

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakkane 7, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 23, bnr. 134

## Markedsverdi

### 2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 18978-1549

Referansenummer: WC9995

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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.





# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1984 med innredet underetasje og med innredet hovedetasje. Garasjen opplyses å være tilbygget i ca 1992. Denne boligen er nå ca 41år. Så selv om boligen har en normal slitasje grad på mange bygningsdeler sett alder i betraktning, må man likevel påregne vedlikehold, oppgraderinger og stedvise utskiftinger.

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

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Taket er omteknet og det er lagt ny pappshingelen i 2019, dette er utført av eier som egeninnsats.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, noe er oppgradert og fornyet i forbindelse med omtekking av taket noe er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med noe liggende bordkledning.

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med sponplattetro/ trefiberplater. I stuen er vinduet mot syd skiftet i 2014.

Kjøkkenvinduet er skiftet i 2017. Disse vinduene er med tre lag isolerglass.

De store stuevinduerne i fronten er fra byggeår.

Vinduene i trappeoppgangen bakover er fra byggeår. Disse er med 2 lags isolerglass, det samme gjelder for vinduet på badet.

Soveromsvindu mot vest og nord er skiftet i 2014 og er med 3 lags glass.

I kjelleren er det vinduer med to lags isolerglass fra byggeår.

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt, ytterdøren er fra byggeår. Begge balkongdørene i hovedetasjen er skiftet i 2014. Disse er av tre med 3 lag isolerglass.

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

Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong og med toppdekke av terrassebord. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda gar adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er i bakkant bygget en takoverbygget uteplass som fastbygget paviljong Veranda er oppusset i senere tid dette med nytt dekke og nytt rekkverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater, belegg, tepper og fliser. Det er malte flater, tapet på veggene. En rekke vegger er oppgradert og fornyet med malte mdf panelplater. Himlinger er med hvite himlingsplater og med malt mdf struksturplater. Det er forskjellige alder på overflater.

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er dekorpusset brannmur og pipe i hovedetasjen. Det er tilsluttet en nyere peisovn. Det er en glassplate på gulvet under peisovnene. I kjellerstuen er det malt dekorstein på pipe og brannmur. Det er montert en peisovn i kjellerstuen.

Det er montert en hvitmalt tretrapp.

Innvendige dører er hvite formpressede dører i hovedetasjen.

Dørene i hovedetasjen er fornyet i senere år.

I underetasjen er det finerte dører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene.

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

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

Bad/ wc i underetasjen er oppusset i 2020 og er med belegg på gulvet og med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

i egenerklæringen er det opplyst at badet er oppusset av eier som egeninnsats.

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

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Hulltaking er foretatt i bodveggen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som innholdsrik kjøkkeninnredning fra 2017. Innredningen er med hvite fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og integrert fryseskap. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

## 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 avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.  
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Regulator for mekanisk ventilasjonsvifte på soverom mot øst.  
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2020  
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger. Det er sikringsskap med automatsikringer.  
Det er montert el- bil lader.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen.  
Grunnmur i betong med utvendig strukturpusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger innforede og kledde med plater. Fundamenter betong under grunnmur.  
Tomten er hellende mot vest og er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass.  
Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker.  
Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.  
Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med forsyning via felles privat vassverk tilkobling via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

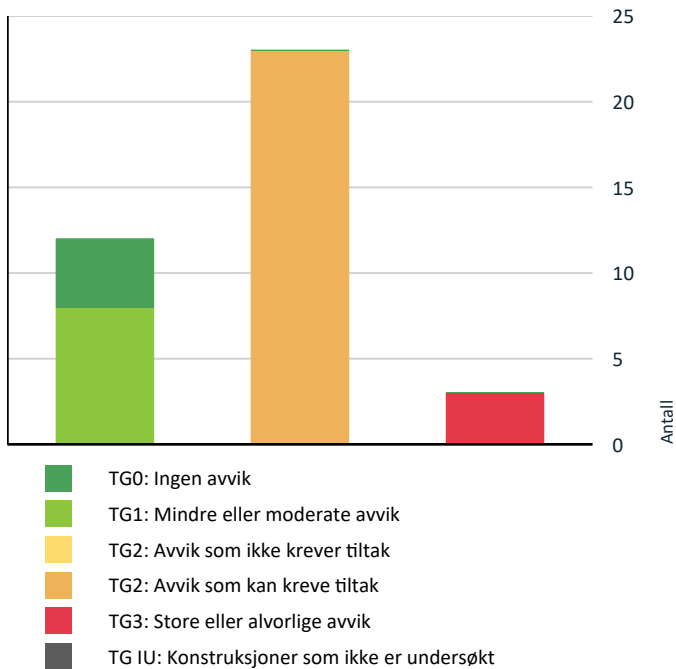
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I underetasjen er rom mot syd merket som disponibelt innredet til soverom, rom mot nord merket disponibelt benyttet som soverom. I hovedetasjene er lettvegg mellom stue og kjøkken fjernet.

Det er ikke fremlagt tegning av garasjen som er tilbygget i ca 1992.

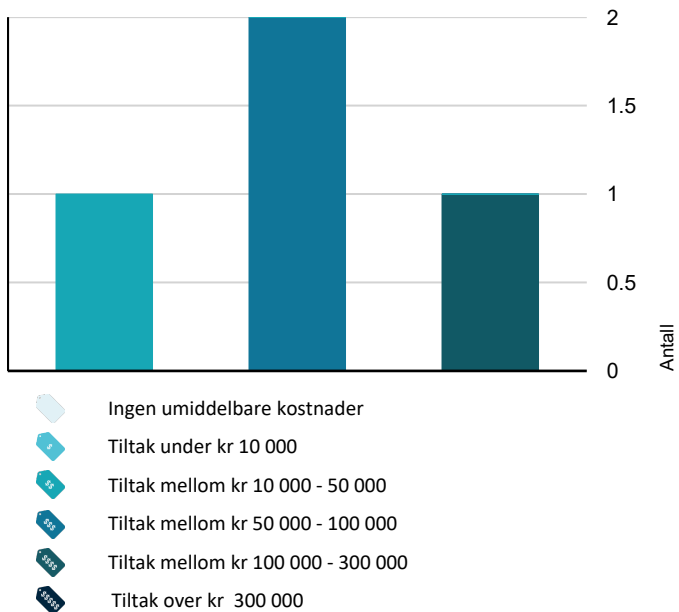
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! 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 > Garasjerom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

**Vedlikehold**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygget garasje, byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave.
------	---------	--



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av pappshingel. Taket er omteknet og det er lagt ny pappshingelen i 2019, dette er utført av eier som egeninnsats.

Taktekket er vurdert fra fra takfot og via befaring på selve taket. Det vises til beskrivelse under takkonstruksjonen i forhold til lokal lekkasje.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en lekkasje fra taktekket, dette i område hvor takstigen er festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokal utbedring av dette.

En lekkasje i fra takket kan få alvorlige konsekvenser for selve konstruksjonen over tid ved utvikling av råte og svekket konstruksjon. Følgeskader og store kostnader med reparasjon, det er derfor viktig med reparasjon.



### TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, en del renne og beslag er skiftet i forbindelse med omtekking av taket, noen beslag er skiftet i forbindelse med utskiftning av vinduer og en del er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert frostspreng på flere av taknedløpene. Dette er er forårsaket av at det har stått vann i renner og ved frost fryser dette og sprenger ut taknedløpet, noe som igjen kan føre til lekkasjer fra taknedløpene.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Partielle (lokale) utbedringer og oppgraderinger med fornyinger må påregnes av enkelte taknedløp som har frostspreng.

Når takvann ikke ledes bort fra grunnmuren kan det føre til vann som samler seg rundt grunnmuren kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktproblemer i kjeller og bygningsstruktur. Det er særlig ved hjørner hvor taknedløp går ned som er utsatte.

