført fordi takstigen ikke var godkjent. Vi har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært vedvarende fukt i både kjeller og bad over tid, og det antas at det kan være mugg eller sopp i konstruksjon eller overflater. Det er ikke gjort undersøkelser, og vi har ingen dokumentasjon.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95044996

Egenerklærings skjema

Name
Oen, Hannah Michelle

Date
2025-09-18

Name
Oen, Christin Madeleine

Date
2025-10-09

Identification
 **bankID** Oen, Hannah Michelle

Identification
 **bankID** Oen, Christin Madeleine



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Oen, Hannah Michelle
Oen, Christin Madeleine

18/09-2025
14:45:52
09/10-2025
15:07:51

BANKID
BANKID

Nr. 860 a.

Pa 1947
SEM & STENSTEN 1/4, OSLO
3-45. 1000

Til innhefting i panteboki.

Avskrift av dagbok nr. 1104 p 47
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Tors dag den ~~12~~ *Juni* 19⁴⁷ heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Brudevoll

g.nr. 28 b.nr. 4 med skyld mark 2,95 i Sykkylven

herad. Skyldskifte er kravt av Harald K. Brudevoll

som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-opptnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, so nær
som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ Harald K. Brudevoll og for Elias Oen møtte

Ludvik Brunstad. Grannen Jørgen Bolstad var Varsla, men

møtte ikkje.

Mennene valde til formann Sverre Brunstad.

De fråskilde lut av garden hev desse

grensone:⁴⁾

Parsellen ligg i hovedbrukets Gjereteig og

grenser i sud til hovedvegen i ei lengd av 35 m.

Mot aust til hovedbruket i ei lengd av 40m. etter 3

nedsette steinar. Fyrste stein stend 3m. fraa vegskraaninga

so 20m. til nr. 2 og 17m. til nr. 3, som stend ved grensa

mot brnr. Solbakken.

Mot nord til brnr. // Solbakken i ei lengd av 37m. Linja

- 1) Skyldskifte kann ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslovi).
- 2) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/4 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd fyrr tenesta vert haldi, og utsegni skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Fg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- 3) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa um det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensorne mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjolve markeskulet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

er før avmerka med 3 bytesteinar.

Mot vest til Solbakkens tunveg i ei lengd av 39m.

Linja er før avmerka med 3 bytesteinar.

Gjere:

Gjere mot hovedbruket skal haldast av parsellen.

Vassnøyte:

Parsellen faar rett aa legge springvasskumme paa

hovedbruket mot at kummen blir forsvarlig dekket.

Parsellen iraskriv seg retten til aa

oreigne jord fraa hovedbruket til utviding av sit

areal.

Harald K. Brudevoll.

For Elias Oen

Ludvik J. Brumstad

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Ja.
2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje skog som trengst til husberging og gardsarv? Nei ikkje parsellen.

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? Ja.

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei ikkje parsellen.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, so lyt ein dessutan svara på dei spørsmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? nei.
6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike fyremål? Byggetuft.
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels og åsætesretten frå 26. juni 1821? nei.

Me vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at ~~det kan vera hopehav i utmark på den måten at~~

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

- b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de fråskilde lut vart sett til mk. 0,01

Me finn det rett ikkje aa drage skyld fraa novebruket, Attverande skyld på hovudbolet er

De fråskilde lut fekk bruksnamnet²⁾ Venni.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾

hjpparen.

¹⁾ Det som ikkje høver, stryk ein.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 1/2 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale um kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden segimillom.

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kann dei anka skyldskiftet til overskyn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmanns-lovnaad me hev gjeve.

Carl H. Brudevoll

Me hev fastsett, at
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Sverre Brunstad. Jon Hjortdal. Jonan Hjortdal.

M. G.

Godteke til tinglysing

19

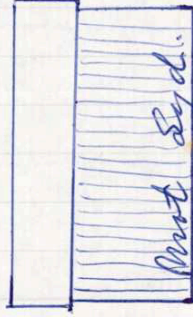
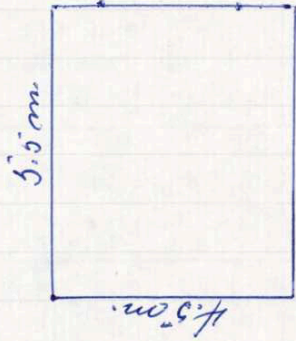
Tinglyst på

De fråskilde lut hev fenge g.nr. b.nr.

For tinglysingi kr.

Garage for
Elias Om, Brøvoll.

GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SIIT
VEBTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 15/11-77 SAK 391/77
Håvin Olsen.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Brøvoll, 6220 Straumgjerde		28 12		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Garasje	1/11-79	15/11-77	391/77
Byggherre		Adresse		Tif.
Elias Oen		6220 Straumgjerde		
Anmelder		Adresse		Tif.
" "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
" "		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Sykkylven, 12/11-79	<p>SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD</p> <p>Ottar Selsbakk</p> <p>byggningskontrollør</p>
Underskrift	

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

28

Bruksnummer:

12

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.06.2025 kl. 14:23

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VENLI
Etableringsdato: 25.06.1947
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 28 / 12

1 488,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		220395	OEN CHRISTIN M GABATO	H0101	Borgundvegen 626 6016 ÅLESUND		1 / 2
Hjemmelshaver		080693	OEN HANNAH MICHELLE	H0201	BORGUNDVEGEN 640 6016 ÅLESUND		1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6909809	380479		1 488,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Skylddeling 25.06.1947

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 28/4	0
	Mottaker	1528 - 28/12	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelnummer	Matrikkelkøring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annent referanse			

