


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Reitane 18, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 23, bnr. 94

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 18978-1571

Referansenummer: IG1504

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974. Boligen er bygget med delvis innredet kjeller og med innredet hovedetasje. Det er foretatt en del oppgraderinger, vedlikehold og fornyinger ved boligen.

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

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Taktekket opplyses å være omtekket tidlig på 2000 tallet.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, det er foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved en del renner og beslag siden byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Eier opplyser at bordkledningen er skiftet i 2013, dette med unntak av i gavlene.

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Det er ikke lagt gulv på kryploftet.

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. I hovedetasjen er vinduene i stor grad skiftet i 2013. Det er i kjellerstuen skiftet vinduer i 2020.

Vinduet i trapperommet er fra byggeår, dette er et koblet vindu. I stuen er to fastkarmvinduer fra byggeår, mens det ene vinduet er skiftet.

Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Ytterdør som hvit dør med glassfelt, denne er skiftet i senere år. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Kjellerdøren er fra byggeår og er en malt tredør med glassfelt.

Det er på boligens fremside bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

Det er på boligens bakside bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

Det er bygget utvendig trapp av trekonstruksjon til inngangen.

På fremsiden av boligen er det bygget en trapp med mur og trinn av tre fra asfaltert plass og opp til plen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater, fliser og med beleg. Fliser på gulvet i hall og i kjellerstuen. Det er malte flater, tapeter på veggene. Det er malte brystningspaneler. Himlinger er med hvite himlingsplater og med malte paneler. Det er foretatt oppussing av gangen i hovedetasjen i 2020.

Det er forskjellig alder på overflater. Det er i Overflater fremstår med normale bruks slitasje i forhold til alder og bruk. Noe oppussing og modernisering av enkelte overflater må påregnes.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. I kjelleren er bod i framkanten med oppførte/ flytende gulv på isopor.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med teglstein. Det er tilsluttet en peisovn på stuen i hovedetasjen. Feie luken er med

adkomst via boden i kjelleren.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde og noen vegger med fri mur. Det er i det store bodrommet sponplategulv på isolasjon av isopor el. himlinger med paneler.

Det er tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er beleg i trinnene.

Innvendige dører i hovedetasjen er fornyet i senere tid og er hvite formpressede dører.

Innvendige dører i kjelleren er finerte dører fra byggeår.

Det er montert skyvedørsgarderobe i vindfanget og på det ene soverommet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i kjelleren opplyses å være oppusset i ca 1995. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med dusj med dusjvegger, vegghengt servant og med wc.

Vaskerom i kjelleren med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene, det er panelte himlinger i rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Eier opplyser at rommet ble oppusset i ca 2000 med nye veggplater.

Bad/ wc i hovedetasjen er oppusset på midten av 2000 tallet. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og wc.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er noe eldre skapskrog, men med fornyede fronter og benkeplate. Det er fliser mellom benkeplaten og overskapene, disse flisene er malte i senere tid.

Kjøkkeninnredningen er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og med komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er påvist i luke i veggen i kjelleren.

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

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger i 2011, utført av Sandal Elektro AS. Det er sikringskap originale skrusikringer og med noen automatsikringer

# Beskrivelse av eiendommen

som ble montert i 2011.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det i 2000 ble foretatt fornying av dreneringa rundt boligen. Det ble da lagt nye drenerør, fuktsikring.

Eier opplyser at dette er utført av Dags Maskin AS.

Grunnmur i lettklinkerblokk el. med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er montert fasadeplater på deler av grunnmuren ved adkomsten til boligen.

Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Det er oppført forstøtningsmurer i betong/ mur ved adkomsten til boligen.

Boligen er beliggende på tomt som heller lett mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1974.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

I underetasjen er det på tegninger definert rom som disponibel, vaskerom og boder. Det er innredet kjellerstue og bad i underetasjen.

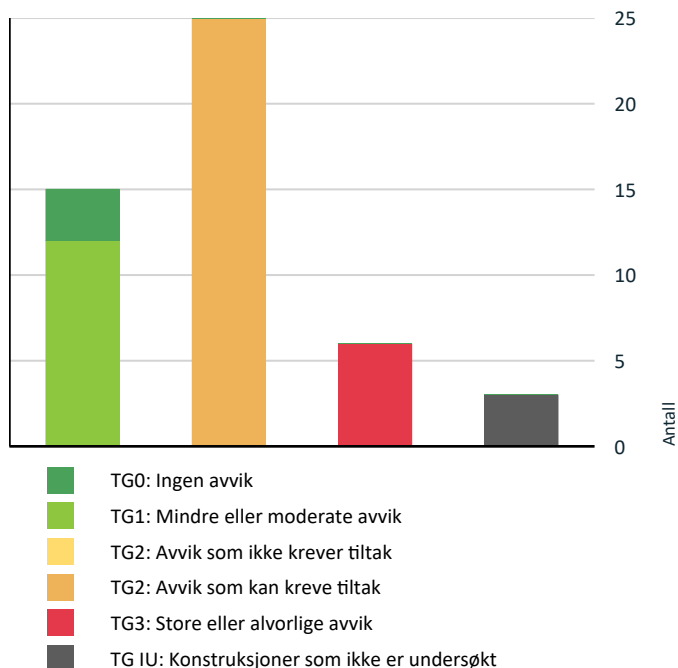
I hovedetasjen er delevegg mellom wc/ bad fjernet og det er etablert ett bad som inkluderer begge rommene.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

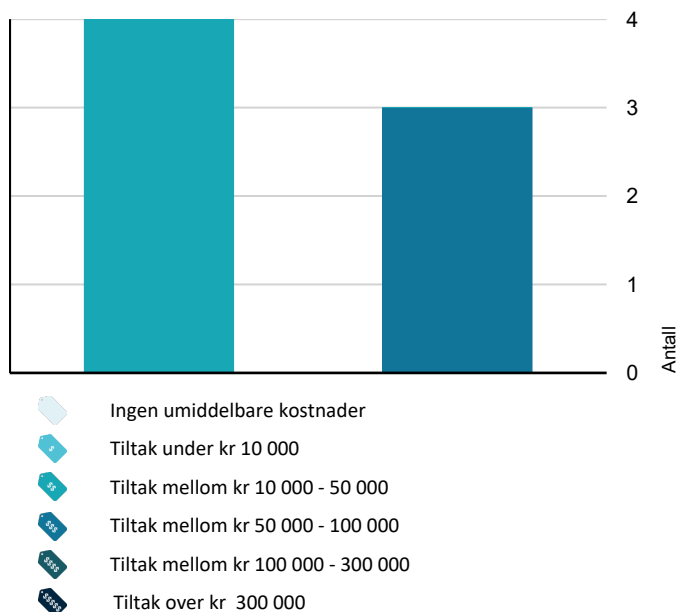
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:  
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Bolig

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

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



## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av pappshingel. Taktekket opplyses å være omtekket tidlig på 2000 tallet. Taktekket er vurdert fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det var snø/isdannelser på taket under befaringen. 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.

**Årstill:** 2000      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

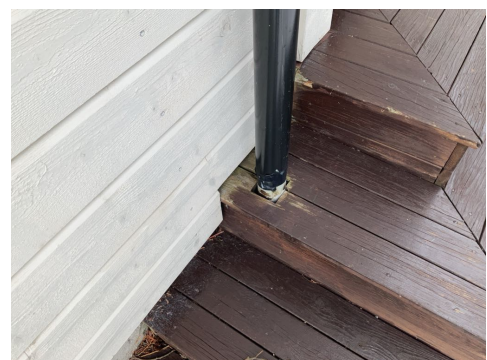
Det meste av taket

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder, det er foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved en del renner og beslag siden byggeår.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Eier opplyser at bordkledningen er skiftet i 2013, dette med unntak av i gavlene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet slitasje på vindskier mot syd. Det er stedvis registrert begrenset lufting. Det er ikke observert musebånd alle steder, båndene kan være montert høyere på vegg enn det som er mulig å observere. Det er fremlagt kvittering på at musebånd er levert/ montert i forbindelse med fornying av bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering med vedlikehold/ fornying er påregnelig.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Det er ikke lagt gulv på kryploftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet. Det er stedvis registrert missfarging på undertaket, i områder hvor dette er registrert er det under befaringen ikke registrert unormale fuktverdier

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spor etter mus. ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes. Tiltak med feller el. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. I hovedetasjen er vinduene i stor grad skiftet i 2013. Det er i kjellerstuen skiftet vinduer i 2020.

Vinduet i trapperommet er fra byggeår, dette er et koblet vindu. I stuen er to fastkarmvinduer fra byggeår, mens det ene vinduet er skiftet.

Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

**Årstill:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er registrert at vinduer i mur ikke er fuget til muren. Det er noe slitasje på karmen og klemlister på vinduene av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Det må foretas utbedringer med innfuging av vinduene i kjellerveggen.



## ! TG 2 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt, denne er skiftet i senere år. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Kjellerdøren er fra byggeår og er en malt tredør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Noe slitasje på kjellerdør med karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på dører.



# Tilstandsrapport



## ! TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er på boligens fremside bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

Det er på boligens bakside bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## ! TG 1 Utvendige trapper

Det er bygget utvendig trapp av trekonstruksjon til inngangen. På fremsiden av boligen er det bygget en trapp med mur og trinn av tre fra asfaltert plass og opp til plen.



## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Overflater på gulv med laminater, fliser og med belegg. Fliser på gulvet i hall og i kjellerstuen. Det er malte flater, tapeter på veggene. Det er malte brystningspaneler. Himlinger er med hvite himlingsplater og med malte paneler. Det er foretatt oppussing av gangen i hovedetasjen i 2020.

