

Tilstandsrapport



Enebolig



Flatevegen 5, 6230 SYKKYLVEN



SYKKYLVEN kommune



gnr. 7, bnr. 257

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 18978-1613

Referansenummer: LE3228

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig oppført i 2008 med innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er med ferdigattest av 03.02.2009. Boligen er tilbygg og ombygd i 2013. Dette med ombygging av inngangsparti og med tilbygd soverom, utvendig bodd og garasje. Det er ikke anmodet/ levert ferdigmelding for dette tiltaket jmf, byggetillatelsen. Det er foretatt store påkostninger av tomten med uteplasser og med basseng, det er ikke kjent at dette tiltaket er omsøkt.

Det er for boligen registrert en del som trolig er utført som egeninnsats. Det er registrert en rekke skader og følgeskader ved boligen og det vises til de enkelt punkter i rapporten for ytterligere undersøkelser. Det er foretatt et samlet stort fradrag rent teknisk på eiendommen, dette for å dekke opp i usikkerhet og de påviste skader.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er delvis igjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er inspeksjonsmuligheter i enkelte av kneveggene på loft. Ved fjerning av isolasjon vises det et det er benyttet Brettix undertak. Dette er en diffusjonsåpent undertak som det er godkjent å montere isolasjon under, som det her er utført.

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Det er på fremsiden av boligen bygget store terrasser/ uteplasser. Terrasser er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Det er høydeforskjell mellom flere av plattingene. Det er laget utsparinger med betongmursteiner.

Det er etablert svømmebasseng.

Bassenget var ikke i drift under befaringen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater, vegg til vegg tepper og fliser. Det er malte flater, tapeter på veggene. Forblending med skifer på en vegg på stuen. Himlinger er med hvite flater og med hvite plater. Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er gulvvarme med vannbåren varme i boligen.

Etasjeskille som trebjelkelag mot loftet.

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

Det er stålpipeline fra byggeår, pipen er koblet til peisovn.

Det er trapp fra byggeår med male vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i 1. etasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc.

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

Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig.

Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

Vaskerom med fliser på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig. Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

Bad/ wc på loftet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med plassbygget baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig. Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra Ikea.

Benkeplaten er

av laminat med underlimt vask. Det er utsparring for stort kjøleskap.

Det er integrert kjøll/ frys. Det er

oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er nedfelt

stekeplate/ grillplate i benkeplaten. Det er flisbelagt mellom benkeplate og overskap.

Det er montert kvern i den ene utslagsvasken. Denne er ikke funksjonstestet. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte kommuner ikke tillater slike kverner i forhold til avfall og fett i avløpsrørene. Det er kjøkkenhette med kjøkkenventilator og med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerommet.

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

Beskrivelse av eiendommen

byggeår.

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Det er montert luft til vann varmepumpe i boligen. Denne med tilkobling til vannbåren varme.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra byggeår.

Det er vannbåren varme i leiligheten. Dette som gulvvarme.

Varmepumpe i fellesarealer i underetasje. Fordelingsskap ventiler er plassert i vaskerommet.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere denne typen anlegg. For en fagmessig vurdering anbefales det å kontakte en kvalifisert rørlegger eller teknisk ekspert på vannbåren varme og varmepumpeanlegg. Serviceavtale med tilsyn og vedlikehold er viktig for at anleggene skal fungere som tiltenkt.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår med oppgraderinger.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra 2009. Det er ukjent type drenering.

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er med ukejt type og utførelse. Hoveddelen for denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Tilbygget del er med tilflyte masser på boligens bakside.

Ringmur av betong. For tilbygget er det det oppført grunnmur mot terreng i betongmur stein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tomten har flatt opparbeidet terreng. Det er etablert plattinger, støpt plate på mark, støttemurer, svømmebasseng.

På baksiden av boligen er det tilflyt til tilbygget.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I omsøkt tilbygg til boligen er det avvik at det er bygget ett stort soverom og omklæringsrom. Inntegnet bod inngår i vindfang og omklæringsrom.

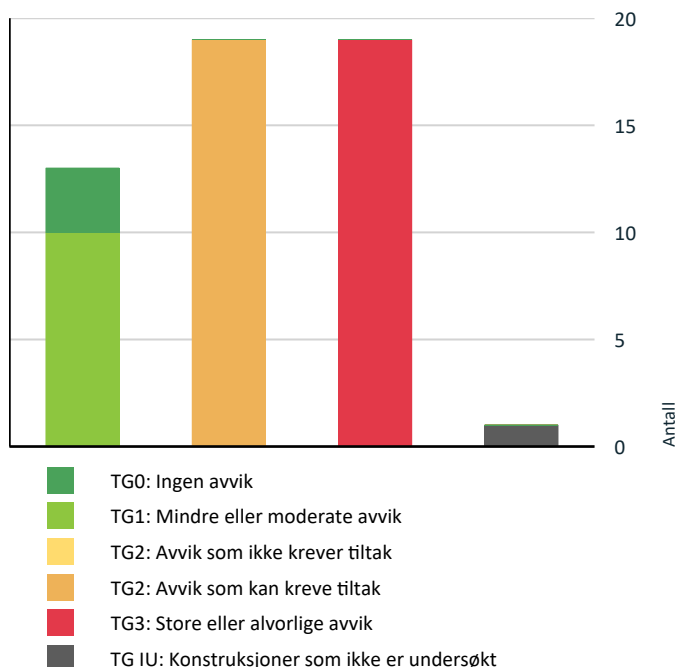
Inne i garasjen er det bygget et bodrom el. Det er videre foretatt utvidelse av bod/ lagerrom utover tegning.

Det er ikke anmodet om ferdigattest for garasje/ tilbygg.

Kjøper må bære ansvar for dette.

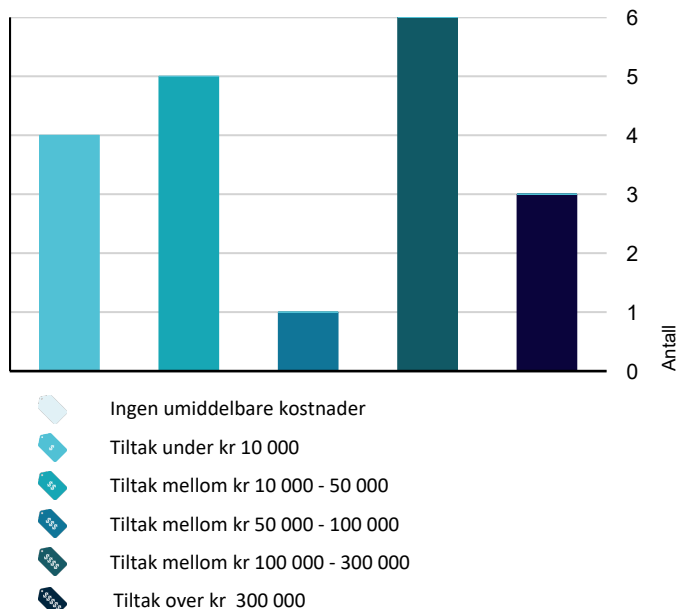
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Svømmebasseng. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje og bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Ambita.no

Standard

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygget ekstra soverom, garasje med sportsbod og lager.
2013	Ombygging	Ombygget inngangsparti.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med betongstein fra byggeår. Takteket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert overflateslitasje på takstein ved at sement i overflaten smuldrer.

Det er uferdig og ufagmessig avslutning mot tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at teknet er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Det vises til at taket for påbygg må omtekes og løsningen i overgang mellom hovedtak og tilbygg må ombygges.



! TG 3 Takteking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med betongstein fra byggeår. Takteket er observert/ besiktiget fra garasjetaket.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinkel er vesentlig lavere enn godkjent for denne type taktekte. Det er registrert betydelig lekkasje med følgeskade etter lekkasjen fra tilbygget del. Dette er registrert i himling i soverom, i yttervegg, i himling i overbygget inngangsparti og i bodrommet i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen er lukket og eksakt omfang av skade er ikke avdekket. Dette kan ikke fastsettes få åpning av konstruksjon og fjerning av teknet og innvendige overflater.

Taket med undretak må fjernes. Det må foretas gjenoppbygging av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert medløp etter maling av boligen, dette har medført følgeskader på hjørnebord og bordkledning. Videre følgeskade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Det er manglende løsninger ved beslag og ufagmessige beslags løsninger. Det er stedvis manglende takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmuren, kan vann trenge inn og gi fuktproblemer i kjeller og bygningsstruktur, spesielt ved hjørner med taknedløp. Derfor er det viktig å føre takvann bort fra grunnmuren eller koble det til overvannsledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Boligen er malt i senere år, tilsynelatende ved bruk av sprøytemaling. Det er observert at malingen flere steder ikke har tilstrekkelig feste til underlaget, og løsner fra kledningen.

Som følge av manglende taknedløp er det registrert råteskader på både kledning og hjørnebord. I tillegg mangler det kassekledninger, og enkelte arbeider gjenstår å fullføre..

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.