Forretning over eksisterende matrikkelenheten	30.04.1959		1528crd	27.08.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenheten	Arealendring
Feilføring		Berørt	1528 - 28/3	0
		Berørt	1528 - 28/11	0
		Berørt	1528 - 28/12	0
		Berørt	1528 - 28/23	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
	Adresstilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Sykkylvsvegen	1000	1860	Grunnkrets	0109 Hole
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets:	3 Tandstad
			6909819	Kirkesokn:	08041001 Sykkylven
				Postnr.område:	6220 STRAUMGJERDE
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	20 545 216	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestilling:	15.11.1977
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	15.11.1977
	Nord: 6909806 Øst: 380469	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	15.11.1977
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 28/12

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver OEN CHRISTIN MADELEINE
Tiltakshaver OEN ELIAS
Tiltakshaver OEN HANNAH MICHELLE

Bygningsnr: 180 199 233

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer

Løpnr: Bruksareal bolig: 155 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 25.06.1947

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. privat Igangsettingstillatelse: 25.06.1947

Nord: 6909819 Øst: 380477 Bruksareal totalt: 155 Tatt i bruk: 25.06.1947

Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Privat kloakk Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0 Alternativt areal: 117

Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal 2: 0

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annenn oppvarming

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	80	0	80	0	0	0	80	0
U01	0	75	0	75	0	0	0	37	0

Bruksenheter

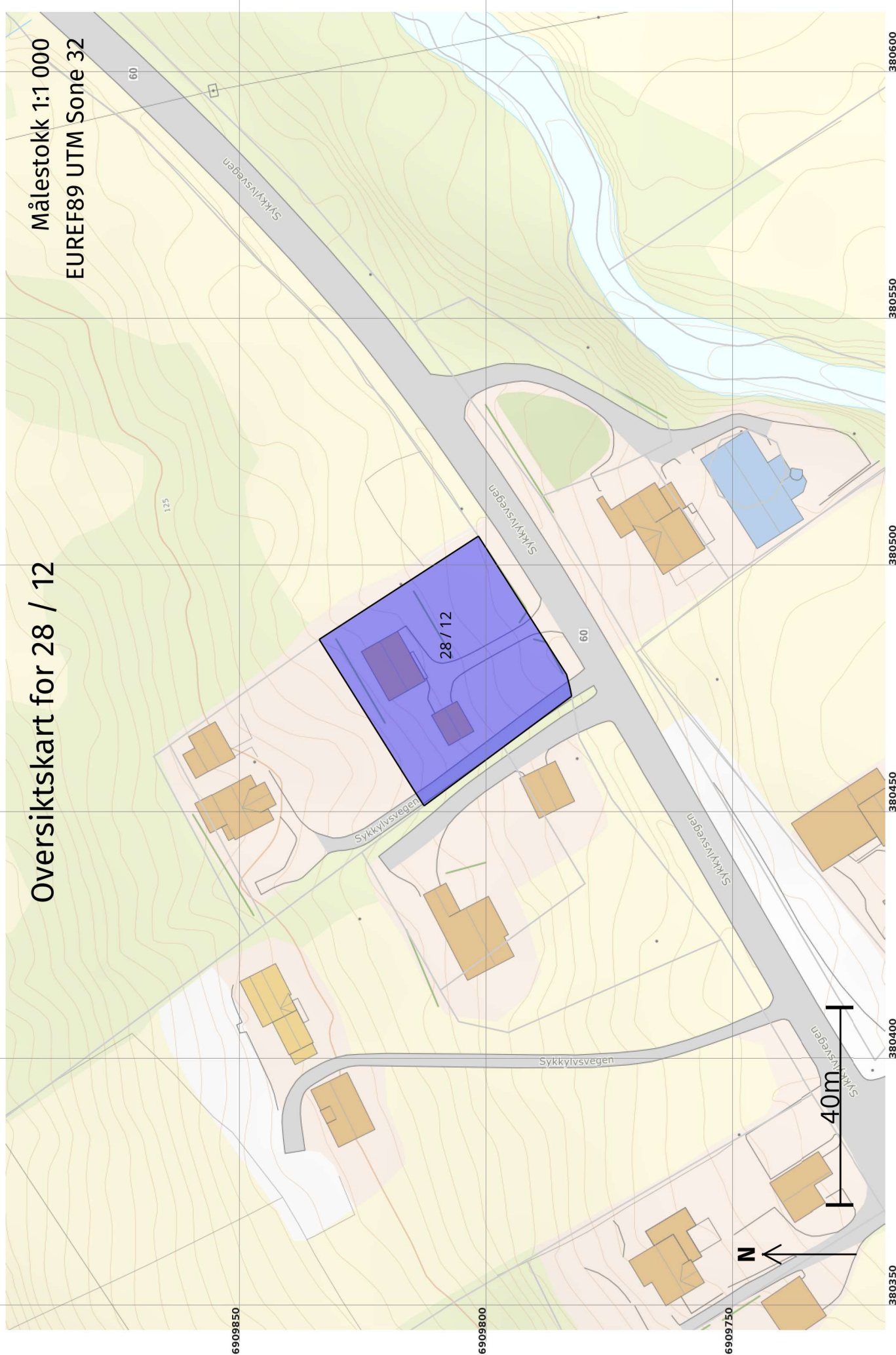
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
1000 Sykkylvsvegen 1860 H0101 Bolig 155 4 Kjøkken 1 1 28/12

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver OEN CHRISTIN MADELEINE GAB
Tiltakshaver OEN ELIAS
Tiltakshaver OEN HANNAH MICHELLE