Det er forskjellig alder på overflater. Det er i Overflater fremstår med normale bruks slitasje i forhold til alder og bruk. Noe oppussing og modernisering av enkelte overflater må påregnes.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. I kjelleren er bod i framkanten med oppforde/ flytende gulv på isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmålinger registrert følgende hellinger:

Det er i hovedetasjen målt helling på ca 28 mm fra stue mot øst til hjørnet i frambygget mot sydvest.

### 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.

# Tilstandsrapport

## 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

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med teglstein. Det er tilsluttet en peisovn på stuen i hovedetasjen. Feie luken er med adkomst via boden i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i denne boligene. Det kan ikke utelukkes oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av denne pipen.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde og noen vegger med fri mur. Det er i det store bodrommet sponplategulv på isolasjon av isopor el. himlinger med paneler.

For ca 15 år siden var det en vannskade i kjelleren, dette ved at overvann kom inn i kjelleren. Dette var en forsikrings sak og ble utbedret av avtalepartenere. Årsaken til vanninnsiget var overvann.

Hulltaking er foretatt i bakvegg i boden uten at det er registrert unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

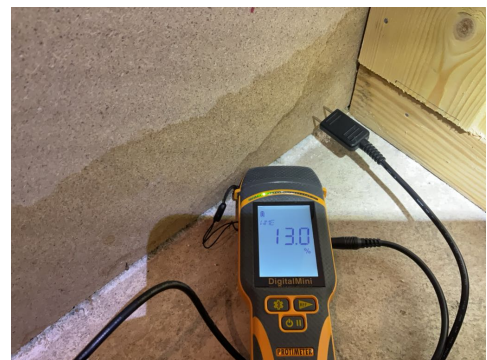
Det er observert misfarging i nedkant på veggplater mellom bod og badet, det ble ikke registrert fukt i disse merkene under befaringen. Merkene kan stamme fra skade med vanninntrekk for ca 15 år siden.

Det er observert saltutslag el. I nedkant på kjellervegger av mur. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære optrekk fra grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er saltutslag på kjellervegger. Det er viktig at disse murene er med fri mur og med luftig konstruksjon. Konsekvens med innlektning og kledning av slike vegger vil kunne være skade med råte i innfordre vegger.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegget i trinnene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i hovedetasjen er fornyet i senere tid og er hvite formpressede dører.

Innvendige dører i kjelleren er finerte dører fra byggeår.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe i vindfanget og på det ene soverommet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/ wc er oppusset på midten av 2000 tallet. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og wc.

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

Eier opplyser at rommet er delvis bygget som egeninnsats. Badet er ca 25 år gammelt og i dette ligger det forventninger til fornying av rommet.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes at det er montert trelister mellom veggplater og gulvfliser. Dette er ikke i henhold til godkjent/ anbefalt løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler. Det er montert ståleovn på veggen.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Rommet er ca 30 år og i dette ligger forventninger om fornying av rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader ved at vann renner til naborom. Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegg og gulvet.

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000



### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår. Det er ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

Det er montert trelister i overgang mellom gulv og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, badekar og med wc.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. 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.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjelleren med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene, det er panelte himlinger i rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Eier opplyser at rommet ble oppusset i ca 2000 med nye veggplater.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fagmessig fuget mellom sokkellisten og kantflisene på veggene.

Det er ikke fagmessig fuget rundt rørgjennomføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og med tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke aviket.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsoner er beliggende mot yttervegger/ murvegger.

## KJELLER > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

Bad/ wc opplyses å være oppusset i ca 1995. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med dusj med dusjvegger, vegghengt servant og med wc.

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

Rommet er ca 30 år gammelt og det er registrert skader på veggplatene inne i dusjen.

Det er påregnelig med oppgradering og fornying av rommet.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det er fuktskade i nedkant på våtromsplater i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står foran renovering/ fornying.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

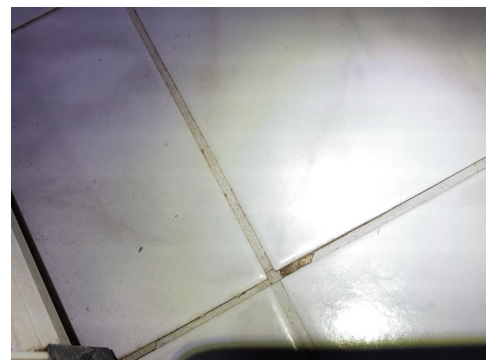
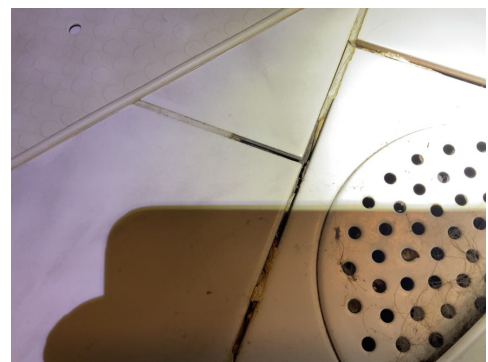
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må fornyses.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluken med rist er plassert under fastlimt profil for dusjveggene. Dette gjør det umulig for kontroll og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Rommet står foran fornying.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger og utstyr fremstår med en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av utstyret på badet ved renovering av rommet.

KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er dyttet papir i viften.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er noe eldre skapskrog, men med fornyede fronter og benkeplate. Det er fliser mellom benkeplaten og overskapene, disse flisene er malte i senere tid. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og med komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er påvist i luke i vegg i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Avløpsrør

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015.

**Årstill:** 2015      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger i 2011, utført av Sandal Elektro AS. Det er sikringskap originale skrusikringer og med noen automatsikringer som ble montert i 2011.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974 Noen oppgraderinger i 2011, utført av Sandal Elektro AS.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på oppgraderingene, utført av Sandal Elektro AS i 2011.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

**Det anmerkes at tidligere strømledning til varmtvannstanken ligger ved kabelen med teipede ledere.**

## Generell kommentar

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

**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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Eier opplyser at det i 2000 ble foretatt fornying av dreneringa rundt boligen. Det ble da lagt nye drenerør, fuktsikring. Eier opplyser at dette er utført av Dags Maskin AS.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokk el. med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det er montert fasadeplater på deler av grunnmuren ved adkomsten til boligen. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer i betong/ mur ved adkomsten til boligen.

#### 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: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrenghold

Boligen er beliggende på tomt som heller lett mot vest.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1974.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre septiktanker av betong kan medføre flere risikofaktorer og konsekvenser:

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1984

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Ambita.no

### Beskrivelse

Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv.

Yttervegger er oppført i kombinasjon av murvegger og vegger i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre. Taket er tekket med pappsingel og det er renner av metall. Det er i montert 2 garasjeporter som leddporter av tre, det er motoråpner på den ene porten.

Det er registrert skjevheter i vegger, vegg på nedsiden buler ut/ nedover på midten.

Det er påregnelig med oppgraderinger, reparasjoner og vedlikehold ved garasjen. Det må foretas ytterligere undersøkelser i forhold til skjevheter.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Hall m/trapp, 2 Gang, 4 Bod, 2 Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, Trapperom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 550 000

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

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

## Markedsverdi

**2 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gylsvegen 5 ,6220 STRAUMGJERDE 148 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	31-08-2022	2 700 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>18 919</b>
2 Einane 41 ,6220 STRAUMGJERDE 150 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	11-10-2021	2 650 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>17 333</b>
3 Bakkane 7 ,6220 STRAUMGJERDE 162 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	25-02-2025	2 550 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>13 889</b>
4 Reitane 25 ,6220 STRAUMGJERDE 178 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	12-02-2019	2 270 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>10 955</b>
5 Myrane 29 ,6220 STRAUMGJERDE 322 m <sup>2</sup> 1958 6 sov	08-10-2024	3 900 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>10 870</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 640 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1. Etasje	98			98	34
<b>SUM</b>	<b>180</b>				<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Hall m/trapp, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bad, Vaskerom, Kjellerstue		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I underetasjen er det på tegninger definert rom som disponibel, vaskerom og boder. Det er innredet kjellerstue og bad i underetasjen.

I hovedetasjen er delevegg mellom wc/ bad fjernet og det er etablert ett bad som inkluderer begge rommene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er i underetasjen målt høyde på 2,20 meter.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	142	38
Garasje	0	45

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Eli Mette Tandstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	23	94		0	1152 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

Reitane 18

### Hjemmelshaver

Tandstad Eli Mette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på Reitane i Straumgjerde. Kort avstand til dagligvarebutikk og busstopp nede i Straumgjerde sentrum. Til Aure sentrum ca 8 km (ca 11km til Ørsneset med fergeforsbindelse over Storfjorden) . Fine turmuligheter i nærområdet med mange fjelltopper. Kort kjøretur til alpinanlegg på Fjellsetra (ca 1 mil) og Strandafjellet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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 er stor og er beliggende i hellende terreng mot vest og er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, hage som er beplantet med hekk, trær og prydbusker. Natursteinsmur mot veien og ved garasjen. Eiendommen er beleggende med meget flott utsikt og med normale solforhold for området. Tomten grenser mot utmark på baksiden.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1992	Skifteoppgjør

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	19.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Mellombels bruksløyve	26.06.1975		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.04.1971		Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	19.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger garasje	30.04.1984		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG1504>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners	Oppdragsnr.	
Adresse	Reitane 18		
Postnr.	6220	Sted	Strauvgjode
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1973	Hvor lenge har du bodd i boligen?	52 <sup>Ar</sup> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Eli Mette	Etternavn	Tandsted
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse Flislegging og nye veggplater
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse ca. 2000
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Kjosnes og Jan Erik Bøchmann
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse Flis på bad i hovedetasje
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse Tett avløp en gang, cirka 30 år siden.
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgaver):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere fuktinnsig, drenering tatt av Dags Maskin i ca. 2000. \*

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

Nytt tak i ca. 2000

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Egeninnsats.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

