

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øverleitet 53, 6670 ØYDEGARD

 TINGVOLL kommune

 gnr. 110, bnr. 75

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 01.07.2026

Rapportdato: 10.07.2026

Oppdragsnr.: 22462-1226

Eiendomsverdi ref nr: XD5636

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Eiendommen ligger i Øverleitet på Straumsnes i Tingvoll kommune.

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (DECRA) eller lignende. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/ tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulv belagt med vinyl beleg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS. Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Boligen er utført med malt ytterdør. Boligen er utført med 2.stk verandadører av malt trevirke med 2-lags isolerte glass.

Det er etablert veranda på fasaden, med tilgang fra stue i 1. etasje.

Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Spaltet rekkverk i stående spilekledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

Spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra soverom i underetasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med

underliggende drager og stolper i front. Spaltekke.

Spaltet rekkverk i stående spilekledning, med toppbord.

Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulvet hovedsakelig preget av laminat og vinyl belagte gulv.

Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. et innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Boligen er utført med en etasjeskiller av trevirke. Det er målt ca. 13mm høydeforskjell i stuen i 1.etasjen og ca. 14mm høydeforskjell mellom gangen og soverom i enden av underetasjen.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.

Hulltaking er foretatt i utforet trevegg i bod tilknyttet bad, som ligger mot terreng. Det ble registrert et fuktinnhold på 20 vektprosent i treverket.

Fuktmålingen er en stikkprøvekontroll utført på ett målepunkt og kan derfor ikke utelukke forhøyede fuktverdier eller fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Et fuktinnhold over ca. 17–18 vektprosent kan over tid gi grunnlag for utvikling av muggsopp og råte dersom forholdene vedvarer. Den registrerte verdien på 20 vektprosent vurderes som noe forhøyet, men er ikke uvanlig i konstruksjoner mot terreng og kan skyldes naturlig kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Verdier opp til ca. 15 vektprosent regnes normalt som tørre.

Rom under terreng er generelt å anse som risikokonstruksjoner med økt sannsynlighet for fuktpåvirkning. Slike konstruksjoner er mer utsatt for fukt- og råteskader i blant annet bunnsvill, stenderverk og tilstøtende bygningsdeler som følge av fukttransport fra grunnen og kondensdannelse ved temperaturforskjeller. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av konstruksjonen og god ventilasjon for å redusere risikoen for fremtidige fuktrelaterte skader.

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

Boligens innerdører er utført med malte fyllingsdører.

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at leiligheten har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap og skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Gulvmontert Toalett

Registrerte avvik:

- Vinylbelegg/tettesjikt har gått over sin forventede levetid

- Våtrommet er kun utført med naturlig avtrekk

- Utilstrekkelig fall på gulv mot sluket

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 6%. Det vurderes som tørt opp til 15%.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderoms innredning av skap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et

speil med belysning.

-Gulv montert Toalett

- Opplegg til vaskemaskin

- Vaskekar med armatur

- Varmtvanns bereder

Beskrivelse av eiendommen

Registrerte avvik:

- Vinyl belegg/tettesjikt har gått over sin forventede levetid
- Våtrommet er kun utført med naturlig avtrekk
- Utilstrekkelig fall på gulv mot sluket

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Fuktkontroll er utført i ved vannrør i tiliggende bod. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 12%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater.

Det er en lys kjøkken- innredning som går over tre vegger.

Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert ved starten av trappeløpet i 1.etasjen.

Boligen er tilkoblet en 200 liters Høiax varmtvannsbereder som er plassert på bad/vaskerom i underetasjen.

Anlegget er fra byggeåret med utbedringer frem til i dag. Anlegget er utført som skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskapet.

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på en grunn av fjell og sprengstein. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold.

F.eks:

materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnkursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreng-system. Videre er

dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er oppført med støpte betongmurer med støpt betongplate.