Manglende lufting bak bordkledning kan føre til fuktproblemer og skader på bygningen. Konsekvensene inkluderer: Råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjon. Redusert levetid for kledningen og andre bygningsdeler

Kostnadsestimat: Over 300 000



Veggene på tilbygget del har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene i tilbygget har vært utsatt for vanninntrenging som følge av taklekkasjen, noe som har ført til fuktskader inne i veggkonstruksjonen. Omfanget av skadene er foreløpig ikke kartlagt. På befaringsdagen rant det vann frem på plattingen ved inngangen, dette var vann som kom ut av ytterveggen. På boligens bakside er både kledningen og kassekledningen ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttervegger i tilbygget må åpnet og undersøkes for skade og omfang av skade, dette må gjøres i forbindelse med åpning av takkonstruksjonen. Yttervegger i tilbygget del må repareres og gjenoppbygges.-

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er delvis igjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er inspeksjonsmuligheter i enkelte av kneveggene på loft. Ved fjerning av isolasjon vises det et det er benyttet Brettix undertak. Dette er et diffusjonsåpent undertak som det er godkjent å montere isolasjon under, som det her er utført.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 3 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på tilbygget har sperrekonstruksjon. Hele konstruksjon er lukket og er av denne grunn ikke mulig å få undersøkt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra taket. Det er hull i gips himlingen på soverommet som følge av lekkasjen, det dryppet inn vann her under befaringen.
Det kom vider vann ut ved yttervegg og ned i vagg i bod/ garasje boden. Taket har for lite fall i forhold til valgt tekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon må åpnes for å fastsette omfanget av skaden. Det må videre foretas utbedringer og gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert ett punktert/ skadet vindu på stuen. Det er observert hull i ytterglasset på 2 vinduer.

Det er skade på vinduet i soverom tilbygg. Det er her registrert fuktskade på foring. Det er trolig fuktskade inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren, det er tregheter i balkongdører.

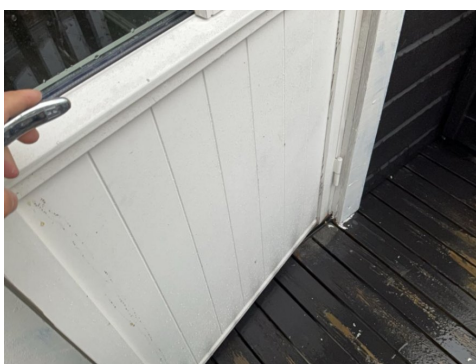
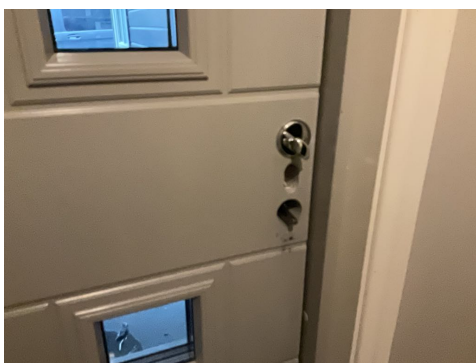
Ytterdøren mangler dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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

Justering av dører og fornying av vrider må påregnes.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er på fremsiden av boligen bygget store terrasser/ uteplasser. Terrasser er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Det er høydeforskjell mellom flere av plattingene. Det er laget utsparinger med betongmursteiner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Uteplasser er ikke ferdigstilt.

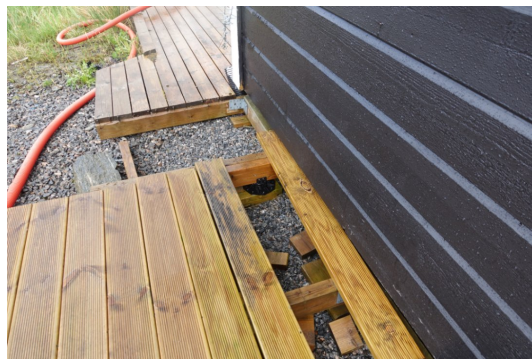
Det er ikke etablert sikring av kanter murer etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ferdigstilling av rekkverk, dekker og uteplasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Balkong.

Det er balkong i loft med utgang fra soverom på ca 3 m2. Balkong er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Balkongen er frankert som vist på tegninger med skråstag inn i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Tilstandsrapport



! TG 3 Svømmebasseng.

Det er etablert svømmebasseng.
Bassenget var ikke i drift under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bassenget viser ikke i ferdigattest eller i byggesak.

Det er ukjent om tiltaket med basseng er omsøkt. Alle varige (permanente) svømmebassenger, særlig nedgravede basseng, er søknadspliktige. Dette innebærer en full søknadsprosess, inkludert nabovarsel og dokumentasjon i henhold til plan- og bygningsloven

Undertegnede har ikke foretatt tilstandskontroll av bassenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må lages byggesøknad for bassenget.
Ytterligere undersøkelse av bassenget må utføres av fagkyndig person for denne type anlegg.

Kostnadsestimatet er sjablongsatt, retningsgivende for søknad, kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Garasje og bod

Det er tilbygget en garasje og bod i 2013, I garasjen er det fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater med spotter i himling. Innlagt strøm, montert arbeidsbenk og skap. Det er isolert garasjeport med elektrisk portåpner. Garasjedør av malt tre. Det er ikke kjent hvordan rommet er oppbygget. Taket over garasjen og boden er med betongplate.

Det er bod ved garasjen. Det påbegynt innredningsarbeid
Det er pr i dag betong på gulv, åpne vegger og himling.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelige lekkasjer i bod delen. Det renner vann inn i vegg og tak her. Påbegynnende råteskade. Området for dette er i overgang til tak som tidligere beskrevet med lekkasjer.
Det er betongplate over garasje og bodrommet. Dette betrakte som risiko konstruksjon, spesielt i forhold til kondens problematikk om en isolerer på innsiden av disse kalde betongplatene. Det må foretas ytterligere undersøkelser i forhold til konstruksjonsoppbygging etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alt av skadet materiale må rives og i forbindelse med fornying av taket over inngangen må det foretas gjenoppbygging.
Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastsette eksakt omfang av skade og årsak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater på gulv med laminater, vegg til vegg tepper og fliser. Det er malte flater, tapeter på veggene. Forblending med skifer på en vegg på stuen. Himlinger er med hvite flater og med hvite plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Det er stedvis registrert at laminatskjøter åpner seg.

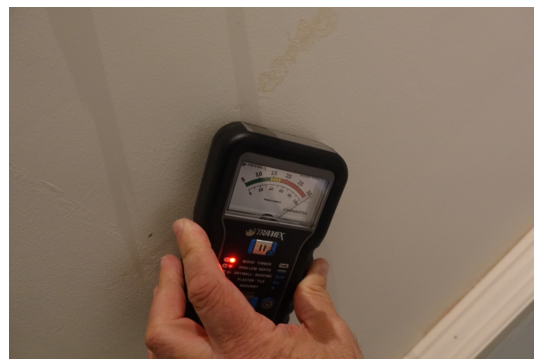
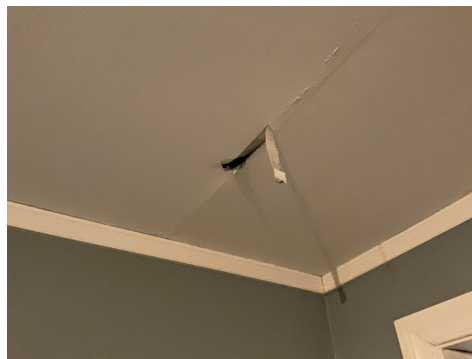
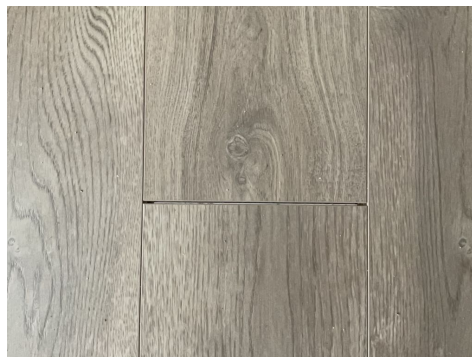
Det er skade/ hull i himlingen på soverommet i tilbygget, dette som følgeskade etter tak lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig. I tilbygget må plater fornyes i forbindelse med fornying av overflater. Deler av kostnader er tatt i estimat yttervegger tilbygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er gulvvarme med vannbåren varme i boligen.

Etasjeskille som trebjelkelag mot loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 ved kontrollmålinger av planhet målt hellinger på ca. 17 mm gjennom soverom syd på loftet.
I stuen i hovedetasjen er det målt ca 10 mm gjennom stuen/ kjøkkenet.

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

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til peisovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres plate på gulvet foran ovnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp fra byggeår med male vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.

TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

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

Det er bruddskade i ett dørblad.

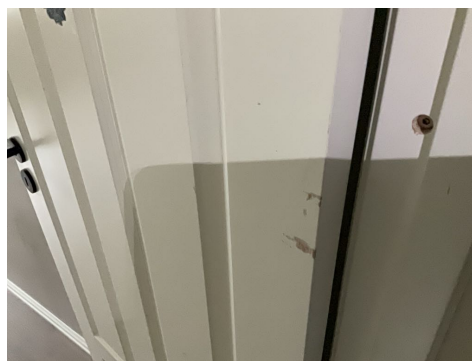
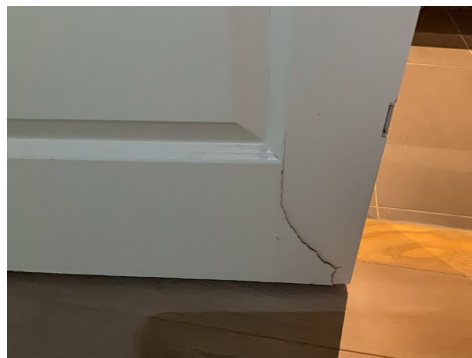
Det er sjevheter i enlekte dører og enkelte dører må justeres.