Delvis nytt sikr. skap

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Sandal Elektro

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

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

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

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

Plt 5: Noe merker i veggplater på bod i kjeller, ukjent årsak

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

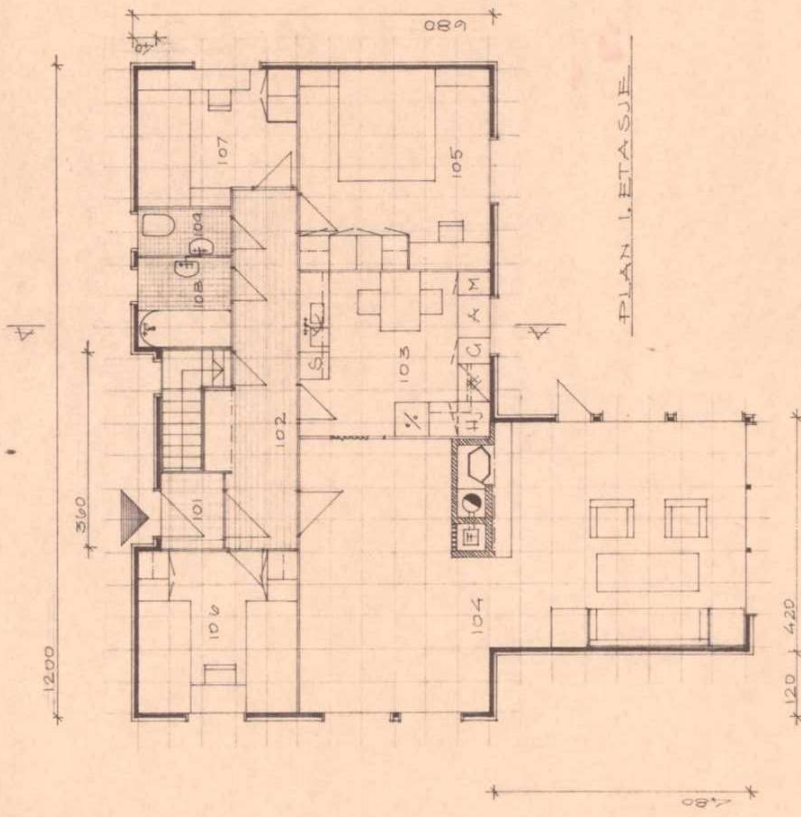
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring lhht. vilkår.

Dato	11.02.25	Sted	Sykkylven
------	----------	------	-----------

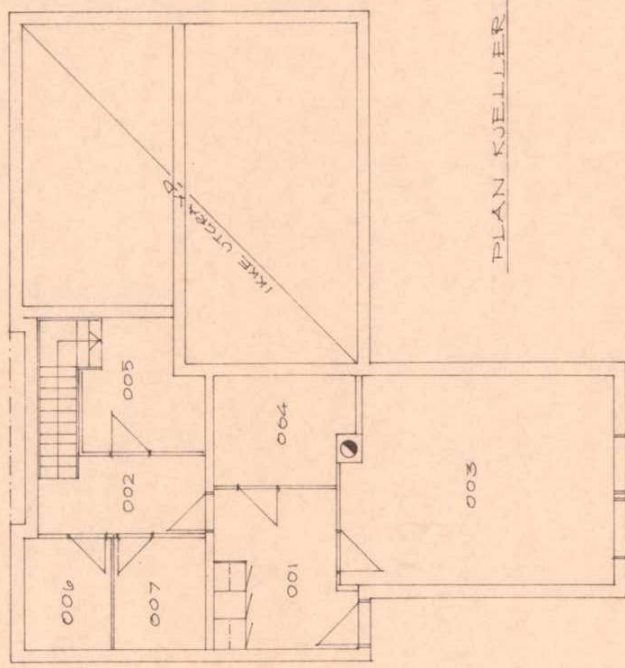
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

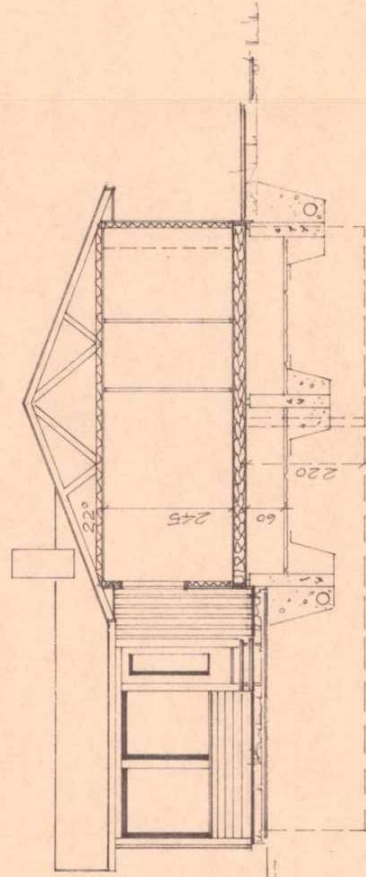
Eiv Hette Tandstad



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

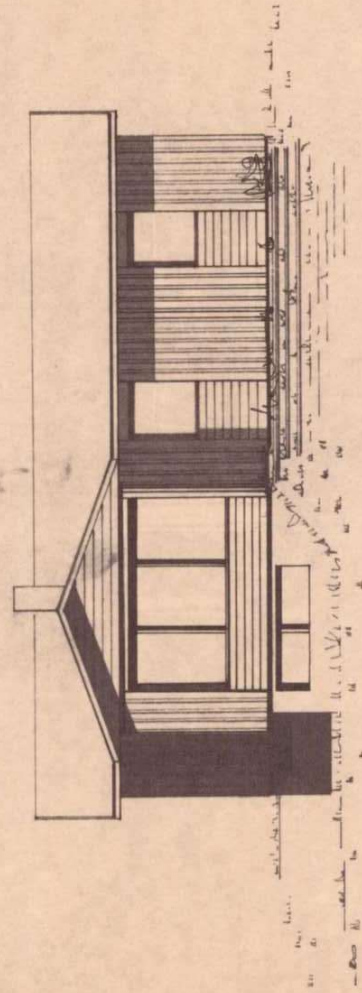


SNITT A-A

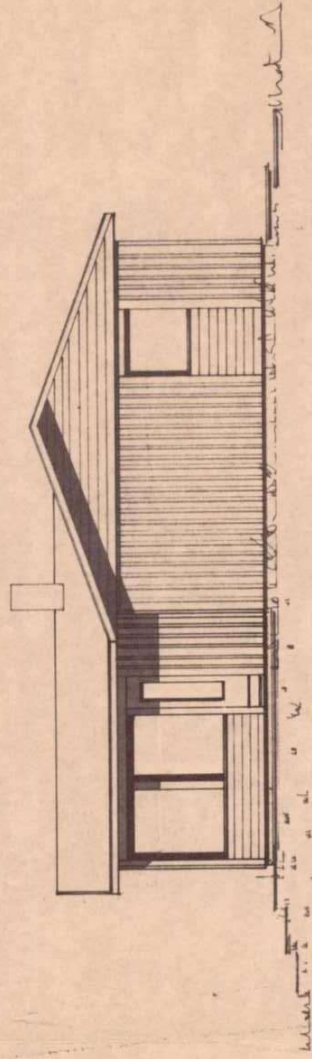
Sykkylven byggeråd.  
Klaus Olsen  
Framlagt 14/7-71  
Godkjent sak 17/71.  
Ikkje godkjent

ROM NR	LEIEAREAL M <sup>2</sup>	AREAL M <sup>2</sup>	LYS M <sup>2</sup>
101	17	17	0,3
102	8,9	8,9	0,9
103	9,3	9,3	10,8
104	3,8	3,8	1,1
105	11,3	11,3	0,9
106	9,0	9,0	1,1
107	7,4	7,4	0,3
108	2,8	2,8	0,3
109	1,4	1,4	0,3
001	7,2	7,2	0,3
002	4,5	4,5	0,0
003	19,-	19,-	
004	5,0	5,0	
005	4,9	4,9	
006	3,2	3,2	
007	3,4	3,4	

STRANDA BRUK A.S. STRANDA  
Kontor og ingeniører i byggeteknikk  
Tlf. 29 - 390



SYD



VEST

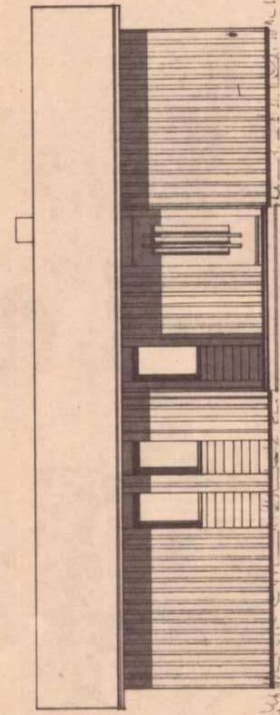
Sykkylven byggråd.

