

Tilstandsrapport



Enebolig



Gylsvegen 6, 6220 STRAUMGJERDE



SYKKYLVEN kommune



gnr. 23, bnr. 131

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 18978-1666

Referansenummer: ZX1567

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår 1984. Boligen er med utgangspunkt i typehus fra Jokerhus. Boligen er oppført med delvis innredet kjeller. Innredet 1. etasje og med innredet loft. Tidligere eier av boligen har vært bygningsmann og har selv foretatt en rekke endringer, oppussinger, oppgraderinger, tilbygg og ombygging av boligen.

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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater fra byggeår. Takplatene opplyses å være malt for cirka tre år siden.

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

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av trefiberplater.

Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

I stuen er de to vinduen i karnappet skiftet, dette er PVC vinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren i hovedetasjen er en teakdør fra byggeår med glassfelt.

Ytterdør i kjelleren er en hvit dør med glassfelt av nyere alder.

Inngangsdøren til bodrommet i kjelleren som malt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt på loftet. Det er i stuen er hev skyvedør av tre med glassfelt. Det er en dobbel balkongdør inn til innredet rom hvor det tidligere var carport, dette er en tredør med glassfelt.

Det er på framsiden av boligen bygget en stor veranda. Det er bodom under deler av verandaen i fronten. Veranda er bygget i trekonstruksjon og har dekket med terrassebord. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Verandaen adkomst via hele skyvedør på stue og balkonger på soverommet.

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

Utvendig trapp av mur/ betong til boligens inngang.

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen til kjellerinngangen.

Det er bygget en tretrapp til inngangen av garasjeloftet.

Fra veranda og ned til terreng foran boligen er det en oppturer trapp i naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med vinylbelegg, laminater, tepper og fliser på badet i hovedetasjen.

Det er malte flater, tapeter på veggene, samt malte panelplater i mdf og paneler.

Himlinger er med hvite flater og paneler. Det er montert spotter i himlingen i den påbygd stuen.

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

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

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset

og malt brannmur. Det er tilsluttet en nyere peisovn i stuen o hovedetasjen.

I kjelleren er pipen forblendet med teglstein. Det er tilsluttet en peisovn i kjelleren. Det er fliser på gulvet under peisovnene.

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater og paneler.

Hulltaking er foretatt i bakkant i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er et kryprom i bakkant av kjelleren. Kryprommet har adkomst via dør fra kjelleren.

Boligen har en plassbygd malt tretrapp med malt rekkverk.

Innerdører er som malte fyllingsdører. Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i kjelleren er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnise og med wc.

Badet er pusset opp på tidlig 1990 tallet. Toalettet er skiftet på 2024, det samme er baderomsinnredningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Det er eier som har bygget rommet.

Vaskerom i kjelleren med fliser på gulvet og med malt tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Eier har bygget rommet.

Badet i hoveretasjen er pusset opp i ca 1995. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromstapeter på veggene.

Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt wc og med dusj.

Bad

Bad/ wc på loftet er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med Servant i glass med hyller. Det er wc og det er åpen dusjløsning med forheng.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Våtrommet er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utfra alder tilstandsgrad TG3.

Det er foretatt fuktmåling/ kontroll av på baksiden av dusjen, dette via kryploft. Det er ved fuktsøk her ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Det er boble overskap som går til tak. Laminat benkeplate. Det er montert laminatplater mellom

Beskrivelse av eiendommen

benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er montert kjøleskuffer og det er montert en mikrobølgeovn i innredningen. Innredningen er fra byggeår, men har hatt oppgraderinger med med overmaling montering av fryseskuffer etc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Røropplegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.

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

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

Det er installert luft til luft varmepumper. Det er montert en nyere pumpe i kjelleren, denne opplyses å være ca 1 år gammel.

Det er en varmepumpe fra ca. 2000 i hovedetasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår med noen oppgraderinger i forbindelse med påbygg/ ombygg av boligen.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Grunnmur i Leca lettklinkerblokk el. Grunnmueren er utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde.

Fundamenter betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein ved adkomst/ inngangen til boligen.

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Stort areal med singlet dekke foran boligen. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold. Det er støpt trapp og platt av betong og treplatt ved inngangen til boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1984. Det er felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	347 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	300 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tidligere eier av boligen har vært bygningsmann og han har selv foretatt en rekke ombygginger og tilbygg på boligen siden byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon for de utførte arbeidene.

I Kjelleren viser tegninger bad, gang og vaskerom på tegning. Det er ellers disponible rom i kjelleren. Kjelleren er innredet med soverom, omkledeareal og kjellerstue. Vider viser ikke innlemmede arealer med boder og trimrom i tilbygg og rom under veranda.

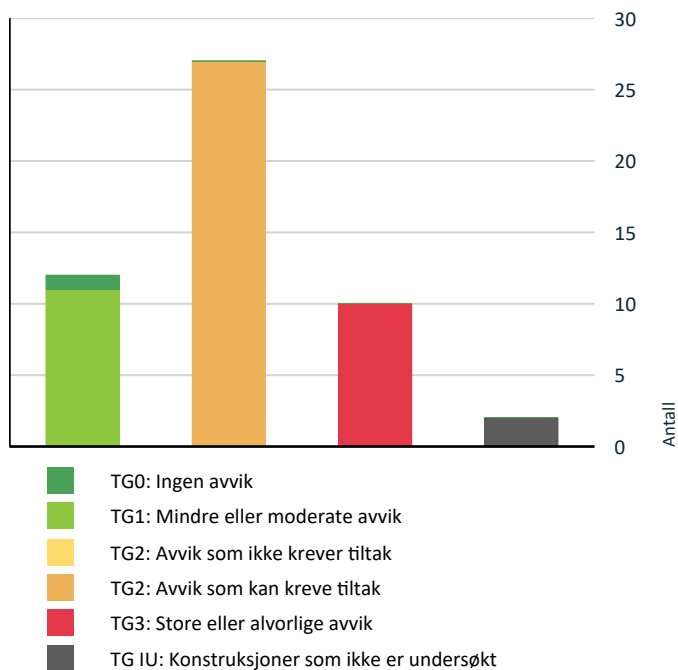
Dette er bruksendringer som i utgangspunktet krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Garasje

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

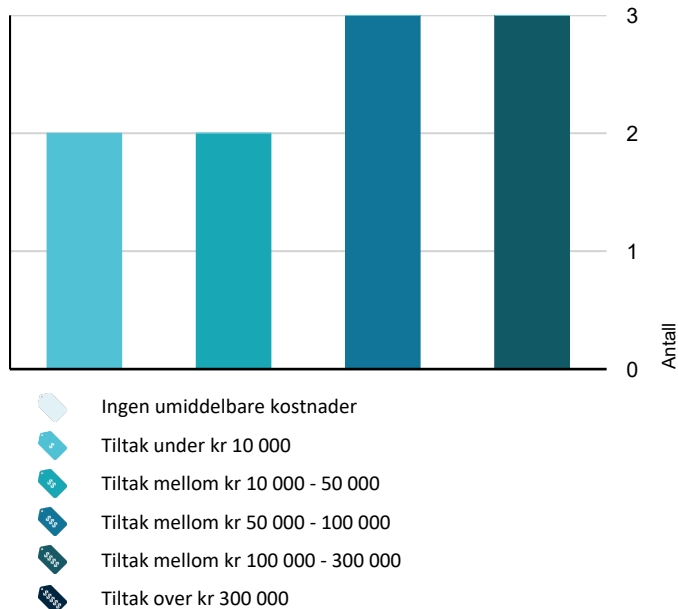
Sammendrag av boligens tilstand

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 tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Boligen er modernisert og ombygget en rekke ganger.
1986	Ombygging	Ombygget deler av kjelleren.
1995	Tilbygg	Påbygget med karnapp og utvidelse av stuen, innlemmelse av carport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte metallplater fra byggeår. Takplatene opplyses å være malt for cirka tre år siden.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert påbegynnende rustskader og en del "tråkk" merker med nedknekk i plater.

Noen plater er bendet ned i kilrennen.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

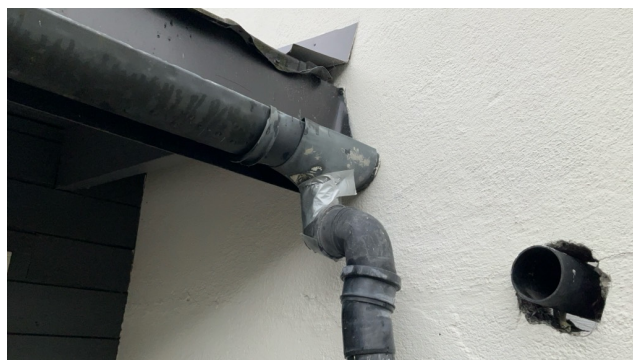
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert rustdannelser i nedkant på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Partielle (lokale) utbedringer og oppgraderinger med fornyinger må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

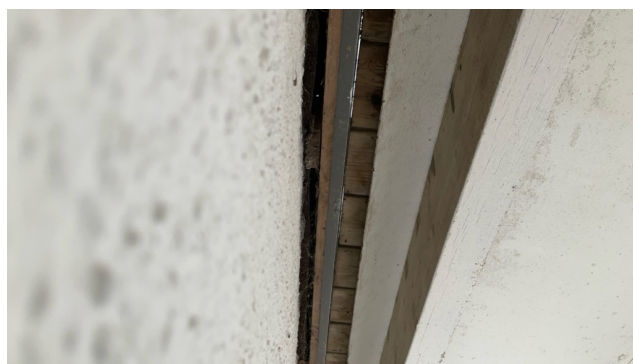
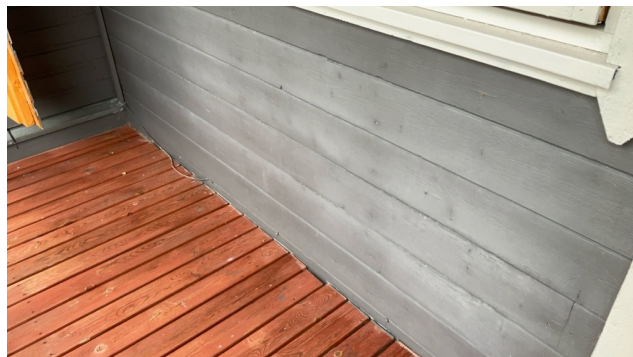
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje. Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terreng bør være 30 cm, med en minimums avstand på 10 cm. Dette for å forhindre at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn og for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

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



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her.

Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryploftet, Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig luft, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen.

Det er ikke kjent årsak til merkene i undertaket, det ble ikke registrert fukt i disse under befaringen. Ytterligere undersøkelser eventuelle utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er med forskjellig alder. En del av vinduene i kjelleren er skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er mangelfull tetting mellom murvegg og selve vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må foretas fugging/ tetting mellom murverket og vinduskarmen.