Oversiktskart for 28 / 12

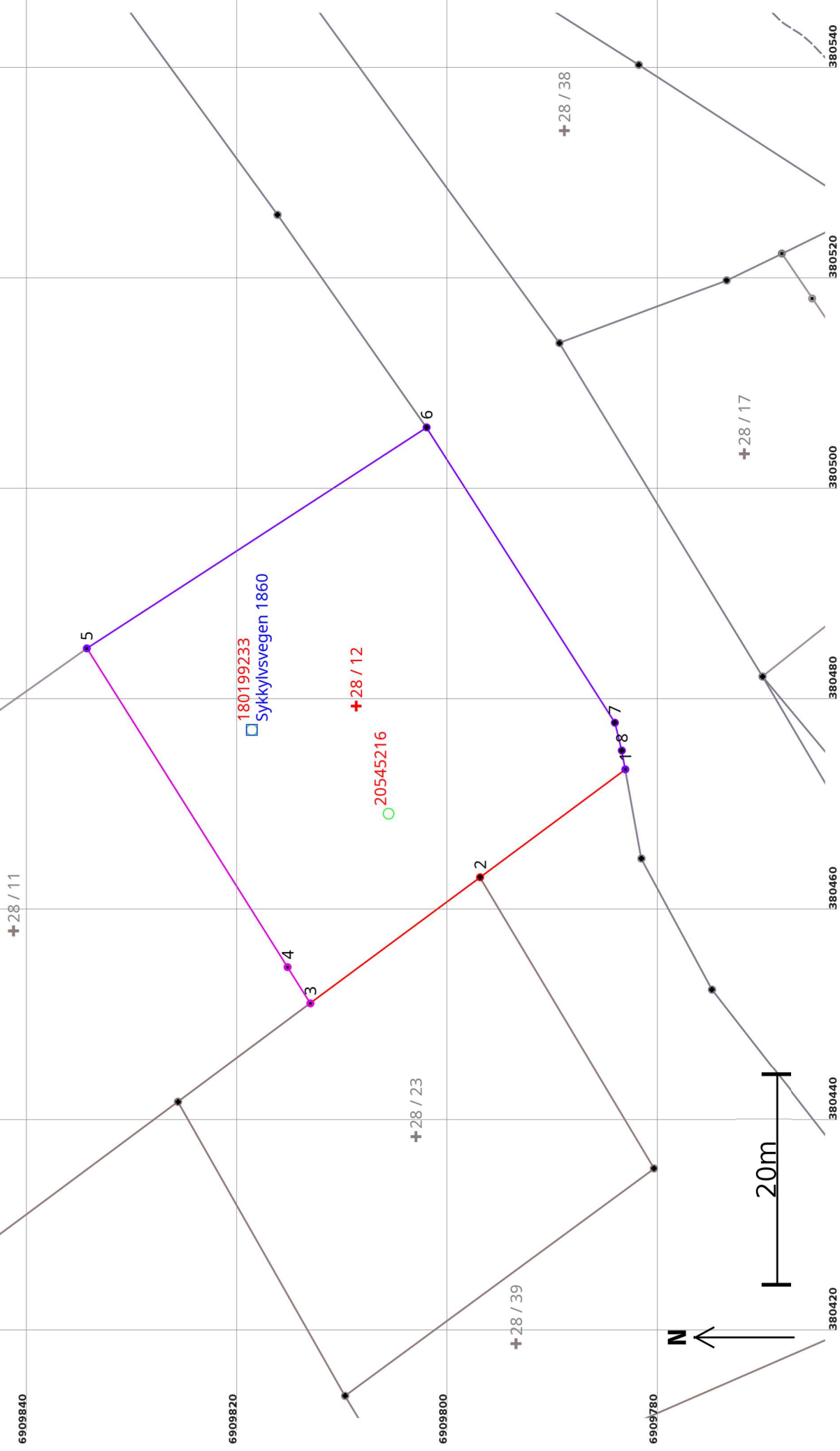
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)

28 / 12

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 488,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6909809

Øst: 380479

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6909783,50	380473,23		Ukjent	10 Terrengmålt	36	
2	6909797,30	380462,98	17,19	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
3	6909813,42	380451,01	20,08	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
4	6909815,59	380454,45	4,07	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
5	6909834,66	380484,72	35,78	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6909802,38	380505,70	38,50	Umerket	10 Terrengmålt	36	
7	6909784,49	380477,66	33,26	Umerket	10 Terrengmålt	36	
8	6909783,83	380475,02	2,72	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			1,82				