*Jan Olsen.*

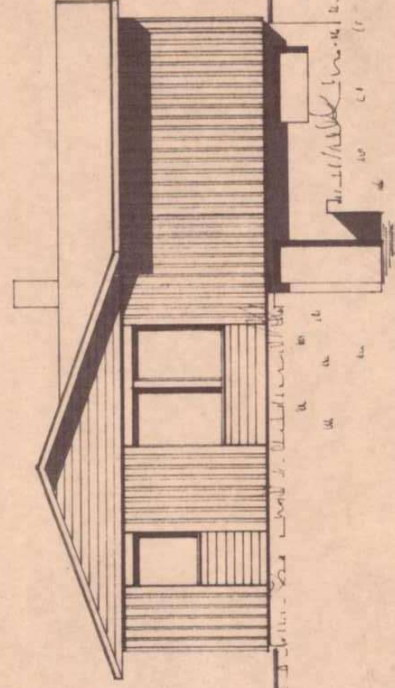
Framlagt 14/7-71

Godkjent sak 17/1/71

Ikke godkjent

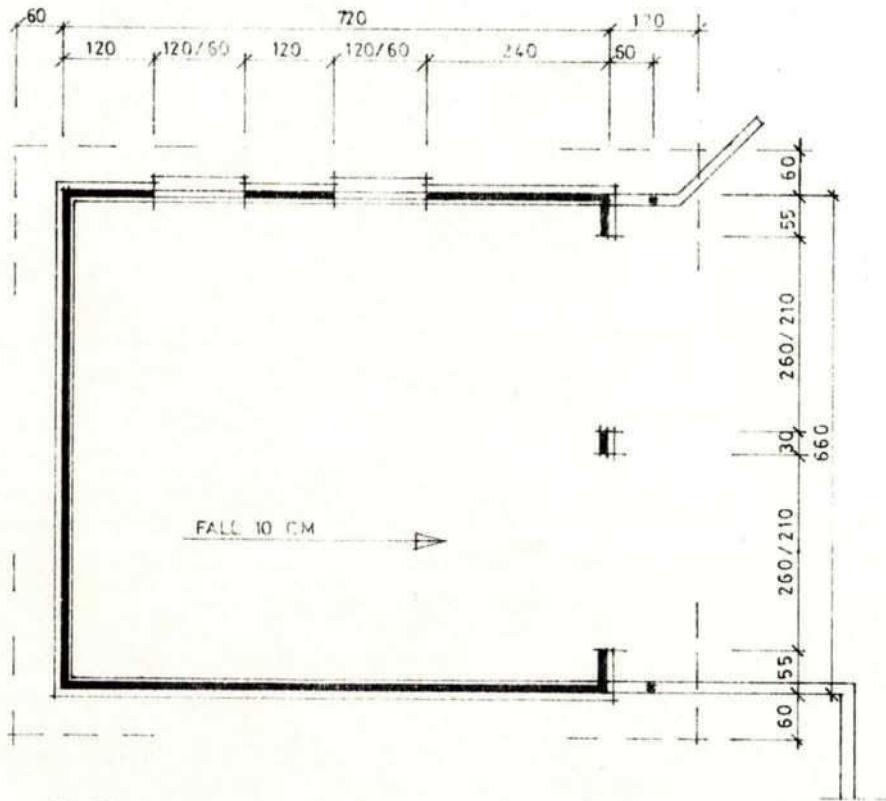


NORD

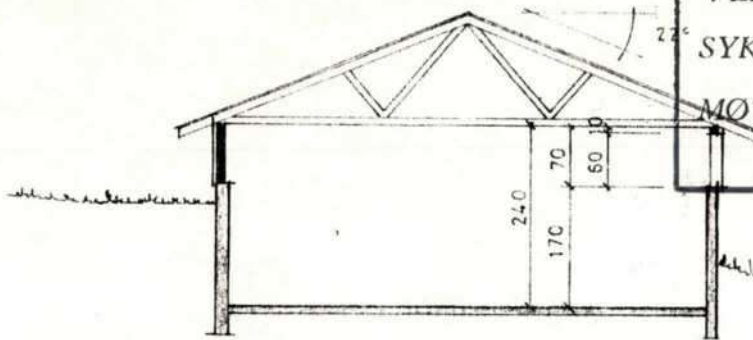


ØST

STRANDA BRUK A.S. STRANDA  
arkitekten og ingeniøren i byggeteknikk  
teft. 29 - 390



PLAN



SNITT

**GODKJEND**

PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
I BYG. I. GSKÅDET SITT  
VELTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MØTE 14.06.84 SAK 205/84

*Karin Olsen*

VEG

JAN ERIK BØCHMANN  
STRAUMGJERDE

Målestokk: Tegn. SJF 30.4.84.

Trac.

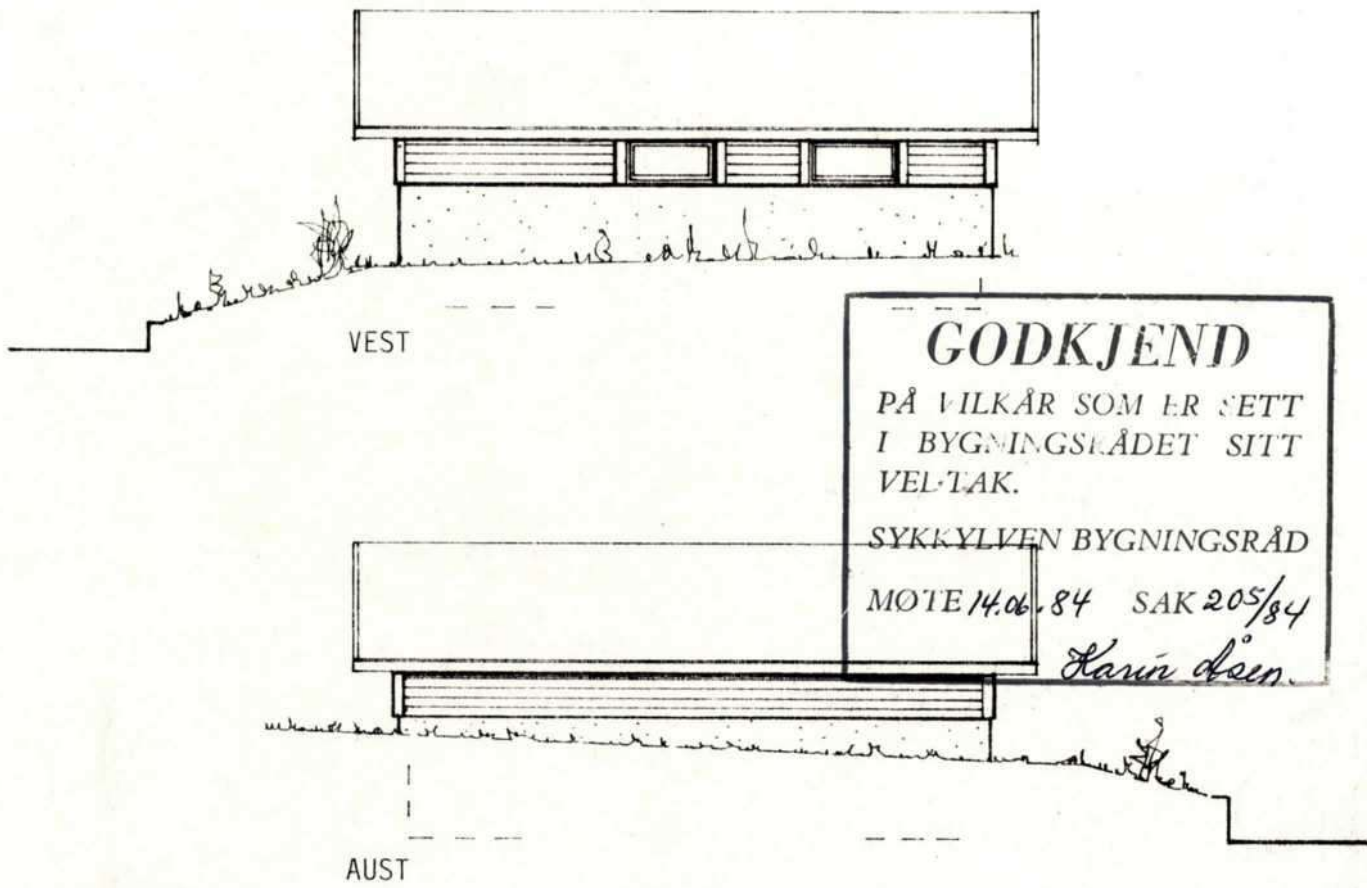
Kfr.

Erstatning for:

GARASJE  
PLAN OG SNITT

MÅL: 1 : 100

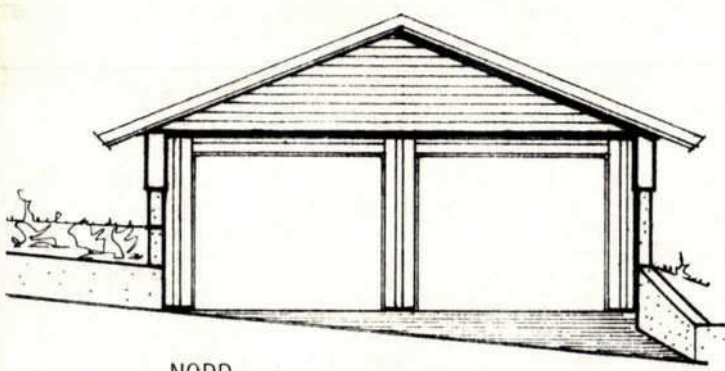
Erstattet av:



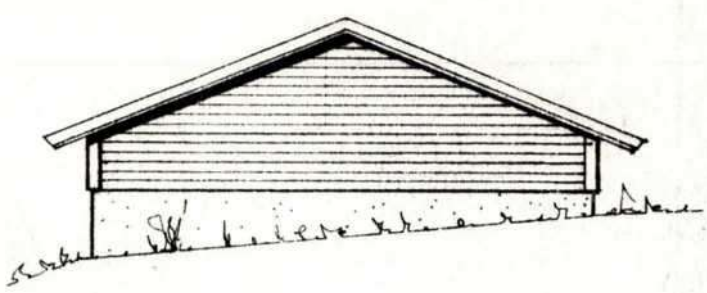
VEST

AUST

**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
 I BYGNINGSRÅDET SITT  
 VEL-TAK.  
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 MØTE 14.06.84 SAK 205/84  
*Karin Olsen*



NORD



SYD

<b>JAN ERIK BØCHMANN          STRAUMGJERDE</b>	Målestokk:	Tegn. SJF	30.4.84.
	1 : 100	Trac.	
GARASJE FASADER	Erstatning for:		
	Erstattet av:		