TG 1 Vinduer pvc stue

I stuen er de to vinduen i karnappet skiftet, dette er PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdøren i hovedetasjen er en teakdør fra byggeår med glassfelt.

Ytterdør i kjelleren er en hvit dør med glassfelt av nyere alder.

Inngangsdøren til bodrommet i kjelleren som malt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt på loftet. Det er i stuen er hevschyvedør av tre med glassfelt. Det er en dobbel balkongdør inn til innredet rom hvor det tidligere var carport, dette er en tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

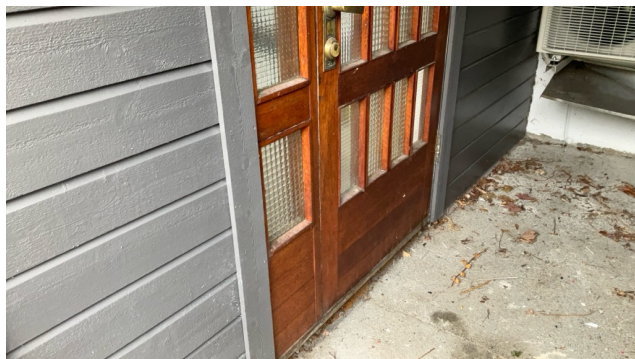
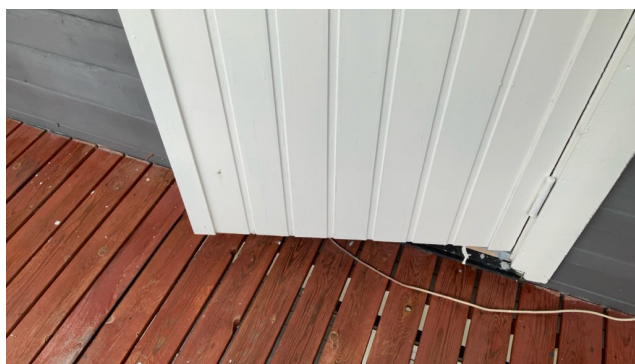
Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er på framsiden av boligen bygget en stor veranda. Det er bodom under deler av verandaen i fronten. Veranda er bygget i trekonstruksjon og har dekket med terrassebord. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Verandaen adkomst via hele skyvedør på stue og balkonger på soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn krav. Mot syd er det dårlig innfesting mangelfull innfesting av rekkverk i forhold til krav. Rekkverket har skjevhet framover. ☹

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig. Innfestninger av rekkverk etc. må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av mur/ betong til boligens inngang,

Utvendig trapp av betong/ mur ned langs boligen til kjellerinngangen.

Det er bygget en tretrapp til inngangen av garasjeloftet.

Fra veranda og ned til terreng foran boligen er det en oppturer trapp i naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater på gulv med vinylbelegg, laminater, tepper og fliser på badet i hovedetasjen.

Det er malte flater, tapeter på veggene, samt malte panelplater i mdf og paneler.

Himlinger er med hvite flater og paneler. Det er montert spotter i himlingen i den påbygde stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert litt knirk.

Noe ujevnheter i overflater med svanker og bulinger.

Det er for tv- stuen er det skiftet gulv i forbindelse med en vannlekkasje.

Det er her lagt ny laminat på isolasjon og varmematter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Underlaget her er for mykt i forhold til krav for underlag og en kan oppleve at laminat skjøter åpner seg ved belastning.

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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 gjennom stuen i hovedetasjen målt ca. 20 mm helling gjennom rommet. Det er registrert knirk/ friksjons lyd i gulv.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en nyere peisovn i stuen o hovedetasjen.

I kjelleren er pipen forblendet med teglstein. Det er tilsluttet en peisovn i kjelleren. Det er fliser på gulvet under peisovnene.

Vurdering av avvik:

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

Merknad fra feier: Merknad frå tidlegare år : Laus stige på taket. Ikkje tilfredsstillande tilgjenge for feiing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Monterer tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med hvite himlingsplater og paneler. Hulltaking er foretatt i bakkant i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsrapport

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Det ble foretatt hullboring i kjellerstuen og det ble målt 22,8%

Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%

Bodrom under veranda er beliggende på utsiden av boligen. Dette rommet er utsatt for inntrekk av fukt i overganger. Det vises til merker etter dette i boden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Bruk av asfaltpapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader. Dette skyldes at asfaltappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen, noe som igjen kan forårsake mugglukt. Løsningen med asfaltpapp var en vanlig løsning på byggetidsepunktet. Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Det er viktig med jevnlig tilsyn med boden under verandaen. Oppgraderinger og utbedringer i denne boden må påregnes.



! TG 3 Kryp Kjeller

Det er et kryprom i bakkant av kjelleren. Kryprommet har adkomst via dør fra kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er i kryprommet utildekket eps isolasjon i taket i

Det er registrert inntrekk av fuktig bakkant i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utildekket isolasjon av denne type må fjernes eller tildekkes med ubrennbare plater.

Det må foretas tiltak med fuktsikring av dette kryprommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

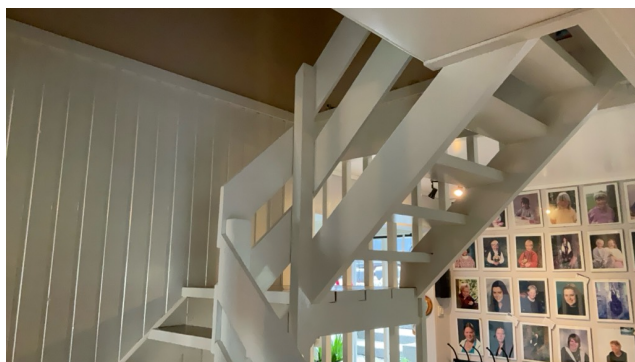
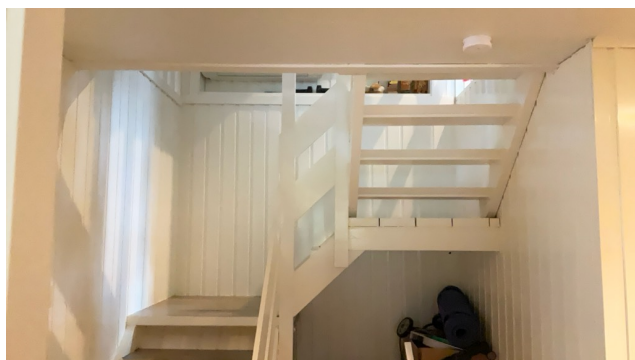
Boligen har en plassbygd malt tretrapp med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører er som malte fyllingsdører. Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnise og med wc.

Badet er pusset opp på tidlig 1990 tallet. Toalettet er skiftet på 2024, det samme er baderomsinnredningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Det er eier som har bygget rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert hull i tapet etter skruer inne i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Eier har bygget rommet.

Det er lagt fliser på gulvet i ca 2018, da med fliser og ny benkeplate, innredning etc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene Malt flater.
Det er montert hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Uten membran kan vann trenge gjennom fliser og fuger, noe som fører til skader på underliggende materialer som tre eller betong. Dette kan resultere i følgeskader som råte og andre strukturelle skader på skjulte bygningsdeler.

Skader som skyldes manglende membran er ofte skjulte og oppdages først når de har blitt omfattende.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum.

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 avviket.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i hoveretasjen er pusset opp i ca 1995. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromstapeter på veggene.

Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt wc og med dusj.

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

Tilbygget dusjnisse i ca 1997.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i dusjen/ tilbygget og våtromstapet/belegg på veggene med kantflis ellers. Det er hvite himlingsplater i taket på rommet. Det er paneler i taket i dusjnissen.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu inne i dusjsonen.

Det er benytte list av tre i åpningen mellom dusjnissen og rommet ellers.

Det er registrert fuktskade på denne listen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

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

Det må foretas oppgraderinger ved listverk. Dette er uegnet materiale.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv i dusjnisje

Gulvet i dusjnisjen er med vinylbelegg.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt på hovedrommet. Rommet har elektriske varmekabler. Overflater her er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er hull i gulvfliser etter ett tidligere toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk i dusjnisje

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1997 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, veggghengt wc og med dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Moderniseringer og oppgraderinger er påregnelig.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dusjen er mot yttervegger og mot badet ellers.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Bad/ wc på loftet er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med Servant i glass med hyller. Det er wc og det er åpen dusjløsning med forheng.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Våtrommet er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling/ kontroll av på baksiden av dusjen, dette via kryptof. Det er ved fuktsøk her ikke registrert unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Det er boble overskap som går til tak. Laminat benkeplate. Det er montert laminatplater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er montert kjøleskuffer og det er montert en mikrobølgeovn i innredningen. Innredningen er fra byggeår, men har hatt oppgraderinger med med overmaling montering av fryseskuffer etc.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om ventilatoren fungerte, så tilsier alder på ventilator at den plutselig kan slutte og fungere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Røropplegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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.

Det anmerkes at ventilasjonskanal på kryploftet er uisolert, dette øker faren for kondensering i kanalen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres isolering av ventilasjonskanaler, dette for å redusere risiko/ fare for kondensering.

Konsekvensen med kondensering kan være fuktighet i isolasjon og videre til himlinger med fuktskade på disse.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumper. Det er montert en nyere pumpe i kjelleren, denne opplyses å være ca 1 år gammel. Det er en varmepumpe fra ca. 2000 i hovedetasjen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

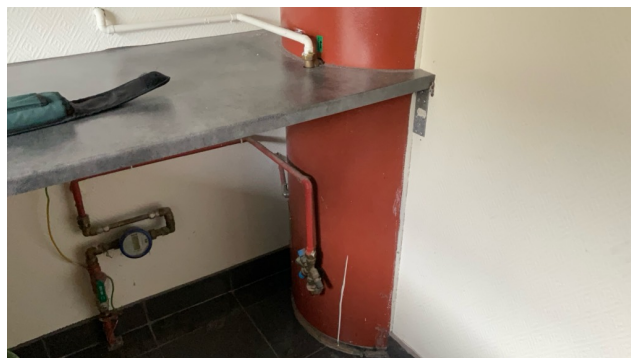
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 forbindelse med påbygg/ ombygg av boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

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

Det vises til forhøyede fukt i innforet vegg i bakkant og fuktighet i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I kostnadsestimatet ligger partielle utbedringer/ oppgraderinger og ikke full utskiftning av dreneringen rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca lettklinkerblokk el. Grunnmueren er utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur med avskalling av puss/ maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

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



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein ved adkomst/ inngangen til boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke rekkverk på forstøtningsmuren ved adkomsten til boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Stort areal med singlet dekke foran boligen. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold. Det er støpt trapp og platt av betong og treplatt ved inngangen til boligen.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1984. 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Garasjen er oppført i .. og er bygget i sammen med nabo mot syd som disponerer underetasjen av bygget. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjens hovedetasje er oppført med dekke av betong, yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med betongtakstein og det er renner av metall. Det er i montert 2 garasjeporter som leddporter av tre. Det er opplegg med lys og strøm i garasjen. Det er i senere tid montert el-bil lader.