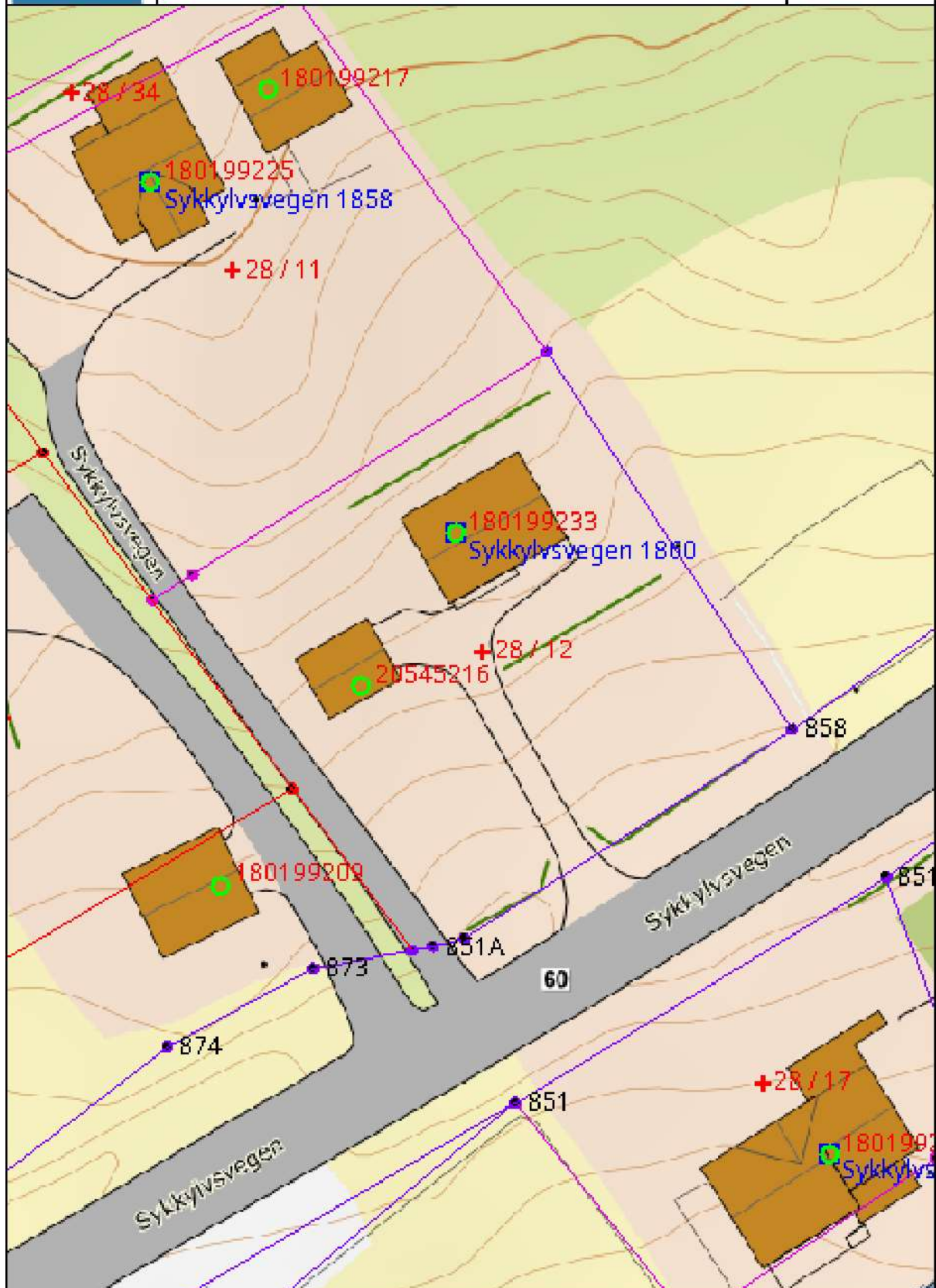


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



Skjema nr. 67.
 Statens Vegstell

Private avkøyrslar frå riksvegane.

Fr. 10. ket 2/6-62.

 Avskrift av dagbok nr. 52/19 63
 Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

FRÅSEGN

 Underskrivne Olga og Elias Oen eigar av eigedomen

Vehli gnr. 28 bnr. 12 i Sykkylven,
 vedk. privat avkøyrslar til riksveg nr. 580 på Brudevoll i Sykkylven

nr. _____ vedtar for meg sjølv og seinare eigarar av eigedomen dei vilkåra som er nemnde nedafor og på omståande side, jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 med dei brigde som seinare måtte bli fastsette:

1. Avkøyrslar må ikkje leggjast høgre enn vegkanten og skal vera horisontal 1,5 m frå vegkanten der ho fører over grøft i skjæring og 0,5 m frå vegkant (planeringskant) der det er fylling. Avkøyrslar som ligg i fall mot den offentlege vegen, må byggjast og haldast ved like slik at det ikkje sig overvatn eller søle inn på den offentlege vegen.
2. Fører avkøyrslar over grøfta til den offentlege vegen, må det byggjast solid stikkrenne av stein, sementrøyr eller plankebru på murvangar under avkøyrslar. Stikkrenner skal ha fullgodt laup og elles vera bygd slik at grøfta ikkje blir skadd og slik at vatnet frå grøfta får fritt laup.
3. Avkøyrslar og stikkrenner som høyrer med til desse, skal anten dei er bygd for rekning av vegstellet eller kosta av grunneigaren sjølv, haldast ved like av den som nyttar avkøyrslar. Tre, kratt o. a. som hindrar oversynet over vegen til baa sidene skal takast bort.
4. Mogeleg ulempe for avkøyrslar ved vedlikehalds- eller vølingsarbeida til vegstellet, kjem ikkje vegstellet ved.
5. Dersom det ved avkøyrslar eller ved stikkrennene deira kjem opp mangler som ikkje blir retta innan ein gjeven frist, har vegstellet rett til å sperre avkøyrslar eller retta manglene på eigaren sin kostnad. Sameleis har det rett til å taka bort tre, kratt o. l. som hindrar oversynet, jfr. p. 3, og som ikkje er teke bort når vegstellet har kravd det.
6. Eigaren har skyldnad til på eigen kostnad å gjera dei endringane med avkøyrslar som vegstellet finn turvande — um so vert krevd — flytta avkøyrslar til tilvist stad. Blir vegbanen skuld vølingsarbeid hevd eller lågna, lyt eigaren sjølv syta for den naudsynlege tilkopling til vegbanen etter tilvising frå vegstellet.
7. I samband med avkøyrslar må det ikkje utan løyve frå vegstellet byggjast garasjar o. l. slik at køyrety ved ryggjing frå garasjen må ryggja heilt ut på riksvegen.
8. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren sin kostnad som hefte på eigedomen.
9. Dersom vegstellet krev det, må arbeidet ikkje setjast i gong før fråsegna er tinglyst.

 M. & R. VEGSTELLTOR
 9247 23.6.62

Vigra den 21. juni 1962.

Til vitne:

Elias Oen Olga Oen

Nils P. Rivick.