Det er registrert et noe forhøyet fuktnivå i rom under terreng. Dette kan ha sammenheng med at boligen er oppført i skrånende terreng, hvor terreng- og grunnforhold kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonene.

Det ble ikke registrert stående vann på eiendommen eller synlige tegn til vannbelastning mot grunnmuren på befaringsdagen.

Befaringen representerer imidlertid kun en øyeblikksvurdering (tørr sommerdag), og forholdene kan være annerledes ved perioder med kraftig nedbør, snøsmelting eller andre værforhold som medfører økt vannbelastning.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

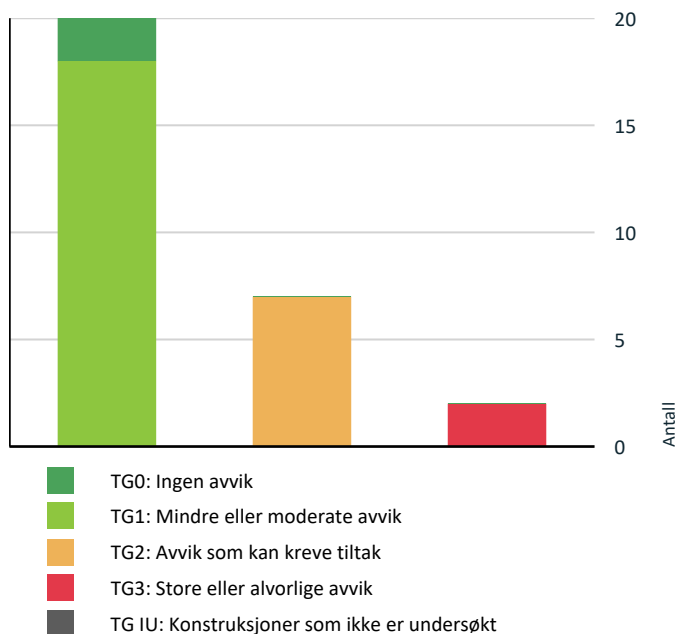
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, samt ferdigattest fra 1990. Eier opplyser at arealer som på de godkjente tegningene er vist som felles boder i 1. og 2. etasje, senere er delt opp slik at hver leilighet disponerer egen bod. Det opplyses videre at bygningen tidligere har vært inndelt i to boenheter. Disse opplysningene er ikke kontrollert opp mot kommunens byggesaksdokumenter.

Dersom interessenter har spørsmål knyttet til tiltakenes lovlighet, byggesaksbehandling eller øvrige offentlige forhold, anbefales det at disse rettes til Tingvoll kommune.

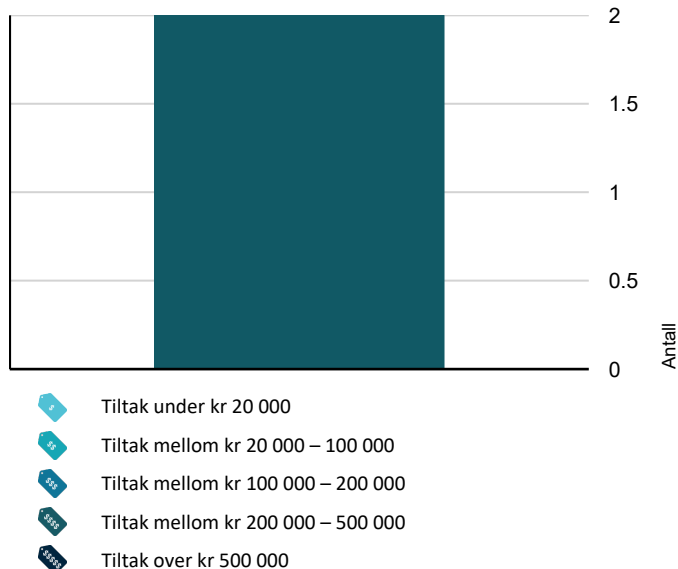
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (DECRA) eller lignende. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget er laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/ tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulv belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av el-anlegget i sammenheng med oppussing av kjøkken i 2024.
2024	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av boligens kjøkken i 2024.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besikttet ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon knyttet til utførelse eller tidligere utbedringer bør innhentes dersom dette er mulig.