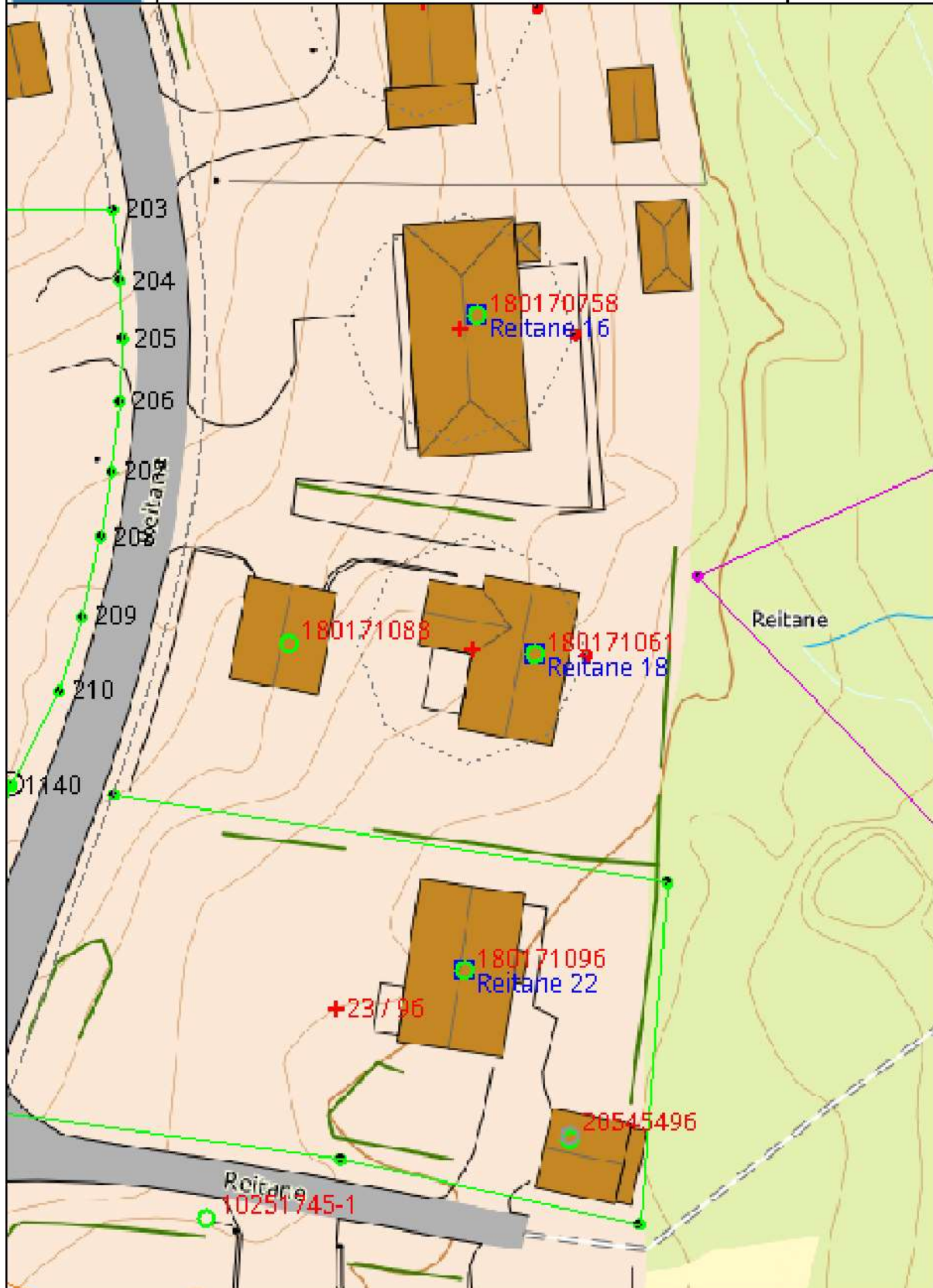


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jan Erik Bøchmann

6220 - Straumgjerde.

Etter besiktigelse foretatt den ....25/9-1974..... gis herved midlertidig brukstillatelse av .....Bustadhuset..... på eiendommen Gr.nr.23. Br.nr.94 i Sykkylven kommune.

Merknader:

Det gjennstår å mure toppavslutning på brantmur bak kamin i stue. Samt mindre belistningsarbeider. Dør fra stue til utv.terrasse må holdes forsvarlig avstengt intill terrasse er oppfylt. Ventilasjonkanaler fra Bad/Vc. må føres gjennom himling til takhatt. Papp overisolasjon i himling på mørkeloft må brettes ut som omsjøter. I kjeller gjennstår noe isolasjon av bjelkelag og kledning av himling under. Puss av grunnmur invendig, og puss av finplate i kjeller. Utvendig gjennstår puss av grunnmurer over terreng samt noe gjennfylling og planering. Avløpsrør må overdekkes med masse fra bustadhuset og nedover langs veien.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .15/12-1974...

Sykkylven..... den .26/9.-1974....  
for Bygningssjefen i Sykkylven

.....  
Ottar Selsbakk  
Bygn.kontrollør.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jan Erik Bøchmann

6220 - Straumgjerde.

Etter besiktigelse foretatt den .....25/9-1974..... gis herved midlertidig brukstillatelse av .....Bustadhuset..... på eiendommen Gr.nr.23. Br.nr.94 i Sykkylven kommune.

Merknader:

Det gjenstår å mure toppavslutning på brantmur bak kamin i stue. Samt mindre belistningsarbeider. Dør fra stue til utv.terrasse må holdes forsvarlig avstengt intill terrasse er oppfylt. Ventilasjonkanaler fra Bad/Vc. må føres gjennom himling til takhatt. Papp overisolasjon i himling på mørkeloft må brettes ut som omsjeter. I kjeller gjenstår noe isolasjon av bjelkelag og kledning av himling under. Puss av grunnmur invendig, og puss av finplate i kjeller. Utvendig gjenstår puss av grunnmur over terreng samt noe gjennfylling og planering. Avløpsrør må overdekkes med masse fra bustadhuset og nedover langs veien.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .15/12-1974....

Sykkylven ..... den 26/9 - 1974.....  
for Bygningssjefen i Sykkylven  
.....  
Ottar Selsbakk  
Bygn.kontrollør.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

0.11.11.12/13

Ark.nr.503.1

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6220 - Straumgjerde			23.	94	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg.	Bustadhus.	29/6-71	dato	14/7-71	sak 171/71
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Jan Erik Bøchmann	6220 - Straumgjerde.				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Stranda Bruk A/S	6200 - Stranda				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Ole Helsem	6220 - Stranda.				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Mindre arbeider i disponibelt rom i kjeller.og pussing av murer invendig i kjeller.
2. Noko kledning av hølning i kjeller.
- 3.Pussing av grunnmurer over terreng og mindre tilfylling på bakside.

Dette arbeid må være fullført innen 1/11 - 1975

Sykkylven

den

26/6 - 1975

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet  
 Privatbanken A/S.

for Bygn.sjefen i Sykkylven

Ottar Selsbakk

xxxxxx Bygn.kontroller.  
bygningssjef

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

Avskrift av kartbok nr. 4373 15 72  
Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

## MÅLEBREV

År 19 **72** den **15/6** vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

**"Janbu" parsell nr. 45 av Straumsreiten gr.nr.23, br.nr.83.**

Forretningen er rekvirert av **Sykkylven kommune** som er heimelshavar/~~med fullmakt fra heimelshavaren~~

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

**Lars Lade**

Alle var loveleg varsla den  
Ved forretningen møtte:

**9/6-1972**

**For Sykkylven kommune møtte Torleif Hole**

Grenseliner:

Parsellens grenser er i samsvar med vedteken regulering.

I vest, mot gate, frå 1 til 2	= 26.62 m.
I nord " tomt nr. 44 frå 2-3	= 41.10 "
I aust " hovudbruket " 3-4	= 27.90 "
I syd " tomt nr. 46 " 4-1	= 45.50 "

Parsellen omfatar **1.152 m<sup>2</sup>**

## Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: **Bygetomt**

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: **2 Bre.**

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overttyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den **15/6** 19 **72.**

*Harald Sandal*  
**Harald Sandal**

*Lars Lade*  
**Lars Lade**

*Lars Strømmejerde*  
**Lars Strømmejerde**

Nr. 22444

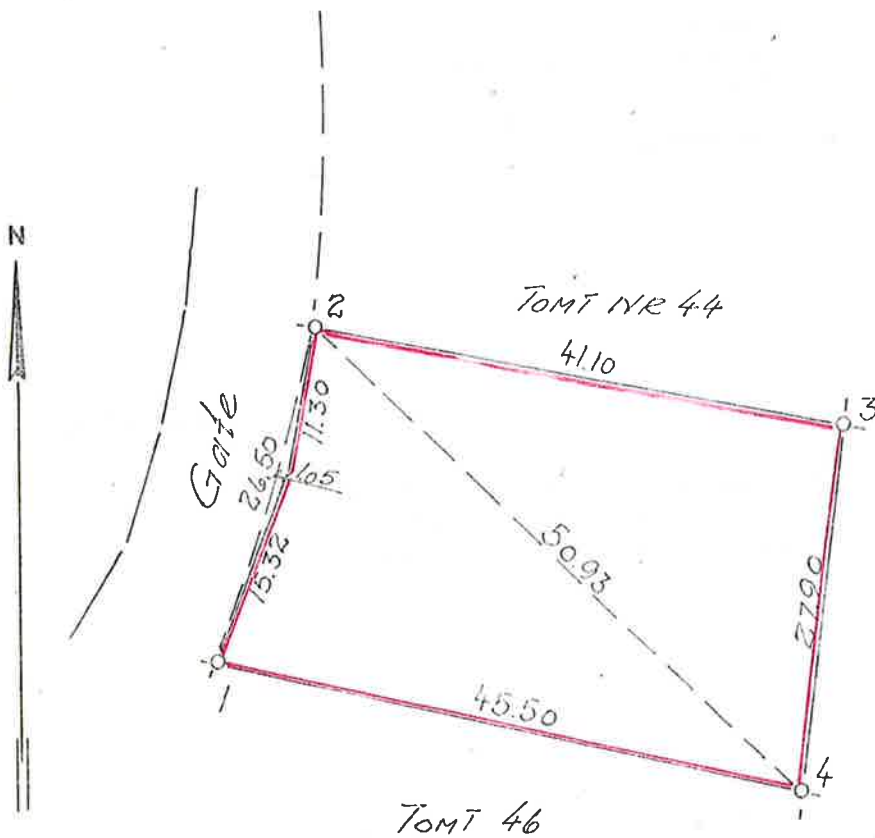
\* Stryk det som ikkje høver

# MÅLEBREV - KART

Parsell 45 av Straumsreiten gnr. 23 bnr. 83  
Bruksnavn "JANBU" gnr. 23 bnr. 94  
Areal 1152,-M<sup>2</sup> Mål 1:500