Det er registrert skjevheter i vegger i garasjen, spesielt gjelder dette for sydveggen. Oppgraderinger med rettinger og utbedringer må påregnes.

Det anmerkes videre at garasjen har utsatt vedlikehold og det er påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger og fornyinger ved garasjen.

Det anmerkes at det kun er øverste del av garasjen som er besiktiget. Det er ikke kjent om det foreligger avtale med eier/ bruker av underetasjen i forhold til eierskap og eller vedlikeholds avtaler/ forpliktelser. Eiendomsgrensen går på midten av garasjen.

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

300 m²/300 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 3 Gang, 3 Bod, Trimrom, Vindfang, 3 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Omklædningsrom, Kryperom, Entré, Kontor, Kjøkken, Stue, Tv- Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gylsvegen 5 ,6220 STRAUMGJERDE 148 m ² 1984 3 sov	31-08-2022	2 700 000	2 800 000		2 800 000	18 919
2 Reitane 3 ,6220 STRAUMGJERDE 252 m ² 1985 5 sov	28-09-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	12 319
3 Gylsvegen 10 ,6220 STRAUMGJERDE 225 m ² 1998 6 sov	08-01-2019	2 750 000	2 650 000		2 650 000	11 778
4 Myrane 29 ,6220 STRAUMGJERDE 310 m ² 1958 6 sov	08-10-2024	3 900 000	3 500 000		3 500 000	10 870

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.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

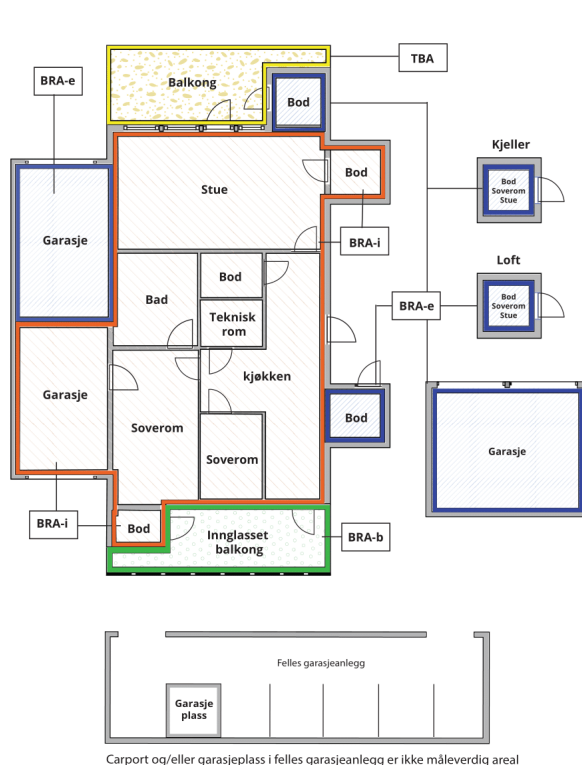
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	115			115	39		115
1. Etasje	152			152	70		152
Loft	33			33	19	40	73
SUM	300				128	40	340
SUM BRA	300						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, gang, bod, bod 2, trimrom, bod 3, vindfang, bad, vaskerom, soverom, omkleddningsrom, kryperom		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, gang, kontor, tv-stue, bad, soverom, kjøkken, stue/spisestue.		
Loft	Gang, soverom, bad, soverom 2		

Kommentar

I ALH ligger også loft med utvendig adkomst over opprinnelig carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere eier av boligen har vært bygningsmann og han har selv foretatt en rekke ombygginger og tilbygg på boligen siden byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon for de utførte arbeidene.

I Kjelleren viser tegninger bad, gang og vaskerom på tegning. Det er ellers disponible rom i kjelleren. Kjelleren er innredet med soverom, omkleddningsrom og kjellerstue. Vider viser ikke innlemmede arealer med boder og trimrom i tilbygg og rom under veranda.

Dette er bruksendringer som i utgangspunktet krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er i kjelleren målt etasjehøyde på 2,23 meter i kjellerstuen. Det er lavere høyde i rom under tilbygg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			

SUM BRA

47

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	265	35
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Grete Magnussen Oterhals	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	23	131		0	952.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gylsvegen 6

Hjemmelshaver

Oterhals Grete Magnussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet Gylsvegen i Straumgjerde. Gangavstand til dagligvarebutikk og busstopp nede i Straumgjerde sentrum. Til Aure sentrum ca 8 km (ca 11km til Ørsneset med fergeforbindelse 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 opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Stort areal med singlet dekke foran boligen. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold. Det er støpt trapp og platt av betong og treplatt ved inngangen til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det anmerkes at det kun er øverste del av garasjen som er besiktiget. Det er ikke kjent om det foreligger avtale med eier/ bruker av underetasjen i forhold til eierskap og eller vedlikeholds avtaler/ forpliktelser. Eiendomsgrensen går på midten av garasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått	12	Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.06.1984		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	04.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	19.07.1982		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	08.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	19.01.1983		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger med tilbygg	22.09.1995		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje	09.07.1986		Gjennomgått	3	Nei
Merknad fra feier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZX1567>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring Gylsveien 6.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Oterhals, Grete Magnussen	BANKID	2025-09-25 10:24



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Gylsveien 6

2. Postadresse *

6220 straumgjerde

Om boligeier

3. Hovedselger *

Grete magnussen oterhals

4. E-postadresse hovedselger *

Grete.m.o@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

92061932

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

Mai 1984

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

41 år

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Flisene på veggen løsna ingen vannskade

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Andal la nytt gulv

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Oterhals, Grete Magnussen

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Bygd på stova. Blei gjort av min mann sån var snekker

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

☐ Ja

☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

Dokumentet er elektronisk signert av:

Oterhals, Grete Magnussen

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Tilbury

sojourning

(Konventual Day)
29/9-95

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I DELEGASJON SAK 29 / 9 - 95.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
Edmy Havn Aasen