Det ble registrert fuktskjolder på takstolene ved befaringen. Fuktskjoldene fremstod som tørre på befaringsdagen, og det kan ikke fastslås når de har oppstått. Det kan ikke utelukkes at skjoldene stammer fra byggeperioden, da takkonstruksjonen kan ha vært eksponert for nedbør før bygget ble lukket. På bakgrunn av observasjonene anbefales det likevel å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger pågående eller tidligere fuktpåvirkning.



Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med malt ytterdør. Boligen er utført med 2.stk verandadører av malt trevirke med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert veranda på fasaden, med tilgang fra stue i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Spaltet rekkverk i stående spile-kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra soverom i underetasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og stolper i front. Spaltekke. Spaltet rekkverk i stående spile-kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er gulvet hovedsakelig preget av laminat og vinyl belagte gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. et innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er utført med en etasjeskiller av trevirke. Det er målt ca. 13mm høydeforskjell i stuen i 1.etasjen og ca. 14mm høydeforskjell mellom gangen og soverom i enden av underetasjen.



Radon

Beskrivelse

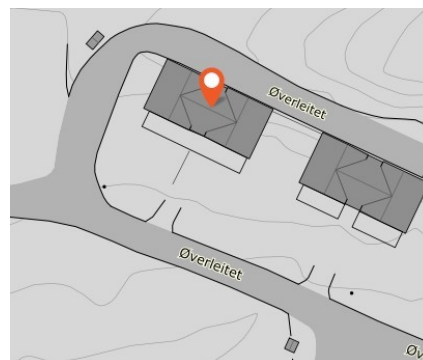
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i utforet trevegg i bod tilknyttet bad, som ligger mot terreng. Det ble registrert et fuktinnhold på 20 vektprosent i treverket.

Fuktmålingen er en stikkprøvekontroll utført på ett målepunkt og kan derfor ikke utelukke forhøyede fuktverdier eller fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Et fuktinnhold over ca. 17–18 vektprosent kan over tid gi grunnlag for utvikling av muggsopp og råte dersom forholdene vedvarer. Den registrerte verdien på 20 vektprosent vurderes som noe forhøyet, men er ikke uvanlig i konstruksjoner mot terreng og kan skyldes naturlig kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Verdier opp til ca. 15 vektprosent regnes normalt som tørre.

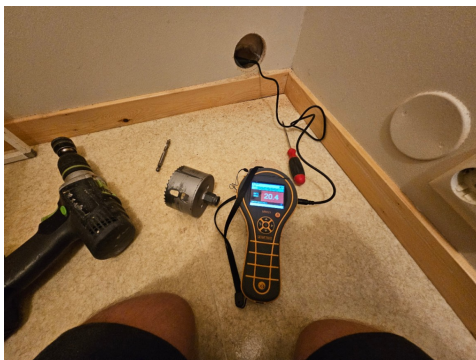
Rom under terreng er generelt å anse som risikokonstruksjoner med økt sannsynlighet for fuktpåvirkning. Slike konstruksjoner er mer utsatt for fukt- og råteskader i blant annet bunnsvill, stenderverk og tilstøtende bygningsdeler som følge av fukttransport fra grunnen og kondensdannelse ved temperaturforskjeller. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av konstruksjonen og god ventilasjon for å redusere risikoen for fremtidige fuktrelaterte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/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.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en lakkert og malt tretrapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen innerdører er utført som malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke gjort observasjoner som tilsier at leiligheten har pågående problemer med skadedyr eller andre skadegjørere ved visuell besiktigelse. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap og skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Gulvmontert Toalett

Registrerte avvik:

- Vinyl belegg/tettesjikt gulv og baderomsplater på vegg har gått over sin forventede levetid
- Utilstrekkelig fall på gulv mot sluket

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og materialvalg.