Det er med bakgrunn i dette svært viktig at takvann ledes bort fra grunnmur eller kobles til egne overvannsledninger.



Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med noe liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

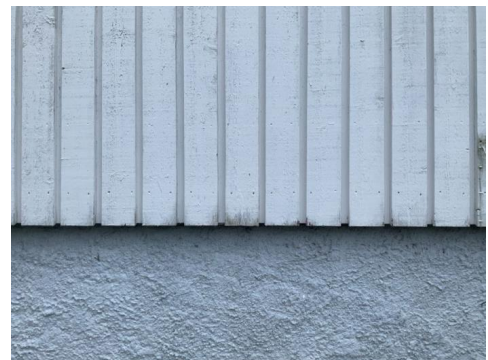
Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje. Det vise forøvrig til ufagmessig og ikke ferdigstilt utførelse av kledning rundt vinduer som er skiftet.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger av klednings bord og vedlikehold må påregnes.

Bordkledningen på sørveggen står foran utskiftning.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*



# Tilstandsrapport

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med sponplattetro/trefiberplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det viser til tidligere nevnte forhold med registrert lekkasje ved sperrer nærmest pipen, dette er muligens forårsaket av montering av takstigen på taket.

Noen fuktskjolder i undertak er av eldre dato, fra før taket ble omteknet.

Det er observert forekomst med muselort på kryploftet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det må utføres ytterligere kontroll i det området hvor denne lekkasjen er og utføre reparasjon av denne.

Utilstrekkelig lufting ved takfot kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Dette for å bedre ventileringen av kryploftet.

Når man påviser spor etter mus på kryploftet, kan det være starten på en rekke problemer hvis tiltak ikke gjøres. Gnagerne kan forårsake omfattende skader på isolasjon, elektriske ledninger og bygningsstrukturer etc. Tiltak med montering/ ettermontering av bedre musebånd kan være ett tiltak.



## Vinduer

I stuen er vinduet mot syd skiftet i 2014. Kjøkkenvinduet er skiftet i 2017. Disse vinduene er med tre lag isolerglass.

De store stuevinduene i fronten er fra byggeår. Vinduene i trappeoppgangen bakover er fra byggeår. Disse er med 2 lags isolerglass, det samme gjelder for vinduet på badet.

Soveromsvindu mot vest og nord er skiftet i 2014 og er med 3 lags glass. I kjelleren er det vinduer med to lags isolerglass fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert ufagmessig utførelse på innsetnings detaljer rundt vinduer som er skiftet mot syd og vest. Bordkledningen rekker ikke opp til underbeslaget.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedringer og rettinger ved detaljer rundt vinduer.

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer fra byggeår.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Ytterdøren er en teakdør med glassfelt, ytterdøren er fra byggeår. Begge balkongdørene i hovedetasjen er skiftet i 2014. Disse er av tre med 3 lag isolerglass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ dørbblad som medfører vedlikehold.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong og med toppdekke av terrassebord. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda gar adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er i bakkant bygget en takoverbygget uteplass som fastbygget paviljong Veranda er oppusset i 2022 med nytt dekke og nytt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

Det er for stor avstand mellom horisontal spiler, avstanden er målt til 5 cm. Kravet er 20 mm, dette for å hindre at det kan klatres på spilene. Det er montert plastplater under veranda på framsiden verandaen. Platen skal hindre drypp ned, Det er ikke registrert avrenning fra disse platene og det samler seg/ ligger vann oppå platene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vann må dreneres bort platene under veranda på boligens fremside. Konsekvens ved at det ligger vann på platene er at det kan utvikling av råtskade på konstruksjonen.



## TG 2 Garasjerom

Garasjen i ca 1992 og er bygget i betongkonstruksjon. Vegger i betong, gulv av betong og med dekke mot veranda i betongplate. Det er inne i garasjen bygget et bodrom i bakkant, dette er bygget i trekonstruksjon med sponplater på vegger innvendig og utvendig.

Det er satt inn leddport i metall og motoråpner med fjernkontroll, porten med motor er fornyet i 2017. Opplegg med strø om med lys.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det en del avskalling av puss på utsiden av garasjemuren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppgraderinger med vedlikehold og fornying av puss er påregnelig.



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater, belegg, tepper og fliser. Det er malte flater, tapeter på veggene. En rekke vegger er oppgradert og fornyet med malte mdf panelplater. Himlinger er med hvite himlingsplater og med malt mdf struksturplater.

Det er forskjellige alder på overflater.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Dette er spesielt i underetasjen som i gangen mot nord.

Det er registrert noe skjolder/ fargeforskjeller i himlinger i hovedetasjen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

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



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

### 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 en kul på stuegulvet, dette i en forlengelse av bjelke fra pipe mot yttervegg vest. Det er her målt ca. 15 mm skjevhet.

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

### 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.

### ! TG 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er dekorpusset brannmur og pipe i hovedetasjen. Det er tilsluttet en nyere peisovn. Det er en glassplate på gulvet under peisovnene. I kjellerstuen er det malt dekorstein på pipe og brannmur. Det er montert en peisovn i kjellerstuen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med hvite himlingsplater. Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant av boligen.

Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold.



## TG 2 Innvendige trapper

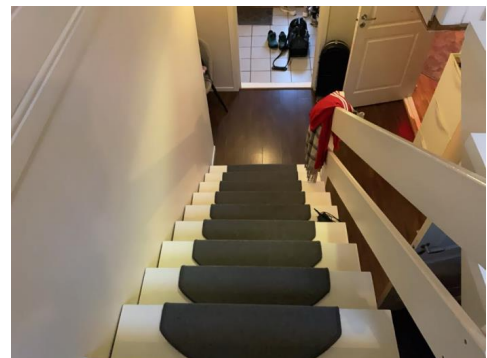
Det er montert en hvitmalt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører i hovedetasjen. Dørene i hovedetasjen er fornyet i senere år.

I kjelleren er det finerte dører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører. Det vises til avskalling på overflater i nedkant på døren til badet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad/ wc er fra byggeår, men er oppusset i 2020 og er med belegg på gulvet og med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. i egenerklæringen er det opplyst at badet er oppusset av eier som egeninnsats.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

## Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er malt himlinger i rommet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

## Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet.

Gulvbelegget har oppbrett ved terskel, men er ikke fagmessig avsluttet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2020 som tettesjikt og dette er klemt i sluket.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en liten sprekke i sluket ved klemring.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

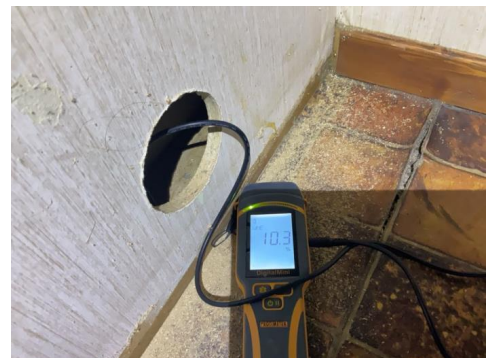
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med wc.

### 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 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.

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**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegget på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet holder ikke dagens krav til tettesjikt i våtsone og det er manglende høyder og avslutninger på gulvbelegg.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets 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.

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: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bodveggen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som innholdsrik kjøkkeninnredning fra 2017. Innredningen er med hvite fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap og integrert frysenskap. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

### TG 2 Avløpsrør

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet. Regulator for mekanisk ventilasjonsvifte på soverom mot øst.

#### 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger. Det er sikringskap med automatsikringer. Det er montert el- bil lader.