J. Røedlund

O.M.

OK 163

725.1

Vegsjefen i Møre og Romsdøl fylke. Molde den 3. juli 1963

2479/62.
Ark. 775.1

Herr Olga og Elias Oen

Vigra

Etter Dykkar søknad av 21. juni 1963 får De med dette løyve
til å leggja avkøyrsløse frå riksveg 580

ved Brudevollen i Sykkylven herad.

Løyvet vert gjeve på omstånde generelle og desse servilkåra:

Midlertidig tillatelse

Ein må fylgja arbeidstilvisingane frå vegstellet.

Før arbeidet blir sett i verk, må omstånde fråsegn — utfylt, dagsett og
underskrive av den som forpliktar eigedom — vera innlevert til

lensmannen i Haram

som for Dykkar kostnad syter for å få tinglyst fråsegna og tinglysingsgjenpart sendt
vegkontoret.

For vegsjefen

Knut Rykke
Knut Rykke

Underskrivne tek ved dei servilkåra som er nemnde ovanfor.

Vigra den 5. november 1963

Til vitne:

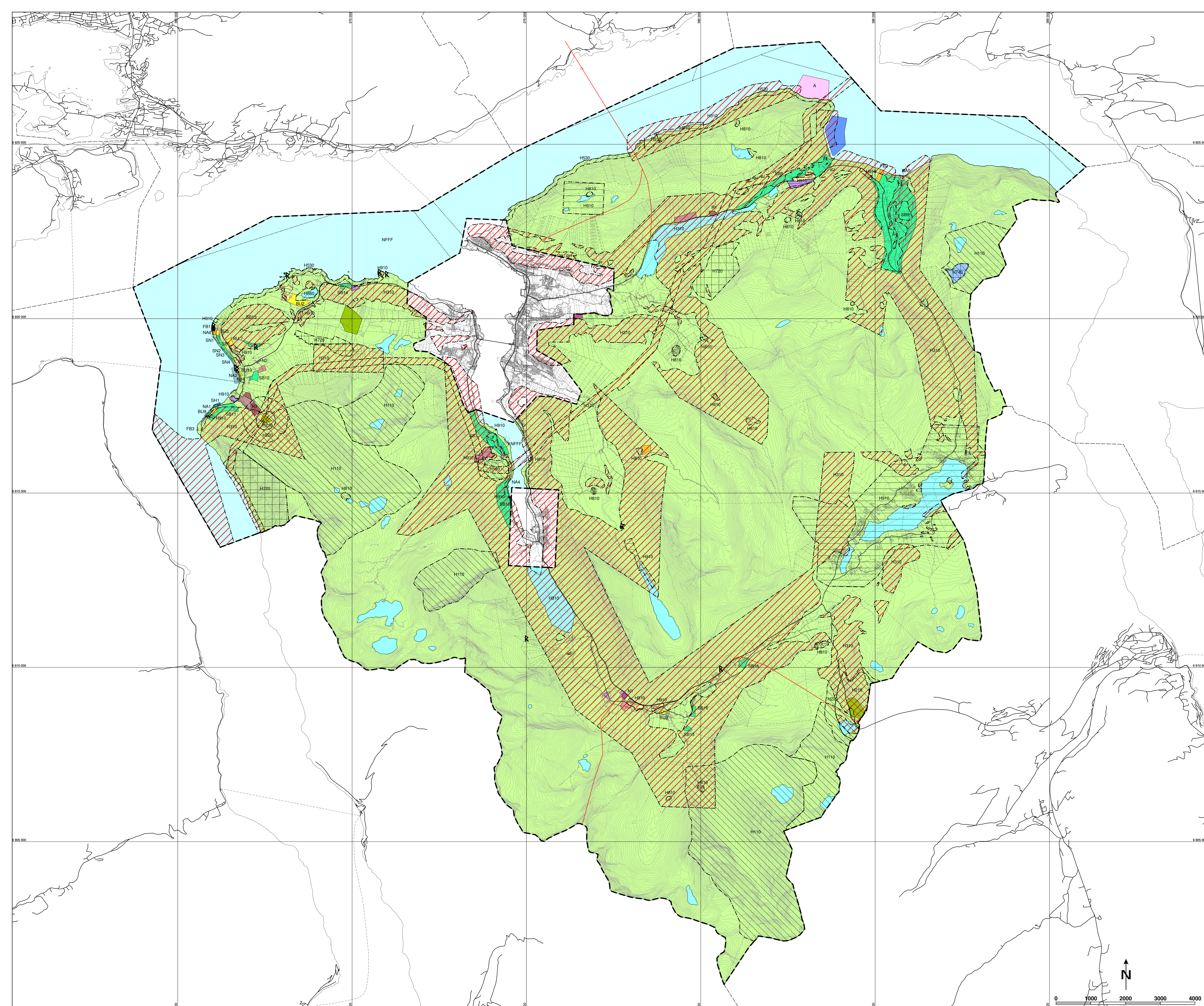
Nils P. Rørvik
J. Poalshand

Går til vegtilsynsmannen i
for vidare ekspedisjon til søkeren.

Ein skal be Dykk sjå etter at vilkåra blir etterkomne.

Gjenpart for lensmannen
Gjenpart for søkeren
Gjenpart for oppsynsmann
Aarönes

Elias Oen Olga Oen.

