


# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

# gnr. 3,3,3, bnr. 75,76,77, snr. 0,0,0

## Markedsverdi

**2 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 213 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18872-2033

Eiendomsverdi ref nr: OE6154

Foretak: Birkeland Taksering AS

Takstingeniør: Roger Birkeland



møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Roger Birkeland*

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1979 og ca 47 år gammel og har mye standard fra byggeår. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi. Det er veranda mot sør, terrasse over tilbygd carport mot vest. Inntrekk inngangsparti i underetasje.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekkt med trapesplater av aluminium. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater. Vinduer av treverk med 2- og 3-lags isolerglass. Ytterdører av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass. Veranda mot sør på ca 28 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Terrasse på ca 37 m<sup>2</sup> over carport mot vest. Det er støpt plate på gulv, rekkverk av treverk. Det er plassbygd trapp av treverk i terrenget mot vest. Tilbygd carport på ca 34 mot vest, ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner, betongelement med integrerte lecablokker og påstøp i tak. Innlagt strøm og vannuttak, skyllekar. Det er dør mellom carport og bakgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har tepper, vinylbelegg og furubord på gulv, tapet, panel og pusset murvegger, takesplater i himling. 1. etasje har parkett og vinylbelegg på gulv, tapet og panel på vegger, panel i himling. Det er varmekabler i flere gulv i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje. Det er installert vedovn på stue og i kjellerstue, elementpipe fra byggeår. Heldekkende beslag over tak. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels pusset og malt innvendig, dels belagt med asfaltapp, utforet, montert dampspærre (plast) og kledd med panel innvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad underetasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Innebygd badekar, toalett, benk med servant, vv-bereder, ekspansjonskar, stråleovn, elektrisk avtrekk. Tilgang til badstue. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2000.

### Bad 1. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, tapet på vegger. Dusjnise med vinylbelegg, benk med servant, ventilasjon i himling. Det er 2 sluker i gulv.

### Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takesplater i himling. Skyllekar, plastbenk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, laminat benk med under- og overskap, utgang til terreng bak boligen, ventilasjon i himling.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sivesand i heltre med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap. Heltre benkeplate, oppvaskbenk med dobbel oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Benk av treverk, badstueovn, ventilasjon på vegg og himling. Det er tilgang til stoppekran for vann i vegg. Inngangsdør av glass.

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og himling. Isolert dør av metall. Det er åpning i vegg for montering av kjøleaggregat men aggregatet er ikke montert. Det opplyses om at kjølerommet ble etablert ca år 2000.

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og panel i himling. Toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert utvendig vannutkast i carport. 200 liter vv-bereder fra 2002. Sikringsskap med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er fra byggeår. Det er lødd stein inntil grunnmur. Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter. Det er noe mindre riss i murpuss. Det er forholdsvis flat tomt mot sør, skrånende terreng mot nord. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en liten lekehytte på eiendommen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

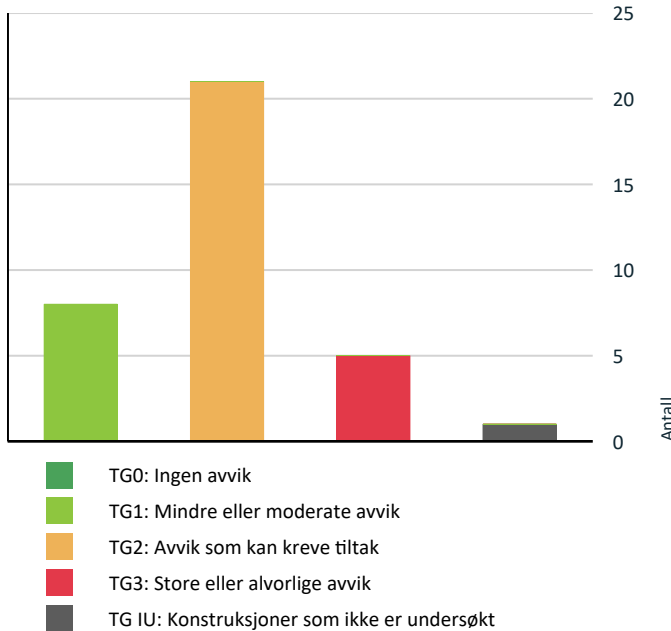
## Enebolig

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

I underetasje er opprinnelig garasje ominnredet til soverom, gang og vedbod. 2 boder og toalettrom ombygd til bad, badstue og kjølerom. Disponibelt rom er innredet til soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring til kommune.

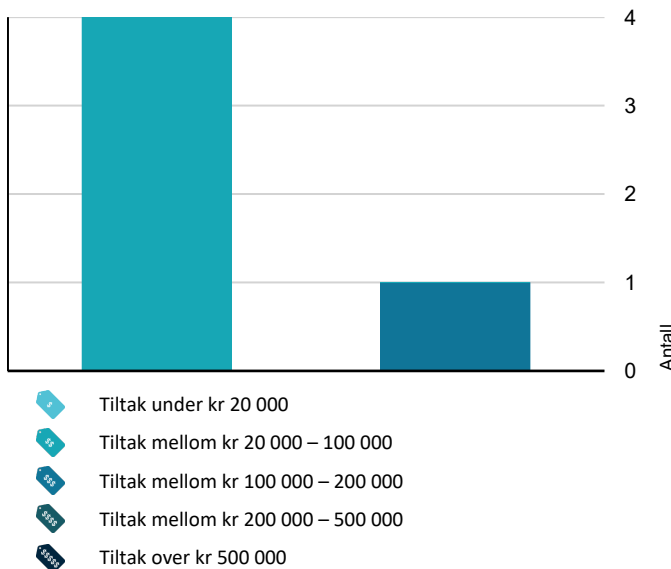
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)









#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Carport [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1979

### Anvendelse

Bolig

### Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg Tilbygd carport mot vest, ca årstall.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertak er tekket med trapesplater av aluminium. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 av 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er delvis tett pga rusk og begroing.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner og nedløp må renses.

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er for liten klaring mellom underkant bordkledning og betongplate på terrasse over carport.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater. Det er montert takåser av treverk på takutstikk mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det mangler netting på ventilhatter i gavlvegger. Det er plassert en bøtte og et plastkar på kryploft- det har trolig vært noe mindre lekkasjer. Det er fuktskader og overflateslitinger på utvendige vindskier og kasseledning rundt takfot, samt på takåser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres nye ventilhatter med hel netting for å unngå insekt, fugler etc. Forholdet ang fukt må overvåkes og eventuelt utføre lokale utbedringer. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold av vindskier, kasseledning og takåser.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer av treverk med 2- og 3-lags isolerglass

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Vinduer er i all hovedsak fra byggeår. Det er for dårlig fall på innpussing rundt vinduer i underetasje. Det er ikke montert vannbrett/sålebensbeslag.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda mot sør på ca 28 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Terrasse på ca 37 m<sup>2</sup> over carport mot vest. Det er støpt plate på gulv, rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er fukt- og råteskader på rekkverk, noe svikt i terrassebord og bjelkelag på veranda. Betongplate på terrasse mot vest, over carport, er ikke tett. Det er betydelig mosegroing på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er plassbygd trapp av treverk i terrenget mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen har skjevheter og fukt- og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hele trappen må trolig skiftes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Carport

### Beskrivelse

Tilbygd carport på ca 34 mot vest, ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner, betongelement med integrerte lecablokker og påstøp i tak. Innlagt strøm og vannuttak, skyllekar. Det er dør mellom carport og bakgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og fuktmerker i vegger og tak. Det er ikke branndør mellom carport og bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold og lokale utbedringer. Det må monteres godkjent branndør mellom carport og bolig.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Underetasje har tepper, vinylbelegg og furubord på gulv, tapet, panel og murvegger, takessplater i himling.

1. etasje har parkett og vinylbelegg på gulv, tapet og panel på vegger, panel i himling.

# Tilstandsrapport

Det opplyses om at det er varmekabler i flere gulv i underetasje, og Eswa takvarme i flere rom i 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvise skader og slitasjer på gulv og vegger. Sprekker i vinylskjøter på gulvbelegg. Det opplyses om at Eswa takvarme er delvis defekt og frakoblet i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være påregnelig med fornying av overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue og i kjellerstue, elementpipe fra byggeår. Heldekkende beslag over tak.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels pusset og malt innvendig, dels belagt med asfaltpapp, utforet, montert dampspærre (plast) og kledd med panel.

### Vurdering av avvik:

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

Det er boret inspeksjonshull i hall mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltpapp og dampspærre (plast) i konstruksjonen som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp og plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 12,6 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt, som anses å være tørt. Det er ikke observert fukt- eller råteskader. Det er noe saltutslag og fuktmerker på murpuss og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Innebygd badekar, toalett, benk med servant, vv-bereder, ekspansjonskar, stråleovn, elektrisk avtrekk. Tilgang til badstue. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2000.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis og panel på vegger, takessplater i himling.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er god terskelhøyde under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Sluk er under badekar og har begrenset tilkomst. Membran er smurt ned på klemring i sluk, det er ikke montert slukmansjett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innebygd badekar, toalett, benk med servant, vv-bereder, ekspansjonskar, stråleovn, elektrisk avtrekk. Tilgang til badstue.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i tillegg til veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

Veggventil bør stenges ved bruk av elektrisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bad grenser til yttervegger og flislagte konstruksjoner. Det er utført fuktsøk ved stoppekran i luke i badstue uten å avdekke unormale forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, tapet på vegger. Dusjnise med vinylbelegg, benk med servant, ventilasjon i himling. Det er 2 sluker i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår, det er ikke membran eller tettesjikt under gulvfliser. Det er fuktskjolder i himling. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot våtsone på bad.

#### Vurdering av avvik:

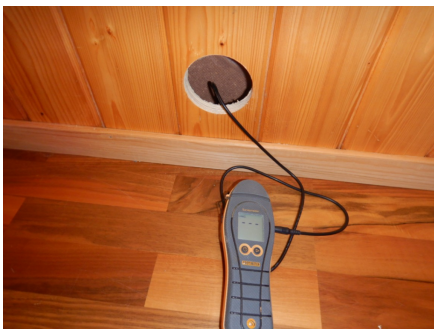
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist plast bak veggplater mot badet. Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot våtsone på bad og det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast må fjernes ved renovering av badet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takesplater i himling. Skyllekar, plastbenk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, laminat benk med under- og overskap, utgang til terreng bak boligen, ventilasjon i himling.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeår. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

## 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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist plast bak veggplater motvaskerommet. Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet og det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast bør fjernes ved renovering av vaskerommet.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sivesand i heltre med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap. Heltre benkeplate, oppvaskbenk med dobbel oppvaskkum.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet er fra byggeår og har naturlig slitasje på fronter, benkeplate etc. Det er noe fuktskjolder på kjøkkengulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > BADSTUE

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Benk av treverk, badstueovn, ventilasjon på vegg og himling. Det er tilgang til stoppekran for vann i vegg. Inngangsdør av glass.



## UNDERETASJE > KJØLEROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og himling. Isolert dør av metall. Det er åpning i vegg for montering av kjøleaggregat men aggregatet er ikke montert. Det opplyses om at kjølerommet ble etablert ca år 2000.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på golv, malte/tapetserte vegger og panel i himling. Toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast i carport. Det er installert servant på ene soverommet i underetasje- vannrør er avblendet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 2002.

### 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.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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.

**1979**

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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Det opplyses om at Eswa takvarme i 1. etasje er delvis defekt og frakoblet.

## Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Det opplyses om at Eswa takvarme i 1. etasje er delvis defekt og frakoblet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG-2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Det er lødd stein inntil grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter. Det er noe mindre riss i murpuss.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er forholdsvis flat tomt mot sør, skrånende terreng mot nord. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en liten lekehytte på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skrånende terreng mot nord og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m<sup>2</sup>/213 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Bad, Badstue, Hall, Vindfang, 2 Gang, Kjølerom, 2 Bod, Garasje, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

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

## Markedsverdi

2 800 000

## Konklusjon markedsverdi

2 800 000

## Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Fauskelia på Aure. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fauskevegen 97 ,6230 SYKKYLVEN 190 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	12-06-2022	4 200 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>20 789</b>
2 Fauskevegen 52 ,6230 SYKKYLVEN 187 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	02-06-2025	2 750 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>16 327</b>
3 Storoen 3 ,6230 SYKKYLVEN 185 m <sup>2</sup> 1975 2 sov	10-09-2019	3 050 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>15 946</b>
4 Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 219 m <sup>2</sup> 1958 7 sov	13-10-2021	3 750 000	<b>3 470 000</b>		3 470 000	<b>15 422</b>
5 Grebstadvegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 219 m <sup>2</sup> 1958 7 sov	29-10-2024	3 700 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>15 333</b>
6 Fauskevegen 71 ,6230 SYKKYLVEN 174 m <sup>2</sup> 1963 4 sov	18-10-2021	2 800 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>14 080</b>
7 Symrevegen 3 ,6230 SYKKYLVEN 166 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	03-04-2019	2 400 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>13 253</b>
8 Fauskelia 9 ,6230 SYKKYLVEN 163 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	05-12-2024	1 800 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>10 123</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **3 700 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 200 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **1 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **4 900 000**

# 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

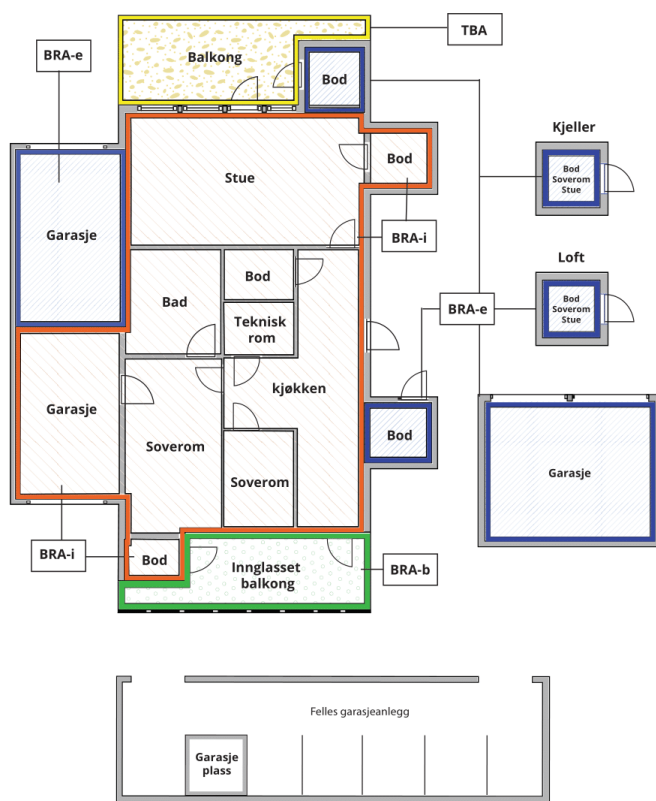
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	102			102	
1. etasje	111			111	65
<b>SUM</b>	<b>213</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bad, badstue, hall, vindfang, gang, kjølerom, bod, bod 2, carport		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, toalettrom, gang		

## Kommentar

Carport i underetasje er ca 34 m<sup>2</sup> men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon- ikke montert port. Carport er likevel medtatt i rombeskrivelsen av underetasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I underetasje er opprinnelig garasje ominnredet til soverom, gang og vedbod. 2 boder og toalettrom ombygd til bad, badstue og kjølerom. Disponibelt rom er innredet til soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring til kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent branndør mellom tilbygd carport og bolighus.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Hans Haugli-Sandvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	3	75		0	540.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fauskelia 28

### Hjemmelshaver

Sandvik Hallvard

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	3	76		0	511.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Sandvik Hallvard

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	3	77		0	192.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Sandvik Hallvard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fauskelia på Aure og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Den ligger i fareområde for ras- og skredfare.