280/210 Harder 120/210

280/210 Harder 120/210

02/01/11
02/01/11

02/01/11
02/01/11

100/50

100/50

100/50

100/50

5/05/

5/05/

05/05

05/05

05/09

05/09

11/01/20

11/01/20

14/08/20

14/08/20

12/10/20

12/10/20

10/12/20

10/12/2016

09/011

09/011

90/120

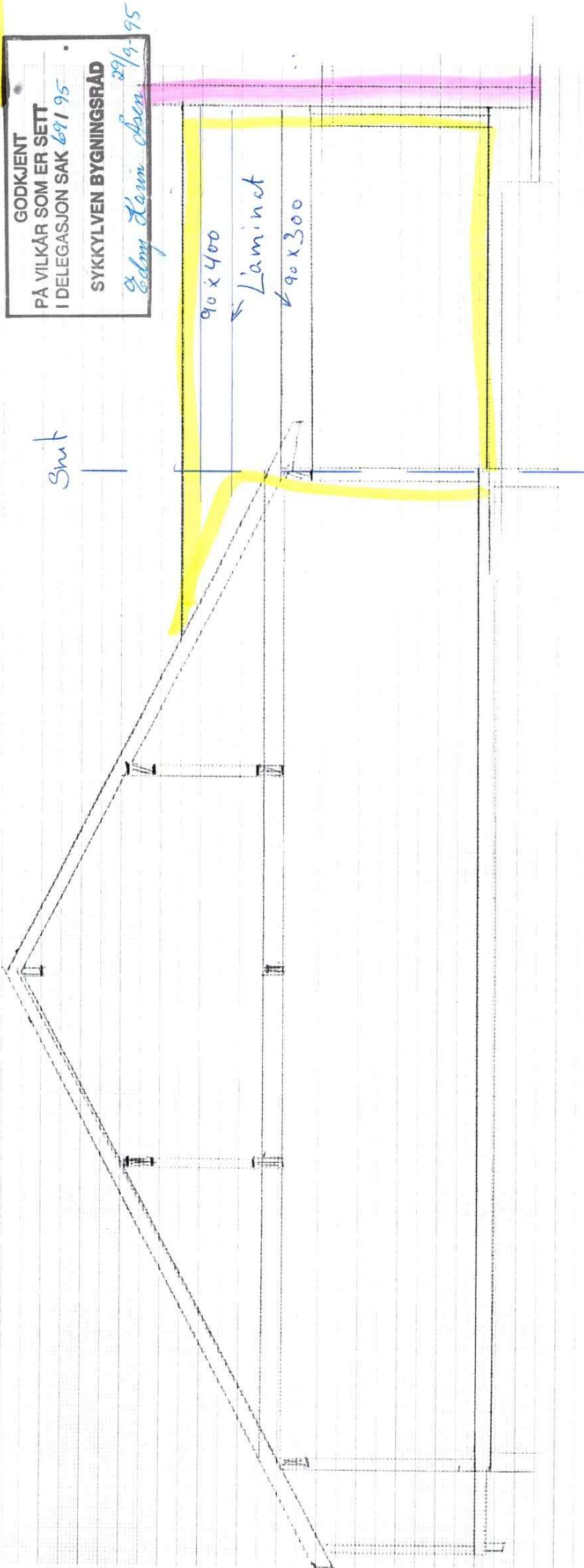
90/120

23-131

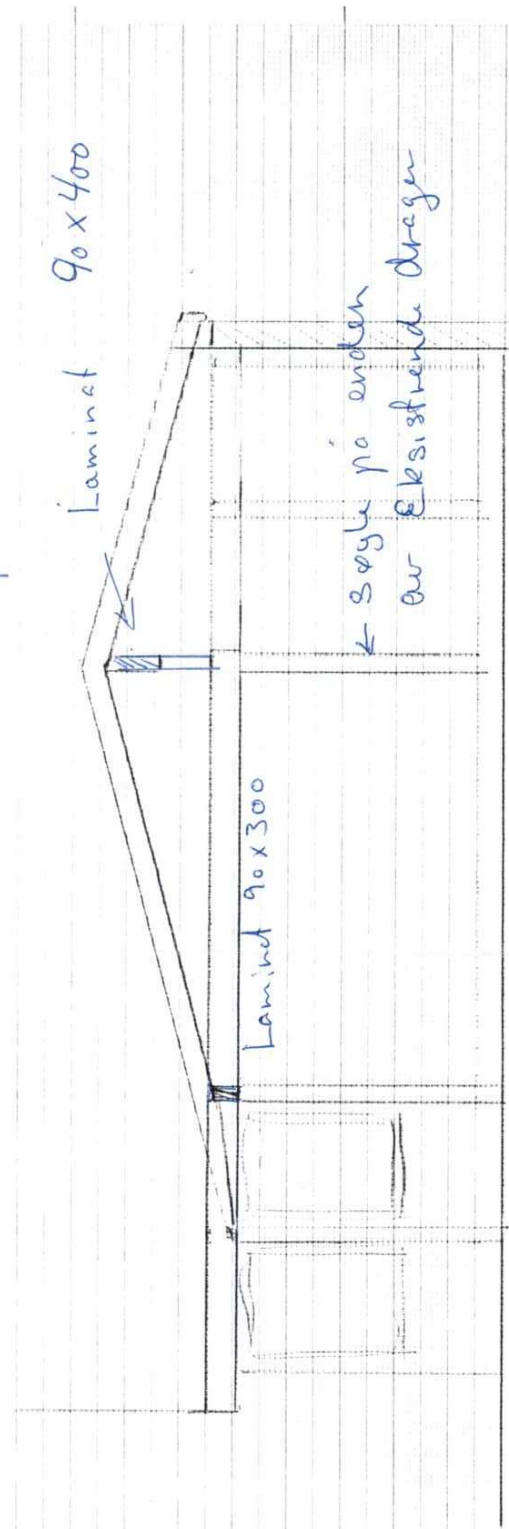
55/495

Olar Pterhals Stengiede

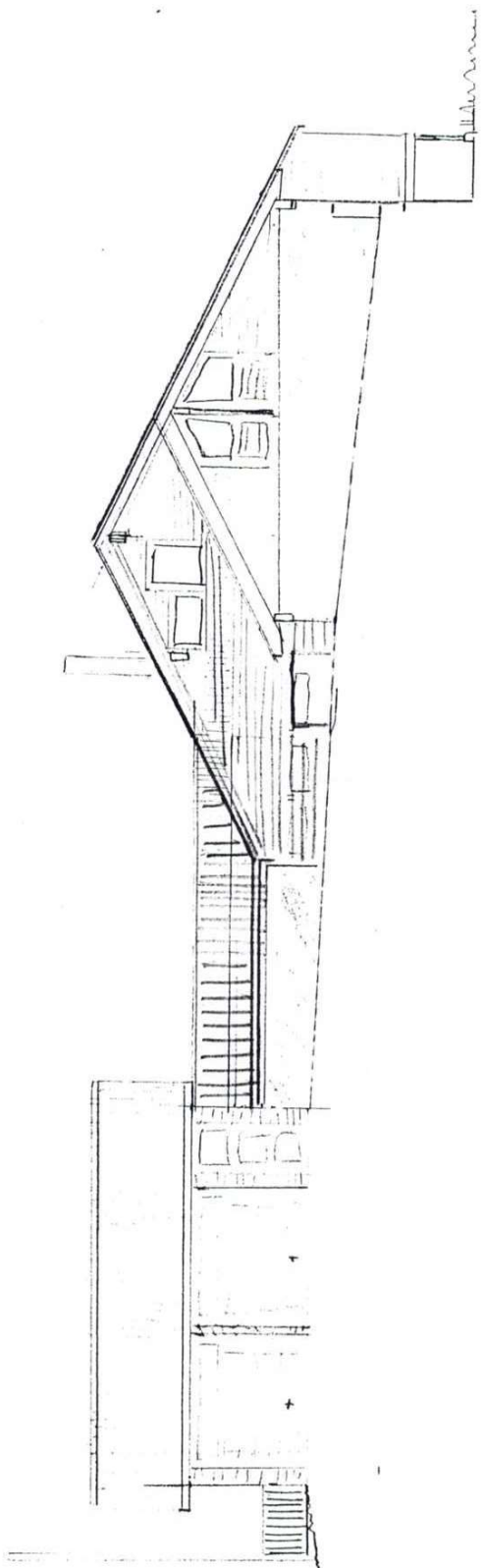
#60
Tilb.



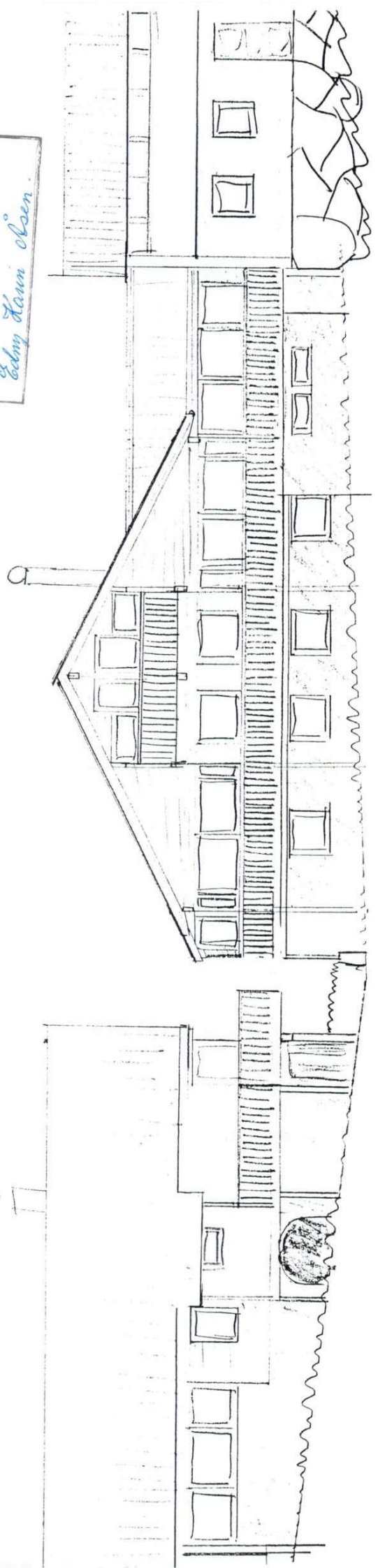
GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I DELEGASJON SAK 691/95
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
28/9/95
Edmy Lamm Olsen



23 - 131
11/4 95
Oscar Overhals
Strøngjende



GODKJENT
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT
 I DELEGASJON SAK 69195 19. 95.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
Edmy Lamm Olsen



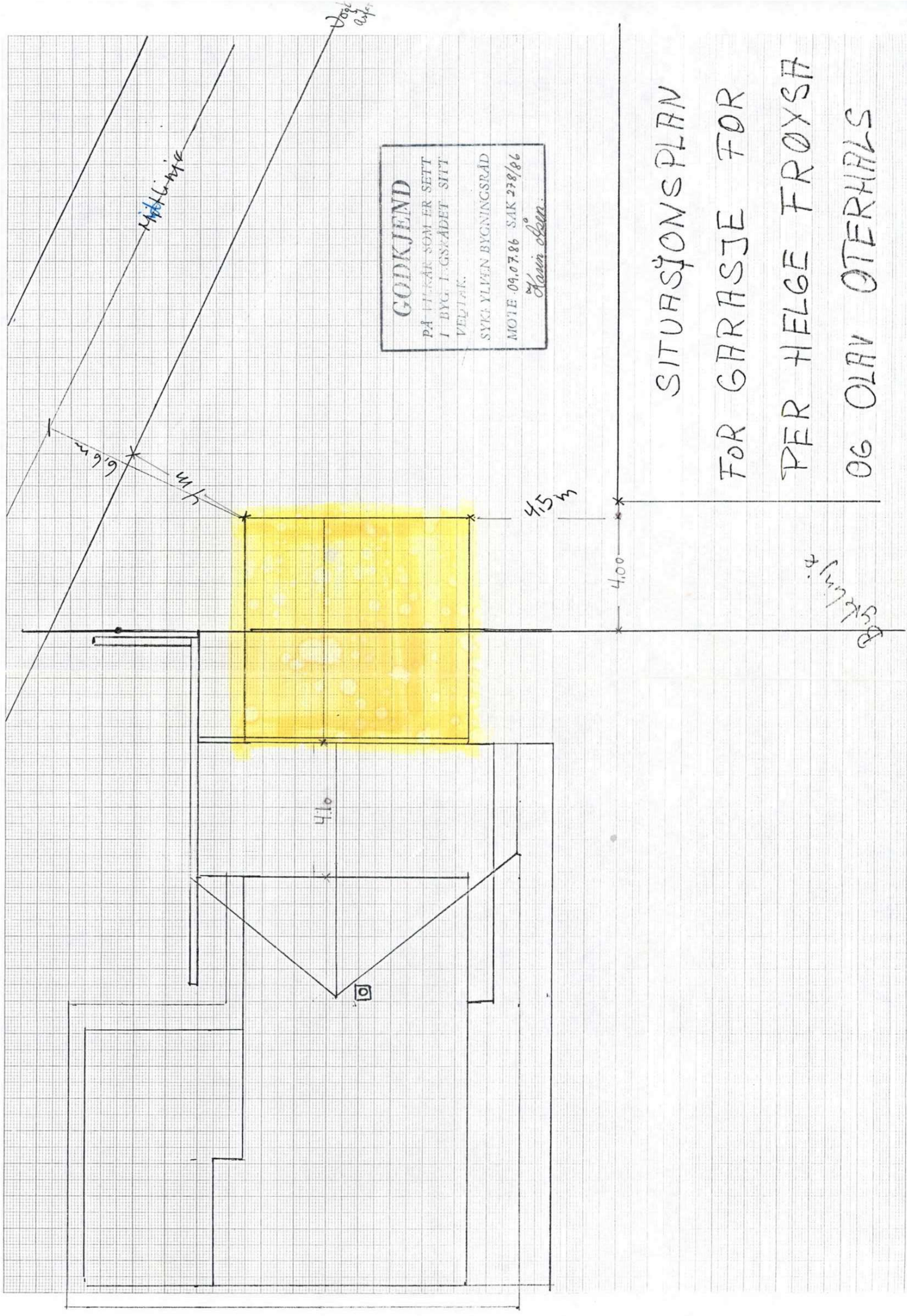
23-131

11/4 95

Olav Oterhals Strøngjode

GODKJEND
 PÅ TILBAKESOMMERSETT
 I BYGGERÅDET SITT
 VELTAK.
 SVK YLVEN BYGNINGSRÅD
 MOTE 09.07.86 SAK 278/86
Karin Olsen

SITUASJONSPLAN
 FOR GARASJE FOR
 PER HELGE FRØYSH
 OG OLAV ØTERHØLS



GODKJEND

DELLER SOM IKKE SETT
I TILGANGSÅBDET SITT
FOTFAK

SYKKELVEIENBYGNINGSRÅD

NOTE 09.07.86 SAK 278/86

Hamdalen

90/300
Limtre
90/200
90/100

Muregg
Godkjent
Som
Brannsekk

ALTANPLATE

DRAGER

DRAGER

DRAGER

210

230

210

260

202

Elektriskende
Mure

210/240

210/240

7.000

7.000

110/50

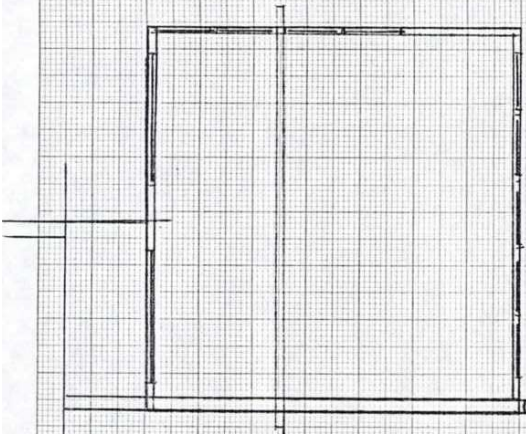
110/50
+110/sk.