Konsekvens/tiltak

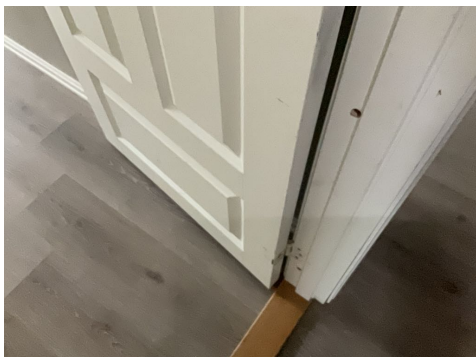
• Lokal utbedring må påregnes.
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc.

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

Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig. Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

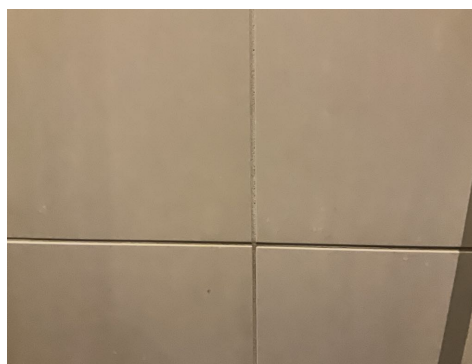
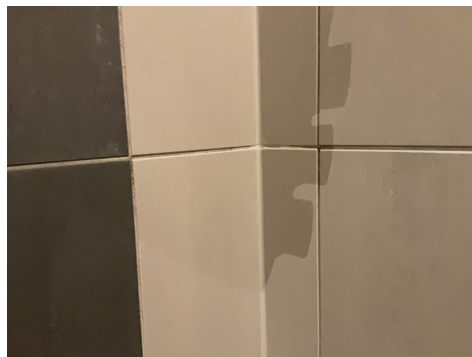
Noe ujevnheter i fuger/ overganger.

Det er ett røroppstikk i gulvet som ikke har truffet i vegg. Det er en lit fagmessig utførelse rundt denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

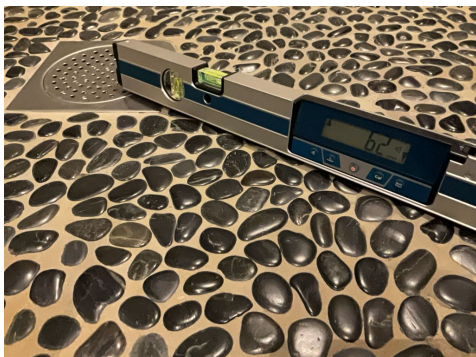
Det er en skinne i overgang mellom mosaikkfliser inne i dusjen, det er ikke avrenning/ drenering via denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere drens.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

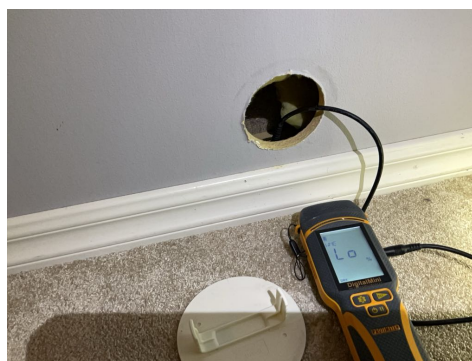
Service og vedlikehold av anlegget må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig. Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og kantflis mot gulvet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet på vegger har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det vises til ta tapeter hår åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Utbedringer av overflater vegg må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med tørketrommel. Det er vegghegt skyllekar på rommet. Det er montert overskap på vegg.

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk vi balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

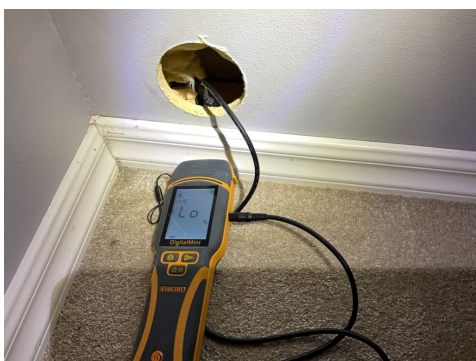
Service og vedlikehold av anlegget må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



LOFT > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med plassbygget baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er en del utførelse ved rommet som fremstår lite fagmessig. Mulig at rommet er bygget som egeninnsats.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med plassbygget baderomsinnredning med 2 servanter, badekar og med vegghengt wc. Dete r montert skyvedørsfronter med speil på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

LOFT > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ikke i drift under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service og vedlikehold av anlegget må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt kontroll og fuktmåling i vegg på baksiden av badekaret, dette via kneloftet. Det ble i forbindelse med denne kontrollen ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende isolasjon i vaggan bak badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med ytterligere undersøkelser og isolering av veggan ved kneloftet



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er utsparring for stort kjøleskap. Det er integrert kjøp/ frys. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er nedfelt stekeplate/ grillplate i benkeplaten. Det er flisbelagt mellom benkeplate og overskap.

Det er montert kvern i den ene utslagsvasken. Denne er ikke funksjonstestet. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte kommuner ikke tillater slike kverner i forhold til avfall og fett i avløpsrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje.

Det er observert fukt skjold i underskapet under oppvaskbenken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer til sitt formål med registrert bruksslitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med kjøkkenventilator og med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

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

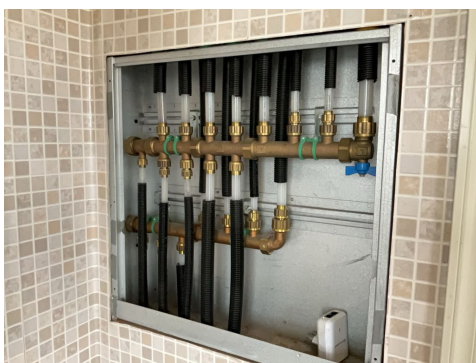
Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til vann varmepumpe i boligen. Denne med tilkobling til vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertegnede har ikke kunnskap om denne type anlegg.

Det anbefales at det innhentes kontroll og service av fagkyndig rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 3 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Estimatet legger ikke til grunn utskiftning, men service og utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra byggeår.

! TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i leiligheten. Dette som gulvvarme. Varmepumpe i fellesarealer i underetasje. Fordelingsskap ventiler er plassert i vaskerommet.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere denne typen anlegg. For en fagmessig vurdering anbefales det å kontakte en kvalifisert rørlegger eller teknisk ekspert på vannbåren varme og varmepumpeanlegg. Serviceavtale med tilsyn og vedlikehold er viktig for at anleggene skal fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke kunnskap om denne type anlegg. Det anbefales at det innhentes kontroll og service av fagkyndig rørlegger.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår med oppgraderinger. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 Det er registrert en del opplegg i garasjen og i tilbygget del med ukjent/ usikkert opplegg.

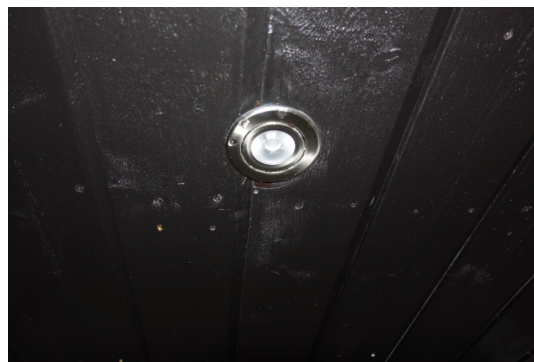
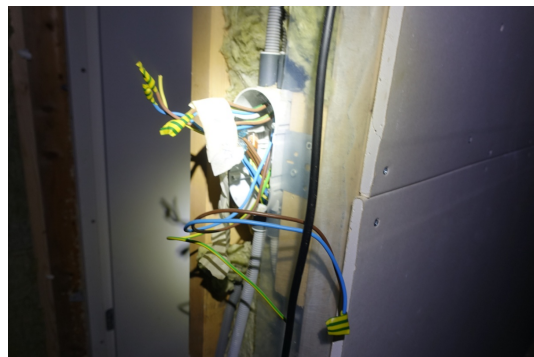
Under befaringene rant det ut vann ved utvendige spotter og det var fukt ved elektrisk opplegg i garasjen.

En rekke kabler og ledninger som ikke er forsvarlig sikret mot berøring.

Generell kommentar

Utifra de nevnte forhold og observasjoner med det foretas en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

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

Dreneringen er fra 2009. Det er ukjent type drenering.