### Om tomten

Eiendommen består av 3 gnr/bnr og har et samlet areal på ca 1244 m<sup>2</sup>. Det er forholdsvis flat tomt mot sør, skrånende terreng mot nord. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en liten lekehytte på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Infoland.no	23.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	13.06.1978		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	Oppdatering

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

# Egenerklæring

Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN

24 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fauskelia 28	Fauskelia 28	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Bodd i boligen i 26 år fram til 2012.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1978/79. Innflyttet sommeren 1979

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

1979 - Oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger



## Selger

Haugli-Sandvik, Hans Kato

## Selger

Underland, Anne Lena

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Intern lekkasje i toalettet i kjelleren. Antagelig tetter ikke ventilen skikkelig, så det renner litt vann ned i toalettet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2000

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El. arbeid, rørleggerarbeid. Det ble etablert nytt bad på uinnredet kjellerrom rundt år 2000.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Jan Ringseth AS, Baade Elektro.

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byggearbeid, flislegging mv. ble gjort av eier.

## Tak, yttervegg og fasade

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Taket på garasja er flatt betongdekke på lecaplank. Det har aldri vært skikkelig tett så det drypper noen steder inne i garasjen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Strålevarme (ESWA) i taket på stua sluttet å fungere for mange år siden. Den er frakoblet ved termostat. Det er eswa i flere rom som ikke har vært i bruk på mange år. Vil anbefale å bruke andre varmekilder.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Allerede nevnt under etablering av bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Baade Elektro



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Frakoblet egen brønn og tilkoblet kommunal vannforsyning i forbindelse med bygging av ny vei.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Veien opp til huset er nybygget i tidsrommet 2023 til dd., i forbindelse med oppføring av tre nye nabohus i feltet. Byggingen pågår enda og veien er derfor ikke ferdigmeldt.

Eiendommen ligger nedenfor et område med steinur. Det foreligger NVE-rapport fra 2015 for området.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Eier er rammet av sykdom. Boligen selges gjennom fullmakt, av hans to voksne barn, som begge har vokst opp her og kjenner stedet godt. Det er som denne erklæringen viser gjort en del arbeid med vei, vann, graving mv. de siste årene. Dette kan ikke eier gjøre godt rede for selv, men nabo Bastian Skogvold har hatt aktiv rolle i planarbeid med bygging av ny vei og kan eventuelt kontaktes.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 54661698**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Hans Kato Haugli-Sandvik**      Date  
**2026-03-24**

Name  
**Anne Lena Underland**      Date  
**2026-03-24**

Identification  
 Hans Kato Haugli-Sandvik

Identification  
 Anne Lena Underland



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

## Egenerklærings skjema

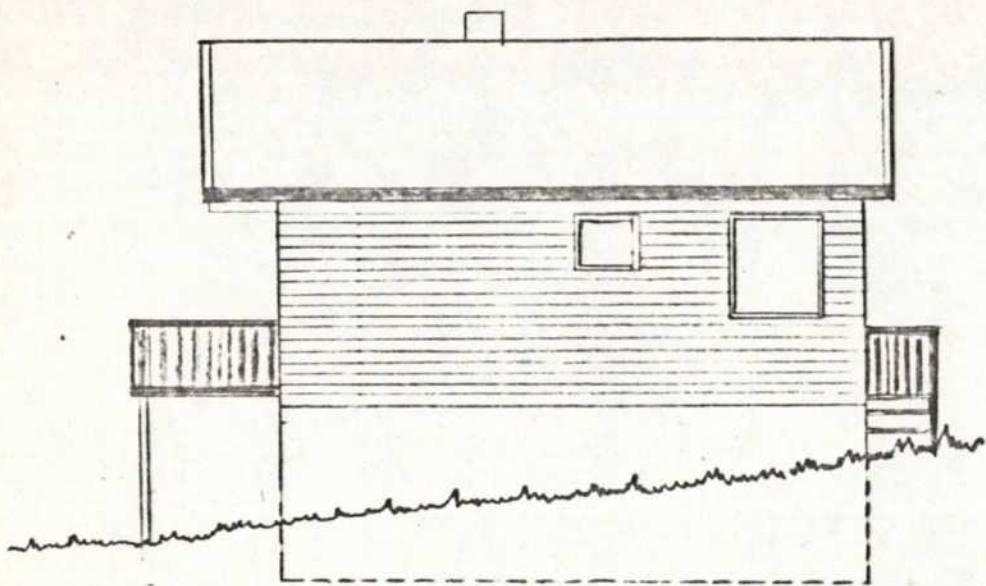
---

Signed by:

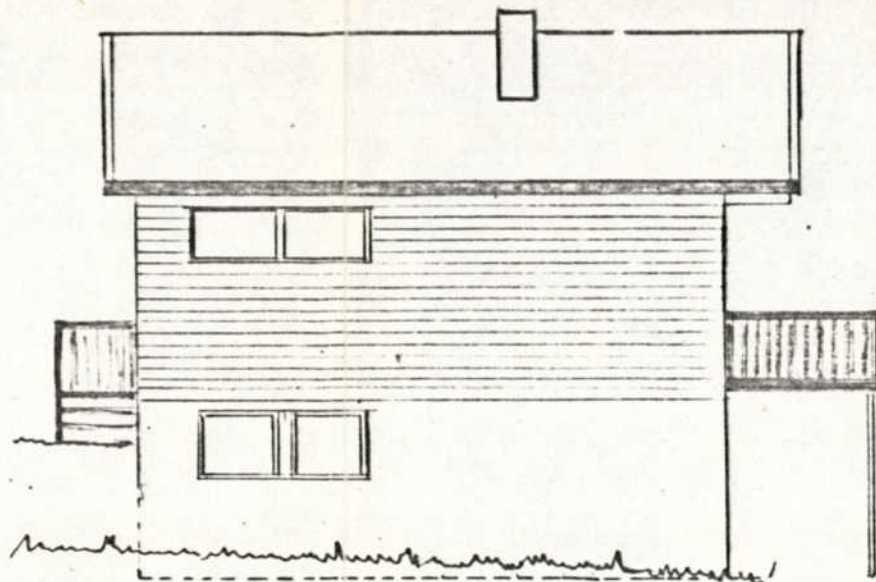
Hans Kato Haugli-Sandvik  
Anne Lena Underland

24/03-2026  
11:55:25  
24/03-2026  
14:35:14

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

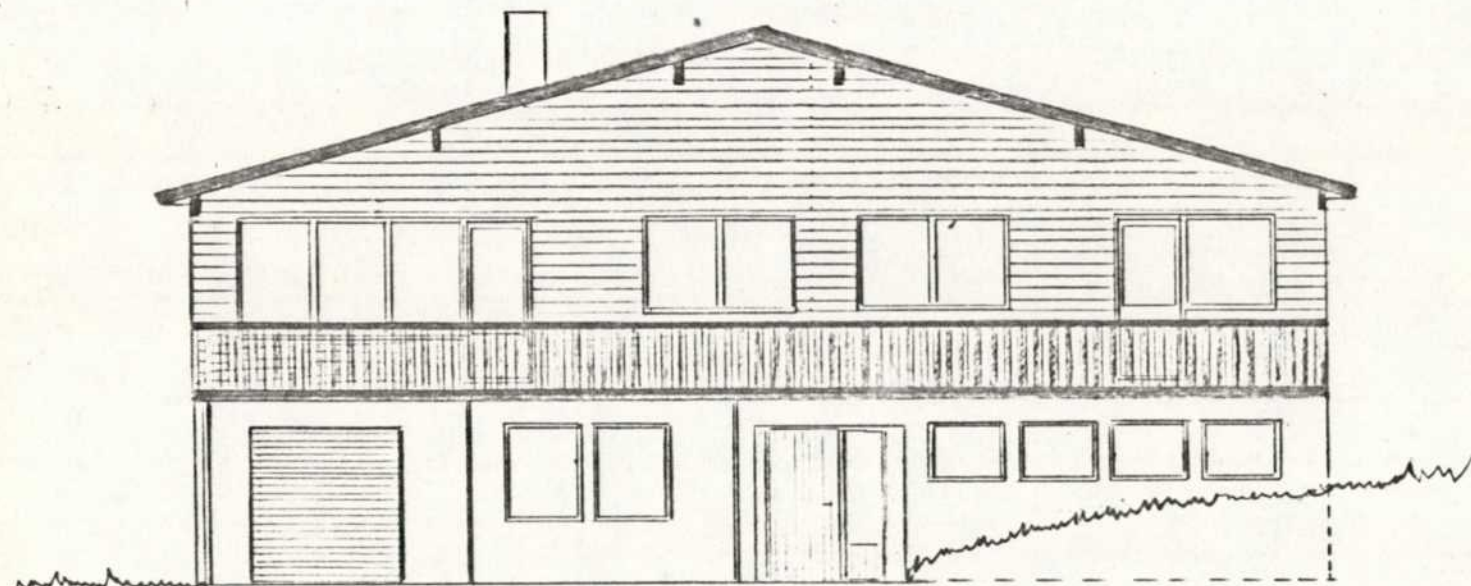


ØST

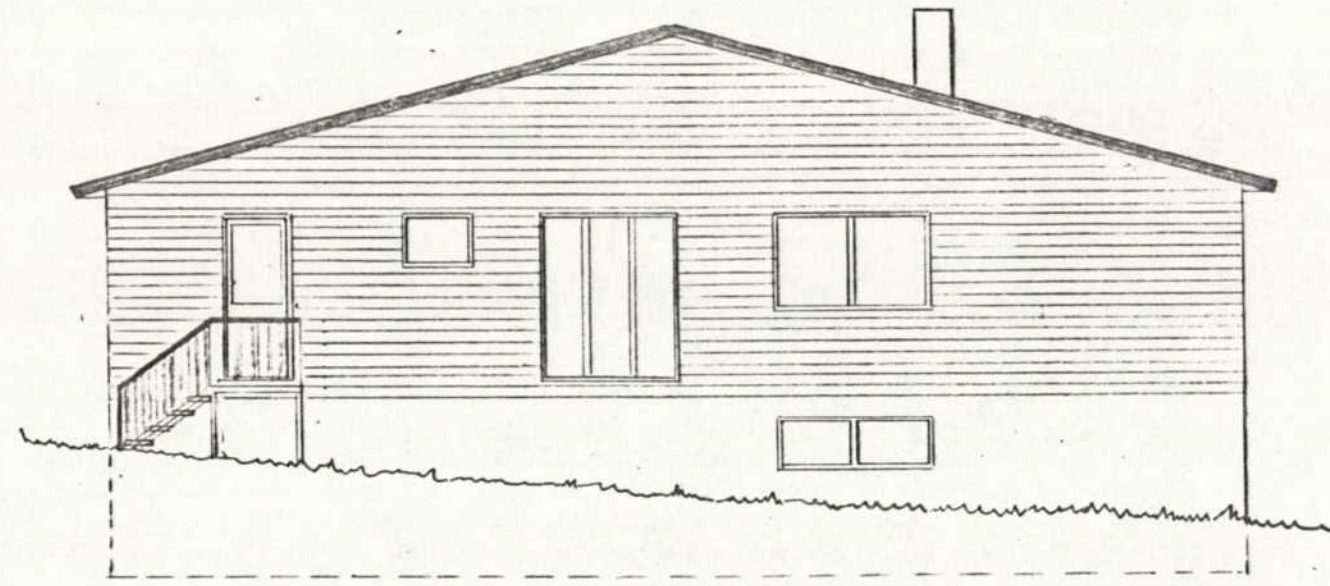


VEST

**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
 I BYGNINGSRÅDET SITT  
 VEDTAK.  
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 MØTE 13/6-78 SAK 204/78  
*P. Selbakk*