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.  
**1984**
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?  
**Ukjent**
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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

### Vurdering av avvik:

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

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med utvendig strukturpusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger innforede og kledde med plater. Fundamenter betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 3 Terrengforhold

Tomten er hellende mot vest og er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### 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.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bod, Kjellerstue, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 600 000

## Konklusjon markedsverdi

2 600 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gylsvegen 5 ,6220 STRAUMGJERDE 148 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	31-08-2022	2 700 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>18 919</b>
2 Reitane 10 ,6220 STRAUMGJERDE 147 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	01-03-2021	1 800 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>12 585</b>
3 Gylsvegen 10 ,6220 STRAUMGJERDE 225 m <sup>2</sup> 1998 6 sov	08-01-2019	2 750 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>11 778</b>
4 Reitane 25 ,6220 STRAUMGJERDE 178 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	12-02-2019	2 270 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>10 955</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 700 000**

## 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.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	57
Kjeller	78	36		114	
<b>SUM</b>	<b>162</b>	<b>36</b>			<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod , Kjellerstue	Bod 2, Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* I underetasjen er rom mot syd merket som disponibelt innredet til soverom, rom mot nord merket disponibelt er benyttet som soverom. I hovedetasjene er lettvegg mellom stue og kjøkken fjernet. Det er ikke fremlagt tegning av garasjen som er tilbygget i ca 1992.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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	158	40

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Halvard Godø Kristine Lovise Eliassen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	23	134		0	1055.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bakkane 7

### Hjemmelshaver

Eliassen Kristine Lovise

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Straumgjerde i Sykkylven kommune. Fra eiendommen er det flott utsikt over Sykkylvsfjorden og fjellheimen rundt. Det er flotte turmuligheter i nærområdet. Til kommunesenteret Aure er det ca 6,5 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er hellende mot vest og er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen opplyser: Det er ikkje utstedt ferdigattest eller mellombels bruksløyve på eigedommen.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	08.12.1982		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	03.06.1977		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	18.12.2024		Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 bolig-omsetningen. 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/WC995>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240235
Adresse	Bakkane 7		
Postnr.	6220	Sted	STRAUMGJERDE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år 5 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Kristine Lovise	Etternavn	Eliassen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Overflateoppusset av simon svenning, 2020

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar Bordkledning sørvest bør byttast
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytta tak i 2019, ny garasjeport i 2017, terassedekke og rekkverk/levegg 2022
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar montert ladeboks på garasjevegg
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
 Nei  Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar nabovarsel kring nabohus i bakkant, skal omregulerast fra barnehage til bolig.
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.  
 Nei  Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar nabovarsel kring nabohus i bakkant, skal omregulerast fra barnehage til bolig.

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	---

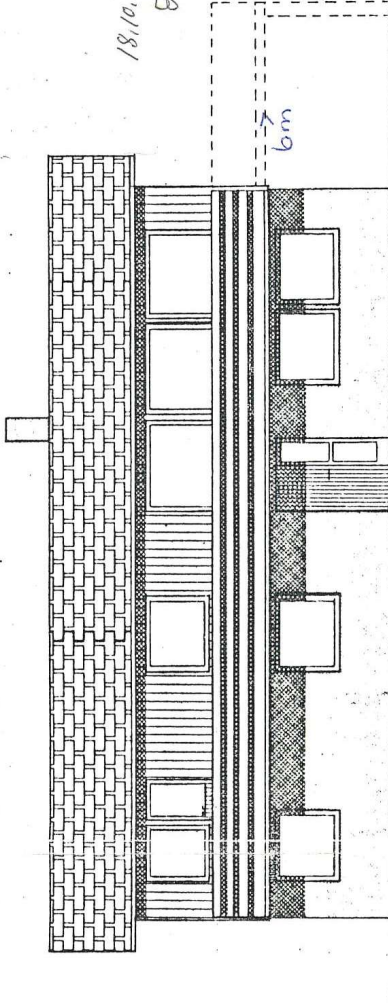
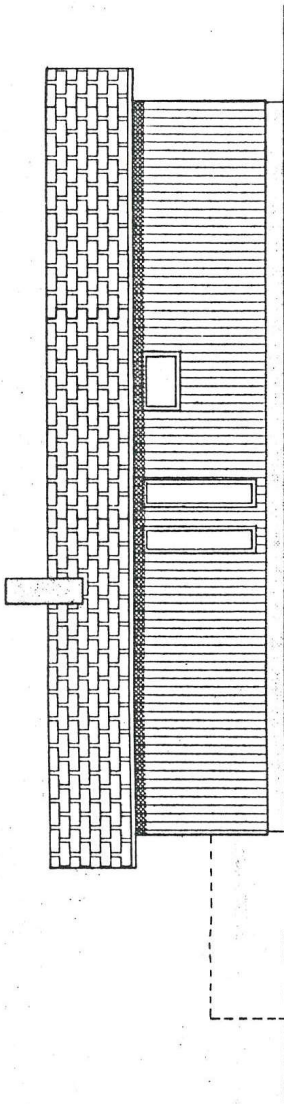
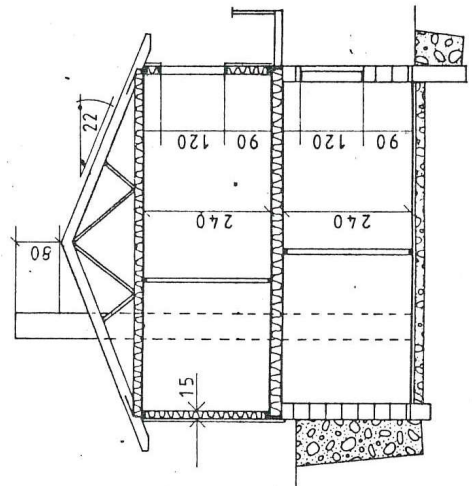
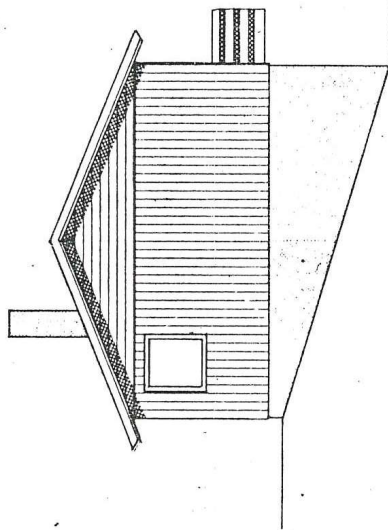
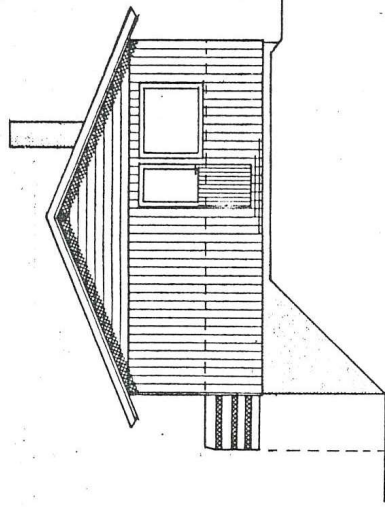
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---