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er med ukejt type og utførelse. Hoveddelen for denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Tilbygget del er med tilflyte masser på boligens bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong. For tilbygget er det det oppført grunnmur mot terreng i betongmur stein.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten har flatt opparbeidet terreng. Det er etablert plattinger, støpt plate på mark, støttemurer, svømmebasseng. På baksiden av boligen er det tilfylt til tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

270 m²/205 m²

Enebolig: Gang, Vindfang, Hall m/trapp, 5 Soverom, Omkleddingsrom, Kott, 2 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje, 4 Bod, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 5 050 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Symrevegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 151 m ² 1977 4 sov	08-06-2021	2 500 000	3 100 000		3 100 000	20 530
2 Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 225 m ² 1958 7 sov	13-10-2021	3 750 000	3 470 000		3 470 000	15 422
3 Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 225 m ² 1958 7 sov	29-10-2024	3 700 000	3 450 000		3 450 000	15 333
4 Klipevegen 30 ,6230 SYKKYLVEN 185 m ² 1974 4 sov	29-04-2019	2 850 000	2 800 000		2 800 000	15 135
5 Ura 37 ,6230 SYKKYLVEN 224 m ² 1972 5 sov	07-10-2018	2 890 000	2 800 000		2 800 000	12 500

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

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

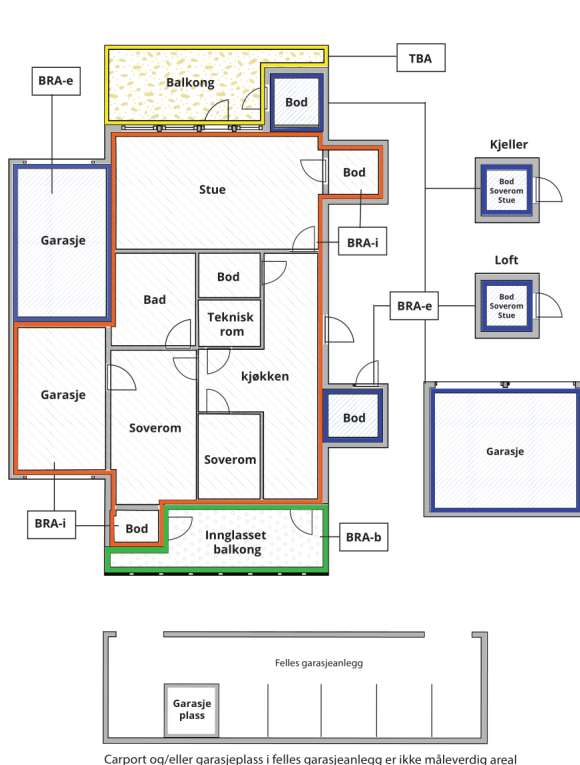
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	135	65		200	130		200
Loft	70			70	3	12	82
SUM	205	65			133	12	282
SUM BRA	270						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Omklæringsrom, Kott, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken	Garasje, Bod, Sportsbod/ lager	
Loft	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Bod 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

For loftet er det vanskelig å sette eksakt areal, dette med bakgrunn i skråtak, avtrappinger i konstruksjon og plassering av bodvegger.

Kontrollmålinger vil kunne gi mindre avvik i areal, ene eller andre veien. Dette vil ikke ha betydning for eiendommens verdivurdering. Boder er ikke med måleverdige arealer pga av skråtaksregel. Arealet for boder er tatt inn i ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I omsøkt tilbygg til boligen er det avvik at det er bygget ett stort soverom og omklæringsrom. Inntegnet bod inngår i vindfang og omklæringsrom.

Inne i garasjen er det bygget et bodrom el. Det er videre foretatt utvidelse av bod/ lagerrom utover tegning.

Det er ikke anmodet om ferdigattest for garasje/ tilbygg. Kjøper må bære ansvar for dette.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	203	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	257		0	1051.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatevegen 5

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Flatevegen nordøst for Sykkylven sentrum. Fra boligen er det gangavstand til Sykkylven sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Innenfor en kjøreavstand på cirka 5 minutter finner man flere barnehager, barneskoler, ungdom- og videregående skole, idrettshall, svømmehall.

Eiendommen er beliggende med adkomst inne ved ett gårdstun.

Adkomstvei

Eiendommen har privat veiadkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten som er stor, på ca. 1052 m² er opparbeidet med gruset innkjørsel, støpt platte og plater foran garasje og inngangsparti. Det er etablert plattinger, støpt plate på mark, støttmurer i betongmurstein, rekkverker og leegger i trekonstruksjon og svømmebasseng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	15.12.1998		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	02.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bolig	03.02.2009		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	02.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg/ garasje	19.04.2013		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE3228>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Dato: 03.02.2009
Arkivref: 2007/706-910/2009
GBNR: 7/257

Saksbeh.: Kristel Bjørke
70 24 65 00

Vedtaksnummer: DT 34/09

SAKSOPPLYSNINGAR

Søknad om ferdigattest for einebustad, gbr. 7/257.
Løyve til tiltaket vart gitt den 01.10.2007.

Byggestad .. Grebstad
Tiltakshavar .. Eddy Aurdal
Ansvarleg søkjar .. Tromaa/Trond Ottar Maalen

Med heimel i plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding med kontrollerklæringar.

Kontrollansvarleg for utføring har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av bygningen må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 93. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristel Bjørke
saksbehandlar



Dato: 13.01.2014
Arkivref: 2013/726-510/2014
GBNR: 7/257

Saksbeh.: Bjørnar Andersen

Vedtaksnummer: 22/14

7/257 - Tilbygg bustad

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Det er søkt løyve til å føre opp tilbygg på bustad på gbnr. 7/257.

Saksopplysning

Underskriven søknad kom inn til kommunen 25. juniu 2013.
Tiltakshavar er Eddy Aurdal.

Tiltaket er omfatta av Reguleringsplan for Grebstad1/ Myra. Føremålet er bustader.

Tiltaket vil ha eit utbygd areal på 23,3 BYA. Bruksarealet i første etasje vil bli 24,4 m2 BRA. I tillegg vil det vere eit bruksareal i andre etasje på 6,7 m2.

Det er ikkje komen inn merknadar i samband med grannevarsel, jf. plan- og bygningslova § 21 – 3.

Vurdering

Tilbygg på inntil 50 m2 BYA/BRA er søknadspliktig mindre tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå til ansvar for, jf. plan- og bygningslova § 20 – 2 bokstav a, jf. forskrift om byggesak § 3 – 1 bokstav a.

Kommunen vurderer tiltaket som einleg med planføremålet og gjeldande føresegner til reguleringsplanen. Utnyttingsgraden vil bli om lag 20 %.

Kommunen merker at naudsynt grannevarsel er sendt, jf. pbl. 21 – 3. Ingen merknadar er registrert.

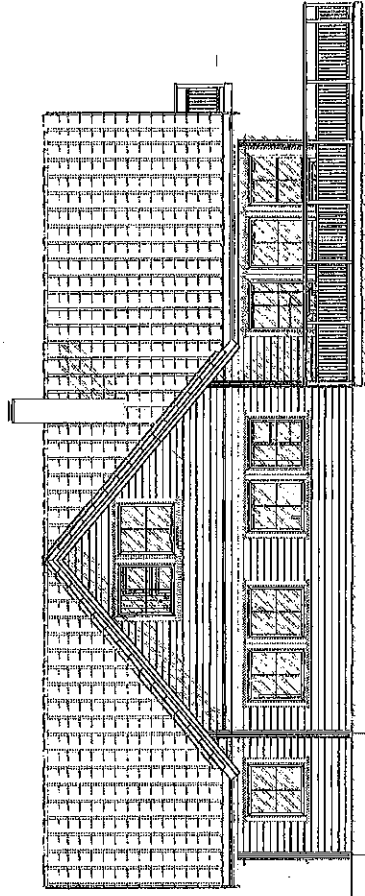
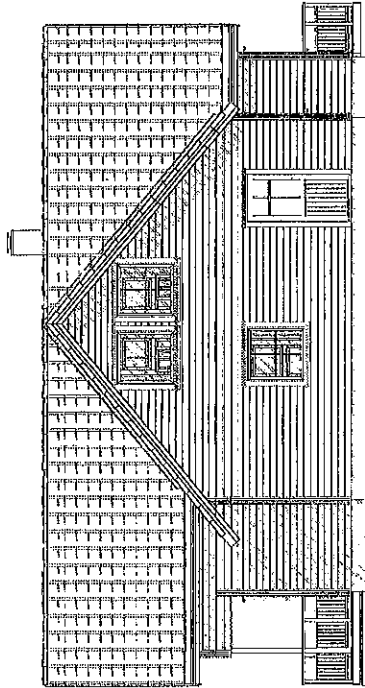
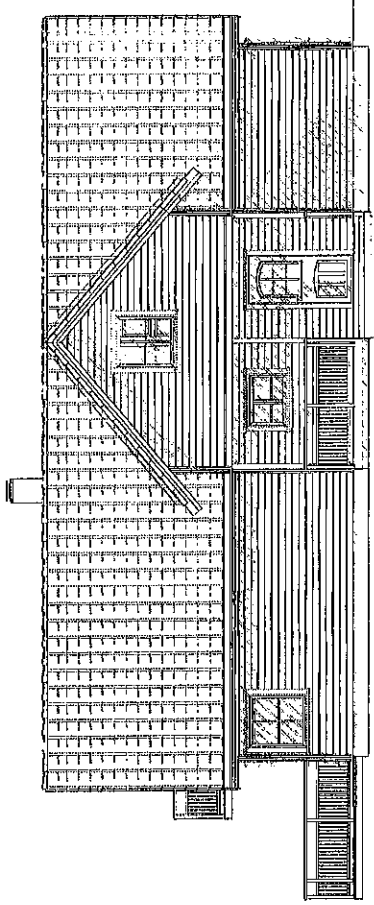
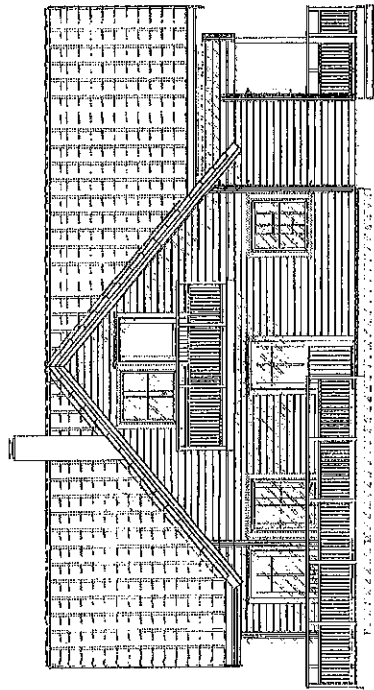
Det er ikkje registrert konflikt med skred-, kulturminne eller miljøomsyn.