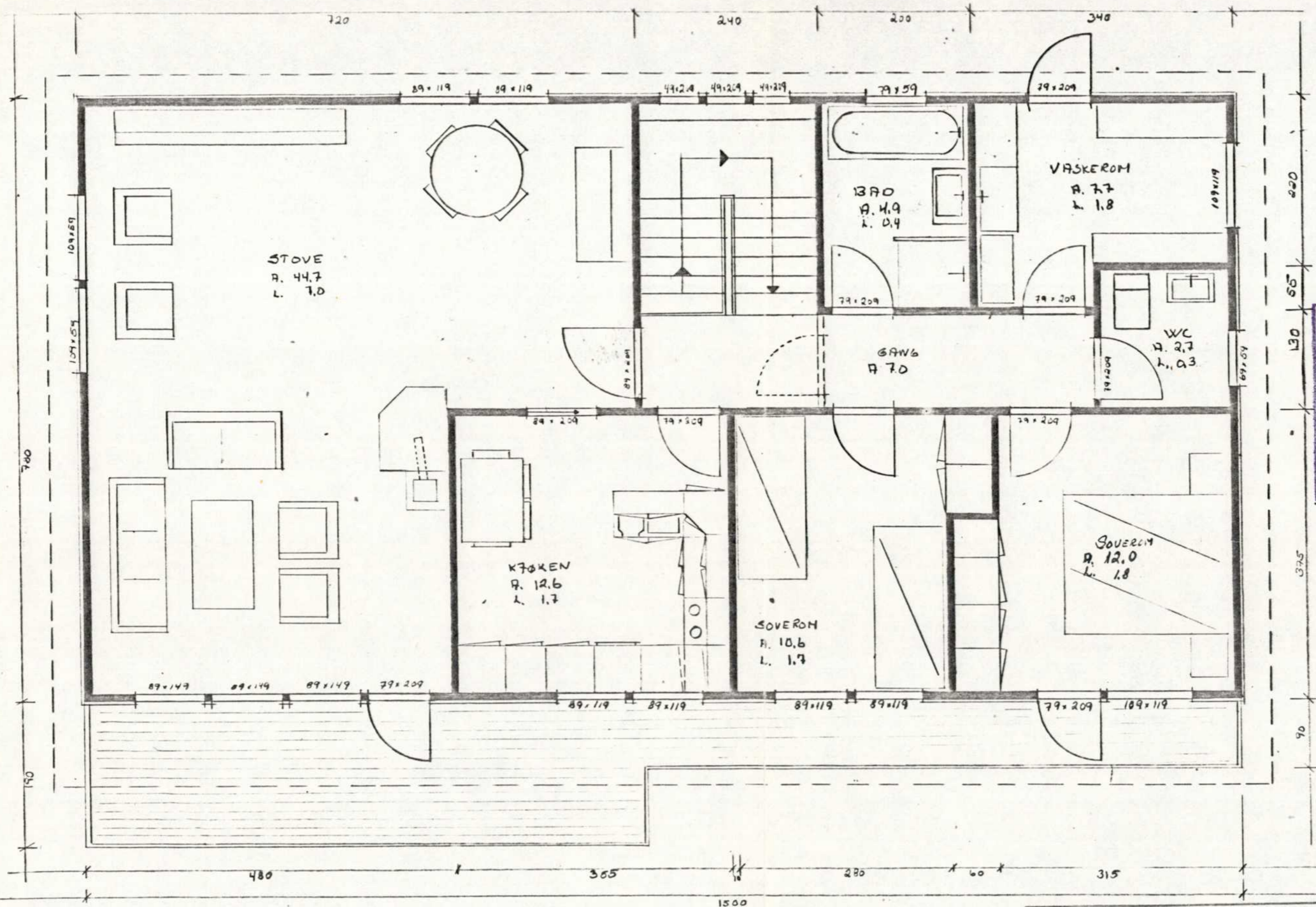


SØR



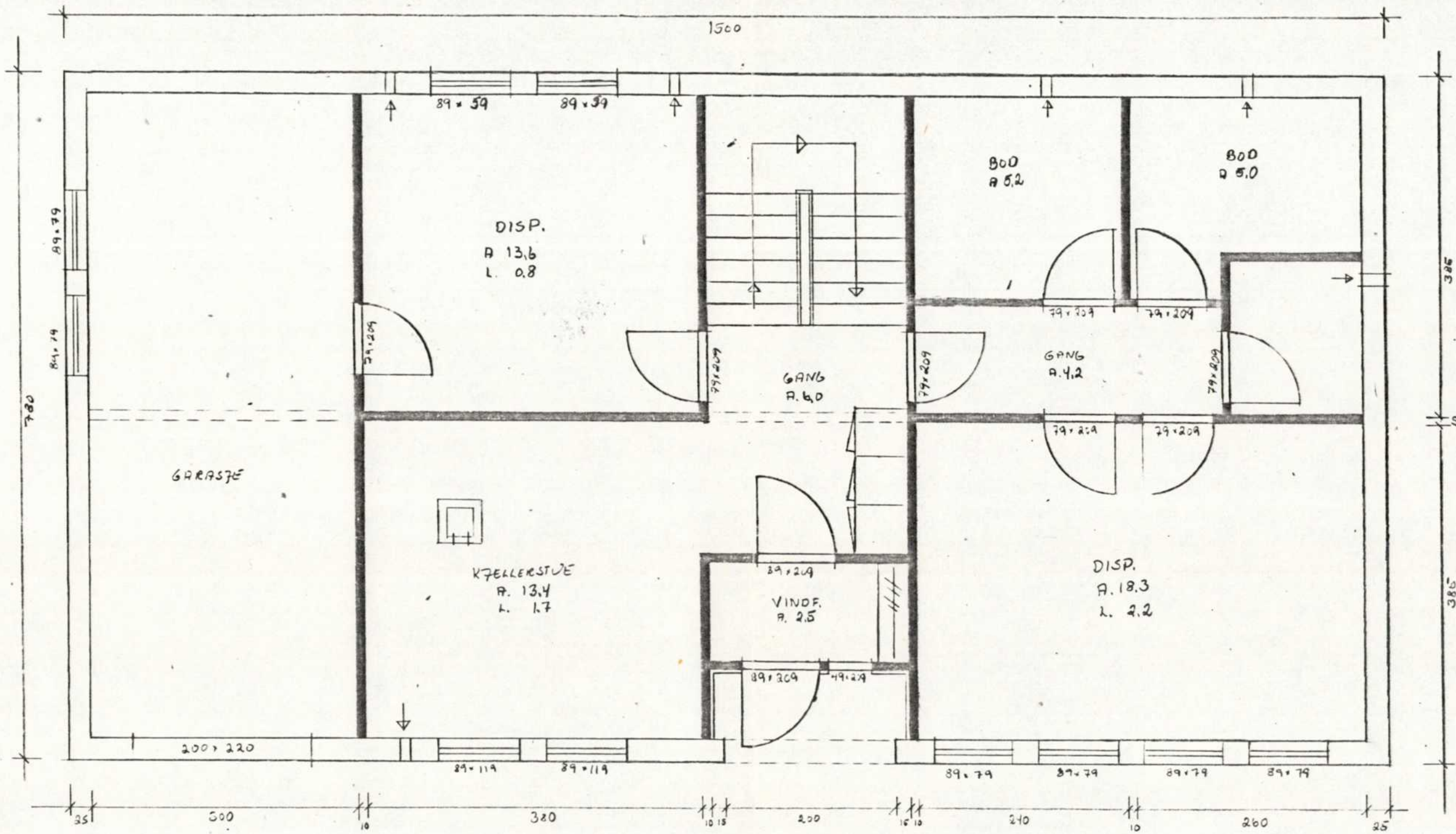
NORD

BUSTADHUS FOR HALLVARD SANDVIK	Målestokk	Tegn.	1/3-78
	1:100	Trac.	
FASADER	Erstatning for:		
	Erstattet av:		



**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
 I BYGNINGSRÅDET SITT  
 VEDTAK.  
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 MØTE 13/6-78 SAK 204/78  
 D. Selbøvik

BUSTROM'S FOR HALLVARD SANDVIK	Maalestokk	Tegn.	14/5-78
	1:50	Trac.	
PLAN 1. ETASJE	Erstatning for:		
	Erstattet av:		



**GODKJEND**  
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
 I BYGNINGSRÅDET SITT  
 VEDTAK.  
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 MØTE 13/6 78 SAK 204/78  
 @. Selshakk

BUSTADHUS FOR HALLVARD SANDVIK	Målestokk	Tegn.	1/3-78
	1:50	Trac.	
PLAN SOKKELETASSE	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

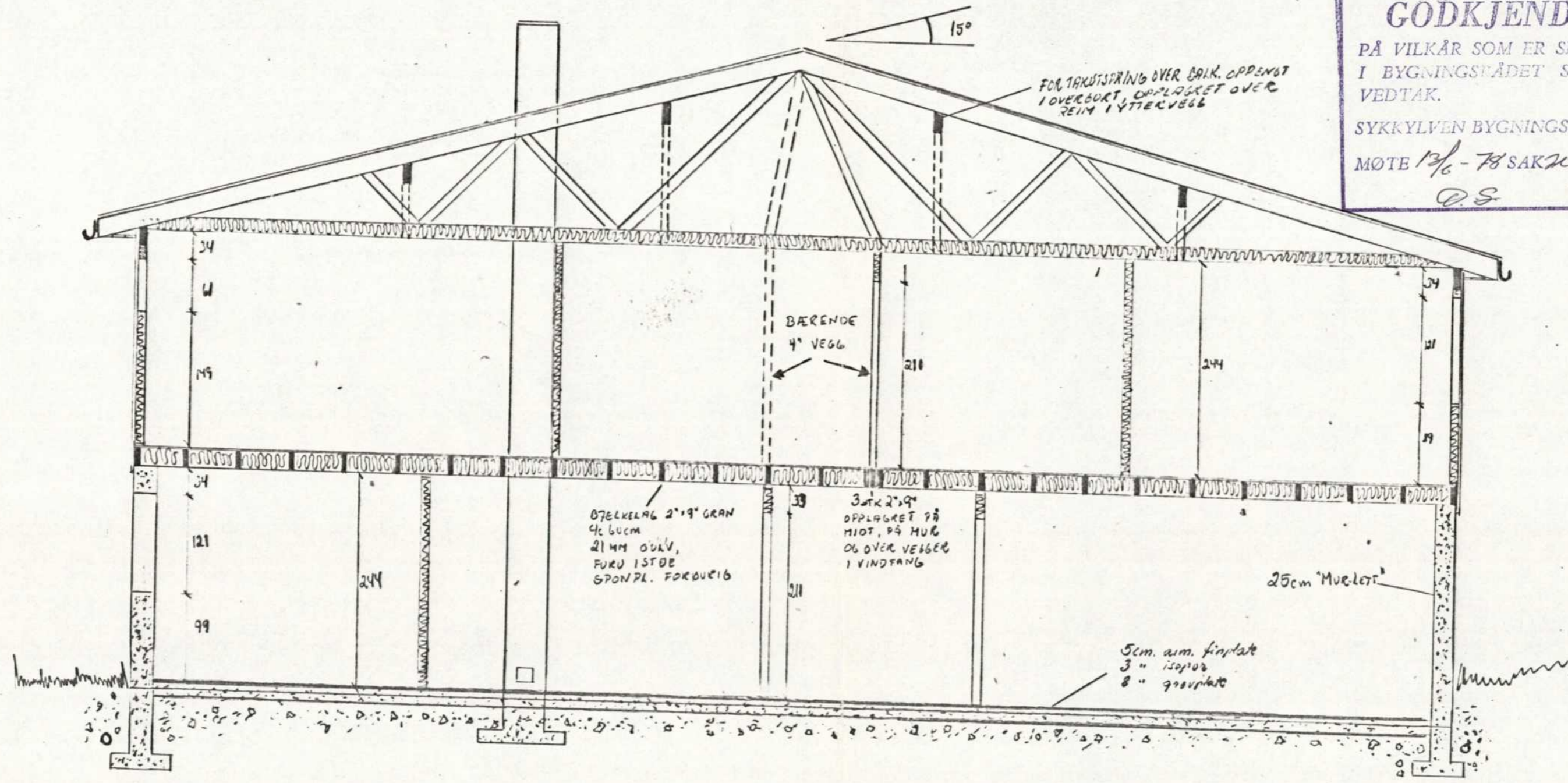
# GODKJEND

PÅ VILKÅR SOM ER SETT  
I BYGNINGSRÅDET SITT  
VEDTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MØTE 13/6 - 78 SAK 204/78

D.S.



FOR TAKUTSPRING OVER BALK. OPPENST  
I OVERGORT, OPPLAGRET OVER  
REIM I YTTERVEGG

BÆRENDE  
4\"/>

07ELKELAG 2\"/>

3stk 2\"/>

25cm 'MUR-LET'

5cm. arm. fôrplate  
3\"/>

BUSTADHUS FOR  
HALLVARO SANDVIK

Målestokk	Tegn.	14/3-78
1:50	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

SNITT

Erstattet av:

DAGBOKFØRT

22 DES 78 08909

SOLENSKRIVEREN I  
 NORDRE SUNNMØRE

MÅLEBREV

År 19 78 den 23/8 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Solbakken utsk. frå g.nr. 3 br.nr. 6

Forretningen er rekvirert av Jørgen Fauske og Sigrid Heggemsnes som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren.