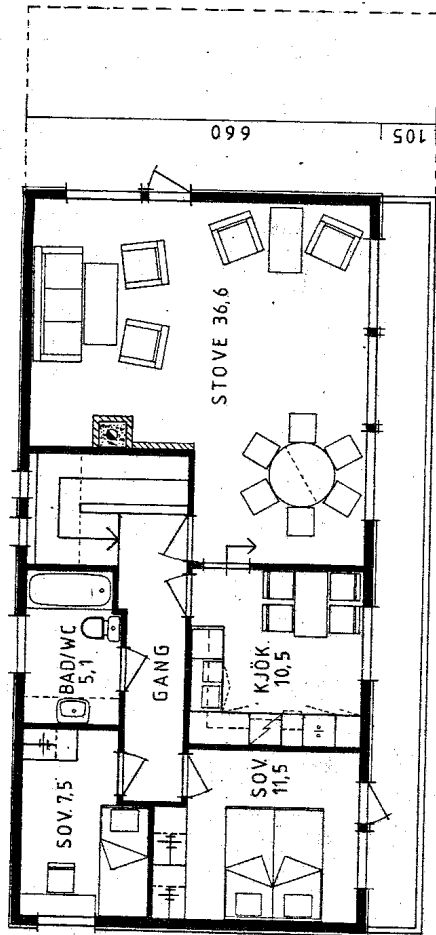




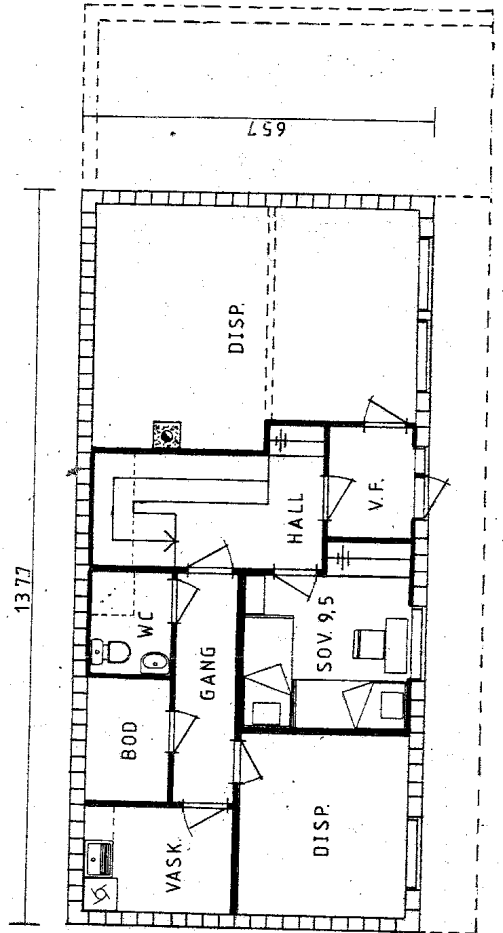
18.10.89 190/89  
*Stavn Olsen*

S.nr. 290/82 Dato 8/11-82  
 Tegningene kan legges til grunn  
 for lånesøknad i Husbanken.  
*Stavn Olsen*  
 Husbankens distriktsarkitekt

STAVEHUS 85.01+	Byggherre: <i>Olav Hasdal</i>	Teikna 15.12.81 T.H.
PLAN, SNITT, FASADER.	<del>JON-EINER OLSEN</del>	Retta
Mål = 1:100	<b>STRÅUMGJERDET</b>	STAVE BYGG A/S
		6222 IKORNES



1380



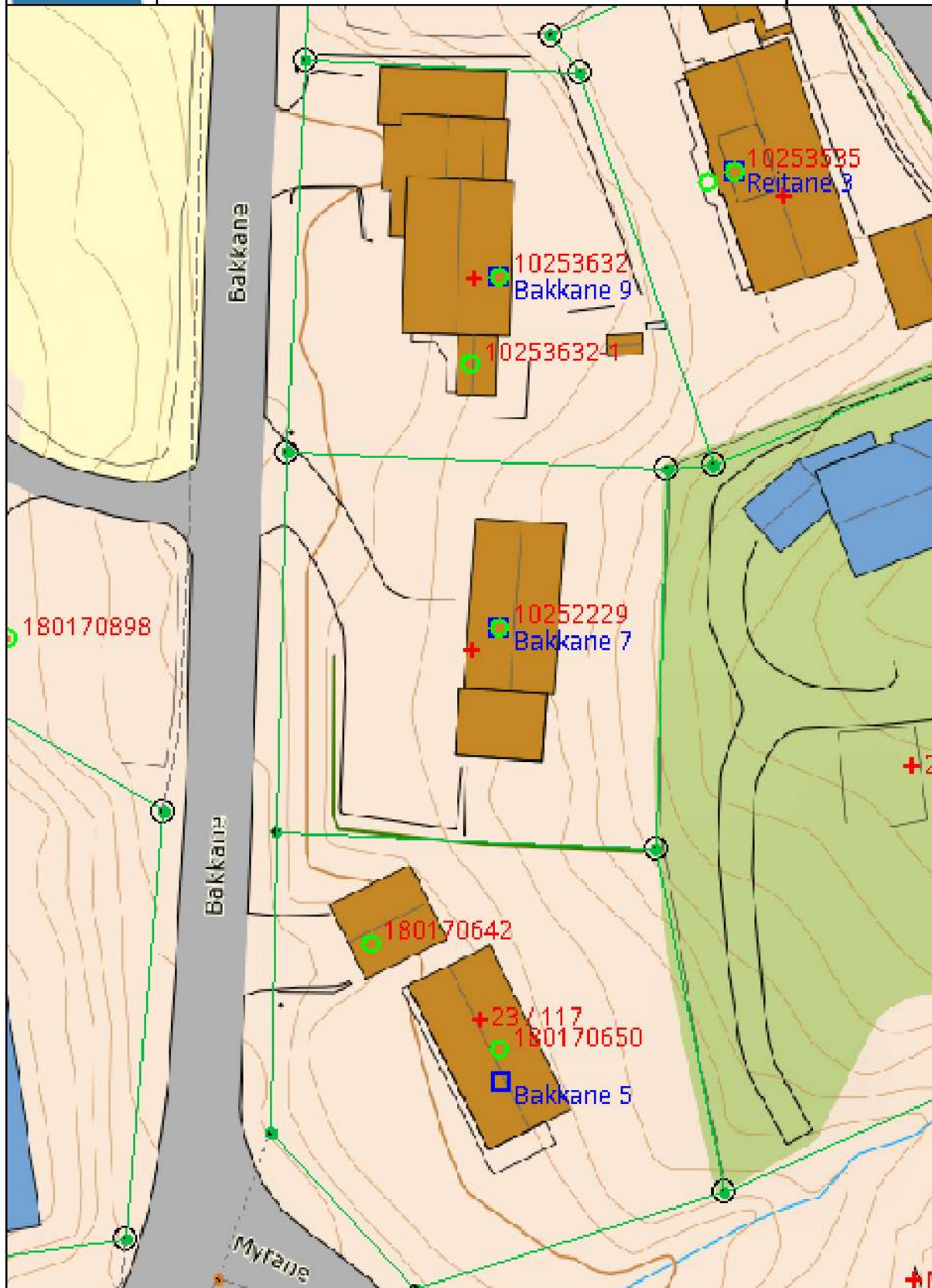


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

23

Bruksnummer:

134

Utskriftsdato / klokkeslett: 03.12.2024 kl. 15:05

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 04.07.1983  
Skylid: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 23 / 134  
Areal Kommentar  
1 055,8 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	311088	ELIASSEN KRISTINE LOVISE	6220 STRAUMGJERDE	BAKKANE 7	1 / 1	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6913935	375495	1 055,8 m2		

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 04.07.1983

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 23/125	-1 056
Mottaker	1528 - 23/134	1 056

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom  
Annen forretningstype

20.12.2012  
12/1366

sindre-brunvold 20.12.2012

Rolle	Matrikkelenheten	Arealendring
Mottaker	1528 - 23/200	4 389,6
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - 23/1	0
Berørt	1528 - 23/5	0
Berørt	1528 - 23/6	0
Berørt	1528 - 23/8	0
Berørt	1528 - 23/9	0
Berørt	1528 - 23/83	0
Berørt	1528 - 23/108	0
Berørt	1528 - 23/117	0
Berørt	1528 - 23/134	0
Berørt	1528 - 23/136	0
Berørt	1528 - 23/137	0
Berørt	1528 - 23/140	0
Berørt	1528 - 23/143	0
Berørt	1528 - 23/192	0
Berørt	1528 - 23/196	0

## Adresser

**Adressetype**  
**Adressenavn**  
**Adressetilleggsnavn**

**Adressekode**  
**Kildekode**  
**Koordinat**  
**Adressenr**  
**Koordinat**  
**syst.**  
**Nord**

**Øst**

**Kretser**

**Atkomstpunkt**

Vegadresse  
Bakkane

4005  
7

EUREF89 UTM Sone 32  
6913937

375497

Grunnkrets  
Stemmekrets:  
Kirkesokn:  
Postnr.område:  
Tettsted:

0106 Straumgjerde  
3 Tandstad  
08041001 Sykkylven  
6220 STRAUMGJERDE  
6132 Straumgjerde

Nei

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 10 252 229  
**Løpnr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6913937 Øst: 375497  
**Bygningsendringskode:** Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer: 13.04.1983  
**Bygningstype:** Enebolig Bruksareal bolig: 202 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 01.09.1983  
**Næringsgruppe:** Bolig Bruksareal annet: 202 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Tatt i bruk: 15.05.1984  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk Bruksareal totalt: 0 Avløp: Offentlig kloakk Midlertidig brukstillatelse:  
**Energikilder:** Elektrisitet Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:  
Biobrensel Bruttoareal annet: 0 Alternativt areal: 127  
Alternativt areal 2: 0

**Oppvarming:** Elektrisk  
Annen oppvarming

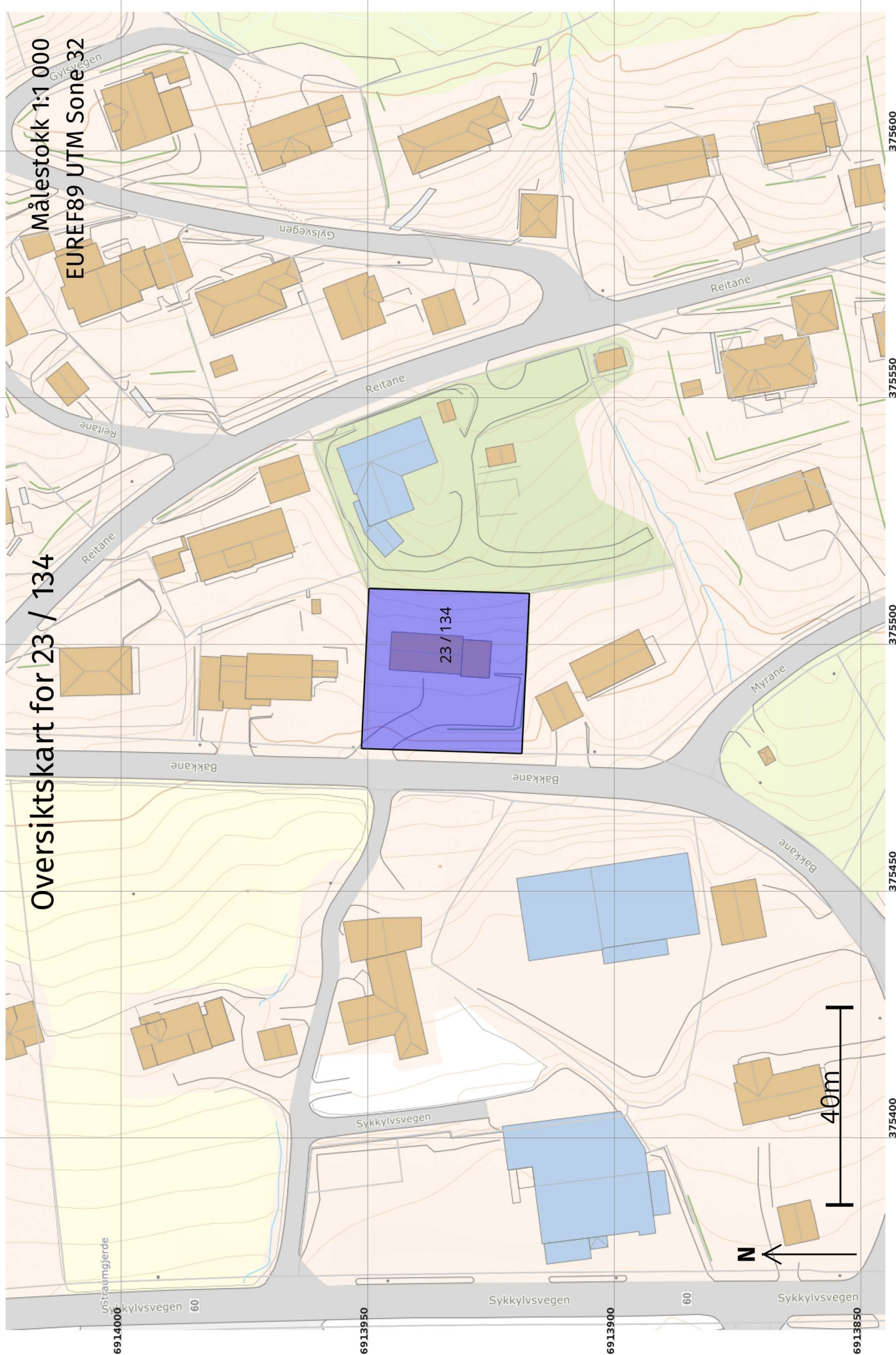
Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	1	85	0	85	0	0	0	85	0
	U01	0	117	0	117	0	0	0	42	0

**Bruksenheter**  
**Adresse** 4005 Bakkane 7  
Bruksenhetsnummer H0101  
Bruksenhetstype Bolig  
Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
166 4 Kjøkken 1 2 23/134

**Kontaktpersoner**  
**Rolle** Tiltakshaver  
Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
OLASON JON EINAR 6220 STRAUMGJERDE

# Oversiktskart for 23 / 134

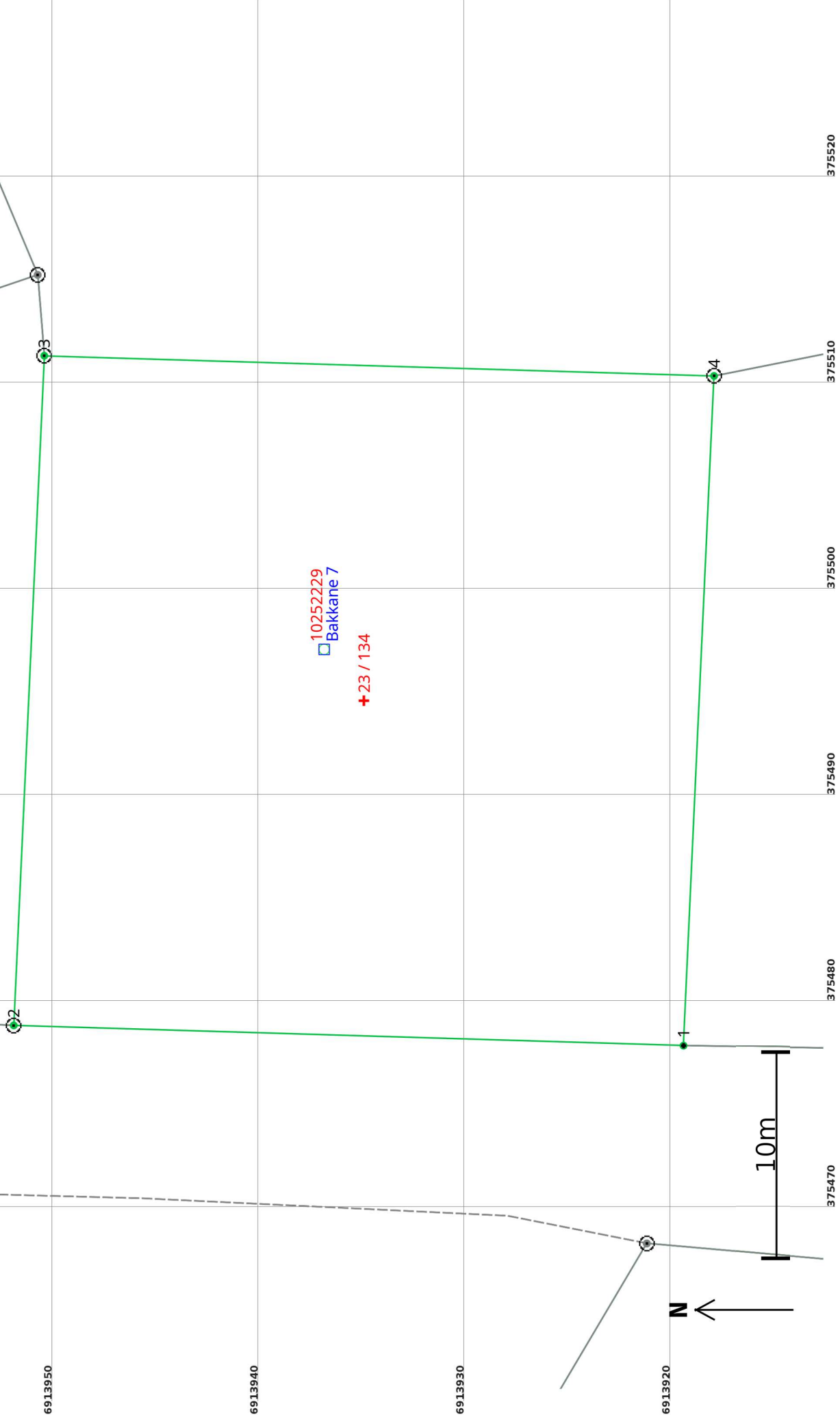
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone32