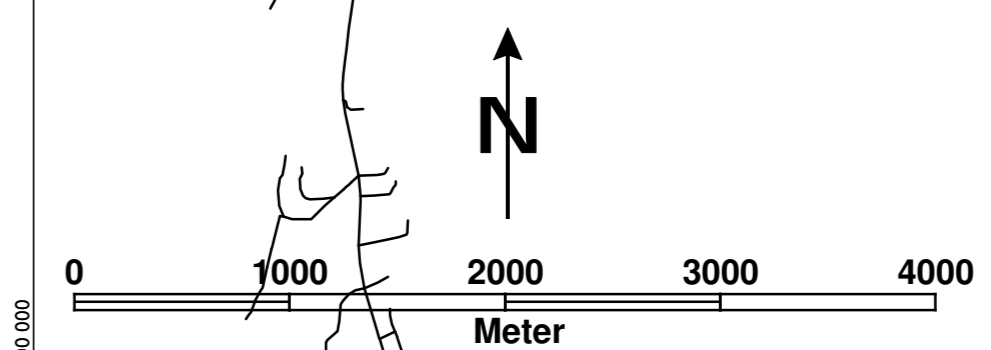


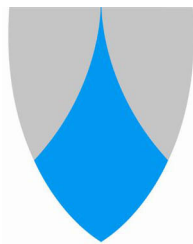
TEIKNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNELANENS AREALDEL

- Noverende**
- Blåttårn - Bustader
 - Blåttårn - Fritidsbustader
 - Blåttårn - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Blåttårn - Raststufelning
 - Blåttårn - Næringsveikend
 - Blåttårn - Uvassaregg
 - Blåttårn - Arns byggområde - Naust
 - Blåttårn - Grav og urnefund
- Fremtidig**
- BU - Bustader
 - BE - Fritidsbustader
 - R - Raststufelning
 - N - Næringsveikend
 - NA - Arns byggområde - Naust
- SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
PBL § 11-7, nr 2)
- Hamm
 - Hovudveg - På bakken
 - Samlveg - På bakken
 - Samlveg - På bakken
 - Slippek
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**
- MILTÆRFORML (PBL § 11-7, nr 4)
 - LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
 - LNFR for stikk bevert og gardsressursgrunnlag
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)**
- NFFF - Natur, fiske, ferdsel og friluftsliv
 - Småbåthamn
 - Fiske
 - Revekult
 - Drikkevann
 - Filuttsområde
- OMSTYNSONER (PBL § 11-8)**
- SOMER MED SÆRLIG ANGT HENSYN**
- H300 - Hensyn friluftsliv
 - H300 - Hensyn naturmiljø
 - H300 - Bæring naturmiljø
- BANDELINGSONE**
- H720 - Bandelagging etter lov om naturvern
 - H730 - Bandelagging etter lov om kulturminner, Rune R
 - H740 - Bandelagging etter vassressurslova
- DETALJERINGSONE**
- H910 - Reguleringsplan skal fortsett gjelde
- FARESONE**
- H10 - Rast- og sloddfane
 - H370 - Høspeningsaregg (H4 høspeningsaregg)
- GJENNOMFORINGSONE**
- H810 - Krav om teles planlagging
- SIVINGSONE**
- H110 - Nedlaggafelt drikkevann
 - H190 - Siktingsone for mineralressur
- STYPSONE**
- H210 - Rad sone H.T. 1442
 - H220 - Gul sone H.T. 1442
- LINJESTYMBOLER**
- Planegrens
 - Grens for arealformål
 - Grens for angitt hensynsone
 - Grens for bandelaggingssone
 - Grens for detaljeringssone
 - Grens for faresone
 - Grens for gjennomføringssone
 - Grens for siktingsone
 - Grens for stasjonsone
 - Kjøkkområde

- SB - LNFR for spredt bustad, frilids- eller næringsbygging**
- SN - Område for spredt naustbygging**
- SH - Småbåthamn**
- OMSTYNSONER (PBL § 11-8)**
- SOMER MED SÆRLIG ANGT HENSYN**
- H300 - Hensyn friluftsliv
 - H300 - Hensyn naturmiljø
 - H300 - Bæring naturmiljø
- BANDELINGSONE**
- H720 - Bandelagging etter lov om naturvern
 - H730 - Bandelagging etter lov om kulturminner, Rune R
 - H740 - Bandelagging etter vassressurslova
- DETALJERINGSONE**
- H910 - Reguleringsplan skal fortsett gjelde
- FARESONE**
- H10 - Rast- og sloddfane
 - H370 - Høspeningsaregg (H4 høspeningsaregg)
- GJENNOMFORINGSONE**
- H810 - Krav om teles planlagging
- SIVINGSONE**
- H110 - Nedlaggafelt drikkevann
 - H190 - Siktingsone for mineralressur
- STYPSONE**
- H210 - Rad sone H.T. 1442
 - H220 - Gul sone H.T. 1442
- LINJESTYMBOLER**
- Planegrens
 - Grens for arealformål
 - Grens for angitt hensynsone
 - Grens for bandelaggingssone
 - Grens for detaljeringssone
 - Grens for faresone
 - Grens for gjennomføringssone
 - Grens for siktingsone
 - Grens for stasjonsone
 - Kjøkkområde
- Målestokk 1:35000

SYKKYLVEN KOMMUNE Kommuneplan Arealdelen 2013 - 2025		Planlagt: 08.06.2013 Utarbeidet: 08.06.2013 Godkjent: 01.05.2013 Dato for behandling: 01.05.2013 Planperiode: 01.01.2013 - 31.12.2025
Sakshandtering i følge plan- og bygningslova - Pbl 2008 1. gangs behandling i sakkomiteen 2. gangs behandling i sakkomiteen 3. gangs behandling i sakkomiteen	Saknr: 69/10 13/12 20/03/2012 - 31.05.2012	Dato: 01.12.2010 19.03.2012 27.05.2013
Vedtak til kommunestyret: 20/13	Saknr: 20/13	Signatur: [Signature]
Utarbeidet av: Sykkylven kommune	Forberedt av: [Signature]	Godkjent av: [Signature]





SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEPLAN AREALDELEN 2013-2025

Føresegner og retningslinjer

Vedtak Sykkylven kommunestyre 27.05.2013

PlanID 15282013002

1. GENERELT	2
2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)	2
2.1. Fellesføresegner	2
2.2. Bustadområde	4
2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9).....	6
2.4. Område for råstoffutvinning	7
2.5. Næringsområde	7
3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2).....	7
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)	8
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6).....	9
5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF).....	9
5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A)	9
5.3. Område for spreidd naustbygging (SN)	9
6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8)	10
7. DISPENSASJONAR	11
8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar	12

1. GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08, kap. 11 - Kommuneplan, tilhøyrande juridisk bindande plankart datert 01.12.2010.

Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet. Føresegnene er utheva med ramme og har grå bakgrunn.

Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering.

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådelling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggtknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

ROS-analyse for Sykkylven kommune skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analysa er ei grov registrering av risiko og sårbarheit i kommunen, og krev nærmare undersøkingar ved relevant fare. Evt. endringar i risikobiletet grunna ny kunnskap vil framgå av revidert ROS-analyse.

I område for fritidsbustad som grensar til sjø (FB2 Klokk og FB3 Gjevenes), er det i føresegnene pkt. 2.3, fastsett minste kotehøgde for oppføring av bygg i tryggleiksklasse 2.

For naust (bygg i tryggleiksklasse 1) er det sett eit generelt krav om minste kotehøgde 2 moh (pkt. 2.3), av omsyn til risiko ved stormflo.

Byggegrense mot sjø, jfr. sikkerhetsrisiko

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidda på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.

Det skal leggest til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.2. Bustadområde**2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)**

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.

Ved utrekning av utnyttta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggest til grunn.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.2.2. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m². Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m². Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m² skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m² bruksareal for forretning/kontor.

2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Hytter

Utbygging i nye hytteområder krev utarbeiding av reguleringsplan. Utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde skal fastsettest i reguleringsplan.

Utbygging må også syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde, eller ved grunneigaravtale dersom plassering er utanfor planområdet.

Ved detaljregulering skal det leggest vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

For hytteområder skal det leggest til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB2 Klock kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

Rorbu

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggest til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggtknisk forskrift § 7-3.

Naust

Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turveggar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Naust kan byggast med inntil 40 m2 grunnflate og med mønehøgd inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflata..

Naust skal plasserast min. på kote 2 grunna tryggleik mot stormflo.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 40 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for mantallsførte fiskarar med registrert fiskefartøy i Sykkylven kommune.

2.4. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning

Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.5. Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre. (§ 11-9, pkt.1)

Innanfor N1 kan eit mindre areal tillatast brukt til detaljhandel.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggest, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommuneplanen gir høve til frådelling av til saman inntil 45 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

SB1	Hundeidvik	5
SB3	Erstad	3 tomter
SB8	Søvikdal	4
SB9	Ramstaddal	5
SB10	Riksheim	3
SB11	Gjeveneset	4
SB12	Utgård	3
SB13	Grønhaugen	3
SB14	Våtmyr	3
SB15	Brunstad	3 Kan først takast i bruk når SB16 er oppfylt.
SB16	Kolda	3
SB17	Øyane	3
SB18	Hole	3

Innanfor SB9 Ramstaddal vert det i tillegg opna for inntil 7 fritidsbygg på same vilkår som for bustad.

For SB15 og SB16 vert det sett rekkefølgekrev, slik at SB15 Brunstad først kan takast i bruk når SB 16 Kolda er fyllt opp.

For SB18 Hole er det føresett at tilkomst til ny busetting skal skje frå kommuneveg.

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følgje til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.
- 2) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor Kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.
- 3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.
- 4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliseras utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.
- 5) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsløys nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsløys frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløys frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. Alle avstandar målt frå midtline veg.

7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag. Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turveggar/stiar/skiløyper på 20 m.

9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.

11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jfr. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

I NFFF-område som grensar inn til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A)

Innanfor området er akvakultur hovud-arealbruk. Bruk av arealet skal vere etter dei til ei kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonsvilkåra.

Akvakultur kan ikkje tillast i konflikt med ferdsel i bileia i Storfjorden.

Arealet omfattar eksisterande konsesjon for akvakulturanlegg på Rønaset.

5.3. Område for spreidd naustbygging (SN)

Innanfor områda kan spreidd naustbygging oppførast etter slik fordeling:

SN1 – 3 naust

SN2 – 2 naust

SN3 – 2 naust

SN4 – 3 naust

Reglane i § 2.3 Fritidsbygg gjeld også for områda for spreidd naustbygging.

6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8)

Nedslagsfelt for drikkevatt (§ 11-8 pkt. a)

I nedslagsfelt for drikkevatt vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningsystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Sikring av mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

I samband med byggetiltak innanfor nemnde omsynssone skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

Strandsone med særleg hensyn til friluftsliv (§11-8 pkt. c)

Omfattar attraktive strandsoner for friluftsliv, båtliv og kulturlandskap. Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og på sjø.

Område med særleg hensyn til naturverdiar (§11-8 pkt. c)

Våtmarkspområde kring Tuvatnet. Tilrettelegging for friluftsliv skal gjerast på ein skånsom måte som ikkje reduserer naturkvalitetane i området.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)

Område verna etter naturvernlova:

Rømerhornheiane naturreservat – verna i 1996

Storeide naturreservat – verna i 1996

Gjevenesstranda naturreservat – verna i 2003

Reguleringsmagasin (§ 11-8 pkt. d)

Årsetvatnet og Storevatnet er reguleringsmagasin bandlagt etter vassressurslova, og avmerka som omsynssoner i plankartet. Nysætervatnet blir handtert i eigen reguleringsplan for Nysætervatnet og områda ikring.