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

K.B. Haugseth

Alle var loveleg varsla den 16/8-78  
 Ved forretningen møtte:

Sigrid Heggemsnes for H.bruket  
 Halvard Sandvik kjøpar av parsellen  
 Sigv. Værnes for br.nr. 10  
 Arne Fauske " " 15

Grenseliner:

I syd mot, g.nr. 3 br.nr. 10	frå 1 til 2 =	12,04 m
Vidare i syd mot g.nr. 3 br.nr. 10	" 2 " 3 =	9,95 m
I vest mot g.nr. 3 br.nr. 15	" 3 " 4 =	22,38 m
I nord mot h.-bruket	" 4 " 5 =	24,75 m
I aust " "	" 5 " 1 =	21,90 m

Parsellen omfatar 527,5 m<sup>2</sup>

Skylddeling

*Jostein Hole*

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

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til:

Bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

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

Forretningen slutta den 6/12 19 78

*Harald Sandal*

Harald Sandal

*Hans Tu*

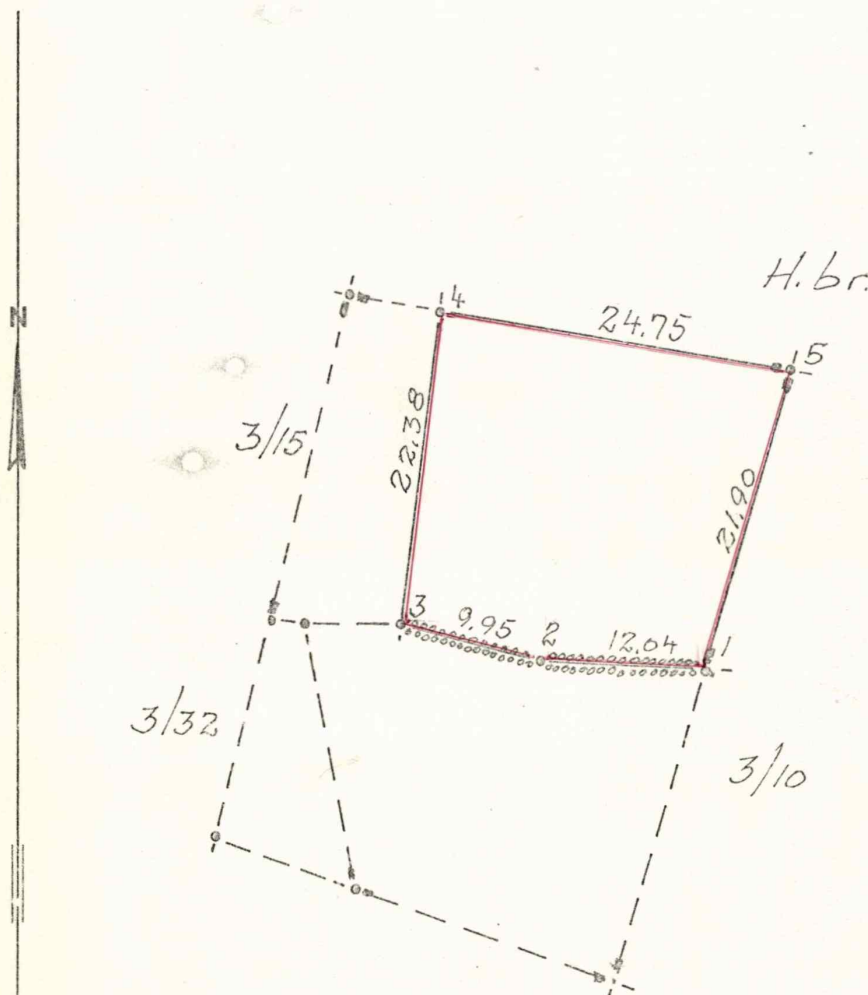
Hans Tu

*Øystein Eliassen*

Øystein Eliassen

MÅLEBREV - KART

M.nr. ....  
 Kartpl. ....  
 Parsell ..... av HAGEN ..... gnr. 3 bnr. 6  
 Bruksnavn SOLBAKKEN ..... gnr. 3 bnr. 15  
 Areal 527.5 M<sup>2</sup> ..... Mål 1:500



1	27.049.494	490840.65
2	37.47	841.237
3	28.037	844.054
4	30.468	866.303
5	54.825	861.888

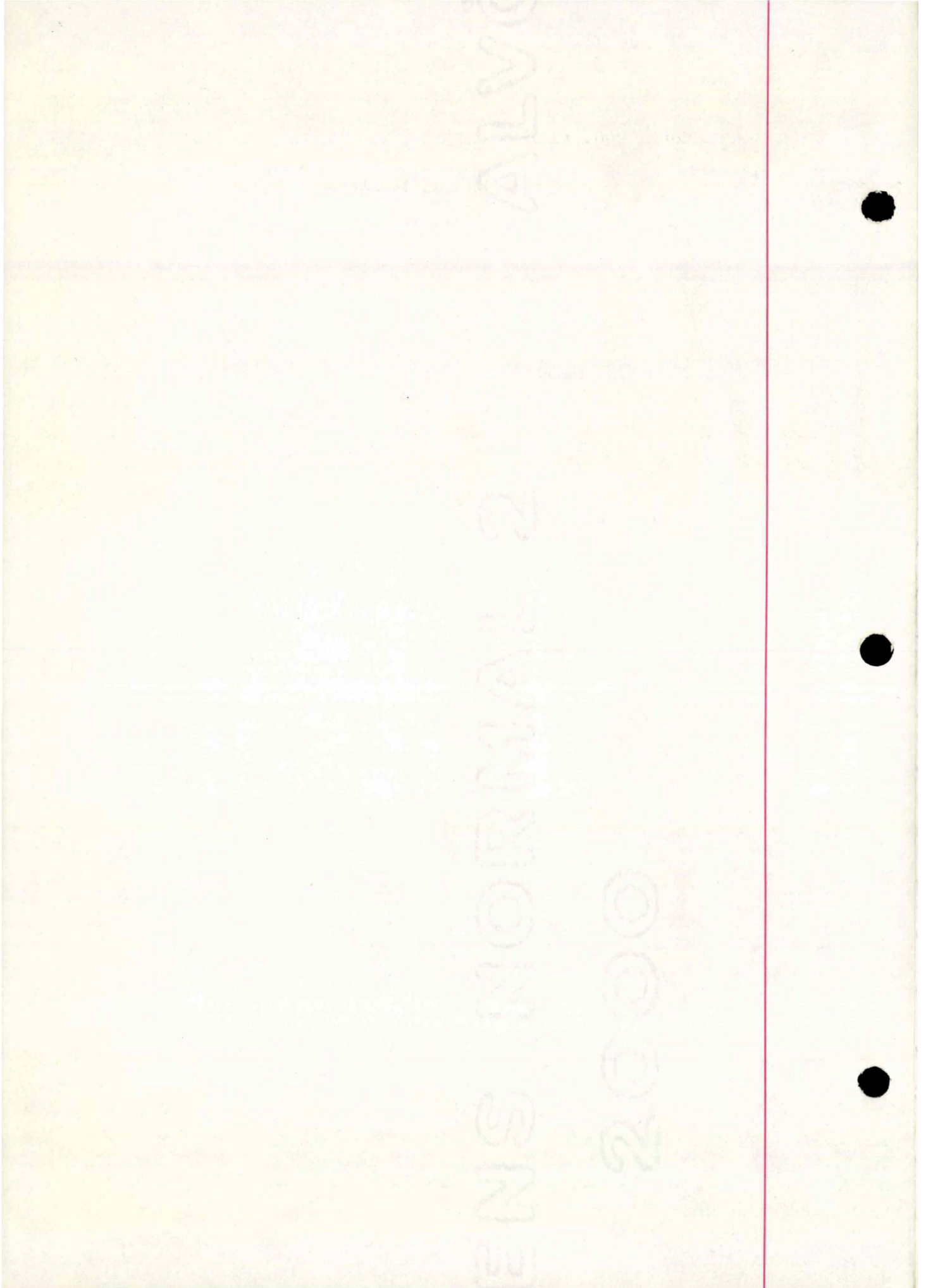
*James Sander*  
 J.Hole

Påskrifter:

Stadfesta reg. plan

*Janne Sande*

*lll*



DAGBOKFØRT

MÅLEBREV

22 DES 78 08910

SØRENSKRIVEREN I  
 NORDRE SUNNMØRE

År 19 <sup>78</sup> den <sup>23/8</sup> vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Solbakken, utsk. frå g.nr. 3 br.nr. 10

Forretningen er rekvirert av Arne Værnes'bo v/Sigv. Værnes som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren

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

K.B. Haugseth

Alle var loveleg varsla den 16/8-78  
 Ved forretningen møtte:

Sigv. Værnes for h.bruket  
 Halvard Sandvik kjøpar av parsellen  
 Sigrid Heggemsnes for g.nr. 3 br.nr 6  
 Otto Hjellegjerde for g.nr. 3 br. nr. 32  
 Arne Fauske for g.nr. 3 br.nr. 15

Grenseliner:

I syd sydvest, mot h.bruket, etter reg. gate		frå	til	=	
I vest sydvest mot g.nr. 3 b.nr. 32	"	1	2	=	19,32 m
I nord " " 3 " 15	"	2	3	=	19,24 m
Vidare i nord mot " " 3 " 6	"	3	4	=	7,24 m
" " " " " " 3 " 6	"	4	5	=	9,85 m
I aust mot h.bruket	"	5	6	=	12,04 m
		6	1	=	22,98 m

Parsellen omfatar 490,9 m<sup>2</sup>

Skylddeling

*Torleif Hole*

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

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: Bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

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

Forretningen slutta den 6/12 19 78

*Harald Sandal*

Harald Sandal

*Hans Tu*

Hans Tu

Nr. 2254 a L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-77

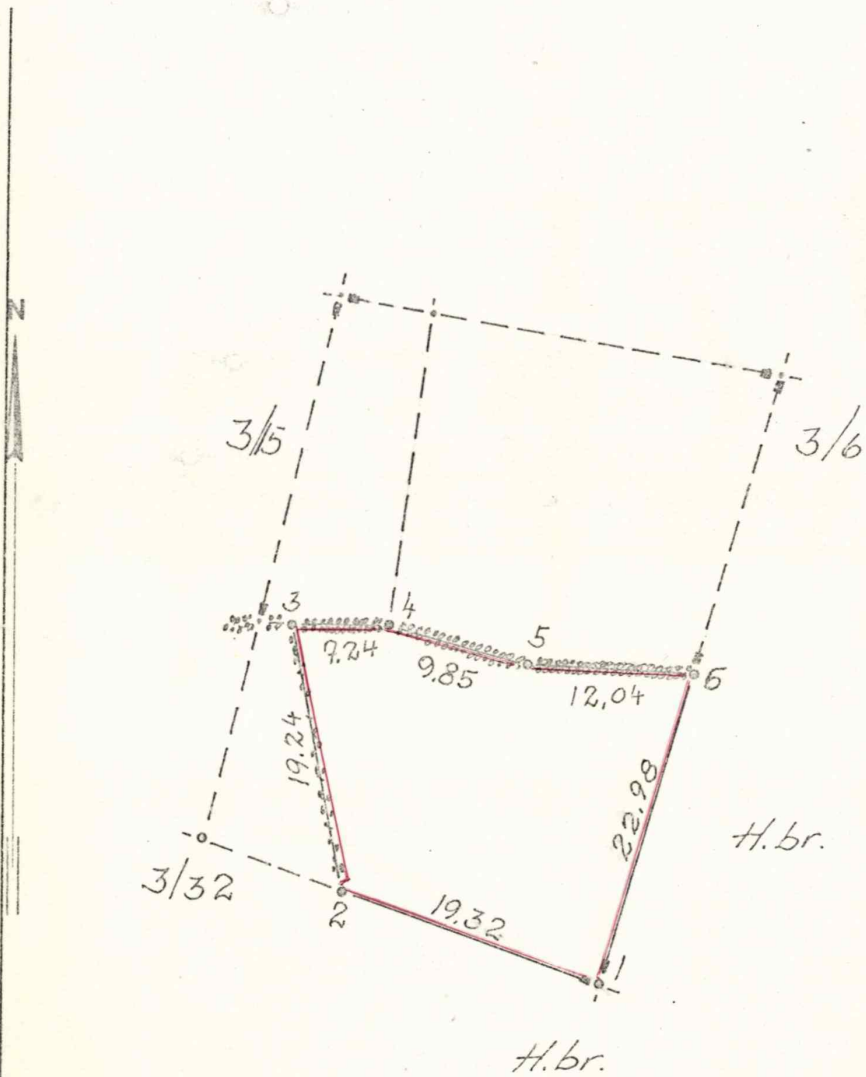
*Øystein Eliassen*

Øystein Eliassen

\*Stryk det som ikkje høver

MÅLEBREV - KART

M.nr. ....  
 Kartpl. ....  
 Parsell ..... av PERSPLASSEN gnr. 3 bnr. 10  
 Bruksnavn SOLBAKKEN gnr. 3 bnr. 76  
 Areal 490.9 M<sup>2</sup> Mål 1:500

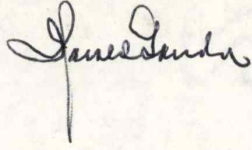


1	27.043,00	490818,60
2	24,65	824,65
3	20,815	843,505
4	28,037	844,054
5	37,47	841,237
6	49,494	840,646

*Janne Gundersen*  
*J. Hole*

Påskrifter:

Stadfesta reg. plan



ALVÖENS NORMAIL 2  
2000



DAGBOKFØRT

MÅLEBREV

22DES78 08911

SØRENKRIVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

År 19 78 den 23/8 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Solbakken utskilt frå g.nr. 3 b.nr. 15

Forretningen er rekvirert av Klara og Thorvald Skjongbu v/Arne Fauske som er heimelshavar/~~nek forkl xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~.