M nr. \_\_\_\_\_

Kartpl. \_\_\_\_\_



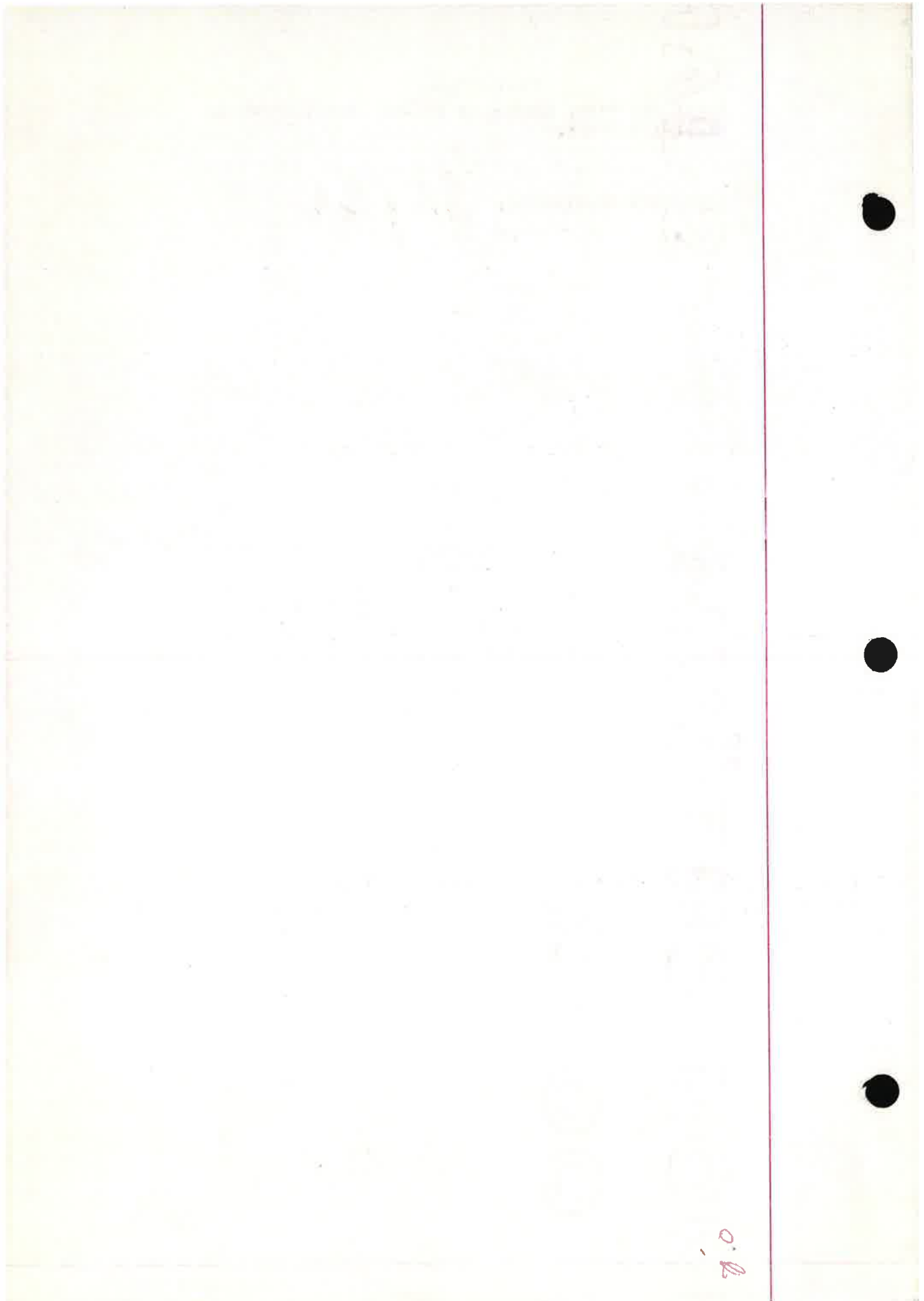
*Janne Sævi  
Tordug Hole*

## Påskrifter:

Hefte for vatn, kloakk og kablar for telefon og elektrisk kraft.

Stadfesta regulering.

*Torleif Hole*





Stampemarket kr. 170,-

AVSKRIF av dagbok nr 4380 19 72  
Norske Landmåling og Registreringsvesen

K Ø Y T E .

Underskrivne Lykkylven kommune v/ordføreren skøyter og overdreg med dette til Jan Erik Bochmann, f.27/6 1947, vår eigeendom, parsell 45 av g.nr.23, b.nr.83, med nytt br.nr. 97 av skyld 2 øre i Lykkylven kommune, for ein kjøpesum av kr. 16.128.- - kroner sekstentusensitthundrædtjugeåtte o/oo.

Areal og grenser går fram av målebrev for parsellen, av 15/6 1972. Dersom det ikkje er bygt hus på tomta innan 3 år, skal den skøytast attende til kommunen for same pris, utan rentetillegg.

Vert tomta seld til tredjemann, før det er bygt bustadhus på den, har kommunen forkjøperett og tomta skal skøytast tilbake til kommunen for den summen som er nemnt framanfor, utan rentetillegg.

Kommunen, evt. vassverket, har rett til, utan vederlag å legge og ha liggande vass- og kloakkledningar over tomta. Vidare har kommunen (kraftverket, televerket) rett til å førs fram leidningar eller kabel for elektrisk kraft og telefon til tomta og eventuelt gjennom den. Det same gjeld retten til tilsyn og vedlikehald av slike anlegg. Det er sein føresetnad at arbeidet vert gjort på slik måte at det blir til minst mogleg ulempe og at tomta - så vidt mogleg - blir sett i same stand som den var før arbeidet blei gjort.

Lykkylven, den 4.oktober 1972.

LYKKYLVEN KOMMUNE

*O. Eliassen*  
ordfører

Vi stadfestar med dette at ordfører O.Eliassen har skrive under på dette dokumentet medan vi såg på. Han er over 21 år.

Lykkylven, den 4.oktober 1972

*Permannthaugen*

*Hansen*

0.0



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

23

Bruksnummer:

94

Utskriftsdato / klokkeslett: 12.02.2025 kl. 15:39

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: JANBU  
Etableringsdato: 06.10.1972  
SkylId: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 23 / 94 269,8 m2 Ukjent grenseforløp  
Historisk oppgitt areal for 23 / 94 1 152 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040646	TANDSTAD ELI METTE	REITANE 18	6220 STRAUMGJERDE	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6913780	375616		269,8 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 06.10.1972

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 23/83	-1 152
	Mottaker	1528 - 23/94	1 152

## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Reitane	4.003	18		Nei
	<b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Kildekode</b>	<b>Koord.syst. Nord</b>	<b>Øst</b>	
		6913780	EUREF89 UTM Sone 32	375621	
			6913780		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	180 171 061	Bebygg areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	2	Rammetilfatelse:	14.07.1971
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat	Igangsettingstillatelse:	14.07.1971
	Nord: 6913780 Øst: 375621	Bruksareal totalt:	148		vannverk	Tatt i bruk:	26.09.1974
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	121				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	95	0	95	0	0	0	95	0
U01	0	53	0	53	0	0	0	26	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4003 Reitane 18	H0101	Bolig	148	4	Kjøkken	1	1	23/94

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BØCHMAN JAN ERIK		
Tiltakshaver		TANDSTAD ELI METTE		

**Bygningsnr:** 180 171 088  
**Løpenr:**   
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6913781 Øst: 375600  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 50  
 Bruksareal totalt: 50  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: 50  
 Avløp: 50  
 Har heis: Nei  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Datoer  
 Rammetillatelse: 14.06.1984  
 Igangsettingstillatelse: 14.06.1984  
 Tatt i bruk: 14.06.1984