# Teig 1 (Hovedteig) 23 / 134

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 1 055,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6913935

Øst: 375495

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6913919,57	375477,80		Rør	10 Terrengmålt	14	
2	6913952,05	375478,78	32,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6913950,57	375511,24	32,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6913918,09	375510,26	32,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Oppmålingsmakta i (kommune)  
 Sykkylven

# MÅLEBREV

J nr	72/83
Målebrev nr	23/83

Målebrev over —  
 G nr                      B nr                      Feste nr  
 23                              134  
 Bruksnavn

**DAGBOKFØRT**  
 04. JUL 83 05046  
 SORENSKRIVEREN I  
 NORDRE SUNNMØRE  
 Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70,  
 vart det den —  
 Dato  
 29.06.1983.

halde —  
 Utgreiing om forretninga

Delingsforretning med kartforretning over tomt nr. 29 i  
 Straumsreiten. Parsellen utskilt frå br.nr.125.

Forretninga vart rekvirert av —  
 Rekvirent  
 Sykkylven kommune

Styrar ved forretninga var —  
 Styrar  
 Torleif Hole

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Sykkylven, den 29.06.1983.

*Harald Sandal*  
 Harald Sandal  
 teknisk sjef

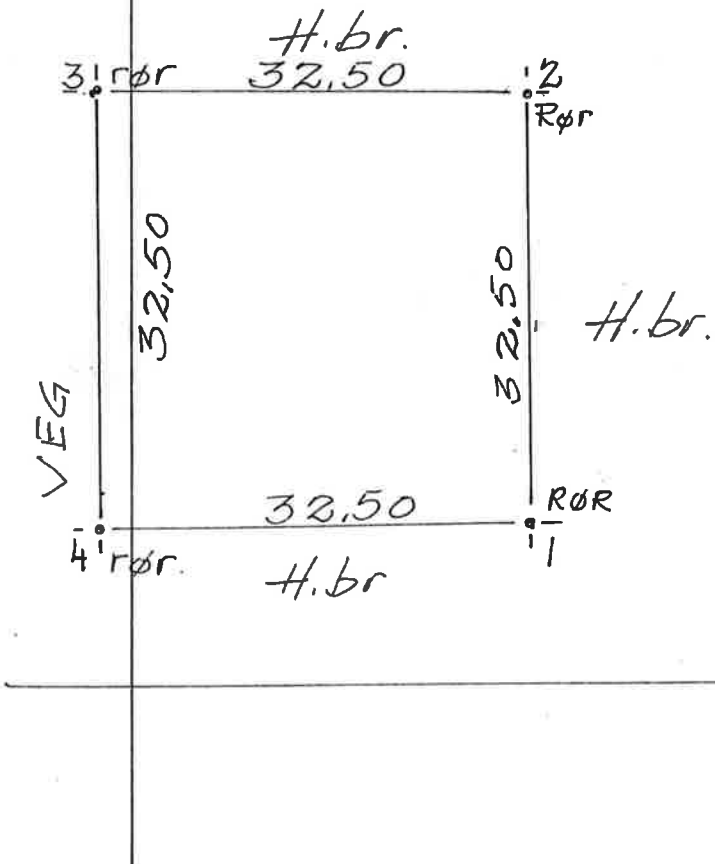
*Torleif Hole*  
 Sakshandsama  
 Torleif Hole  
 oppm. ing.

Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysingstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

Gnr	23	Bnr	134	Festnr		MÅLEBREVSKART
Representasjonspunkt						
X	483125	Y	28215	Z		
Koordinatsystem				Kartblad		
Målestokk				Areal		
1:500				1056.3 M <sup>2</sup>		

1	28230.50	483112.00
2	230.00	144.50
3	197.50	144.50
4	198.00	112.00



*Sorleif Hole*

*Dde. avg. kr. 170,-*

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstavar.  
Les rettleiing side 4 før blanketten vert  
utfyllt.

RETT KOPI  
**Sykkylven Sparebank**

*M. Jansen*

DAGBOKFØRT

04.12.83 06043

SØRENKRIVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

# Skøyte

## Eigedomen/Elgedomane

Matrikkelnummer <sup>2</sup>	Kommune
Gnr. 23 Bnr. 134	Sykkylven
Tomt nr. 29 i Straumgjerde	

## Vert overdrøge frå

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	Dag	mnd.	år	personnr.
Sykkylven kommune v/ordføraren	31	07	26	40118

## TIL

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	dag	mnd.	år	personnr.
Jon Einar Olason 6220 Straumgjerde	04	01	57	

**KJØPESUMMEN KR.** 10.880,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:<sup>4</sup>

Det er sett eit års byggefrist. Dersom tomta ikkje er bebyggt innan 1 år skal den skøytast attende til Sykkylven kommune for den same summen som kjøparen har betalt.

Ved evt. sal til tredjemann av ubebyggt tomt, har kommunen forkjøpsrett - for den same prisen som kjøparen har betalt.

Kommunen/kraftverket/televerket har, utan vederlag, rett til å legge og ha liggande i og ved tomtene nødvendige leidningar/kablar etc. for betjening av tomtene i byggefeltet.

Det same gjeld retten til å utføre nødvendige vedlikehaldsarbeid på desse anlegga. Det er eit vilkår at tomtene etterpå for så vidt mogleg, vert sett i same stand som dei var før slike vedlikehaldsarbeid vart sett igang.



## Framhald

01/08/24

Har ektemaken ikkje skrive under (ifr. den stipla lina nedanfor), må den som utferdar skøyfet — ved å kryssa ut ei av rutene nedanfor — gje slik fråsegn:

- Eg er uglft.
- Eg er gift, men overdraginga gjeld ikkje sams bustad. Heller ikkje er yrket til ektemaken eller til baa ektemakane knytt til eigedomen.