Vedtak:

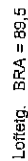
Med heimel i plan- og bygningslova § 20 – 2 bokstav a, jf. forskrift om byggesak § 3 – 1 bokstav a godkjenner Sykkylven kommunen tilbygg på gbnr. 7/257 som søkt. Det må søkast ferdigattest så snart tiltaket/ arbeidet er ferdig/ avslutta, jf. pbl. § 21 – 10.

Bjarte Hovland
teknisk sjef

Bjørnar Andersen
sakshandsamar

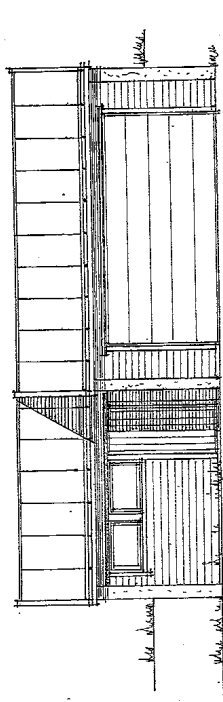
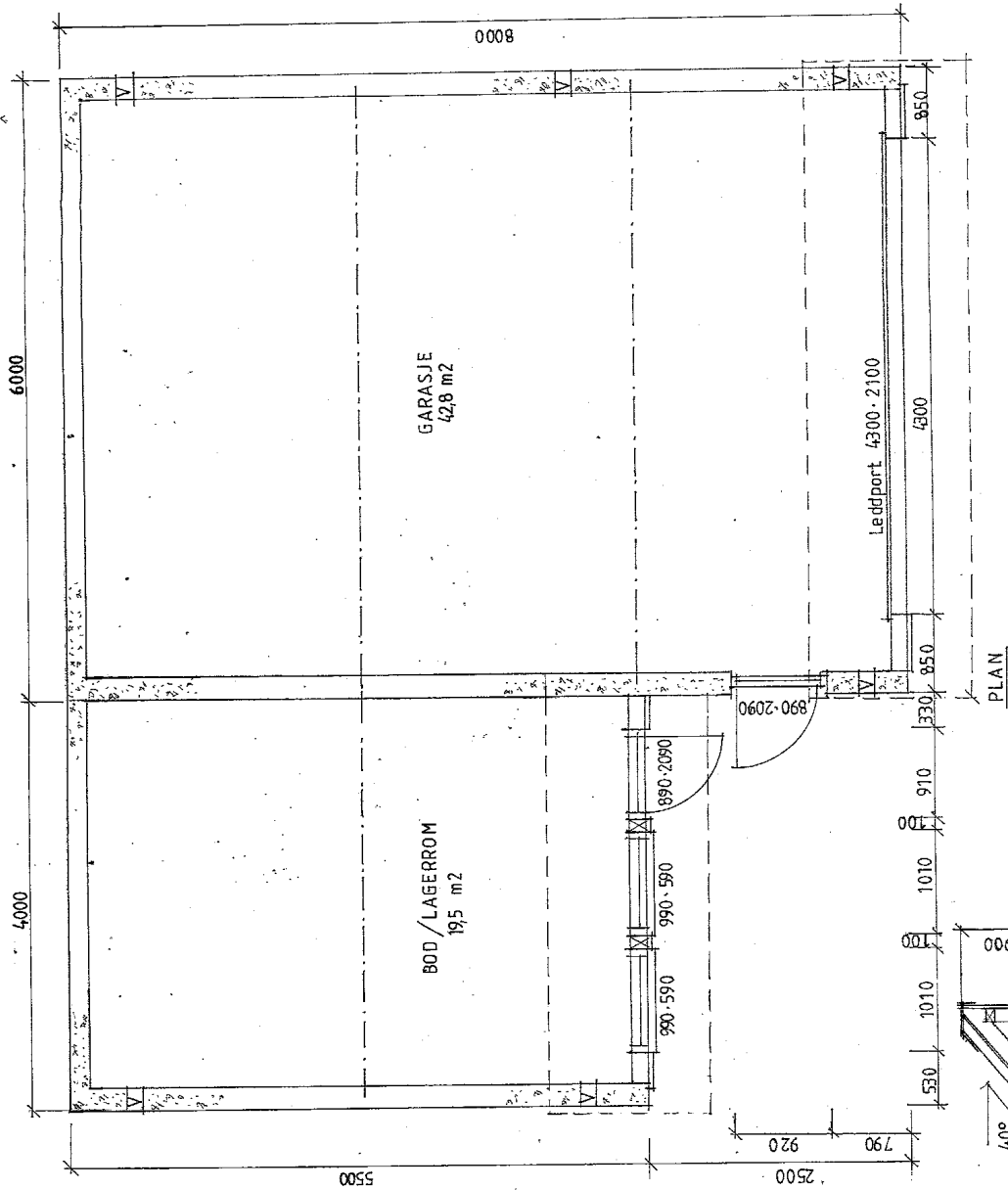


Rev.	Dato	Ant.	Revisjonen gjelder:	Signature:
Forhandler:				
Grunnflate: 120,0		Dato:		
BRA: 202,5		Tegn. Steinar Sævi		
BA:		Eivind Nilsen		
Mål: 1:100		Utviklet av:		
Type nr.:		Callisto A-1		
Tegning: Fasad		62 Prosjekt nr.:		
 Korte Stas AS Innhaverstveien 103 - 7043 Trondheim Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59				
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR				

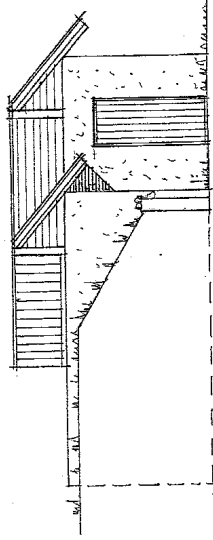


A3-format

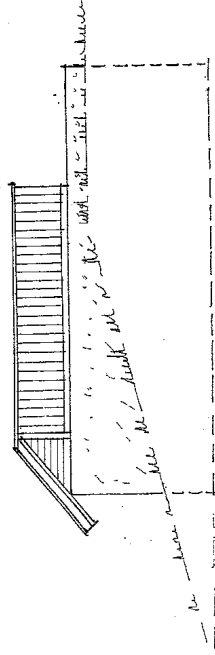
[illegible]



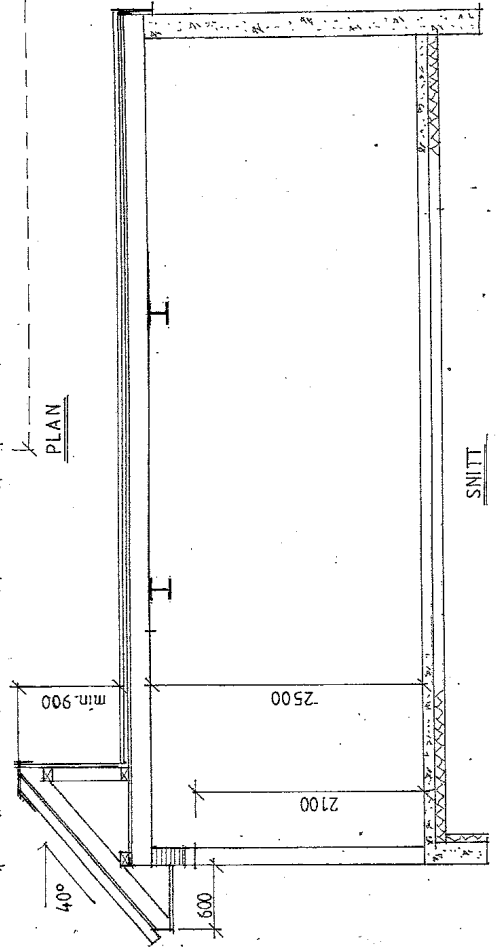
Fasade vest



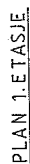
Fasade nord



Fasade sør

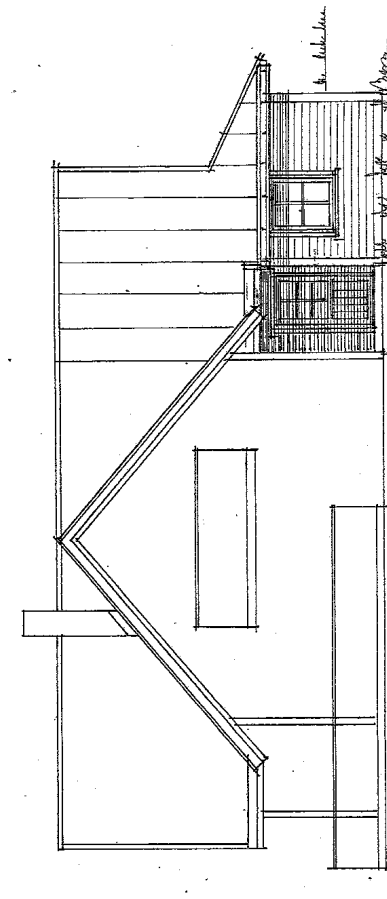


Dato 19.04. 2013 Rev. dato. 31.05. 2013	Konstr./Tegnet JS	Godkjent	Målestokk 1 : 50 1 : 100	Bonesmo Bygg Consult Asvegen 23 6230 Sykkylven
ERSTATTER FOR:	GARASJE OG BOD FOR: EDDY AURDAL FLATAVEGEN 5 6230 SYKKYLVEN	ERSTATTER AV:	PLAN - SNITT - FASADER.	Sak nr. 006-13 Tegn. nr.