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

K.B. Haugseth

Alle var loveleg varsla den 16/8-78

Ved forretningen møtte:

Arne Fauske for g.nr. 3 b.nr.15

Halvard Sandvik kjøpar av parsellen

Sigvart Værnes for g.nr 3 br.nr. 10

Otto Hjellegjerde for g.nr 3 br.nr 32

Grenseliner:

I syd mot br.nr 10	Frå 1 til 2	= 7,24 m
" " " 32	" 2 " 3	= 2,58 m
I vest mot h.bruket	" 3 " 4	= 24,23 m
I nord mot "	" 4 " 5	= 6,70 m
I aust " b.nr. 6	" 5 " 1	= 22,38 m

Parsellen omfatar 191,8 m<sup>2</sup>

Skylddeling

*Soslef Hole*

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

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: Bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

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

Forretningen slutta den 22/11-78

*Harald Sandal*

Harald Sandal

*Hans Tu*

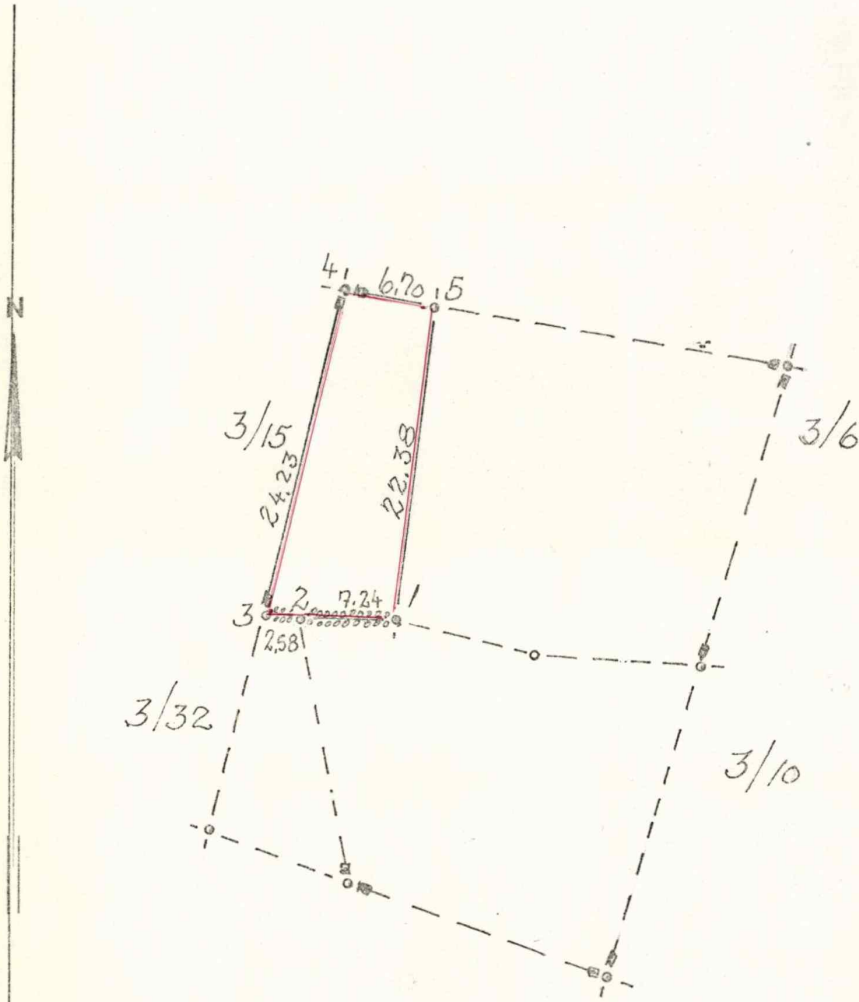
Hans Tu

*Øystein Eliassen*

Øystein Eliassen

MÅLEBREV - KART

M.nr. ....  
 Kartpl. ....  
 Parsell \_\_\_\_\_ av JOGJERDET gnr. 3 bnr. 15  
 Bruksnavn SOLBAKKEN gnr. 3 bnr. 77  
 Areal 191,8 M<sup>2</sup> Mål 1:500



1	27.028,037	490844,054
2	20.815	843.505
3	18.266	843.927
4	23.876	867.50
5	30.468	866.303

*Janne Gundersen*  
 J. Hole

Påskrifter:

Stadfesta reg. plan

*Jacques Gaudin*

30000

JAMROMSÖVJA

*lll*

ALVÖENS NORMAL  
2000



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Fauske		6230 Sykkylven		G. 3/75-76-77
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	14/3 -78	13/6 -78	204/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hallvard Sandvik		6230 Sykkylven		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Hallvard Sandvik		6230 Sykkylven		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Honningdalsnes		6230 Sykkylven		

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

hele bygget  følgende del av bygget: **Hovudhusvære i 1.etasje med tilhørende boder.**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utvendig står tilbake puss av grunnmur over terreng, noko tilfylling på baksida og arrondering.
2. Rekkverk på verande. Dører ut må haldast avstøgt til rekkverk er montert.
3. Muring av pipe over tak.
4. Tilkopling av ventilasjonskanalar til takhattar over tak.
5. Det står att noko arbeid i kjellarstove og disponible rom.

Arbeidet må være utført innen: **1/8 1980**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

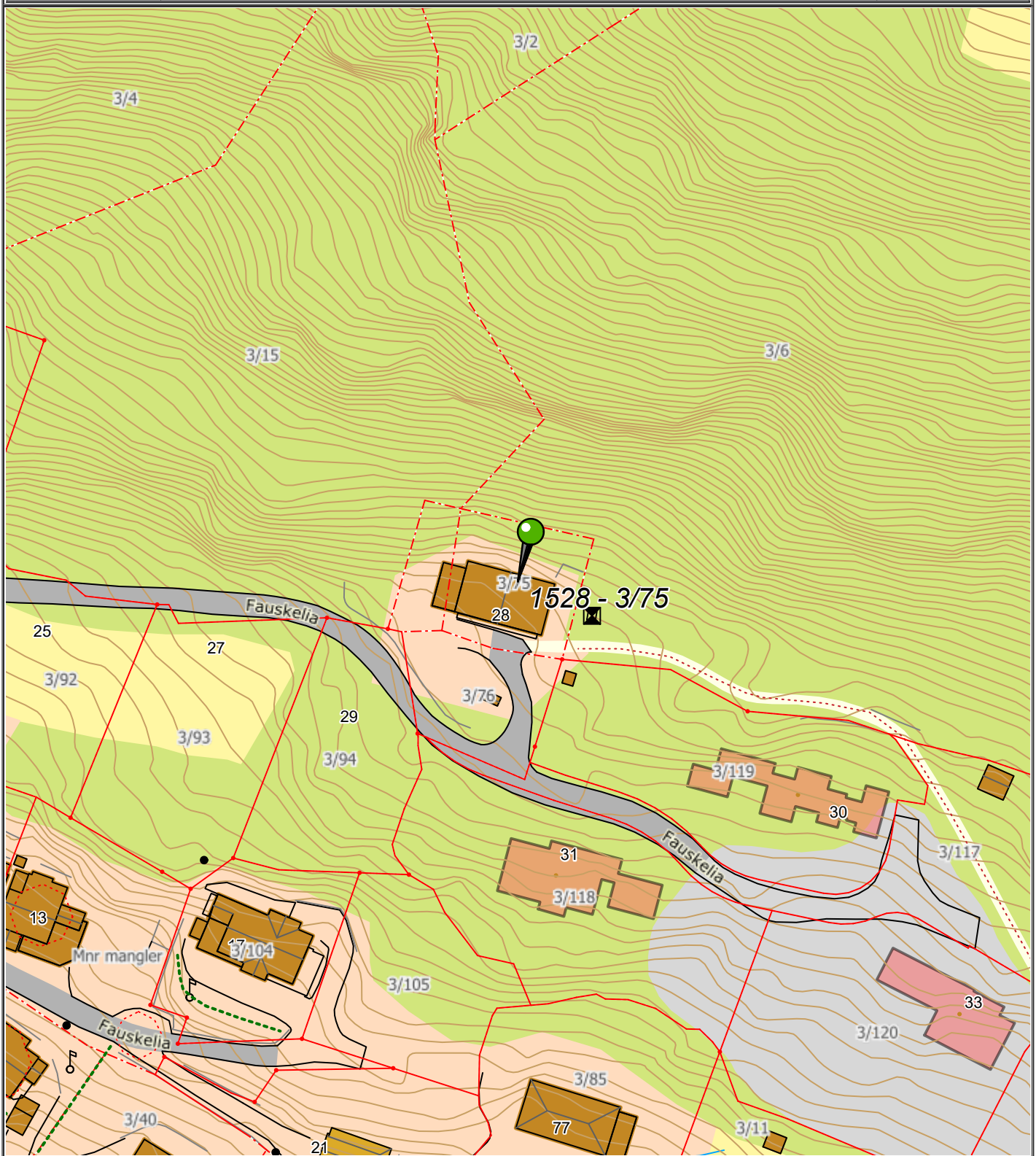
Sted og dato	Stempel
Sykkylven, den 18/2 1980	<i>Ottar Selsbakk</i> Ottar Selsbakk
Underskrift	

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggetilsynsmyndighet

*Byggetilsynsmyndighet*  
Sparebank

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 75	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN				
Hj.haver/Fester:						
<b>SYKKYLVEN KOMMUNE</b>	Dato: 13/3-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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: 13.03.2026 kl. 13:30  
Gårdsnummer: 3  
Produsert av: Berit Flaten  
Bruksnummer: 75  
Attestert av: Sykkylven kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLBAKKEN  
Etableringsdato: 22.12.1978  
SkylId: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 3 / 75 540,5 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140448	SANDVIK HALLVARD		Fauskelia 28 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		140448	SANDVIK HALLVARD		Fauskelia 28 6230 SYKKYLVEN	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6921704	374675		540,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Skylddeling

Skylddeling

22.12.1978

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 3/6	0
Mottaker	1528 - 3/75	0

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

**Forretning** Forretningsdokumentdato  
**Forretningstype** Kommunal saksreferanse  
**Årsak til feilretting** Nettdresse (URL)  
Annen referanse

**Status** Tinglyst  
**Tinglysing** 14.05.2024  
**Endret dato** 14.05.2024  
**Matrikkelføring** Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.05.2024	Tinglyst	14.05.2024	brunsind	14.05.2024
Oppmålingsforretning	24/452	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1528 - 3/117	-1 758,3	
		Mottaker	1528 - 3/119	1 758,3	
		Berørt	1528 - 3/6	0	
		Berørt	1528 - 3/75	0	
		Berørt	1528 - 3/76	0	

### Landmålnummer Navn

000043 Håkon Kvite

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

brunsind 14.05.2024

Oppmålingsforretning

02.05.2024  
24/452

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Berørt	1528 - 3/6	0	
Berørt	1528 - 3/11	0	
Berørt	1528 - 3/75	0	
Berørt	1528 - 3/76	0	
Berørt	1528 - 3/85	0	
Berørt	1528 - 3/94	0	
Berørt	1528 - 3/117	0	

### Landmålnummer Navn

000043 Håkon Kvite

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

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

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.03.2022	Tinglyst	27.05.2022	brunsind	27.05.2022
Oppmålingsforretning	20/3975				
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
		Avgiver	1528 - 3/10	-7 180,1	
		Mottaker	1528 - 3/117	7 180,1	
		Berørt	1528 - 3/6	0	
		Berørt	1528 - 3/11	0	
		Berørt	1528 - 3/75	0	
		Berørt	1528 - 3/76	0	
		Berørt	1528 - 3/85	0	
		Berørt	1528 - 3/94	0	
		Berørt	1528 - 3/105	0	

**Landmålnummer** **Navn**

000043 Håkon Kvile

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

22.03.2022

Oppmålingsforretning

20/3975

brunsind

27.05.2022

**Rolle**

**Matrikkelenhet**

**Arealendring**

Berørt

1528 - 3/6

0

Berørt

1528 - 3/10

0

Berørt

1528 - 3/11

0

Berørt

1528 - 3/75

0

Berørt

1528 - 3/76

0

Berørt

1528 - 3/85

0

Berørt

1528 - 3/94

0

Berørt

1528 - 3/105

0

**Landmålnummer** **Navn**

000043 Håkon Kvile



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

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

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

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

Forretning over eksisterende matrikkelenhet

22.12.1978

1528crd 09.09.2009

Feilretting  
Feilføring

**Rolle**  
Berørt  
Berørt  
Berørt  
Berørt

**Matrikkelenhet**  
1528 - 3/6  
1528 - 3/10  
1528 - 3/15  
1528 - 3/75

**Arealendring**  
0  
0  
0  
0

## Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Fauskelia	Kildekode 1008	Koord.syst. Nord 28  EUREF89 UTM Sone 32 6921698	Grunnkrets 0201 Aursnes Stemmekrets: 1 AURE Kirkesokn: 08041001 Sykkylven Postnr.område: 6230 SYKKYLVEN Tettsted: 6133 Sykkylven	Nei

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	180 191 305	Bebygg areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6921698 Øst: 374673	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