Manglende dokumentasjon og bruk av utdaterte eller uegnede materialer medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, samt å oppgradere ventilasjon og fallforhold for å redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 6%. Det vurderes som tørt opp til 15%.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderoms innredning av skap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Gulv montert Toalett

- Opplegg til vaskemaskin
- Vaskekar med armatur
- Varmtvanns bereder

Registrerte avvik:

- Vinyl belegg/tettesjikt gulv og baderomsplater på vegg har gått over sin forventede levetid
- Utilstrekkelig fall på gulv mot sluket

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og materialvalg.

Manglende dokumentasjon og bruk av utdaterte eller uegnede materialer medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, samt å oppgradere ventilasjon og fallforhold for å redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

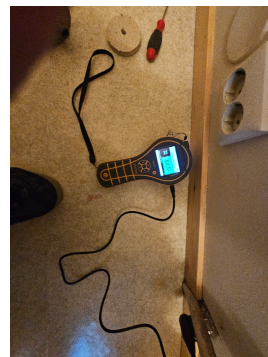
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Fuktkontroll er utført i ved vannrør i tilliggende bod. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 12%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater.

Det er en lys kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte/slette fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrør av kobber fra byggeåret er eldre enn 33 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft. Utstyret er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert ved starten av trappeløpet i 1.etasjen.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters Høiax varmtvannsbereder som er plassert på bad/vaskerom i underetasjen.



Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra byggeåret med utbedringer frem til i dag. Anlegget er utført som skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskapet. 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Anlegget bør kontrolleres av DLE minst hvert 5.år.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er bygget på en grunn av fjell og sprengstein. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks: materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Videre er dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er oppført med støpte betongmurer med støpt betongplate.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert et noe forhøyet fuktnivå i rom under terreng. Dette kan ha sammenheng med at boligen er oppført i skrånende terreng, hvor terreng- og grunnforhold kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonene.

Det ble ikke registrert stående vann på eiendommen eller synlige tegn til vannbelastning mot grunnmuren på befaringsdagen. Befaringen representerer imidlertid kun en øyeblikksvurdering (tørr sommerdag), og forholdene kan være annerledes ved perioder med kraftig nedbør, snøsmelting eller andre værforhold som medfører økt vannbelastning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Anlegget bør kontrolleres av DLE minst hvert 5.år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

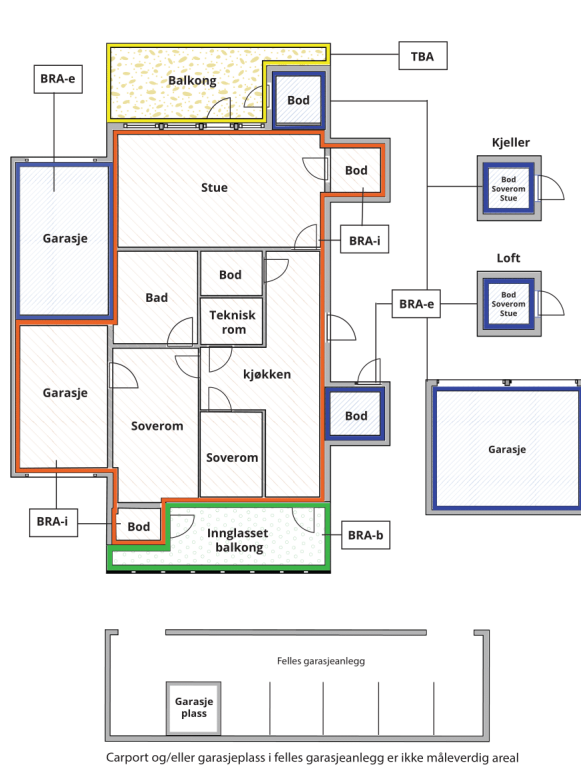
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	51			51	5
Underetasje	53			53	29
SUM	104				34
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Bod 2., gang, bad/vaskerom, soverom 1., soverom 2., soverom 3.	Bod 1.	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrasse ved underetasjen medtatt med ca29m2. Verandaen med tilgang fra stuen i 1.etasjen er medtatt med ca5m2.