Sykkylven  
Stad

Johannette  
Underskrifta til utferdaren

SYKKYLVEN KOMMUNE  
Ordføraren

den 28.7.83  
Dato

Be  
Underskrifta til ektemaken<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Eg/vi\* stadfester<sup>7</sup> at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi\* var tilstades. Eg/vi\* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

Olav P. P. P.  
Vitneunderskrift

OLAV P. P.  
Ta oppatt med blokkbokstavar

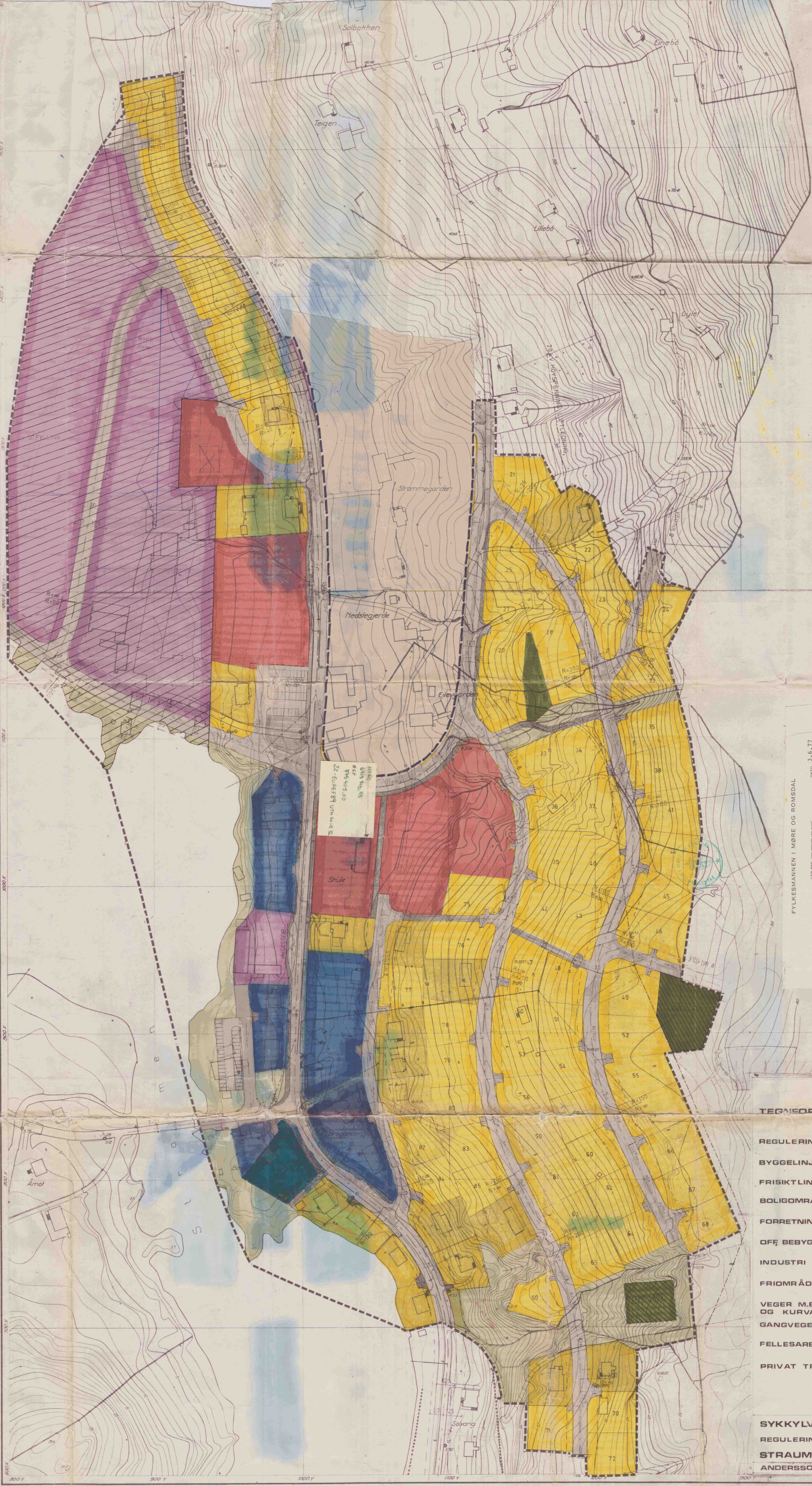
Per A. Pettersen  
Vitneunderskrift

Per A. Pettersen  
Ta oppatt med blokkbokstavar

\*) Stryk det som ikkje høver.



Komm. plan 9 omr.

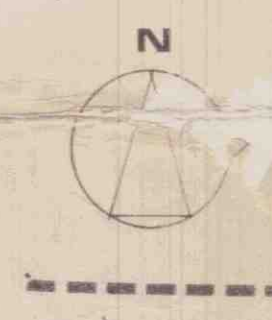


FYLKESMANNEN I MØRE OG Romsdal  
DATO 3.-6.77

REGULERINGSPLAN FOR STRAUMGJERDE  
MED REGULERINGSGRENSER  
I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet, har i brev av 3. juni 1977 til Sykkylven formannsk. ovannemde reguleringsplan med reguleringsf. Stadfestinga omfattar ikkje det området Stadfestinga omfattar heller ikkje § 1. lov om vern mot vassforuren. Reguleringa er teikna inn på r i Sykkylven kommunestyre 1 m

TEGNSØPKLARING

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKT LINJER
- BOLIGOMRÅDE
- FORRETNINGSBEBYGGELSE
- OFF. BEBYGGELSE, INSTITUSJONER
- INDUSTRI
- FRIOMRÅDE
- VEGER M. BREDDER, STIGNINGSFORHOLD OG KURVATUR
- GANGVEGER OG FORTAU
- FELLESAREAL
- PRIVAT TRAFIKKAREAL



REV.	26.9-73
REV.	18.5-73
REV.	7.12-72
REV.	27.5-71
REV.	2.4-70
MÅL	1:1000
TEGN	
NR	304-1

SYKKYLVEN KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR  
STRAUMGJERDE  
ANDERSSON & SKJÅNES A.S ÅLESUND DES. 1969



REGULERINGSPLAN I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
STRAUMGJERDE SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Føresegnene er gitt for eit område med areal for:

I - BYGGEOMRÅDE -

- a) Bustader
- b) Offentlege bygg, institusjonar
- c) Industri
- d) Forretningar

II - TRAFIKKOMRÅDE -

Herunder vegar, gangvegar og fortau

III - FRIOMRÅDE

IV - FELLESAREAL

§ 3

Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande vedtekter for Sykkylven kommune.



§ 4

Etter at desse føresegnene har teke til å gjelda, er det ikkje lovleg ved private særrettar å skipa tilhøve som strir mot føresegnene.

I BYGGEOMRÅDE

- a) Bustader

§ 5

I feltet skal det byggast ope og villamessig. Bygningane skal ha ei arkitektonisk form som er tiltalande både i seg sjøl og i høve til omgivnaden.

§ 6

Det kan byggast eine- og tomannsbustader i ei eller to høgder. Høgda frå lendet til raft skal ikkje vera meir enn 6,2 m og ingen gavlvegg må vera høgare enn 9 m.

## § 7

Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte byggelinene. På inga tomt må ein bygge frå meir enn 1/5 av nettotomteareal, garasje ikke medrekna.

## § 8

Saman med byggemeldinga skal det sendast inn situasjonskart med høgdelinier, og det må gå tydeleg fram korleis tomta skal planerast. Der planeringa vil krevje støttemur mot grannetomt, kan bygningsrådet gi påbod om at planeringslina skal senkast eller hevast i samsvar med lendet, så støttemuren ikkje vert for høg.

## § 9

Bygningsrådet skal føre tilsyn med valet av takvyrke og takfargar, slik at ein får mest mogleg harmoniske bustadgrupper.

## § 10

Gjerde mot veg må i kvart einskilt tilfelle godkjennast av bygningsrådet.

## § 11

Garasjer eller overbygde bilplassar må plasserast slik i høve til våningshus og grannehus at det vert god arkitektonisk verknad. Garasjer som tilbygg til bustadhus skal ikkje reknast i byggevidda, kfr. §7. Garasjer kan og byggast i grannebyte. Det skal i tillegg vera oppstillingsplass for minst ein bil på eigen grunn sjølv om garasje ikkje vert bygd. Inn- og utkøyrslar ved garasjen skal vera oversiktlege og trafikksikre. Ein garasje kan byggast berre i ei høgd. Grunnflata på garasjen må ikkje vera større enn 40 m<sup>2</sup>.

b) Offentlege bygg, institusjonar.