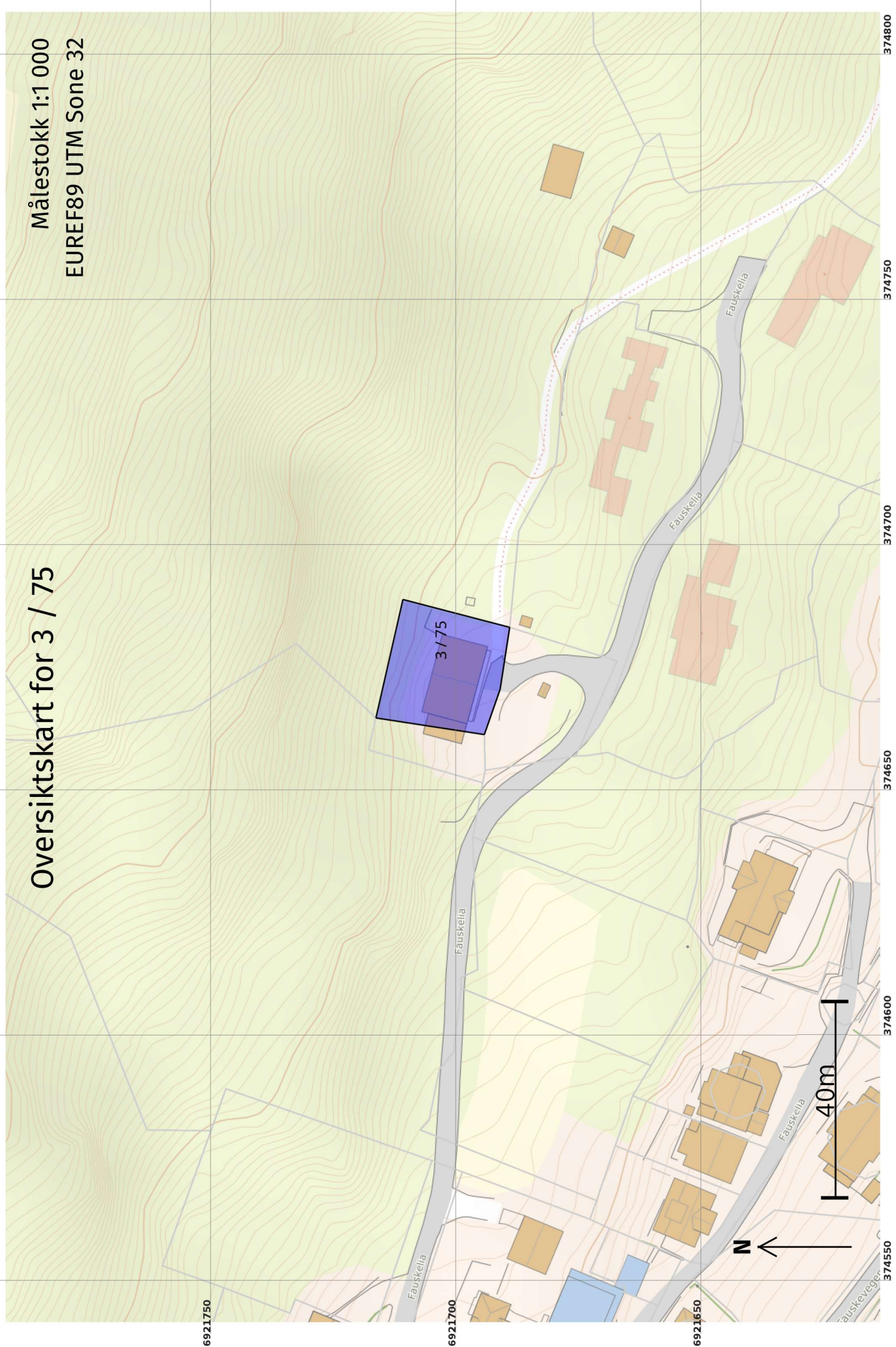
## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1008 Fauskelia 28	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	3/75



# Oversiktskart for 3 / 75

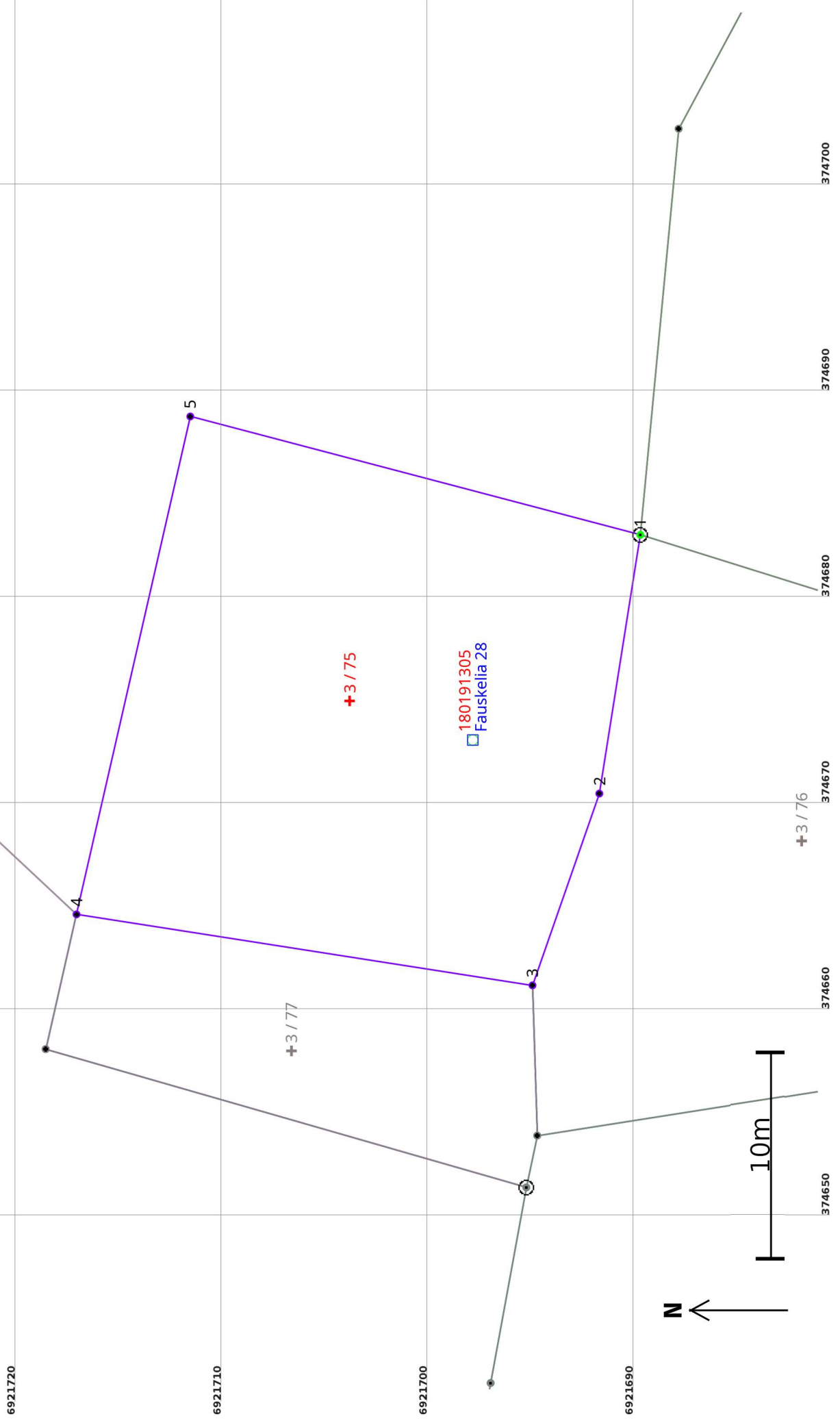
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig)

3 / 75

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 540,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6921704

Øst: 374675

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6921689,87	374682,94	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	6921691,86	374670,40	12,69	Umerket	10 Terrengmålt	100	
3	6921695,10	374661,11	9,84	Umerket	10 Terrengmålt	100	
4	6921717,21	374664,55	22,38	Umerket	10 Terrengmålt	100	
5	6921711,69	374688,68	24,75	Umerket	10 Terrengmålt	100	
			22,56	Umerket	10 Terrengmålt	100	

Dok. avg. kr. 100,-.

Retts avskrift over stadfest  
Sykkylven Sparebank  
M. J. Jacobs

Nr. 224  
Alb. Gjertz A.s, Alesund

DAGEBOKFØRT

<sup>80</sup>  
04. JAN 80 00072

# SKØYTE

SØRENKRIVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

Underskrivne Jørgen Fauske, fødd 150428 [redacted], fødd xxx  
og Sigrid Heggemsnes, fødd 050721 [redacted] (Dag og år)  
sel og overdreg til Hallvard Sandvik, fødd 140448 [redacted] fødd xxx (Dag og år)

eigedomen min SOLBAKKEN II som er utskilt frå

gr.nr. 3, br.nr., 6 ~~mark~~ ~~skyld~~ ~~xxxxxx~~ ~~mark~~ ~~xxxxxx~~ ~~øre~~, i Sykkylven

og før b.nr. 75 ~~xxxxx~~ ~~herad~~ ~~xxxxxx~~ med skyld mark 1 øre

Kjøpesummen er kr. 5.275,00 som er betalt.

~~son er greidd etter avtale~~

Seljarane bur ikkje på eigedomen og dei har ikkje  
ervervsvirke knytt til den.

SOLBAKKEN II har rett til bruk av den nåverande veg  
over hovudbruket fram til parsellen

Parsellen er på 527,5 m<sup>2</sup>.

SKØYTE

Sykkylven den 16. september 19 78.

Som kjøpar:

Hallvard Sandvik  
Hallvard Sandvik

Som seljarar:

Jørgen Fauske  
Jørgen Fauske

(seljaren skriv under her)

Sigrid Heggemsnes  
Sigrid Heggemsnes

Vi ~~eg~~ stadfester med dette at eg har vore tilstades medan kjøpar og seljarar

skreiv på skøytet og at dei er over 210 år.<sup>1)</sup>

Sykkylven den 16. september 19 78.

1. Berit Hauge 2. O.K. Hjellegjerde

f. 14/8-1951 adr.6230 Sykkylven f. 13/8-51 adr.6230 Sykkylven

Underskrivne, som er gift med seljaren, gjev mitt samtykke til skøytet.<sup>2)</sup>

den 19

Til vitne: 1.

2.

1) Ein notarius, lensmann, sakfører, eigedomsmeklar eller 2 vitne skal skriva på her.

2) Høyrer eigedomen til sameige og eigedomen anten tener til sams bustad eller yrket til den andre ektemaken eller begge ektemakane er knytt til eigedomen, skal ektemaken skriva på her.

Dok. avg. kr. 100,-

Rett kopi vert stadfest  
Sykkylven Sparebank  
Hjante

## S K Ø Y T E

DAGBOKFØRT  
04.11.80 00074  
SORENSKRIVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

## Underskrivne

Petter Skjong, f. 25.02.21  
Anna Skjong Colbensen, f. 23.06.28  
Karl Skjong, f. 26.04.18

og

sel og overdreg til

Hallvard Sandvik, f. 14.04.48

Parsellen SOLBAKKEN, utskilt frå g.nr. 3 br. nr. 15  
i Sykkylven. Parsellen skal brukst til bustadtomt i samsvar  
med reguleringsplanen. Parsellen er 191,8 m<sup>2</sup> og får  
g.nr. 3 br.nr. 77

Kjøpesum er kr. 1.918,- som er betalt.

Parsellen har rett til vatn på hovedbruket til parsell-  
eigaren sitt eige bruk. Vidare rett til å grave den brunn  
som trengs og legge vassleidning over hovedbruket og rett  
til å halde vassanlegget ved like. Vidare har parsellen  
rett til å legge avløpsledning med resorpsjonsgrøft på  
hovedbruket og rett til vedlikehald av dette.

Ingen av seljarane bur på bruket eller har næringsverksemd  
knytt til eigedomen.

Alesund den 12.11.79

Petter Skjong  
Petter SkjongAnna Skjong Colbensen  
Anna Skjong ColbensenKarl Skjong  
Karl Skjong

Vi stadfester med dette at vi har vore til stades medan  
seljarane skreiv på skøytet og at dei er over 20 år.

Alesund den 12.11.79

Modulv Nupen

Norvall Hjellegjerde

fødd 28/1-43 adr. Sykkylven

fødd 30/3-49 adr. Sykkylven

cb

Doknr.: 1553939 Tinglyst: 12.06.2024  
STATENS KARTVERK**AVTALE OM****FRAMFØRING AV GRØFTETRASE**

mellom

**Hallvard Sandvik fnr. 140448** [REDACTED]

og

**Straumen Nett AS (SN), Org. nr. NO 925 354 813**

1. SN skal bygge ny grøftetrasé over området til Hallvard Sandvik for forsyning av ny nettstasjon på nabo eigendom. I den sammenheng er det inngått avtale som gir SN rett til å legge og ha liggande grøft med tilhørende innhald over egedomen på Gnr. 3 Bnr.75 og 77 som vist på vedlagde kartutsnitt.

Retten omfattar også nødvendig tilkomst over egedomen langs grøftetraséen og etter eksisterande private vegar for anleggsarbeidet og framtidig ettersyn og vedlikehald.

Avtalen gir også SN rett til å kome til grøfta for reparasjon eller utskifting.

Anleggsarbeidet kan ta til når avtalen er underskriven av begge partar.

2. Grøftetraséen vil ha følgjande innhald: høgspenkabel med jordingstråd, lavspenningskabler, fiberkabel, og reserverør.
3. SN er ansvarleg for at grøftetraséen vert sett i rimeleg stand etter gravearbeid for nyanlegget og etter gravearbeid i samband med reparasjonar og liknande. Alle veiter, leidningar, kablar ol. som vert kutta, skal skøytast saman på ein tilfredsstillande måte. Grøftetraséen skal tilstellast, oppgrusast og såast etter anleggsarbeid. Eventuelle skader i samband med anleggsarbeidet skal reparerast eller erstattast etter nærare avtale.
4. Lengda på grøftetraséen er utrekna til omlag 32 m og vil bli oppmålt når anlegget er ferdig bygd. SN kan likevel flytte traséen innan rimeleg grense for å unngå evt. fjellsprenging eller andre hindringar.
5. Erstatning  
For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:  
Kr 27 pr. meter grøft **Totalt kr. 864,-**
6. Dersom grøftetraséen seinare kjem i vegen for byggegrunn, masseuttak (etter offentlig godkjend plan) eller liknande, er SE villig til å endre traséen for eiga rekning, eller betale for dei ulemper grøftetraséen måtte føre med seg.


7. Eventuell tvil eller tvist om innhaldet i denne avtalen, som ikkje kan ordnast minneleg mellom partane, skal avgjerast i samsvar med gjeldande lov om voldgift
8. Denne avtalen er skriven i 2 (to) eksemplar, eit til kvar av partane, og kan tinglysast, utan kostnad for grunneigar.

 Sykkylven, den 20.3.24
20.3., den \_\_\_\_\_

Straumen Nett AS

  
 Per Arne Edvardsen  
 Adm.dir.