I underetasjen er det en felles gang delt med nabo, dette arealet er ikke medtatt under BRA-i for boligen. Boden i fellesgangen er opplyst å tilhører boenheten og er medtatt.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

På bakgrunn av forholdene beskrevet ovenfor vurderes arealet å være noe usikkert og vanskelig å angi med full nøyaktighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, samt ferdigattest fra 1990. Eier opplyser at arealer som på de godkjente tegningene er vist som felles boder i 1. og 2. etasje, senere er delt opp slik at hver leilighet disponerer egen bod. Det opplyses videre at bygningen tidligere har vært inndelt i to boenheter. Disse opplysningene er ikke kontrollert opp mot kommunens byggesaksdokumenter.

Dersom interessenter har spørsmål knyttet til tiltakenes lovlighet, byggesaksbehandling eller øvrige offentlige forhold, anbefales det at disse rettes til Tingvoll 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 registrert etablert brannskille mellom boenhetene på mørkeloftet. Manglende brannskille kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere og vurderes opp mot gjeldende krav og eventuelle byggesaksdokumenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	110	75		0	1107.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øverleitet 53

Hjemmelshaver

Straumsnes Borettslag

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme. Eiendommen er felles for borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/STRAUMSNES BORETTSLAG	976632133	H0102		Haltstrand Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverleitet på Straumsnes i Tingvoll kommune, og er en del av Straumsnes borettslag.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Detaljregulering for Beiteråsen boligfelt. Plan id 20120003

§12-5, nr 5 LNF områder

Landbruksformål (LNF)

Friluftsområde (LNFF)

§12-6 Hensynssoner

a. 1) Støysone - Rød sone iht. T-1442 (H120_1)

a. 2) Støysone – Gul sone iht. T-1442 (H220_1)

b. 3) Faresone - høyspenningsanlegg (H370_1 - 2)

Båndleggingssone - etter lov om kulturminner (H730_ID145017)

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser og plen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.12.1990	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	10.07.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	24.06.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	08.07.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.03.2022	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.12.1989	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Øverleitet 53, 6670 ØYDEGARD

Dato for energimerking

10.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320920

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

10388864

Gårdsnummer

110

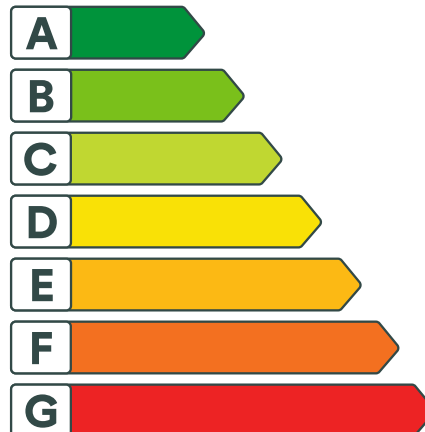
Bruksnummer

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

1990

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

191,04 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

207,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 833 kWh



Øverleitet 53, 6670 ØYDEGARD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øverleitet 53, 6670 ØYDEGARD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

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: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