110/50
+110/sk.

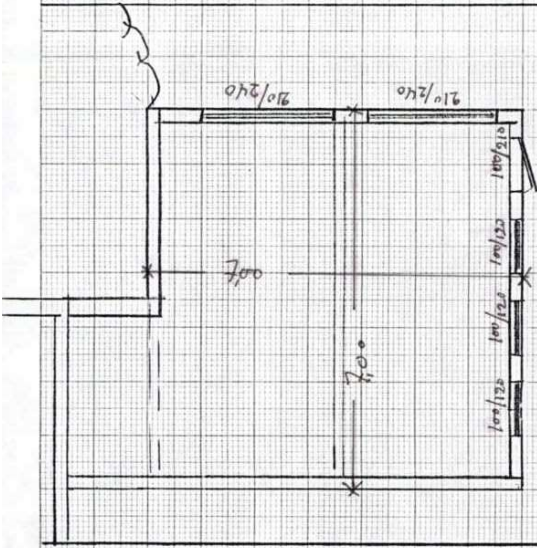
110/50

110/50 110/50 110/50 110/50 110/50 110/50

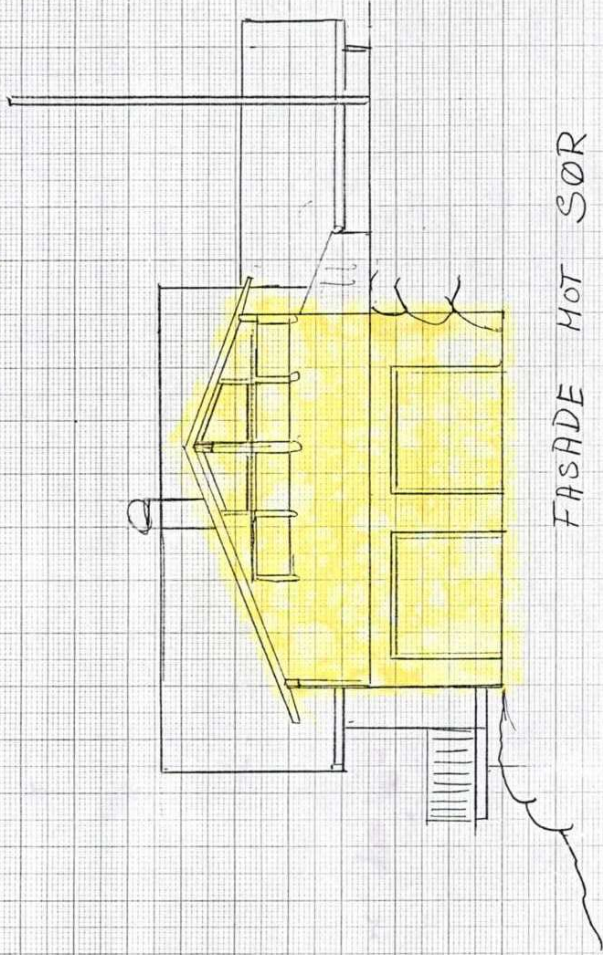
GRUNNRIS 2. ETASJE
SIDERISS FOR
GARASJE FOR
PER HELGE FRØYST OG
OLAV ØTERHALLS



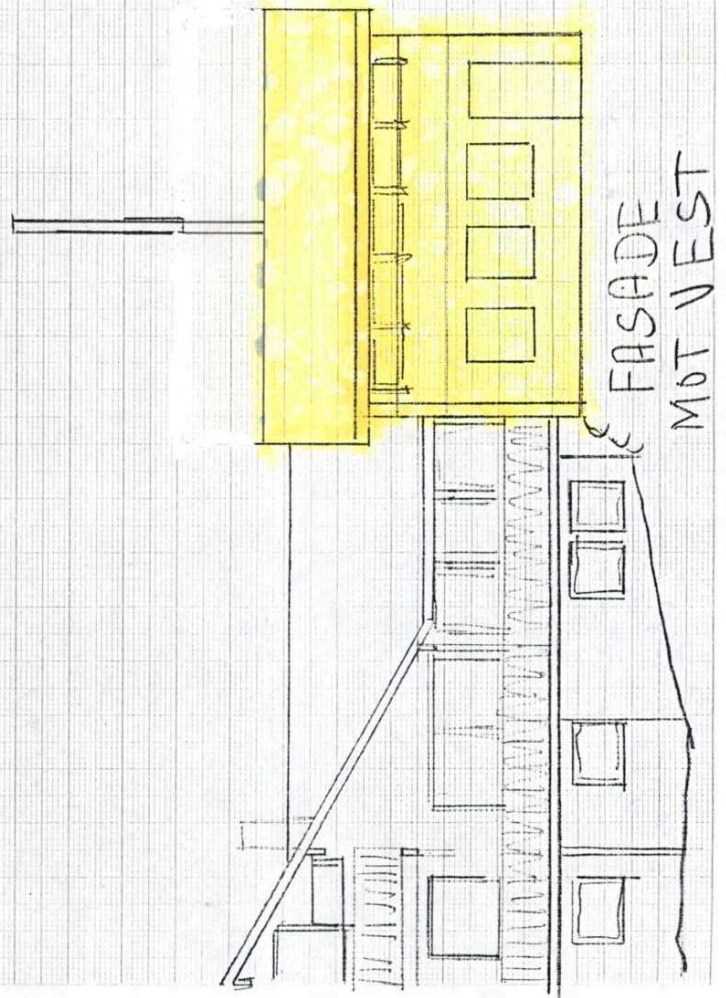
GRUNNPLAN
2. ETASJE



GRUNNPLAN
1. ETASJE

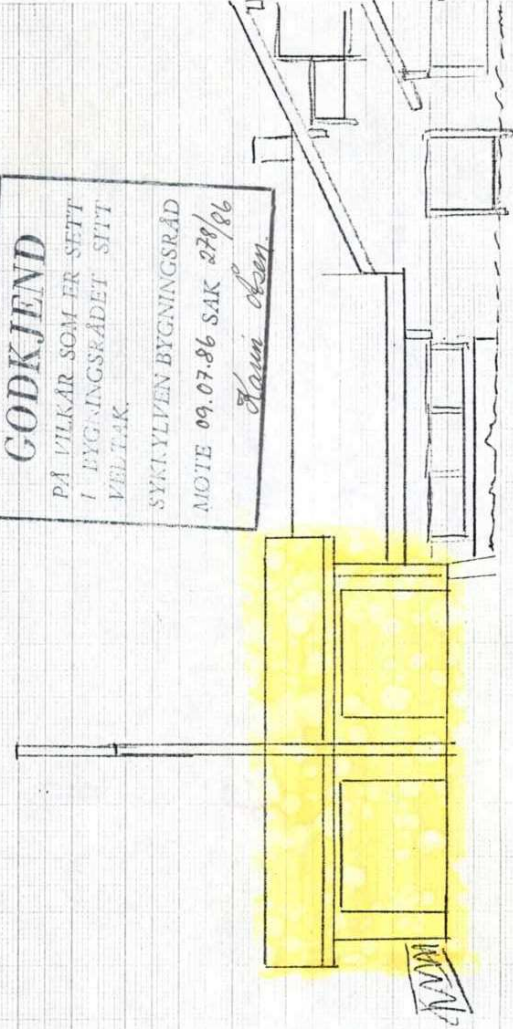


FASADE MOT SØR



FASADE
MOT VEST

GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SITT
VELTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 09.07.86 SAK 238/86
Kari Olsen



FASADE MOT ØST

GARASJE -
Per Helge Frøysa og Olav Øterhals

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Straumgjerde		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 23/131		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art bustad	Dato for søknad 30.12.82	Dato for vedtak 19.01.83	Sak nr. 10/83
Byggherre Olav Oterhals	Adresse 6220 Straumgjerde		Tlf. [redacted]	
Anmelder Oscar Drivflaadt	Adresse 6220 Straumgjerde		Tlf. [redacted]	
Ansvarshavende "	Adresse "		Tlf. "	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

ARBEID SOM STÅR ATT:UTVENDIG: Del av kledning manglar i carport.

Puss av mur over terreng.

Tilfylling og arrondering. Innsetting av kjellarvindu mot syd.

Rekkverk må monterast snarast på veranda for 1.etasje og loft.

INNVENDIG:

Kjellartrapp er ikkje montert. Opning for trapp må sikrast. Lofttrapp er provisorisk laga og mangler rekkverk.

Trapper for begge etasjer må snarast monterast og rom i lofthøgda må ikkje nyttast før komplett trapp er montert.

Rom i kjellar er delvis avdelt, men ikkje panelt eller kledd. Ingen dører er montert. Det må takast omsyn til slagretning ved montering av dør ved pipe slik at dørblad ikkje slår mot feieluke.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