Eigar av Gnr. 3, Bnr. 75 og 77

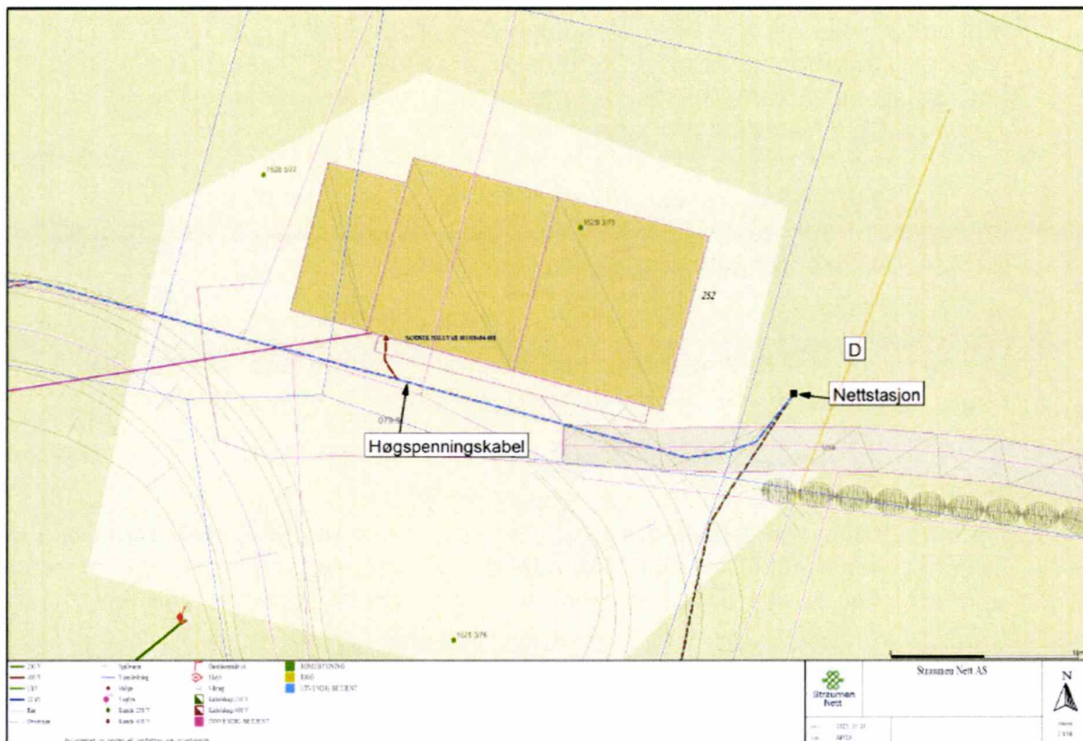
  
 Hallvard Sandvik fnr. 140448  
 grunneigar

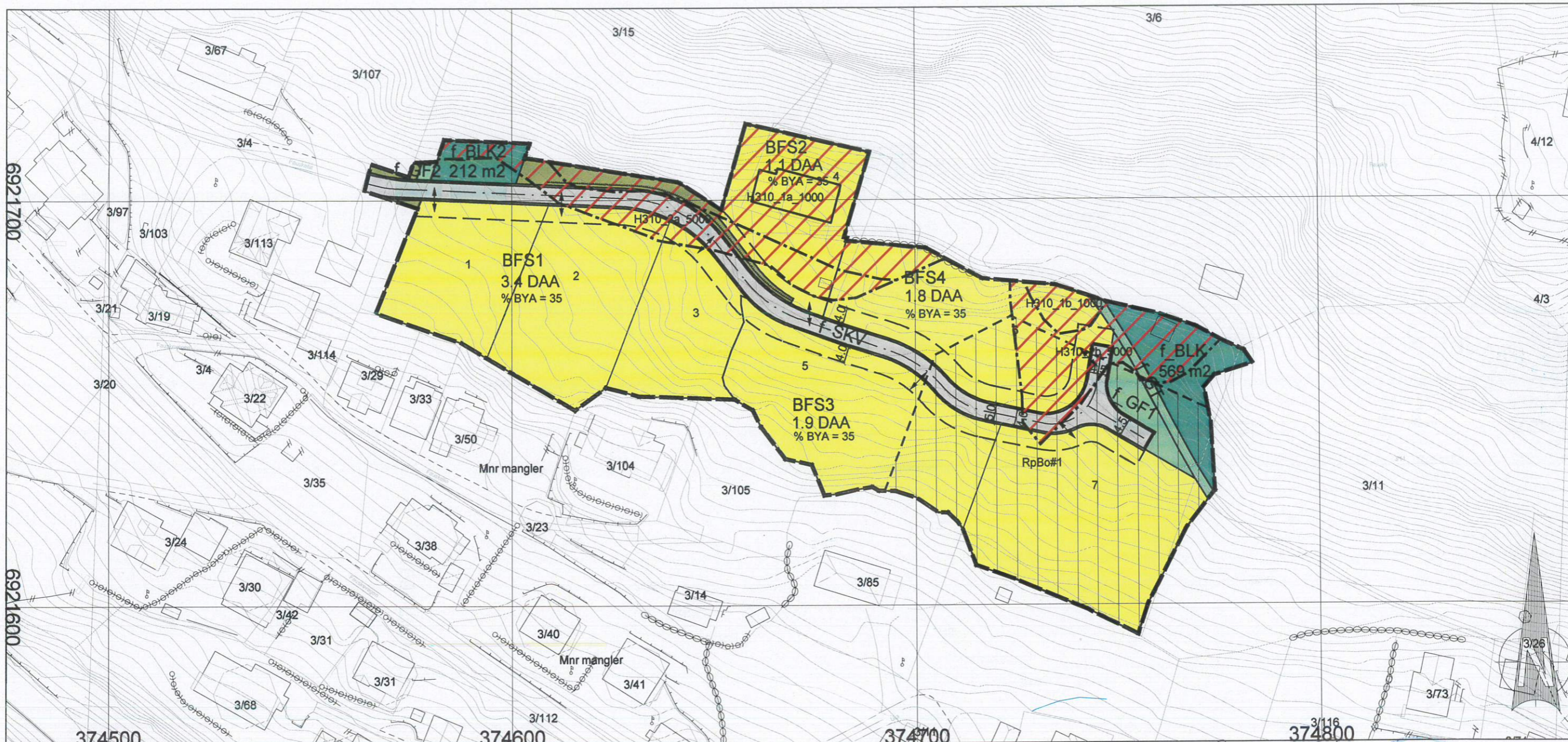
  
 Steinar Johan Bakke  
 Styreformann

 Bankkonto:
 

 Sakshandsamar: Arvid Skinnes  
 Planlegger Elektro

Kartutsnitt over det aktuelle området med grøftetraséen teikna inn:





## TEGNFORKLARING

### Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- BFS Bustadar - frittliggende småhus
- f\_BLK Leikeplass
- RpBo Føresegnområde RpBo

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- f\_SKV Køyreveg
- Anna veggrunn - tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal

### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- f\_GT Turveg, felles
- f\_GF Friområde, felles

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H310\_1 Ras- og skredfare H310\_1 1/1000
- H310\_2 Ras- og skredfare H310\_2 1/5000

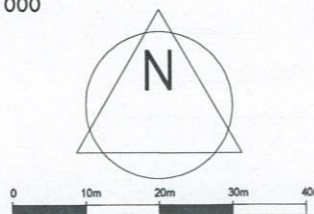
### Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

### Punktsymbol

- Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartopplysninger  
 Kilde for basiskart: Sykkylven kommune  
 Dato for basiskart: 07.07.2020  
 Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89  
 Høgdegrunnlag: NN 2000  
 Ekvidistans 1 m  
 Arkformat: A3  
 Kartmålestokk: 1:1000



Kommunen sitt stempel, signatur og dato.

*Handwritten signature and date: 29/3-23*

## DETALJREGULERING FOR FAUSKELIA, SYKKYLVEN KOMMUNE

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		12.01.2021	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS 52/22	03.10.2022	
Offentlig ettersyn fra 11.10.21 til 25.11.22			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS 12/23	06.03.2023	
Kommunestyrets vedtak:	19/23	27.03.2023	

### PLANEN UTARBEIDET AV:

**proESS**

Brudsalsvegen 20, 6011 ÅLESUND - post@proess.no - www.proess.no

DATO	SAKSNR	TEGNR.	SAKSBEH.
05.07.22	20264	001	mhs
15.09.22			
19.01.23			
08.02.23			



## FØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FAUSKELIA, GNR 3 BNR 117, 75-77, 92- 94 SYKKYLVEN KOMMUNE

### **§ 1. Generelt**

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankart datert 15.09.22, siste revisjon 08.02.23. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt av Plan og bygningslova med forskrifter, samt eventuelle vedtekter til Plan og bygningslova vedteke av kommunestyret.

Området skal disponerast til fylgjande føremål.

#### 1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Bustadar, frittliggande småhus (BFS)
- Leikeplass, felles (f\_BLK)
- Føresegnområde (RpBO#1)

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Køyreveg, felles (f\_SKV)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal

#### 3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Turveg, felles (f\_GT)
- Friområde, felles (f\_GF)

#### 4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Skredfare S2 (H310\_1) 1/1000
- Skredfare S3 (H310\_2) 1/5000

### **§ 2 Fellesføresegner**

#### 2.1 - Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrensar. Ved søknad om tiltak skal en sjå til at bygningar innanfor same område får ei samsvarande og harmonisk utforming med omsyn til materiale og farge. Tillaten grad av utnytting vert oppgjeven som bygd areal i % av tomtearealet, %.BYA. Garasjar og andre frittliggande bygningar/bygningsdelar utan varig personopphald inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, kan bryte regulert byggegrense og plasserast inntil 3 meter frå regulert vegareal ved parallell innkøyring frå vegen og inntil 1 meter frå nabogrense. Bygningar som er berekna for å gi periodevis



---

opphald, som til dømes hagestue eller liknande, skal plasserast minst 4 meter frå tomtegrense dersom det ikkje ligg føre samtykke til nærare plassering frå grunneigar av nabotomt.

## 2.2 – Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering for bustadar: 2 p-plassar pr bustad. I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

## 2.3 - Tekniske anlegg:

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar der dette er nødvendig. Bygningar som nemnd over kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot felles veg, inntil 2 meter frå regulert vegareal. Frittstående bygningar skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

## 2.4 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

## 2.6 – Fyllings og skjæringsutslag langs vegareal

Fyllingar og skjæringar langs vegareal skal plasserast innanfor regulert bustadareal ved behov.

## 2.8 – Ansvar for grunnforhold i byggesak

Prosjektering av grunn og terreng skal ansvarsbeleggast i byggesaker som er søknadspliktige med ansvarsrett.

For areal som er plassert innafor aktsomhetssone for marin leire viser ein til § 3.3 som gjeld for formålet RpBo#1 i plankartet.

## 2.9 – Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med beskrivelse og tilhørende kart i VA rammeplan som er godkjent av kommunen.

## 2.11 – Renovasjon

Renovasjon skal gjennomførast ved bruk av avfallsbeholdarar. Disse skal plasserast på eigen grunn. På hentedagen skal dunkane plasserast nær vegkanten i den avstand som renovatøren bestemmer. Arealet som dunkane blir oppstilt på skal være så flatt som mogeleg og skal vere på omtrent same kotehøgde som vegarealet.

## **§ 3 Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)**

### 3.1 - Bustadar, frittliggande småhus (BFS1-BFS4)

Innanfor område BFS1 – BFS4 kan det førast opp bustadar med tilhøyrande anlegg som garasje, bod og liknande. Bustadhus kan førast opp med 2 etasjar over planert terreng. Underetasje er tillate i tillegg. Tillaten gesimshøgde er 8.0 meter. Tillaten mønehøgde er 9.0 meter. Takform skal vere flatt tak, pulttak eller tak med møne. Bygningars høgde skal målast frå gjennomsnittleg planert terrenghøgde. Tillaten BYA er 35% BYA.

---

Innanfor BFS1 kan det etablerast bustadar med inntil 2 bueiningar pr tomt. Innanfor BFS2 kan det etablerast 1 einebustad med 1 bueining. Innanfor BFS3 kan det etablerast maksimalt 2 einebustadar med 1 bueining i kvar. Innanfor BFS4 kan det etablerast 1 einebustad med 1 bueining.

### 3.2 - Felles leikeplass (f BLK1 og f BLK2).

Opparbeiding av leikeplassar skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

f\_BLK1: Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke (1.6 x 1.6) jamfør krav til universell utforming og minimum eitt leikeapparat. Leikeplassen er opparbeida med gapahuk og bål plass pr i dag og er ein naturleikeplass med vegetasjon og fleire store steinar. Sistnemnde prinsipp for leikeplassen skal vidareførast, men del av arealet skal opparbeidast på en slik måte at også dei minste barna kan nytte det. Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Del av leikeplassen som blir opparbeida som nærleikeplass, skal vere felles for bueiningar innanfor BFS3 og BFS4. Leikeplassen skal elles vere felles for brukarar i nærområdet.

f\_BLK2: Leikeplassen skal opparbeidast som nærleikeplass, dvs sandkasse, benk, noko fast dekke (1.6 x 1.6) jamfør krav til universell utforming og minimum eitt leikeapparat. Det skal etablerast tilkomst til leikearealet med maksimal stigningsgrad 1:15. Hovuddelen av leikearealet skal vere naturleikeplass med terreng som skal etablerast med hellingsgrad 1:3. Ved behov skal det etablerast støttemur mot terreng i nordleg del av leikeplassen. Eventuelle terrengforskjellar og murar skal sikrast mot fallulykker jf. Tek17. Arealet skal inngjerdast mot køyreveg. Leikeplassen skal vere felles for bueiningane innanfor BFS1 og elles for brukarar i nærområdet.

### 3.3 – Føresegnområde RpBo#1

Formålet markerer areal som har aktsomhetssone for marin leire. Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved omsøking av søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett. Kravet gjeld ikkje for tilbygg og andre tiltak som blir plassert vesentleg på grunn som er vurdert i tidlegare byggesak.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)**

### 4.1 Køyreveg, felles (f SKV)

f\_SKV1 skal opparbeidast i 4 meter køyrebanebredde inkludert vegskulder på kvar side. Private avkøyrslar skal nyttast som møteplass. Vegen skal ha asfaltdekke og vere felles for alle som har sin tilkomst frå vegen. Grøft og skjerings- og fyllingsutslag skal plasserast på regulert byggeareal. Plassering for avkøyringspil er retningsgivande, endeleg plassering for avkøyering skal avklarast i byggesak.