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>

RESULTATREGNSKAP STRAUMSNES BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25	Budsjett Pr 31.12.26
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		179 681	181 632	0	184 224
Innkrevde kapitalkostnader		65 448	130 896	0	0
Andre inntekter		1 464 516	0	0	0
SUM INNEKTER		1 709 645	312 528	0	184 224
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	11 588	7 468	0	8 971
Forretningsførerhonorar		28 080	28 086	0	28 923
Vedlikehold	3	11 375	10 063	0	12 000
Forsikring		27 737	24 446	0	28 390
Kommunale avgifter	0	79 904	89 317	0	78 693
Energi og strøm		11 359	4 268	0	12 000
Internett, Telefon og porto		25	46	0	0
Andre driftskostnader	4	3 995	7 612	0	3 000
SUM KOSTNADER		174 062	171 305	0	171 977
DRIFTSRESULTAT		1 535 583	141 223	0	12 247
FINANSINNEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		405	290	0	0
Aksjeutbytte fra andre		2 639	2 315	0	0
Rentekostnader	7	42 476	87 148	0	0
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		39 432	84 543	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		1 496 150	56 680	0	12 247
ÅRSRESULTAT	1	1 496 150	56 680	0	12 247

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	27 528	27 528
Bygninger	6	1 175 594	1 175 594
Sum anleggsmidler		1 203 122	1 203 122
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		0	140
Bankinnskudd			
Innestående bank		160 035	136 864
Sum omløpsmidler		160 035	137 004
SUM EIENDELER		1 363 158	1 340 127

BALANSE

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		400	400
Opptjent egenkapital		1 091 208	-404 942
Sum opptjent egenkapital		1 091 608	-404 542
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	0	1 474 787
Borettsinnskudd	8	256 000	256 000
Sum langsiktig gjeld		256 000	1 730 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		35	0
Leverandørgjeld		15 514	13 106
Påløpne renter		0	776
Sum kortsiktig gjeld		15 549	13 882
Sum gjeld		271 549	1 744 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 363 158	1 340 127

Pantestillelse	9	256 000	1 730 787
----------------	---	---------	-----------

Sunndalsøra 30.06.26
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Stig Johansen
Styreleder

Sondre Strømsvåg
Styremedlem

Helge Haltstrand
Styremedlem

Tove Bente Prue
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Art og virksomhet

Borettslaget er et boligselskap organisert etter borettslagsloven. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til bolig, samt drifte og vedlikeholde eiendommen. Borettslaget består av 4 boliger og ligger i Tingvoll kommune på gårds- og bruksnummer 110/75 og 110/76 Borettslaget har ingen ansatte, og Sunndal boligbyggelag er forretningsfører.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Det er i generalforsamling av 2023 vedtatt at borettslaget skal avvikles.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler:	123 122	107 511
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 496 150	56 680
Avdrag langsiktig lån	-1 474 787	-41 069
B. Årets endring disponible midler	21 364	15 611
C. Disponible midler	144 486	123 122

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 REVISJON	11 588	7 468
Sum	11 588	7 468

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	11 375	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	0	10 063
Sum	11 375	10 063

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	0	1 100
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	3 995	3 807
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 705
Sum	3 995	7 612

Note 5 - Tomt

Tomten er kjøpt for kr. 27.528,-

Note 6 - Bygninger

Anskaffet år:	1991
Kostpris 1991	1.203.122
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	1.203.122

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinde Sunndal Sparebank
Lånenummer:	40352062814
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	02.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 635 000
Lånesaldo 01.01:	1 474 787
Avdrag i perioden:	1 474 787
Lånesaldo 31.12:	0

Note 8 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	256 000	256 000
Sum	256 000	256 000

Note 9 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 256.000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 1.203.122,-

Resultat og balanse med noter for STRAUMSNES BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For STRAUMSNES BORETTSLAG

Styreleder	Stig Johansen (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Sondre Strømsvåg (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Tove Bente Prue (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Helge Haltstrand (sign.)	08.06.2026

Til generalforsamlingen i STRAUMSNES BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STRAUMSNES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thomas Bjørseth

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-06-10 10:20:50 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Øverleitet 53