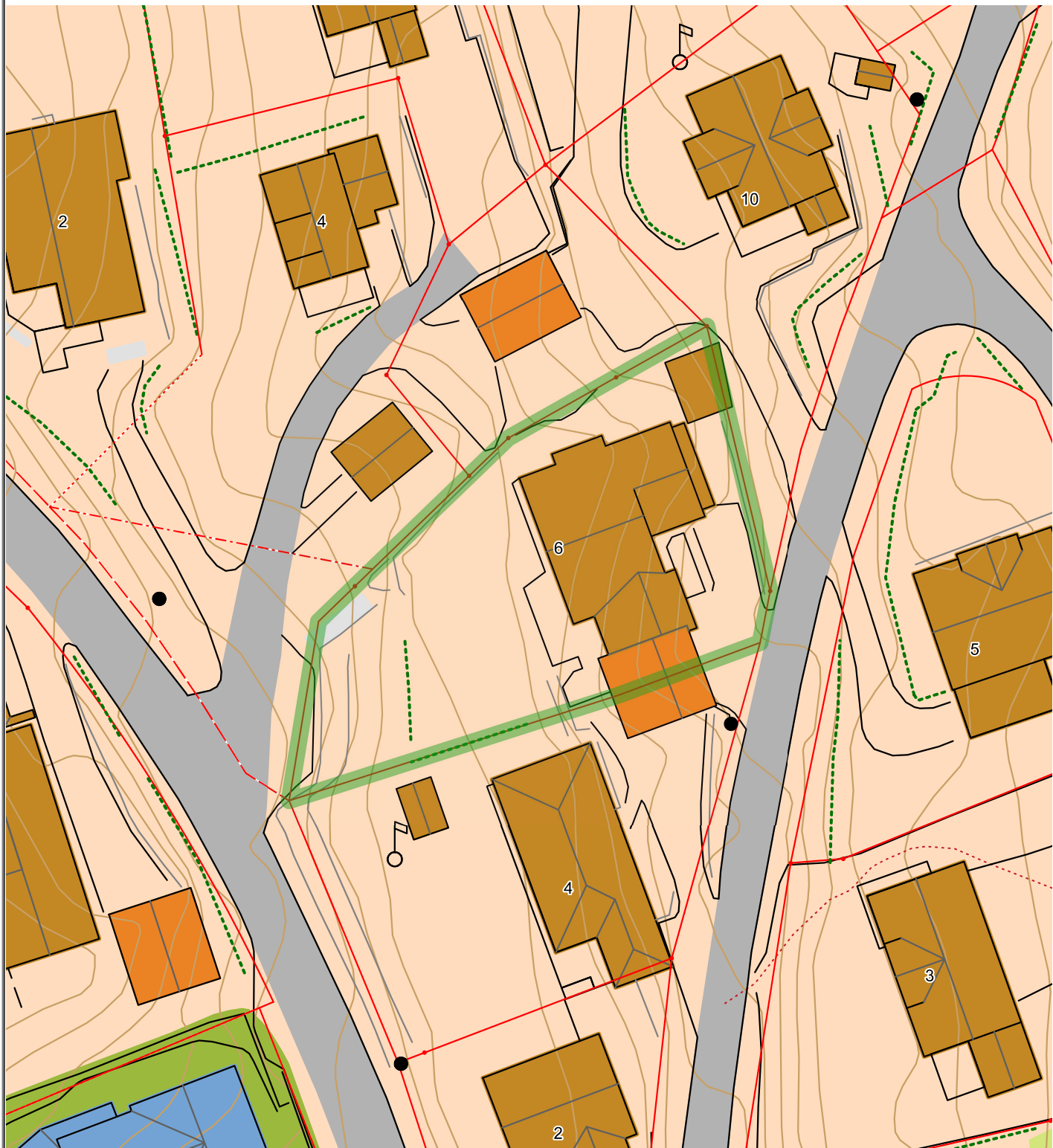
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

Sted og dato Sykkylven 12 6-1984.	Stempel Oddbjørn A. Tynes Oddbjørn Tynes bygningskontrollør
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 131	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Gylsvegen 6, 6220 STRAUMGJERDE				
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 30/9-2025 Sign:				Målestokk 1:500	

X [Raster-problem: WMSTekstergrunnkart](#)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato / klokkeslett:	30.09.2025 kl. 10:19
Gårdsnummer:	23	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	131	Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 23 / 131	952,4 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		060958	OTERHALS GRETE M
			Bruksenhet
			Adresse
			GYLSVEGEN 6
			6220 STRAUMGJERDE
			Andel
			1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Eier registrert hos skattemyndigheten		060958	OTERHALS GRETE M
			Bruksenhet
			Adresse
			GYLSVEGEN 6
			6220 STRAUMGJERDE
			Andel

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6914000	375567		952,4 m2	

(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		

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			04.07.1983							
Kart- og delingsforretning										
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
							Avgiver	1528 - 23/124		-953
							Mottaker	1528 - 23/131		953

Forretninger der matrikelenheden er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	20.12.2012		sindre-brunvold 20.12.2012
Annen forretningstype	12/1366		
		Rolle	Matrikkelenhet Arealendring
		Mottaker	1528 - 23/201 2 909,4
		Berørt	1528 - Mnr mangler 0
		Berørt	1528 - 23/1 0
		Berørt	1528 - 23/22 0
		Berørt	1528 - 23/79 0
		Berørt	1528 - 23/83 0
		Berørt	1528 - 23/89 0
		Berørt	1528 - 23/96 0
		Berørt	1528 - 23/116 0
		Berørt	1528 - 23/124 0
		Berørt	1528 - 23/129 0
		Berørt	1528 - 23/130 0
		Berørt	1528 - 23/131 0
		Berørt	1528 - 23/135 0
		Berørt	1528 - 23/136 0
		Berørt	1528 - 23/183 0
		Berørt	1528 - 23/194 0
		Berørt	1528 - 23/200 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.06.2011	Tinglyst	27.10.2011	sindre-brunvold	19.10.2011
	08/1098	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	J 134/11	Avgiver	1528 - 23/22	-305,9	
		Mottaker	1528 - 23/198	305,9	
		Berørt	1528 - 23/102	0	
		Berørt	1528 - 23/131	0	
		Berørt	1528 - 23/185	0	
		Berørt	1528 - 23/187	0	
		Berørt	1528 - 23/199	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.06.2011	Tinglyst	27.10.2011	sindre-brunvold	19.10.2011
	08/1098	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	J 36/11	Avgiver	1528 - 23/22	-90,2	
		Mottaker	1528 - 23/199	90,2	
		Berørt	1528 - 23/102	0	
		Berørt	1528 - 23/131	0	
		Berørt	1528 - 23/185	0	
		Berørt	1528 - 23/187	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	22.06.2011			sindre-brunvold	19.10.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1528 - 23/22	0	
		Berørt	1528 - 23/131	0	
		Berørt	1528 - 23/187	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode		Adressenr		Øst	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat	syst.	Nord			
Vegadresse	Gylsvegen	4002	6				Grunnkrets	0106 Straumgjerde
							Stemmekrets:	3 Tandstad
							Kirkesokn:	08041001 Sykkylven
							Postnr.område:	6220 STRAUMGJERDE
							Tettsted:	6132 Straumgjerde

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 251 788	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	328	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	19.01.1983
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.06.1983
	Nord: 6914003 Øst: 375574	Bruksareal totalt:	328			Tatt i bruk:	15.05.1984
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	79	0	79	0	0	0
H01	1	143	0	143	0	0	0
U01	0	106	0	106	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4002 Gylsvegen 6	H0101	Bolig	247	4	Kjøkken	1	2	23/131

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OTERHALS OLAV		6220 STRAUMGJERDE

Byggningsnr:

10 251 788

Løpenr:

1

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6913894 Øst: 375565

Bygningssendingskode:

Tilbygg

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningssstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

102

0

102

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

0

3

Datoer

Rammeinstallatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

09.07.1986

10.07.1986

11.07.1986

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt
H02	0	49	0	49	0
H01	0	28	0	28	0
U01	0	25	0	25	0
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Matrikkelenhet
4002 Gylsvegen 6	Unummerert bruksenhet		0		23/131

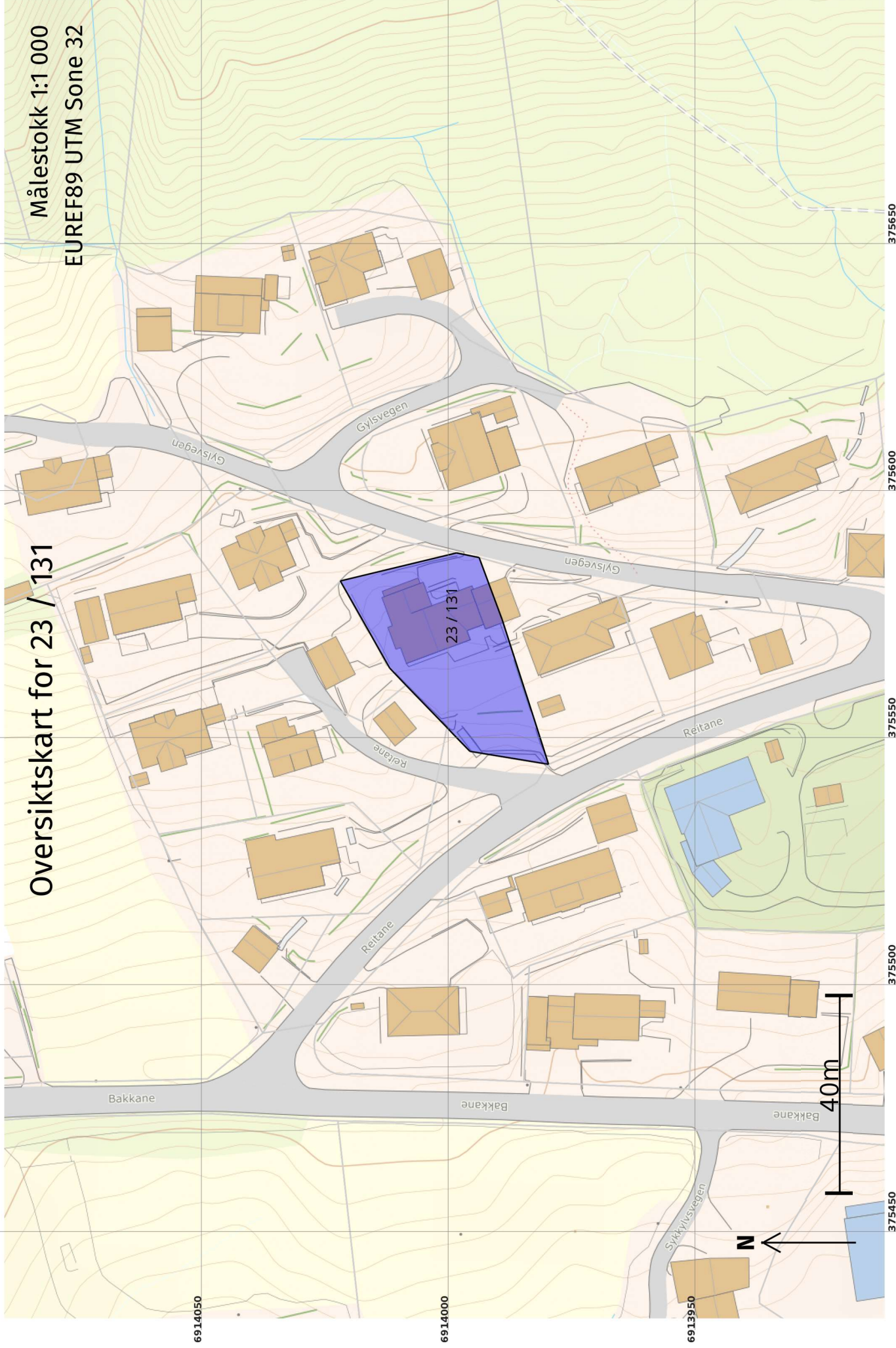
30.09.2025 10:19

Matrikkelbrev for 1528 - 23 / 131

Side 6 av 9

Oversiktskart for 23 / 131

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 952,4 Arealmerknad: Nord: 6914000 Øst: 375567

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6913980,55	375544,50	16,12	Vegkant	10 Terrengmålt	14	14
2	6913996,46	375547,11		Vegkant	10 Terrengmålt	14	14
3	6913999,59	375550,34	4,50	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
4	6914001,11	375551,91	2,19	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
5	6914009,38	375560,47	11,90	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
6	6914012,74	375563,95	4,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
7	6914018,13	375573,51	10,97	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
8	6914022,67	375581,56	9,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
9	6913999,16	375587,18	24,17	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
10	6913994,58	375586,29	4,67	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
11	6913989,93	375573,77	13,36	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
12	6913983,61	375554,03	20,73	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
			10,01				

Oppmålingsmakta i (kommune)
Sykkylven

MÅLEBREV

J nr
37/83Målebrev nr
20/83

Målebrev over —

G nr 23 B nr 131 Festenr

Bruksnamn

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

Dato

29.06.1983.

halde —

Utgreiing om forretninga

Delingsforretning med kartforretning over tomt nr. 3 Nordre
Straumsreiten. Parsellen utskilt frå br.nr.124.