---

## **§5 Grøntstruktur**

### 5.1 Friområde, felles (f GF1 og f GF2)

f\_GF1 definerer en overgangssone og vegskråning mellom vegareal og tursti. Innafor arealet skal det etablerast gangforbindelse mellom f\_SKV og f\_GT. Gangarealet skal etablerast som ein turveg med grusa overflate og breidde på 1.6 meter.

f\_GF2 Arealet skal gi moglegheit til tilkomst til naturområda i nord.

### 5.2 Turveg, felles (f GT)

f\_GT er privat eksisterande tilkomstveg for gbnr 3/76 m/fl., Ura. Vegen skal ikkje nyttast som tilkomstveg for denne bustaden etter at den har fått opparbeida ny tilkomst frå f\_SKV. Ferdsel med motorisert kjøretøy på vegen er unntaksvis tillate ved private avtalar og rettar.

## **§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6)**

### 6.2 – Faresone skredfare H310 1 (1/1000)

H310\_1a og H310\_1b: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) utan gjennomføring av sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. For mindre tiltak på eksisterande bygning gjeld §7.3 tredje ledd i Byggteknisk forskrift. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige for tiltak som ikkje stettar forskriftskravet.

### 6.3 – Faresone skredfare H310 2 (1/5000)

H310\_2a og H310\_2b: Skredfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) utan gjennomføring av sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige for tiltak som ikkje stettar forskriftskravet.

## **§ 7 - Rekkefølgeføresegner**

### 7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før f\_SKV er opparbeida i samsvar med §4.1 fram til aktuell bustad. Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før adkomst og parkeringsplassar for aktuell bustad er ferdig opparbeida med minimum grusdekke.

### 7.2 - Felles leikeareal f BLK1

Før det gis bruksløyve for nye bustadar på BFS3, BFS4 og BGFS5, skal det dokumenterast at f\_BLK1 er ferdig opparbeida jf. § 3.2.

Før det gis bruksløyve for bustad nr 2 innanfor BFS1 skal det dokumenterast at f\_BLK2 er ferdig opparbeida jf. § 3.2.



### 7.3 – Turveg innanfor f\_GF1

Før det gis bruksløyve for bustad nr 6 og 7 innanfor planområdet, skal det dokumenterast at turveg innanfor f\_GF1 er ferdig opparbeida jf. § 5.1.

### 7.4 – Overvatn

Det kan ikkje gis løyve til igangsetting for nye bustadar før kapasitet og tilstand på eksisterande leidningsnett for OVA er dokumentert.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustadar før eventuelle naudsynte utbetringar er utført på leidningsnettet. Alternativt skal tilfredsstillande fordrøying-/infiltrasjonsløyvingar for overvatn vere på plass.

Ålesund, 05.07.22, rev 15.09.22, rev. 19.01.23, rev. 08.02.23  
proESS AS



Adresse

**Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN**

Dato for energimerking

**11.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268768**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**180191305**

Gårdsnummer

**3**

Bruksnummer

**75**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1979**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**220,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**220,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**252,90 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**238,25 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**52 415 kWh**



## Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fauskelia 28, 6230 SYKKYLVEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Som kunde hos oss kan du låne  
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

**& PARTNERS**  
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.

# Fauskelia 28

Nabolaget Aursnes - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hjellegjerde	6 min	🚶
Linje 110, 250, 255	0.6 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min	🚗

## Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	5 min	🚶
373 elever, 21 klasser	2.6 km	
Sørestranda skule (1-7 kl.)	9 min	🚶
83 elever, 6 klasser	4.9 km	
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	21 min	🚶
284 elever, 24 klasser	1.9 km	
Sykkylven vidaregåande skule	5 min	🚶
250 elever, 17 klasser	2.6 km	

«Åpent og trygt område med gode solforhold, kort vei til fjellet og offentlig kommunikasjon»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

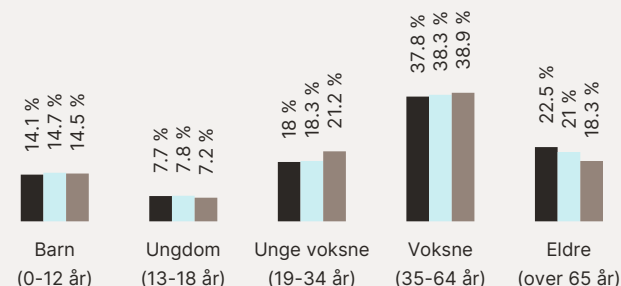


Naboskapet  
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursnes	603	313
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
57 barn	0.9 km	
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	5 min	🚶
34 barn	2.8 km	
Krikane barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
63 barn	3.3 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Sykkylven	4 min	🚶
Eurospar Sykkylven	5 min	🚶
PostNord	2.5 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 85/100



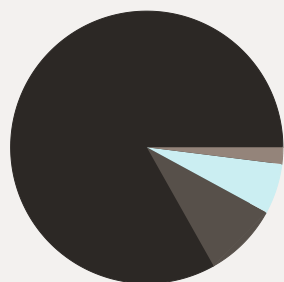
Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

⊕ Ullavik skule	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⊕ Aure skule	22 min	🚶
Aktivitetshall	1.9 km	
🏊 Family Sports Club Sykkylven	7 min	🚶
🏊 Aktiv Trening Flisnes	1 t	🚶

## Boligmasse

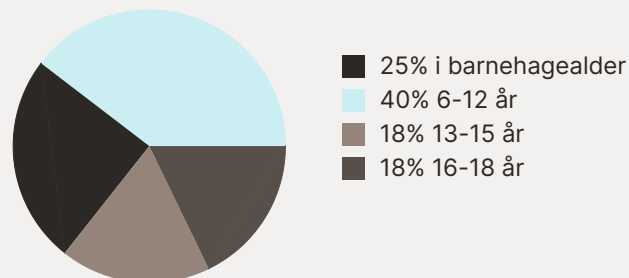


- 84% enebolig
- 6% rekkehus
- 2% blokk
- 9% annet

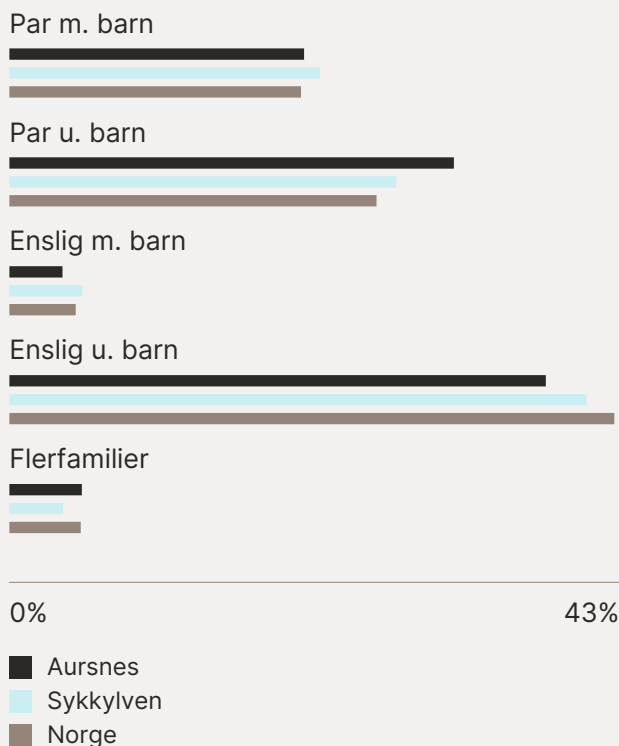
## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	1 t 9 min	🚶
📍 Apotek 1 Sykkylven	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

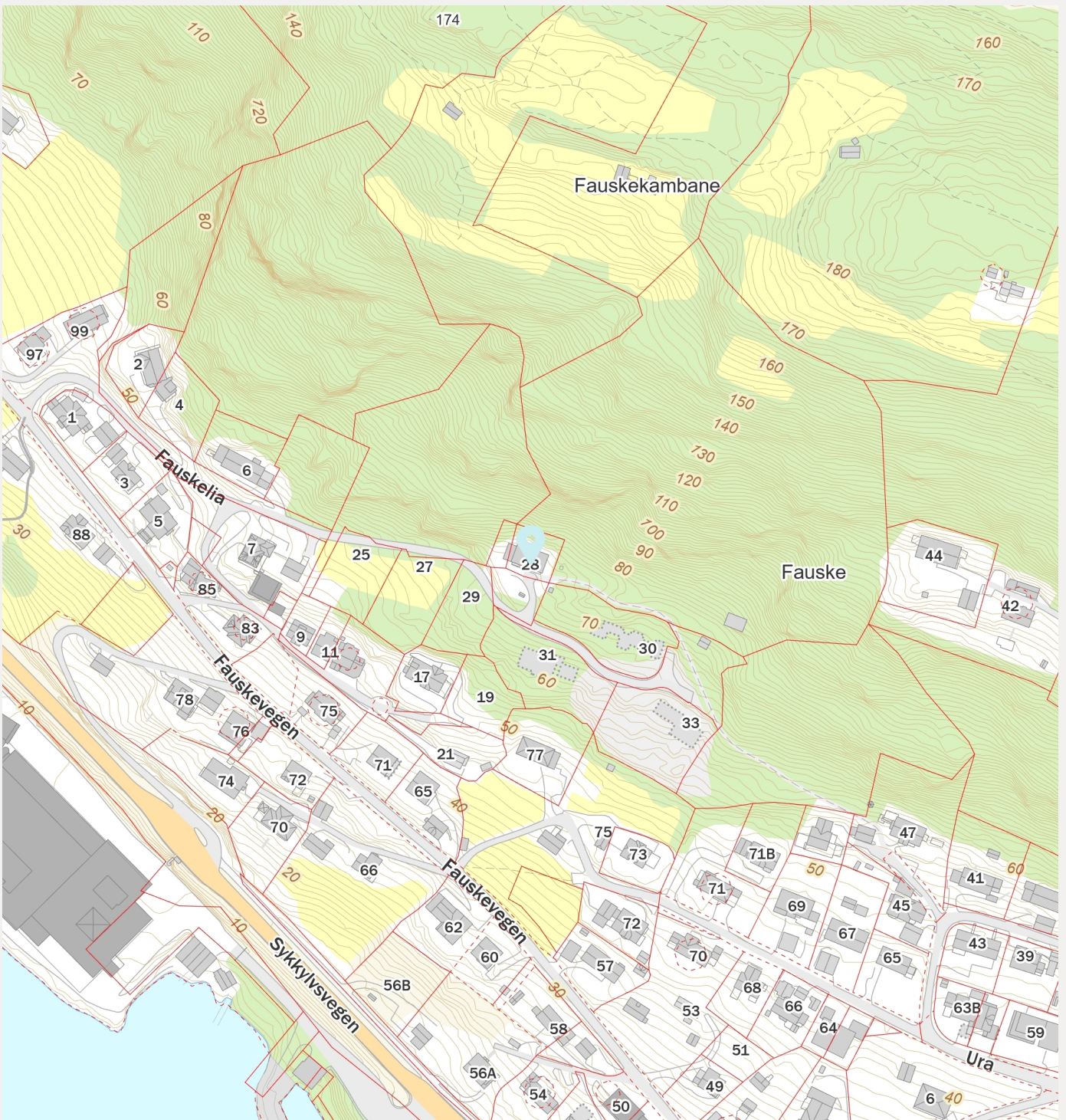
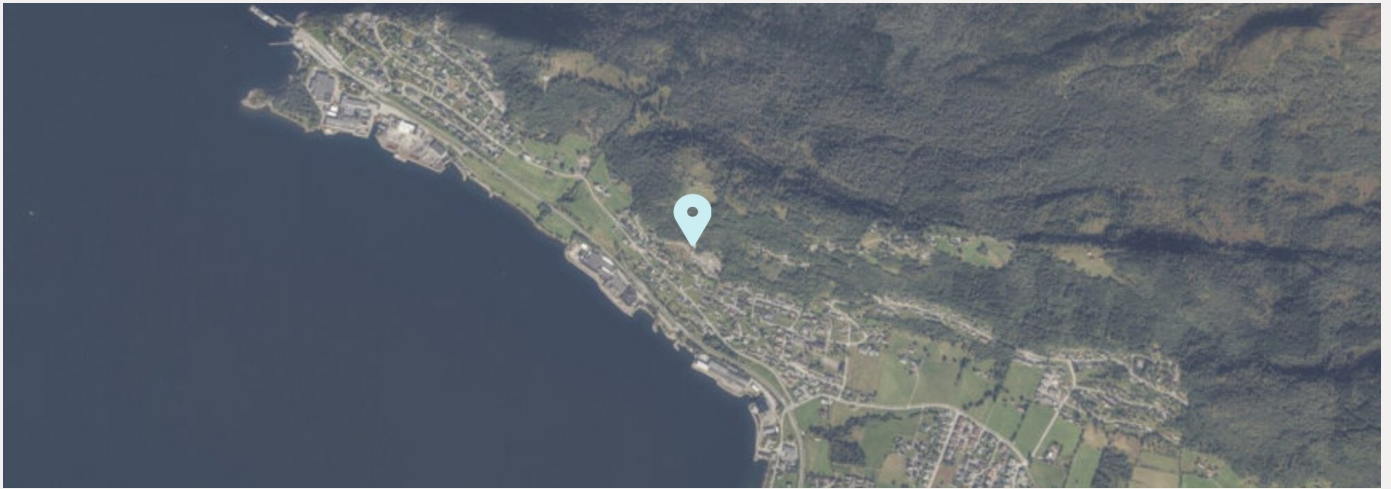


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026