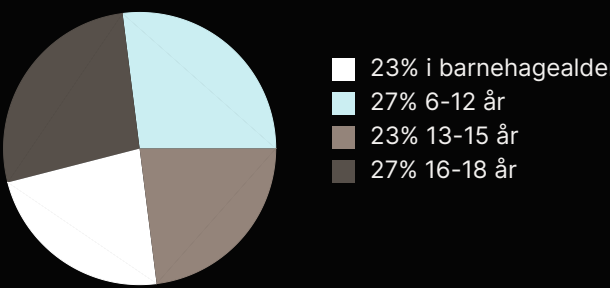
Offentlig transport

🚌 Straumsnes skole Linje 811, 905	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	33 min 🚗

Skoler

Straumsnes barne- og ungdomsskole... 107 elever, 8 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	20 min 🚗 22.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	42 min 🚗 41.7 km

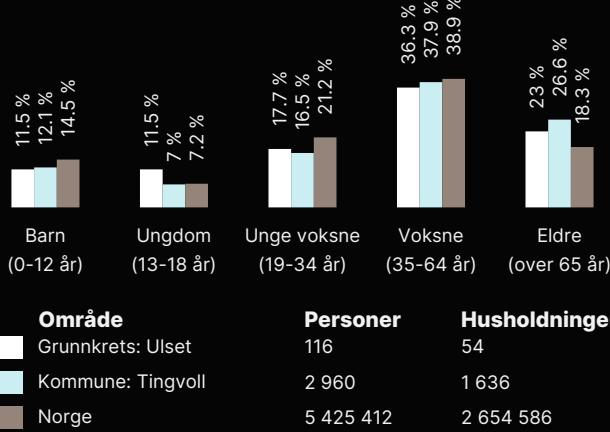
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Straumsnes barnehage (0-5 år)	2 min 🚶 0.2 km
-------------------------------	-------------------

Dagligvare

Matkroken Kvisvik Post i butikk	5 min 🚗 5 km
Bunnpris Aspøya Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 6.2 km

Sport

⚽ Sandvolleyballbane ved oppvekst... Sandvolleyball	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Straumsnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Treningssenter (Nordmørshallen)	6 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Aspøya	7 min 🚗

Øverleitet 53

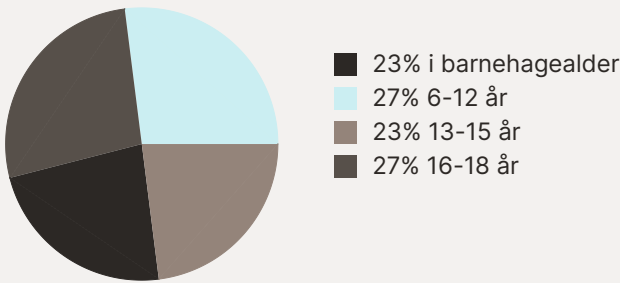
Offentlig transport

🚶 Straumsnes skole	5 min 🚶
Linje 811, 905	0.4 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	33 min 🚶

Skoler

Straumsnes barne- og ungdomsskole...	4 min 🚶
107 elever, 8 klasser	0.4 km
Tingvoll vidaregåande skole	20 min 🚶
100 elever, 5 klasser	22.8 km
Atlanten videregående skole	42 min 🚶
500 elever, 18 klasser	41.7 km

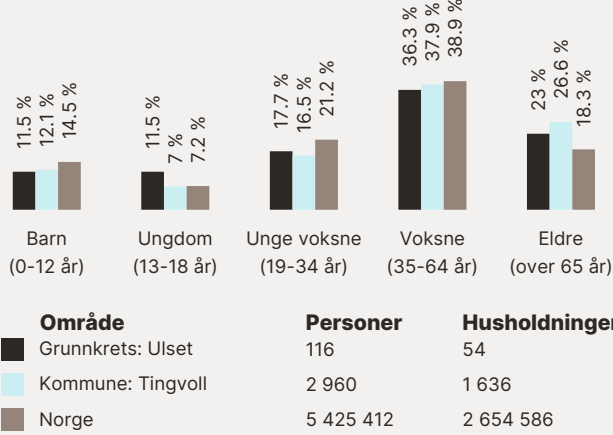
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