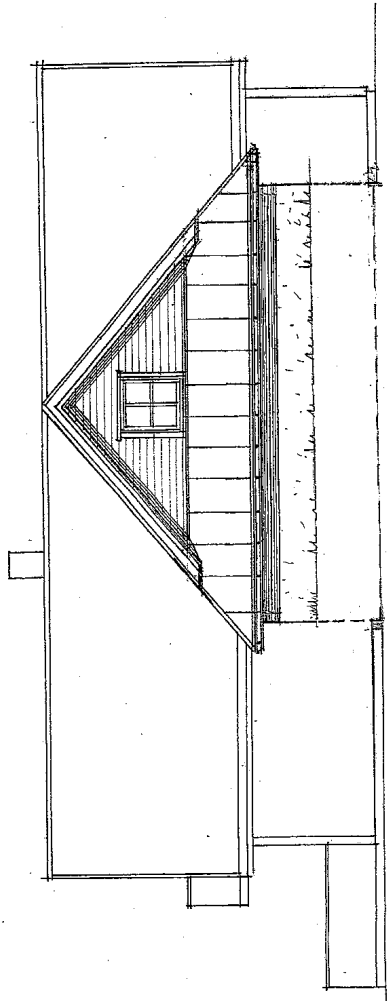


AREAL:	
EKSISTERANDE BYGG	113,0 m ²
TILBYGG	24,4 "
BRA	137,4 m ²

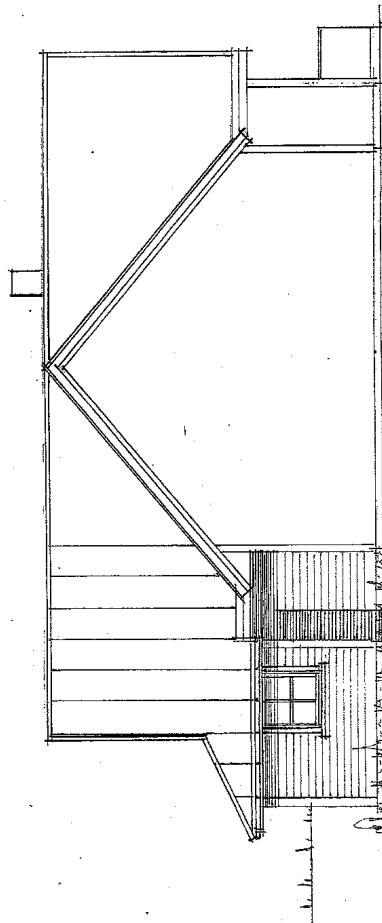
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	 Bonesmo Bygg Consult Asvegen 23, 6230 Sykkylven
Re v. dato.			1:100	
TILBYGG TIL BOLIG FOR: EDDY AURDAL FLATAVEGEN 5 6230 SYKKYLVEN				Erstatet av:
Henvislning: 				Sak nr. 006-13 Tegn. nr.



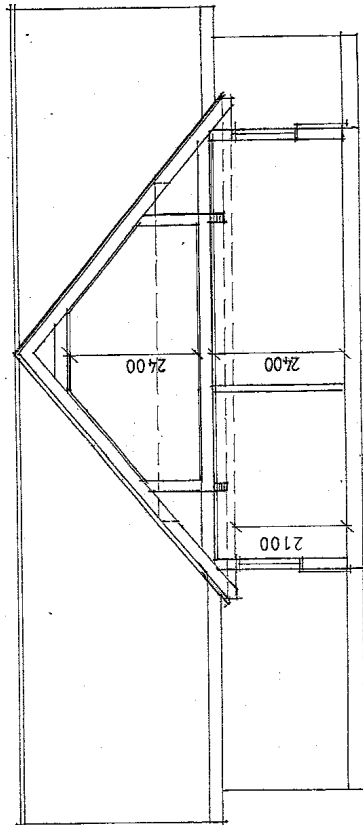
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



1500 | Eksist ark 5100 | 1500
8100
SNITT

Dato	19.04.2013	Konstr./Tegnet	J5	Godkjent	Målestokk	1:100	Bonesmo Bygg Consult Asvegen 23 6230 Sykkylven
Rev. dato.	31.05.2013						Erstatning for: Erstattet av:
TILBYGG TIL BOLIG FOR: EDDY AURDAL FLATAVEGEN 5 6230 SYKKYLVEN							FASADER OG SNITT
Henvending:	Beregning:			Sak nr. 006-13	Tegn. nr.		

Oversiktskart

Adresse: **Flatevegen 5, 6230 Sykkylven**

Gnr/Bnr: **1528/7/257/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1052 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 17.02.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Flatevegen 5, 6230 Sykkylven**

Gnr/Bnr: **1528/7/257/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1052 m²

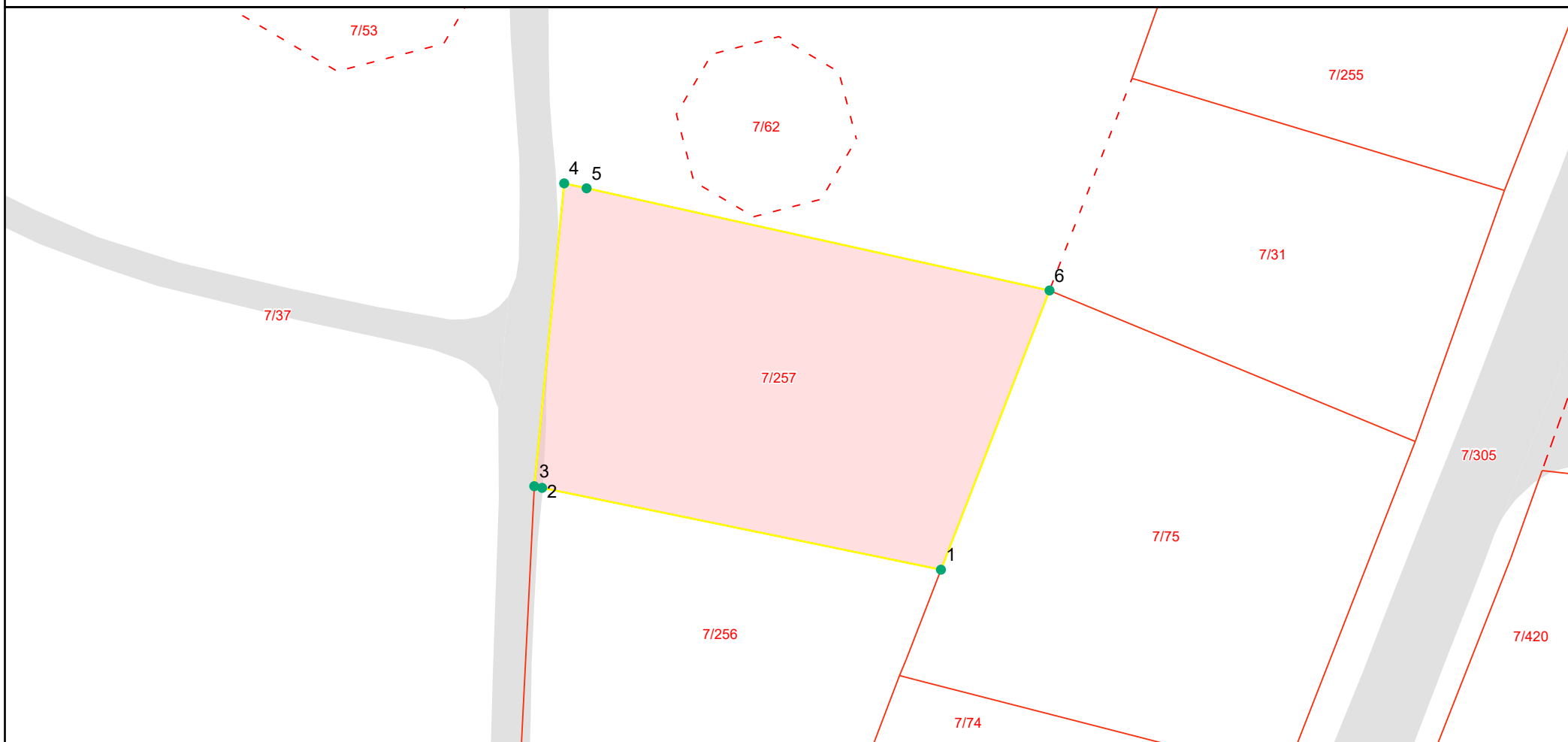
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 17.02.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1052 m2