## § 12

Områda skal nyttast til offentlege bygg og institusjonar og til nødvendige garasjer, uthus o.likn. Det er ikkje løyve til å innreia bustader med unntak av slike som etter bygningsrådet sitt skjønn er nødvendige for drifta av anlegget, så som vaktmeisterbustad.

## § 13

Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte byggelinene, og skal ikkje byggast i meir enn 2 høgder. Høgda frå lendet til raft skal ikkje vera meir enn 6,5 m.



c) Industri

## § 14

Områda skal nyttast til industriformål. Forretningar kan innreiast når dei etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører til ulemper eller hinder for offentleg ferdsel.

## § 15

Ein kan ikkje tillate industriverksemd og anna verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn kan føre til ulemper for strøket, så som ståk, røyk, lukt el. likn.

## § 16

Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte byggelinene og skal ikkje byggast i meir enn 2 høgder. Høgda frå lendet til raft skal ikkje vera meir enn 6,5 m. Bygningsrådet kan tillata mindre avvik dersom omsynet til lys og utsyn for dei omliggande bygningane gjer dette mogleg.

## § 17

Lasting og lossing av varer skal skje på eigen grunn.

## § 18

Ein skal så langt råd er unngå opplagsplassar og skjemma tekniske anlegg. Desse skal i tilfelle skjermast av bygg eller gjerde etter bygningsrådet si avgjerd.

d) Forretningar.

## § 19

Bygningane kan nyttast til forretningar med nødvendige lagerrom og til kontor. Bustader kan innreiast over forretning.

## § 20

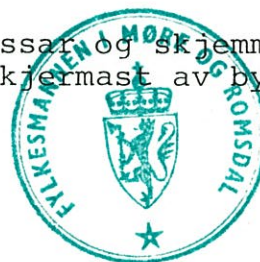
Bygningane skal vera mest mogleg samanhengande.

## § 21

Bygningane skal ikkje byggast i meir enn 2 høgder. Høgda frå lendet til raft skal ikkje vera meir enn 6,5 m. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik der dei finner det nødvendig av omsyn til lende og/eller eksisterande bygningar.

## § 22

Mot gate skal bygg oppførast i samsvar med dei regulerte byggelinene. Bygningsrådet kan tillata at 2.høgda vert trekt inn frå byggelina.





## § 23

Lasting og lossing av varer skal skje på eigen grunn.

Sams føresegner for byggeområde.

## § 24

Kioskar, utsalsbuer osv. kan berre byggast der det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulemper for ferdsla eller dei som bur ikring.

## § 25

Bygningsrådet kan i samband med byggemeldingar krevja utarbeidet riss av heile husgrupper eller gateparti.

## § 26

Saman med byggemeldinga må sendast inn særskild plan som syner alle anlegg som vil skjera takflata, og anlegga må teiknast inn på fasaderissa.

## § 27

Det skal i samband med kvart einskild anlegg reserverast plass til oppstilling av så mange bilar som bygningsrådet finn nødvendig for drifta av anlegget. Desse skal vera på eigen grunn eller på grunn sams for fleire anlegg. Parkering i bustadfelt skal skje i samsvar med § 11.

## II TRAFIKKOMRÅDE

## § 28

Hovud- og samlegevegar skal vera fasadefrie, og det vil ikkje verta gitt løyve til avkøyring frå desse utover det som er vist på planen.

## III FRIOMRÅDE

## § 29

Bygningsrådet kan i særlege høve og når det ikkje går ut over bruken av friområdet, godkjenne oppføring av naust i friområdet ved Straumen.

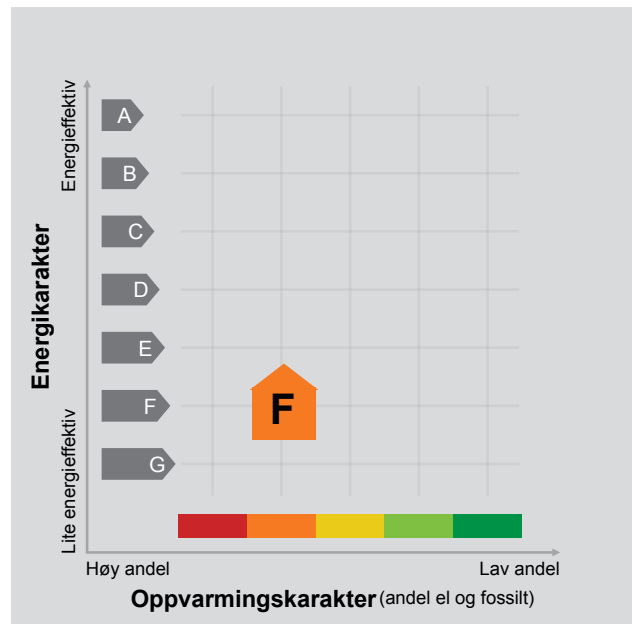


Stadfestet i Molde, den 3.6.77

*Arne G. Jensen*

# ENERGIATTEST

Adresse	Bakkane 7
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10252229
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71185
Dato	24.01.2025



**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](http://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 urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Etterisolering av yttervegg**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	162
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak 14: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 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 utskiftning 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Bakkane 7

Nabolaget Straumgjerde - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Tandstad skule	2 min	🚶
Linje 110, 250, 260	0.2 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 16 min	🚗

## Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	6 min	🚶
71 elever, 7 klasser	6.3 km	
Sørestranda skule (1-7 kl.)	8 min	🚶
86 elever, 6 klasser	7.7 km	
Aure barneskule (1-7 kl.)	10 min	🚶
405 elever, 21 klasser	8.5 km	
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min	🚶
321 elever, 24 klasser	8.2 km	
Sykkylven vidaregåande skule	9 min	🚶
250 elever, 17 klasser	8 km	
Stranda vidaregåande skule	22 min	🚶
230 elever	24.6 km	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

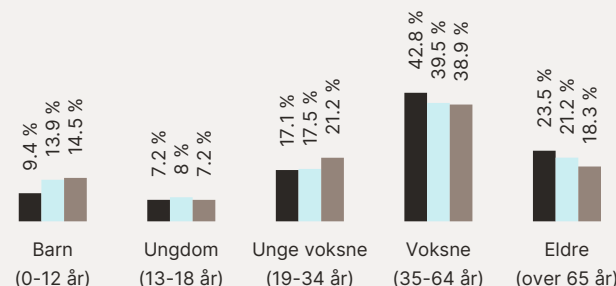


Naboskapet  
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straumgjerde	545	285
Sykkylven kommune	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
23 barn	6.3 km	
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	7 min	🚶
34 barn	7 km	
Vikedalen barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
53 barn	7 km	

## Dagligvare

Bunnpris Straumgjerde	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

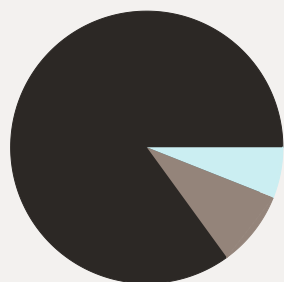
🏃 Tandstad skule 5 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🏃 Slettegjerde fotballbane 17 min 🚶  
Fotball 1.2 km

🏃 Family Sports Club Sykkylven 7 min 🚶

🏃 Stranda Treningssenter 24 min 🚶

## Boligmasse



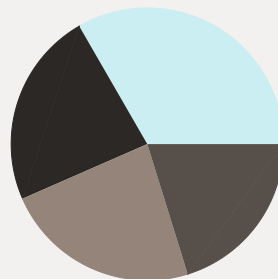
■ 85% enebolig  
■ 6% rekkehus  
■ 9% annet

## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa 52 min 🚶

📍 Vitusapotek Sykkylven 8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 23% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

■ Straumgjerde  
■ Sykkylven kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