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)

For å ta vare på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområda før nye byggetiltak kan settast i verk.

Krav om felles plan for stølsområda er sett for å sikre ei heilskapleg utvikling av stølane.

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)

Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg 1.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist i plankartet som omsynssone.

7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål..

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar

REGULERINGSPLANAR SOM GJELD FØRE KOMMUNEPLANEN:

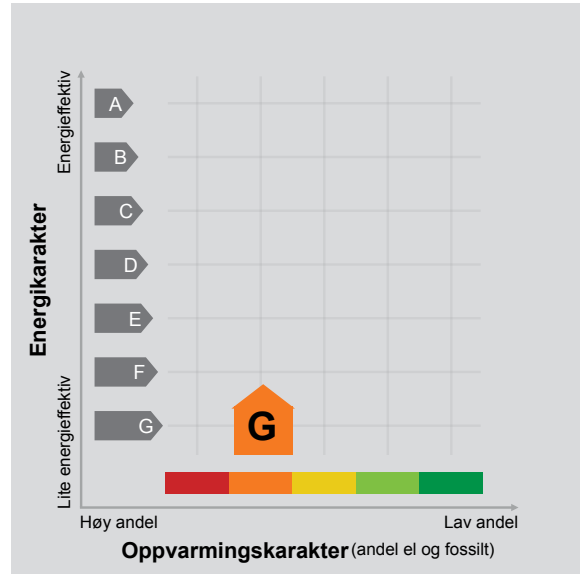
PlanID	PLAN	STADFESTA
1987005	Søvik øvre	13.09.84
1976002	Klokkstranda	07.09.76
1999004	Øggardsvika	31.05.99
2005001	Langeneset, hytteplan	26.05.05
1995006	Massetak Riksheim, Erstad	26.06.95
1997006	Massetak/steinbrot, Erstad	26.05.97
1982003	Tregardane	19.07.82
1995005	Tregardane, reg.endring	26.06.95
1976004	Hjortdal	15.10.76
2002009	Skytebane Myrdalen/Klipe	16.12.02
1996002	Naustplan Erstad	25.03.96
1997002	Naustplan Riksheim	08.04.97
1984002	Tuskogen	29.02.84
2003001	Golfbane Kolda	17.03.03
2002007	Blakstad	21.10.02
1989007	Tuskogen (tillegg)	23.06.89
2000002	Gang- og sykkelveg Tusvik	07.02.00
2001006	Bustadområde Svartebekk	23.04.01
1987001	Kursethagen, reg.endring	03.03.87
1987002	Kursethagen, reg.endring	01.06.87
1988003	Masseuttak (Jenny Nilsen)	03.10.88
2002005	Masseuttak Huna	09.09.02
1990002	Formfin	02.07.90
1994001	Gang- og sykkelveg, Hundeidvik	21.03.94
1998003	Bygn.plan Ole Myrseth (utviding av 1987001)	25.05.1998
1998008	Bygn.plan Kåre Ødegård	14.09.98
2002001	Myren/Stormyra	18.03.02

REGULERINGSPLANAR SOM VERT OPPHEVA

Riksheim I	15.01.82
------------	----------

ENERGIATTEST

Adresse	Sykkylvsvegen 1860
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180199233
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184965
Dato	29.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Sykkylvsvegen 1860

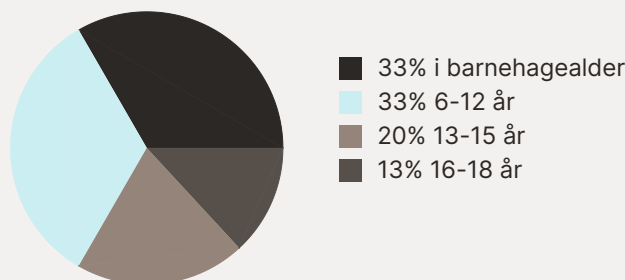
Offentlig transport

🚶 Hole	2 min 🚶
Linje 110, 250	0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 26 min 🚶

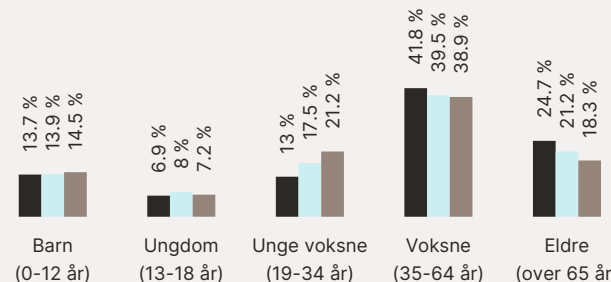
Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	5 min 🚶
71 elever, 7 klasser	3 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	16 min 🚶
86 elever, 6 klasser	14.9 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	18 min 🚶
405 elever, 21 klasser	16.7 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚶
321 elever, 24 klasser	16.1 km
Vestborg vidaregåande skule	15 min 🚶
120 elever, 4 klasser	16.4 km
Stranda vidaregåande skule	15 min 🚶
230 elever	16.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Hole	146	77
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
23 barn	3 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	16 min 🚶
34 barn	15.2 km
Ringstad barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
56 barn	16.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	4 min 🚶
Bunnpris Straumgjerde	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	8.2 km

Sport

⚽ Dalemyra stadion	5 min 🚶
Fotball	3.1 km
⚽ Velledalen grusbane	5 min 🚶
Fotball	3.1 km
🏊 Family Sports Club Sykkylven	15 min 🚶
🏊 Stranda Treningssenter	17 min 🚶