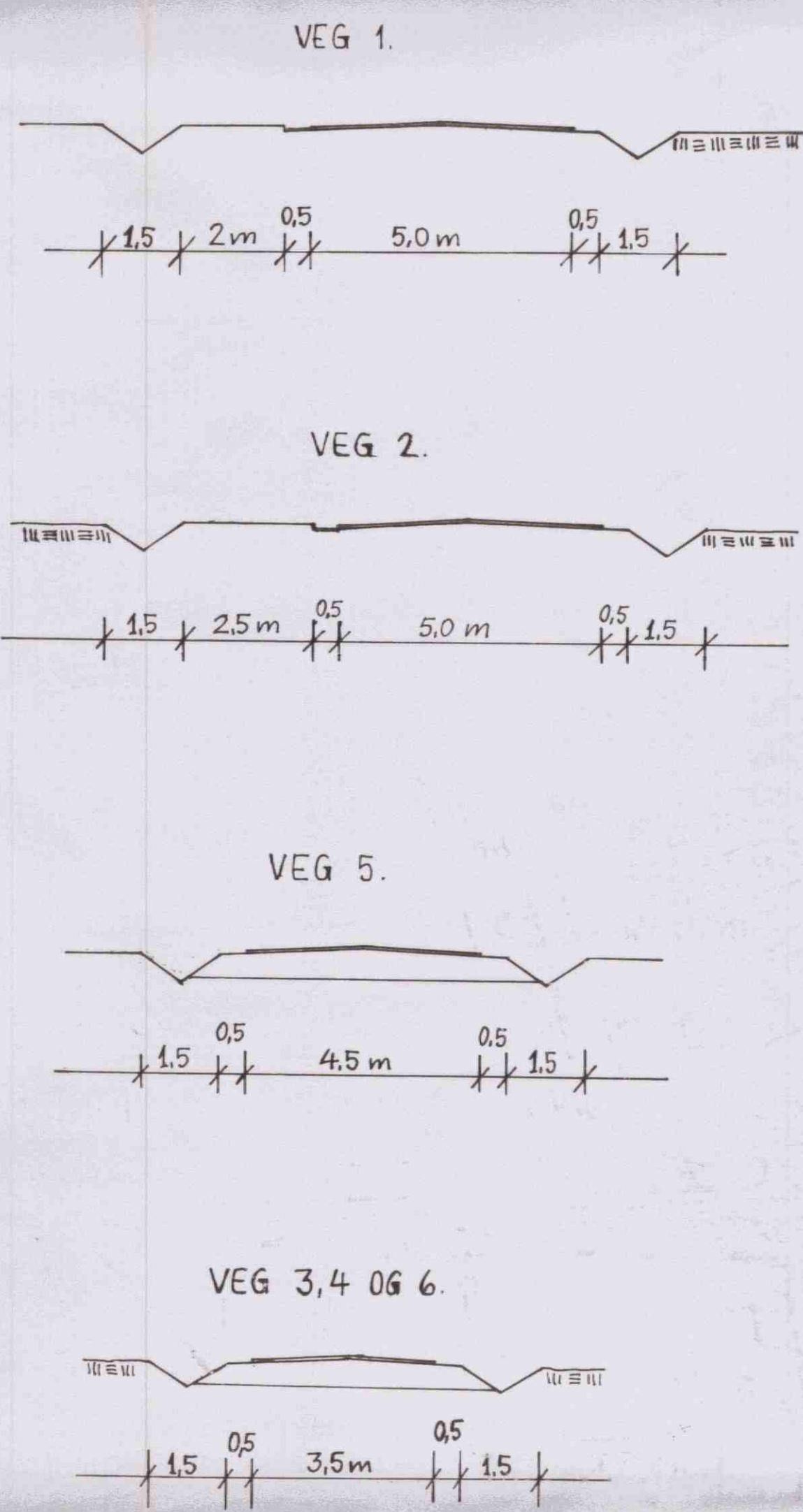
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6947017.79	66234.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	35.83	0
2	6947024.99	66199.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0.71	0
3	6947025.13	66198.75	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	26.77	0
4	6947051.77	66201.38	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.02	0
5	6947051.33	66203.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	41.72	0
6	6947042.35	66244.1	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	14	26.36	0



NORD
6 920 895.43
ØST
375 613.65
22-EUR 89 UTM 40NE 32



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretningsformål
- Områder for industri
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse, TRAFIK
- Områder for almennting formål

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 2)

- J&S-bruk Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

OFFENTLIGE FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 4)

- Park, Leik
- Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 5)

- Område med rasfare

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 6)

- Bevaringsområde
- Andre områder for anlegg i sjøen

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass

FORNØYELSESMÅL (PBL § 25 1. ledd nr. 8)

-

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartgrunnlag FKB-A (M: 1:1 000)
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1 000.
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av TEMAKART as

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1 000
0 10 m 20 m 30 m 40 m

SYKKYLVEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR Grebstad I/Myra (MED FØRESEGNER)

I medhald av § 27-2 i plan- og bygningslova har SYKKYLVEN kommunestyre i møte den 08.02.99, sak K 2/99, vedtatt ovennevnte reguleringsplan/ending (med reguleringsføresegner) slik han er innteikna på dette kartet.

(Endringa medfører at følgjande reguleringsplanar vert endra:)

- Reguleringsplan/ending for _____ stadfesta/vedtatt _____
- _____
- _____

Sten Heggum

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR

SYKKYLVEN KOMMUNE

GREBSTAD I/MYRA

MED TILHØRENDE REGULINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon 15.12.98

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra _____ til _____

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra _____ til _____

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV: JF/A.S.

SYKKYLVEN KOMM. PLANAVD. 22.04.98

Kartblad: _____

Kartprodusent: _____

SAKS-NR. _____ DATO _____ SIGN. _____

SAKS-NR. _____ TEGN-NR. _____ SAKS-BEH. _____



SYKKYLVEN KOMMUNE

49

REGULERINGSPLAN FOR GREBSTAD I/ MYRA.

REGULERINGSFØRESEGNEN.

Revidert 15.12.98. A.S.

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhøyrande reguleringsføresegnene er:

1. Å tilrettelegge arealbruken ut frå gjeldande kommunedelplan.
2. Å legge tilhøva til rette for ein ordna og strukturert bygnad i områda.
4. Å skape eit triveleg miljø i området.

§ 1. GENERELT.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er forklart på planen er delt inn i reguleringsområde med følgjande føremål:

A.. Byggeområder.

Bustader B, Offentlege bygnader.

B. Landbruksområder J.

Jordbruk.

C. Offentlege trafikkområder.

Køyreveg, gang og s-veg/fortaug.

D. Friområder.

Park, leik L.

E. Spesialområde, frisktsoner.

F. Fellesområder, felles avkjørsel.



§ 2. FELLESFØRESEGNEN.

1. Plankrav.

1.1. Reguleringsplanen er fremja som ein flateplan. Før utbygging vert sett i verk, vert hovudregelen at det skal utarbeidast bygnadsplan for dei ulike områda. Ved einskilte frådelingar skal bygnadsplan og situasjonsplan tilpassast i planen.

1.2. I samband med byggemelding skal det ligge ved situasjonsplan for eigedomen i målestokk 1:500 eventuelt 1:1000. Planen skal vise eksisterande og planlagte bygg, inkludert garasjer og uthus, og korleis den ubygde delen av tomta er tenkt utnytta. Eventuelle støttemurar, gjerder, areal for parkering, av og pålessing, lagerareal, terrenghandsaming med påføring av høgder, namn på

Sykkylven kommune, framhald

50 tilgrensande naboar og tilkomst til offentleg veg, skal visast på planen. Gjeldande bygnadsplan kan nyttast i staden for situasjonsplan.

1.3. Utbyggingsrekkefylgje.

1.3.1. Tverrsambandet mellom Kagholvegen og Grebstadvegen skal vere utbygd før bustadbygginga vert iverksatt.

1.3.2. Naudsynt trafikkreduksjon av Kagholvegen skal vurderast av trafikkmynde – jfr. Krav frå Statens vegvesen i brev av 29.05.98, alt. 1.

1.3.3. Utbygging skal ta til frå nordre del av Myra mot Grebstadvegen langs tverrsambandet mellom Kagholvegen og Grebstadvegen (veg 2).

2. Byggegrenser.

2.1. Planen viser byggegrense mot offentleg veg og friområde.

3. Etasjetal/byggehøgder.

3.1. Etasjetal for nybygg er nemnt under dei einskilde reguleringsområda i føresegnene.

3.2. Bygningane skal ikkje ha større mønehøgde enn 9m, (Pbl. § 70).

4. Parkering/tilkomst.

4.1. Talet på parkeringsplassar innafor reguleringsområde som den einskilde byggherre må anlegge, skal når ikkje anna er fastlagt, reknast etter fylgjande normer:

- Bustader: 1,5 plass pr. bueining, (avrundast opp).
- Andre typer bygg: Normer fastsatt av PM-utvalet.

4.2. Tilkomst til tomte skal fastleggast i bygnadsplan eller situasjonsplan.

5. Ikkje bygd areal/boder.

5.1. Ikkje bygd areal på tomte skal plantast og utformast på ein tiltalande måte. Trær i høgde meir enn 5m og anna vegetasjon av varig verdi for strøket, og som eventuelt er merka av på planen, må ikkje fjernast utan PM-utvalet sitt samtykke.

5.2. Kioskar, boder for utsalg, transformatorboder o.l. kan berre førast opp der dei etter PM-utvalet sitt skjønn ikkje er til ulempe.

5.3. Inga tomt må plantast med trær eller busker som etter PM-utvalet sitt skjønn kan vere skjenerande for offentleg ferdsel og trafiksikker utkøyring til offentleg veg.

6. Overflater/fasader.

6.1. Bygningane skal handsamast fasademessig på alle frittstående sider. Endegavlar som blir ståande meir enn eit år kan bygningsrådet krevje fasademessig utforma. Bygningsrådet skal sjå til at bygga si form, fasader, inndeling av vindu og synlege materialer harmonerer med omkringliggjande bygg.

6.2. Bygningsrådet skal godkjenne materialet på fortau, skilt og reklamebruk, utvendig lyssetting, husfarge, murar og innhegning/gjerde mot veg. Desse skal ha ei utforming og overflate som harmonerer med strøket sin karakter.

7. Andre tilhøve.

7.1. Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til ved private servitutter å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.



§ 3. A.. OMRÅDE FOR BUSTADER, B.