DAGBOKFØRT

04.JUL83 05043

SØRENKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Dagbokstempel

Forretninga vart rekvirert av —

Rekvirent

Sykkylven kommune

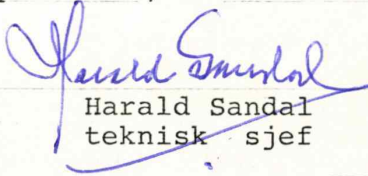
Styrar ved forretninga var —

Styrar

Torleif Hole

Areal, l  gje, grenser og registernummer for naboeigedommane g  r fram av m  lebreviskartet.

Sykkylven , den 29.06.1983.


Harald Sandal
teknisk sjef
S  kshandsamar
Torleif Hole
oppm. ing.

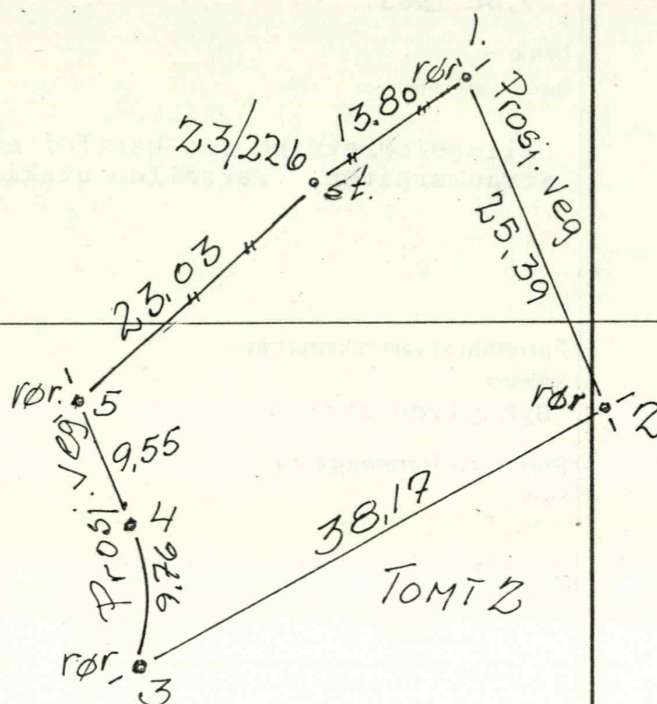
Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

P  teikningar (rettingar o. l.)

Gnr	23	Bnr	131	Festenr		MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt							
x	483 200	y	282 85	z			
Koordinatsystem			NGO				
			Kartblad			AS 101-1-20	
Målestokk			1:500			Areal	811,6 M ²



1	28291,80	483217,46
2	301,00	193,80
3	267,50	175,50
4	267,00	185,25
5	263,50	194,14
6	280,18	210,02

Torleif Hole

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

Dok. avg. kr. 120,-

Skøyte¹

DACBOKFØRT
 26 JUL 83 05772
 SORENSKRIVEREN I
 NORDRE SUNNMØRE

Eigedomen/Eigedomane

Matrikkelnummer ²	Kommune
Gnr. 23 Bnr. 131 Tomt nr. 3 i Straumgjerde	Sykkylven

Vert overdrege frå

Namn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Sykkylven kommune v/ordføraren	31 07 26 [REDACTED]

TIL

Namn	Fødselsnummer ³ dag - mnd. - år - personnr.
Olav Oterhals 6220 Straumgjerde	09 10 45 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 7:810,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:⁴

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

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

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

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

Framhald

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

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

Sykkylven
 Stad

5/7. 83
 Dato

Johannessen
 Underskrifta til utferdaren

Underskrifta til ektemaken⁵

SYKKYLVEN KOMMUNE
 Ordføraren

Fødselsnr.⁶

Eg/vi* stadfester⁷ at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi* var tilstades. Eg/vi* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

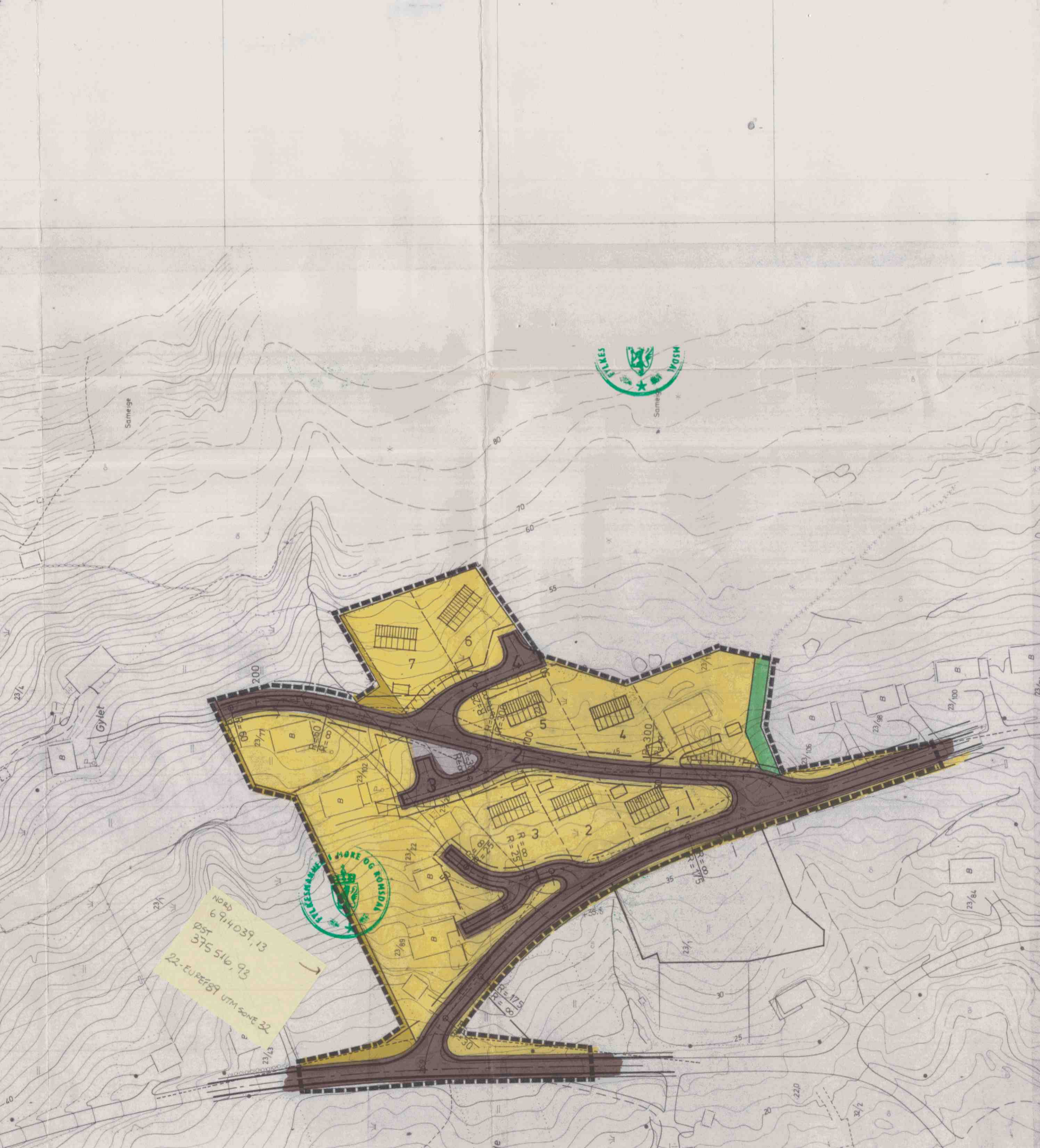
Olav Ruset
 Vitneunderskrift

Kristin Vik Sætre
 Vitneunderskrift

OLAV RUSSET.
 Ta oppatt med blokkbokstavar

KRISTIN VIK SÆTRE
 Ta oppatt med blokkbokstavar

*) Stryk det som ikkje høver.



TEGNFORKLARING

Bl. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B1 Boliger U = 0,1 - 0,15
- B2 Boliger U = 0,15 - 0,4
- H Forretninger, kontor m.v.
- I Industri
- O Offentlige bygninger
- Almennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JO Jordbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- VEG Kjøreveg
- Gangveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, turveg, leik

5. FAREOMRÅDER

- Flomfarlig areal

6. SPESIALOMRÅDER

- Gravlund

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg
- " leikeområde

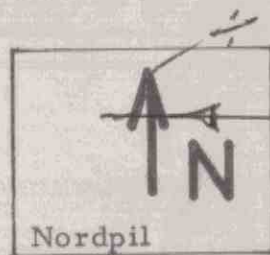
STREKSYMBOLER M. V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg

- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

Målestokk

0 10 20 30 40 50 M



SAKSBEHANDLING

Bygningsrådets/reguleringsrådets vedtak
Utlekking offentlig ettersyn tidsrommet
Kommunestyrets vedtak
Stadfesting

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn. nr.
3-8-81 29-10-81		Forslag Retta iflg. bygn.rådvedtak av 13.10.81 sak 416 / 81	

SYKKYLVEN KOMMUNE
Omregulering
Nordre del av
Straumsreiten

Oppdr. nr.