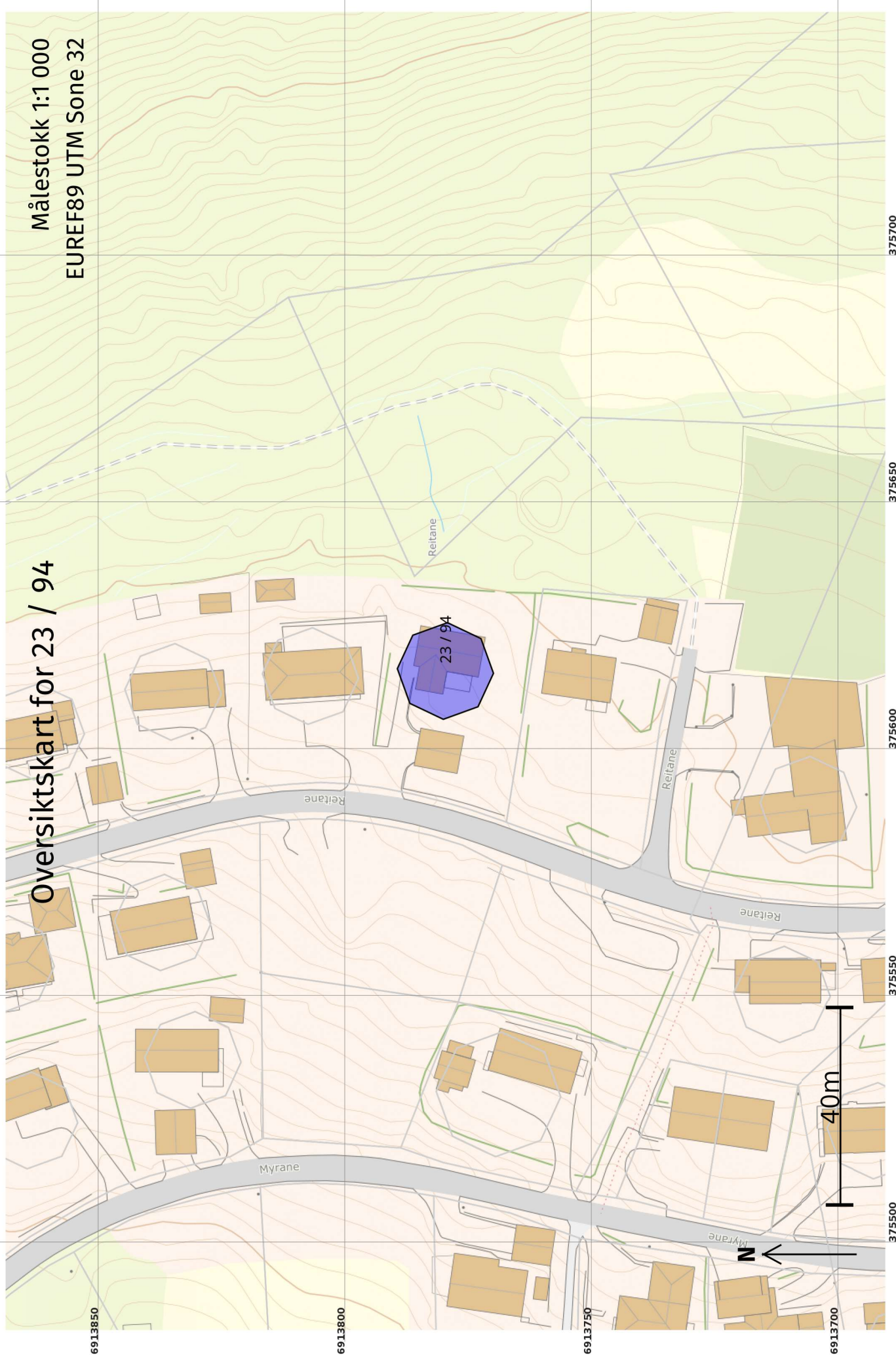
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	50	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	23/94

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TANDSTAD ELI METTE		

# Oversiktskart for 23 / 94

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



6913850

6913800

6913750

6913700

375500

375550

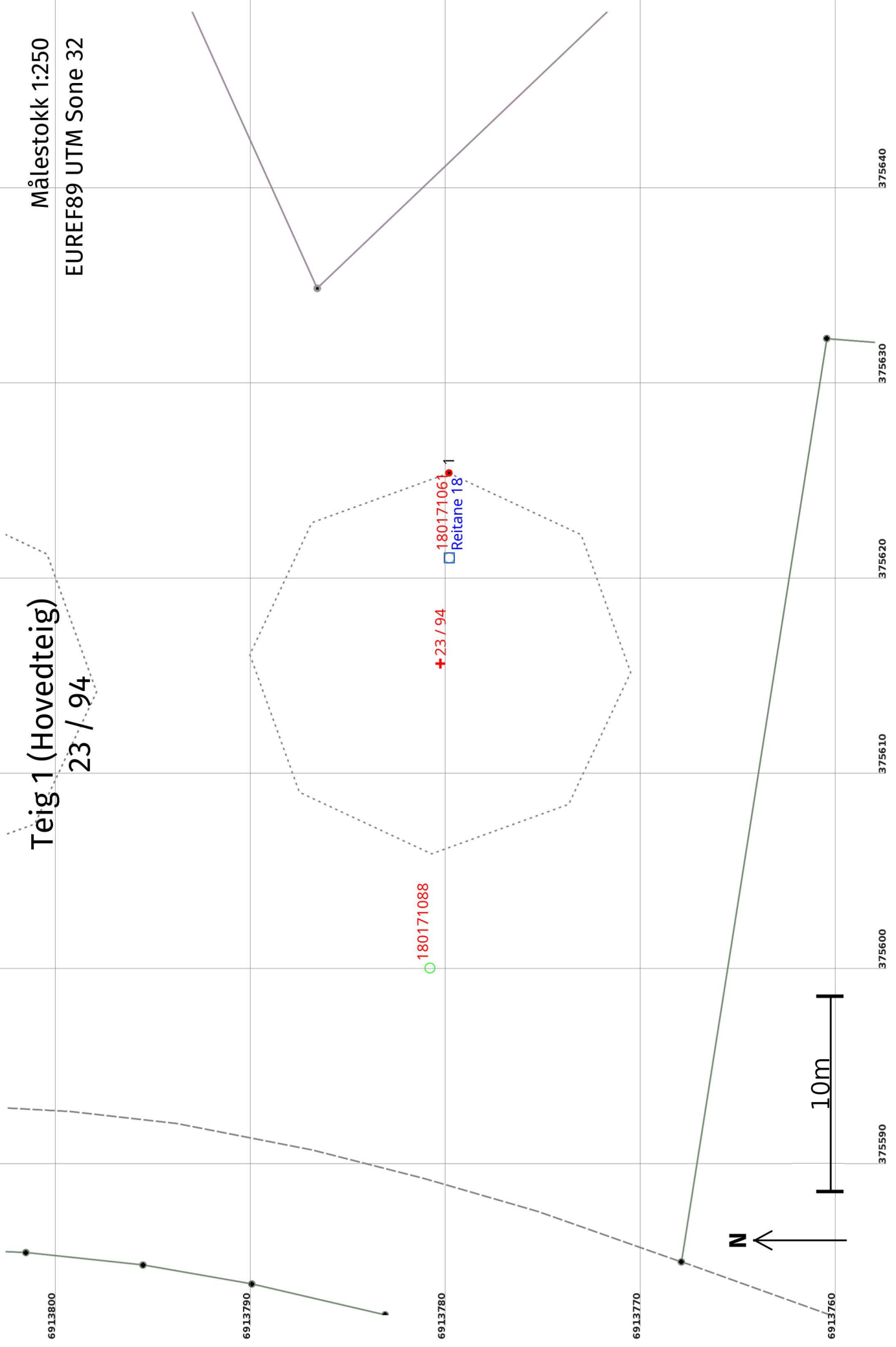
375600

375650

375700

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)  
23 / 94



## Areal og koordinater

Areal: 269,8

Arealmerknad: Fiktive grenser

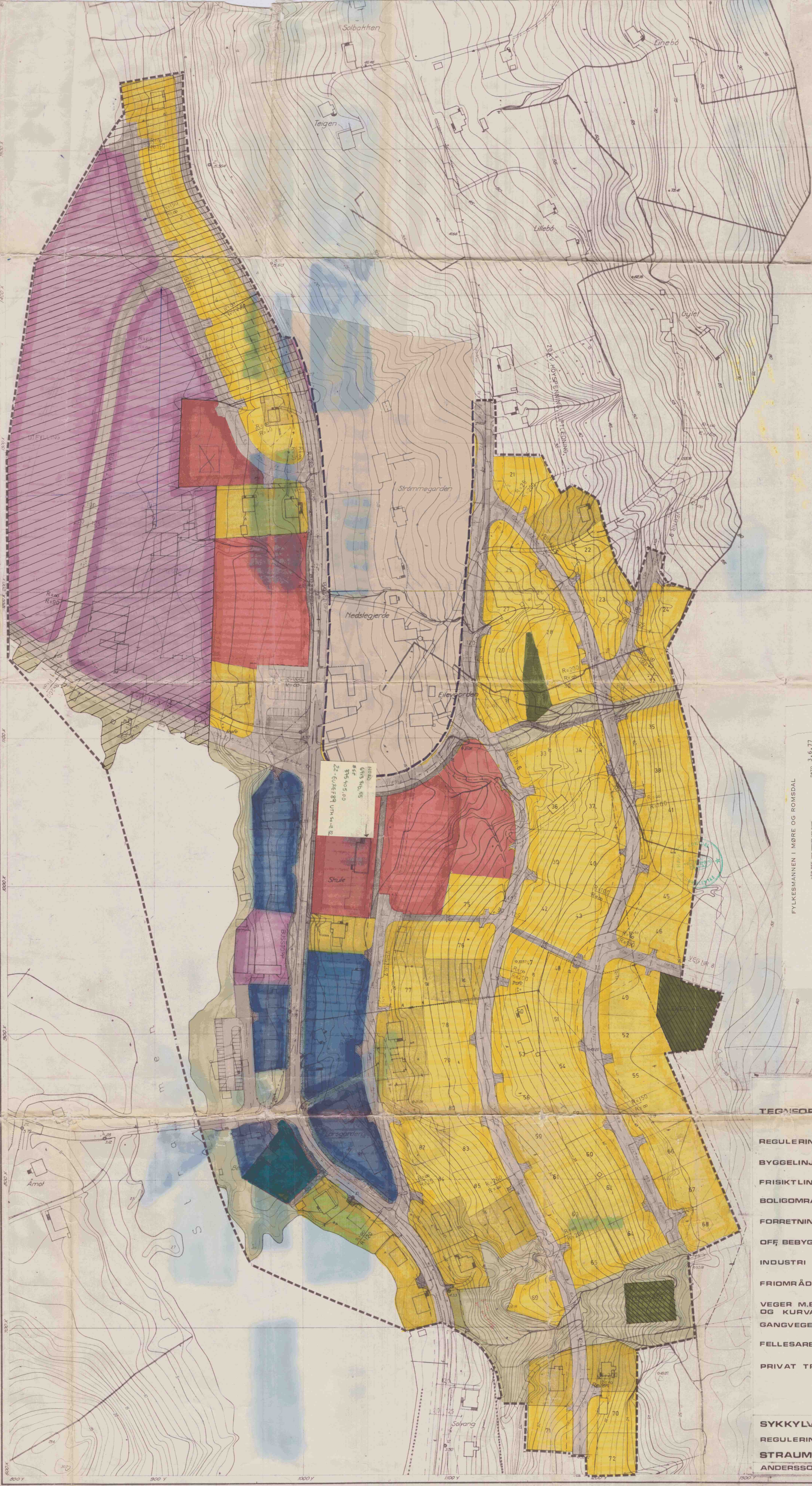
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6913780

Øst: 375616



Komm. plan 9 omr.