1. Bygningane skal nyttast til bustadføremål, samt tilhøyrande garasjer og uthus.
2. Maks tillatt bygd areal (medrekna garasje) må ikkje overstiga 25 % for konsentrert busetnad og 25 % for frittståande einbustader av tomtas areal.
3. Bustadhus skal ikkje ha større mønehøgde enn 9m. Høgd på gesims og sokkel kan fastsetjast av bygningsrådet.

§ 5. B. OMRÅDE FOR LANDBRUK, J.

1. Områda skal nyttast til jordbruksdrift.

§ 6. C. OMRÅDER FOR TRAFIKK.

1. Planen viser eksisterande trafikkområder. I områda skal anleggast køyrevæg, fortaug og gangveggar.
2. Det er i planen vist grense for fri sikt i kryss. Det må ikkje plantast, fyllast, eller plasserast nokø på ein slik måte at fri sikt vert hindra.
2. Reguleringslinje for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Areal til skjering og fylling kjem på totemark eller andre føremål.

§ 7. D. FRIOMRÅDER, L.

1. I friområdet kan det berre oppførast bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
2. I områda på Myrane skal det innleggast eit ballfelt, medan leikeplassar for øvrigt skal plaserast i dei ulike områda etter ein storleik på ca. 50 m² pr. bueining.

§ 8. E. SPESIALOMRÅDE.

1. Planen viser frisktsoner i kryss som vert kombinert med landbruk, bustad og trafikkføremål.

§ 9. F. FELLESOMRÅDE.

1. Det er i planen vist områder for felles avkøyrsl.



Flatevegen 5

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Grebstad/Kagholvegen	8 min
Linje 255	0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 9 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	12 min
405 elever, 21 klasser	0.9 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min
321 elever, 24 klasser	1.1 km
Sykkylven vidaregåande skule	17 min
250 elever, 17 klasser	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	18 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

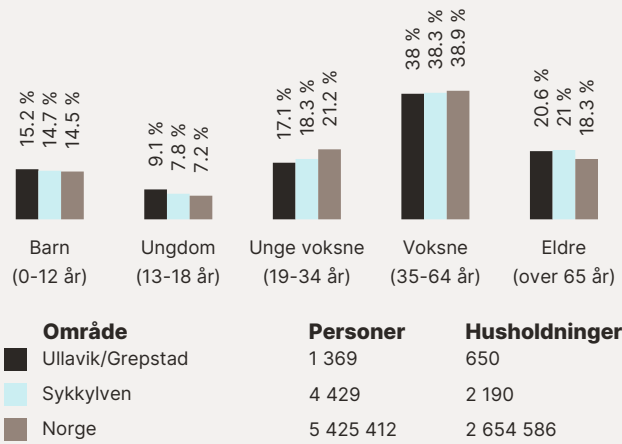


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	9 min
58 barn	0.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	23 min
34 barn	1.7 km
Krikane barnehage (1-5 år)	27 min
61 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Sykkylven	17 min
Coop Extra Sykkylven	18 min
Post i butikk	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport



Ullavik skule
Aktivitetshall, ballspill, fotball
8 min
0.6 km

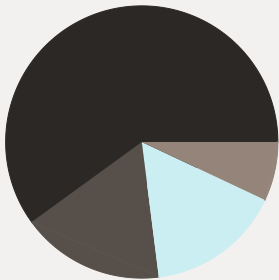


Aure skule
Aktivitetshall
14 min
1 km



Family Sports Club Sykkylven
5 min

Boligmasse



60% enebolig
16% rekkehus
7% blokk
17% annet

Varer/Tjenester

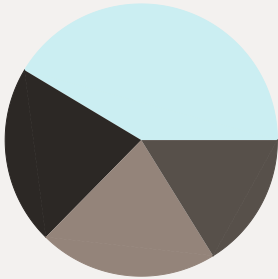


AMFI Moa
45 min



Apotek 1 Sykkylven
18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
41% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

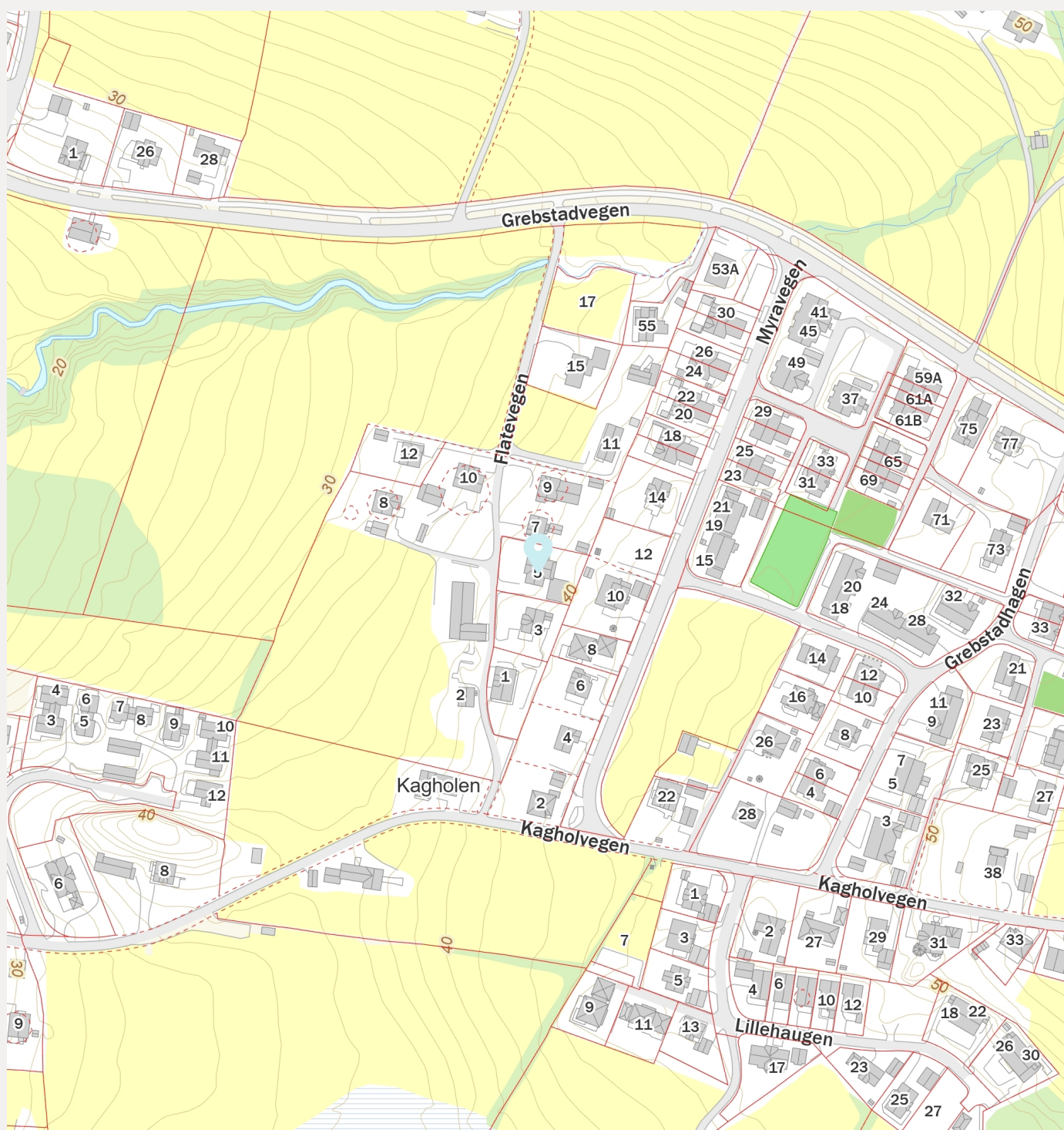


0% 43%

Ullavik/Grepstad
Sykkylven
Norge

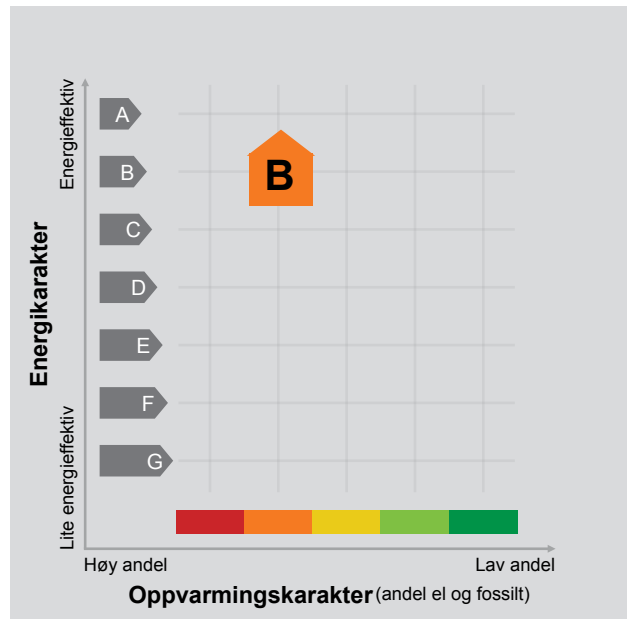
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Flatevegen 5
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20549998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a3adb0ca-e439-4896-9792-bfc8f9801119
Dato	27.11.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	350
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Flatevegen 5
Postnummer: 6230
Sted: SYKKYLVEN
Kommune: Sykkylven
Bolignummer: H0101
Dato: 27.11.2023 9:36:00
Energimerkenummer: a3adb0ca-e439-4896-9792-bfc8f9801119

Kommunennummer: 1528
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 257
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20549998

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².