Tegn. nr. 2

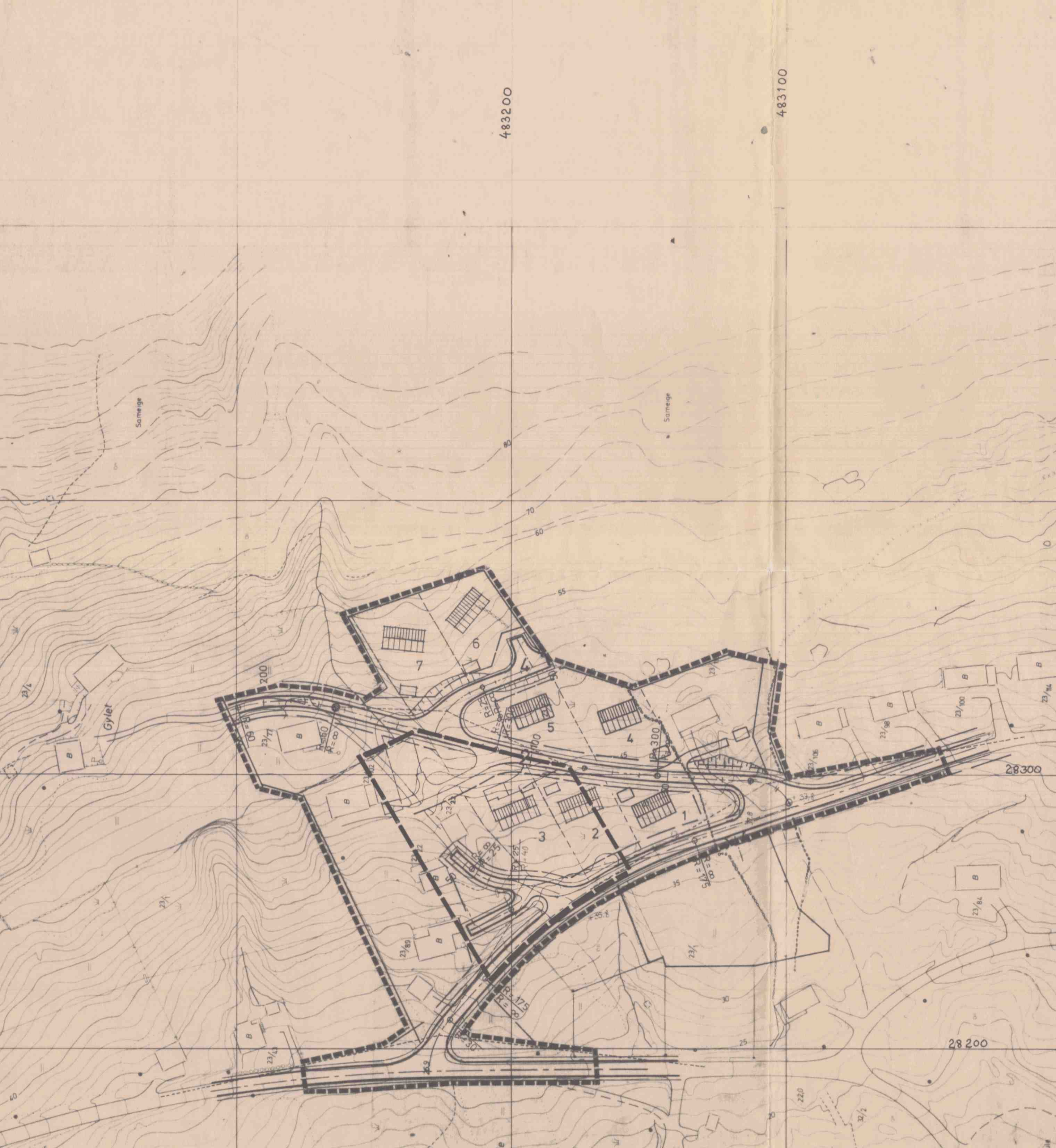
M 1 : 1000

JAN FREDRIKSEN
BEKKEVOLLV. 18

ARK. MNAL.
6400 MOLDE

TLF 54344

NORD
6944039, 13
375 516, 93
22-EUR 89 UTM ZONE 32



TEGNFORKLARING

B1. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B1** Boliger U = 0,1 - 0,15
- B2** Boliger U = 0,15 - 0,4
- H** Forretninger, kontor m.v.
- I** Industri
- O** Offentlige bygninger
- Alm** Almennytlig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- J0** Jordbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- VEG** Kjøreveg
- G** Gangveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- P** Park, turveg, leik

5. FAREOMRÅDER

- F** Flomfarlig areal

6. SPESIALOMRÅDER

- G** Gravlund

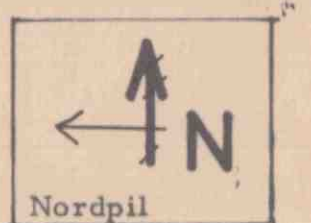
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- P** Felles avkjørsel/parkeringsplass
- G** Felles gangveg
- L** " leikeområde

STREKSYMBOLER M. V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisikotlinje
- Senterlinje regulert veg

- []** Omriss av planlagte bygg
- []** Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- []** Vann



Målestokk

0 10 20 30 40 50 M

SAKSBEHANDLING

Bygningsrådets/reguleringsrådets vedtak
Utlegging offentlig ettersyn i tidsrommet
Kommunestyrets vedtak
Stadfesting

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn. nr.
3-8-81		Forslag	
29-10-81		Retta iflg. bygnrådvedtak av 13.10.81 sak 416/81	
26/11-84	A.S.	Rev.	

SYKKYLVEN KOMMUNE
Mindre vesentleg reguleringsendring
Nordre del av
Straumsreiten

Oppdr. nr.

Tegn. nr. 2

M 1 : 1000

SYKKYLVEN KOMM. TEKN. ETAT 21. 12. 84. A.S.

REGULERINGSFØRESEGNER FOR NORDRE DEL AV STRAUMSREITEN
(Straumgjerde)

§ 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Innanfor denne grense skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegner.

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i fylgjande område:

1. Byggeområde: Bustader
2. Trafikkområde: Vegar
Fortau
Gangvegar
3. Friområde: Turveg

§ 3

Bustadområde

Bustadane skal vere frittliggande einebustader.

Alle bustadane bør ha mønetak.

Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføresegn. kap. 26 pkt. 21).

Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgde innreiast til bustad-
føremål i samsvar med byggeføresegnene.

Garasje skal som hovudregel oppførast som tilbygg til bustad for
frittliggande bustader eller som eige anlegg for andre hustyper.

Der tilhøva tilseier det, kan garasje oppførast som frittliggande
bygg.

Garasje kan berre byggjast i ei høgde med grunnflate ikkje over 50 m².
Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld
og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for
ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at
bygningane får ei god form og rett materialbruk.

Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt
på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter
bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den
offentlege ferdsla.



§ 4

Friareal

I austre del av planen er vist eit buråk (passasje for buskap) som og skal kunne nyttast til turveg.

§ 5

Trafikkområde

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark.

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt vert hindra (over 0,5 m).

§ 6

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

§ 7

Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan der serlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unnatak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

Stadfesta i Molde
19.07.82


Eiliv Berdal
fylkesreg. arkitekt



Gylsvegen 6

Nabolaget Straumgjerde - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Tandstad skule	4 min
Linje 110, 250, 260	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 41 min

Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	7 min
73 elever, 6 klasser	6.2 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	9 min
80 elever, 6 klasser	7.3 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	11 min
387 elever, 23 klasser	8.7 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min
304 elever, 24 klasser	8.1 km
Sykkylven vidaregåande skule	10 min
250 elever, 17 klasser	8.1 km
Stranda vidaregåande skule	22 min
230 elever	24.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

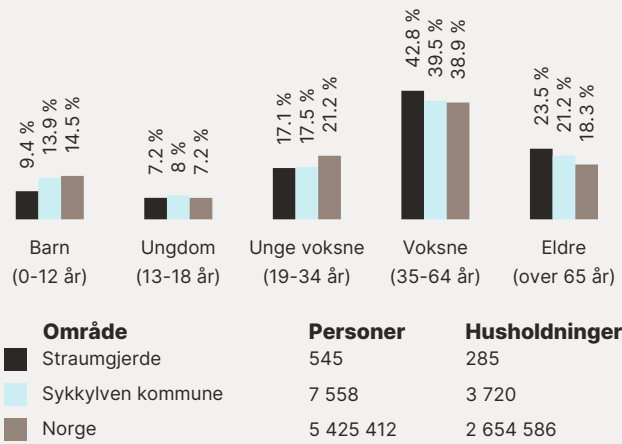


Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	7 min
23 barn	6.2 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	8 min
34 barn	7.3 km
Vikedalen barnehage (1-5 år)	10 min
53 barn	7.6 km

Dagligvare

Bunnpris Straumgjerde	6 min
Post i butikk, PostNord	0.6 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

Aktivitetshall, ballspill

6 min



0.5 km
- 

Slettegjerde fotballbane

Fotball

17 min



1.4 km
- 

Family Sports Club Sykkylven

7 min

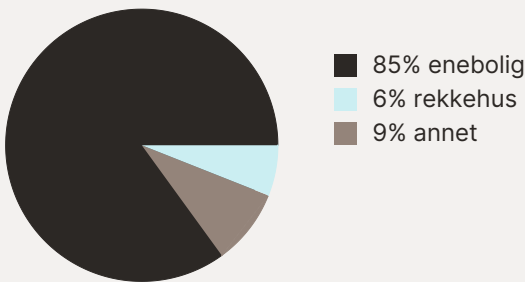

- 

Stranda Treningssenter

24 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

AMFI Moa

1 t 18 min

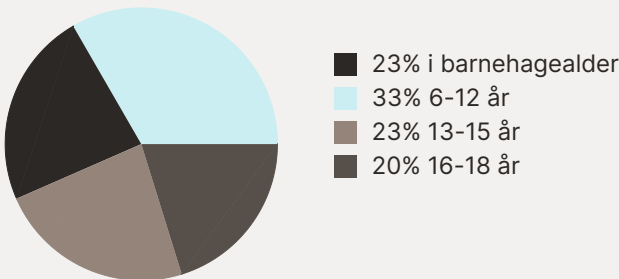

- 

Vitusapotek Sykkylven

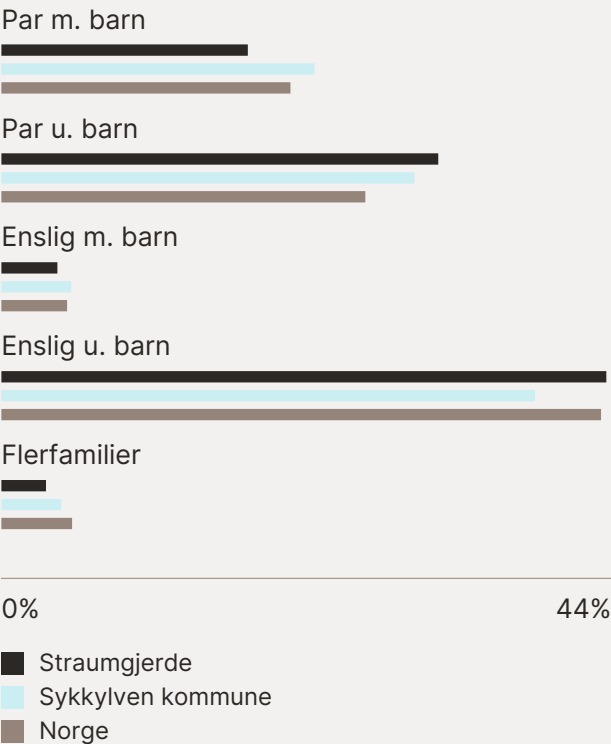
9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