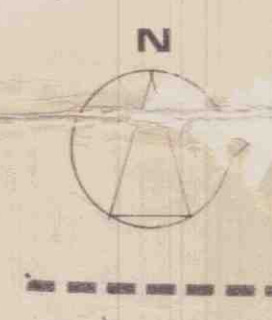


FYLKESMANNEN I MØRE OG Romsdal  
 DATO 3.-6.77

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

TEGNSØPKLARING

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



REV.	26.9-73
REV.	18.5-73
REV.	7.12-72
REV.	27.5-71
REV.	24.5-70
MÅL	1:1000
TEGN	
NR	304-1

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

REGULERINGSPLAN I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
STRAUMGJERDE SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Føresegnene er gitt for eit område med areal for:

I - BYGGEOMRÅDE -

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

II - TRAFIKKOMRÅDE -

Herunder vegar, gangvegar og fortau

III - FRIOMRÅDE

IV - FELLESAREAL

§ 3

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



§ 4

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

I BYGGEOMRÅDE

- a) Bustader

§ 5

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

§ 6

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

## § 7

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

## § 8

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

## § 9

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

## § 10

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

## § 11

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

b) Offentlege bygg, institusjonar.

## § 12

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

## § 13

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



c) Industri

## § 14

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

## § 15

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

## § 16

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

## § 17

Lasting og lossing av varer skal skje på eigen grunn.

## § 18

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

d) Forretningar.

## § 19

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

## § 20

Bygningane skal vera mest mogleg samanhengande.

## § 21

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

## § 22

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

## § 23

Lasting og lossing av varer skal skje på eigen grunn.

Sams føresegner for byggeområde.

## § 24

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

## § 25

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

## § 26

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

## § 27

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

## II TRAFIKKOMRÅDE

## § 28

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

## III FRIOMRÅDE

## § 29

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



Stadfestet i Molde, den 3.6.77

*Arne G. Jensen*

# Reitane 18

Nabolaget Straumgjerde - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Tandstad skule	5 min	🚶
Linje 110, 250, 260	0.4 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 17 min	🚗

## Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	7 min	🚶
71 elever, 7 klasser	6.4 km	
Sørestranda skule (1-7 kl.)	9 min	🚶
86 elever, 6 klasser	7.9 km	
Aure barneskule (1-7 kl.)	11 min	🚶
405 elever, 21 klasser	8.7 km	
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min	🚶
321 elever, 24 klasser	8.3 km	
Sykkylven vidaregåande skule	10 min	🚶
250 elever, 17 klasser	8.5 km	
Stranda vidaregåande skule	23 min	🚶
230 elever	24.8 km	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

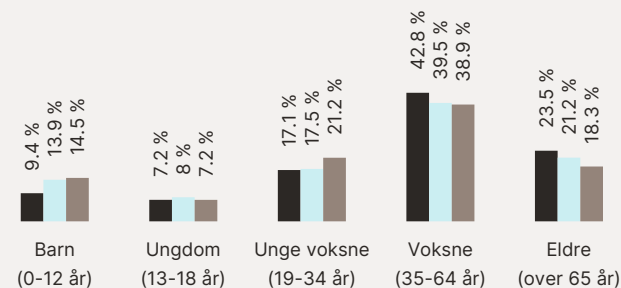


Naboskapet  
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
23 barn	6.4 km	
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	8 min	🚶
34 barn	7.2 km	
Vikedalen barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
53 barn	7.6 km	


## Dagligvare


Bunnpris Straumgjerde	7 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

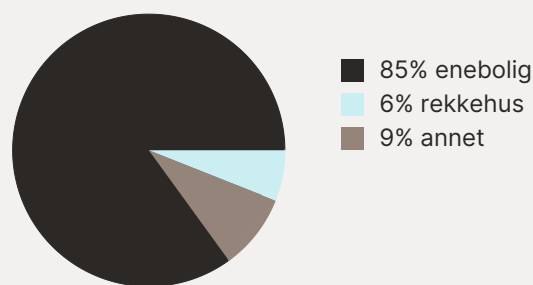
 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Tandstad skule                 | 7 min     |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.4 km   |
|  Slettegjerde fotballbane     | 21 min  |
| Fotball  | 1.4 km   |
|  Family Sports Club Sykkylven | 8 min   |
|  Stranda Treningssenter       | 25 min  |

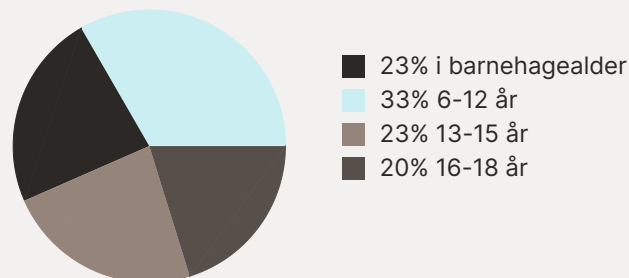
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  AMFI Moa              | 53 min  |
|  Vitusapotek Sykkylven | 9 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

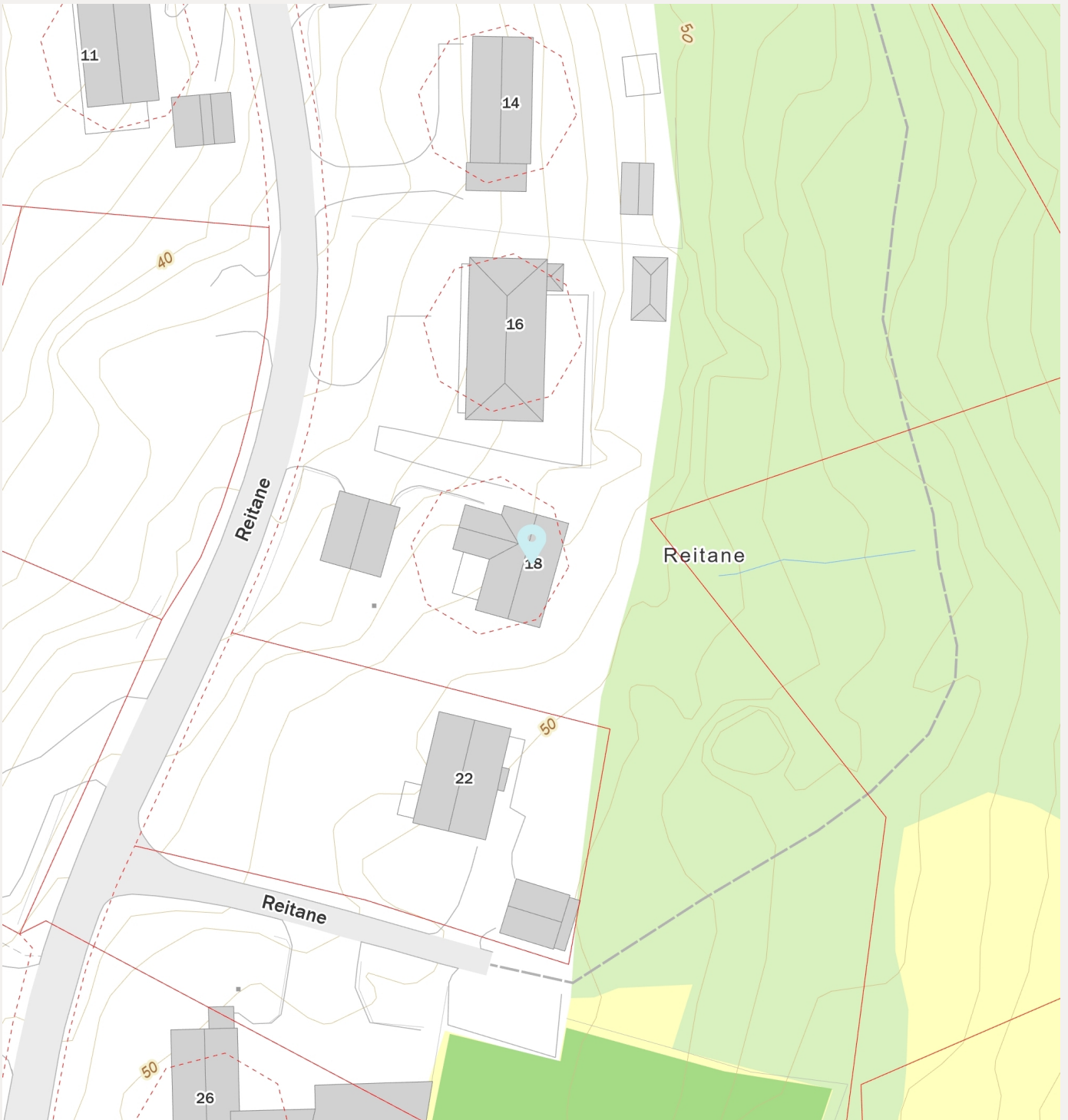


0% 44%

-  Straumgjerde
-  Sykkylven kommune
-  Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025