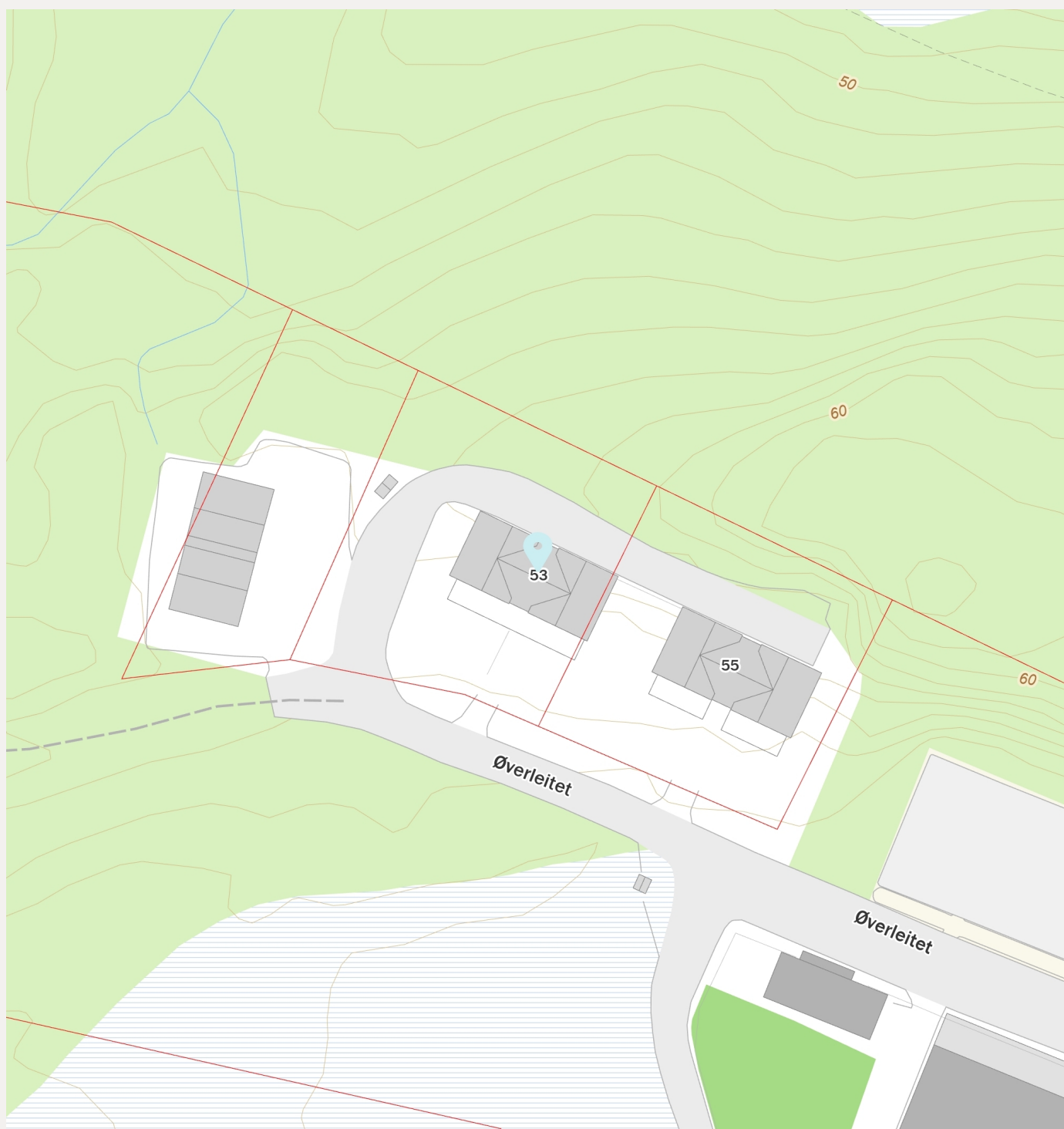
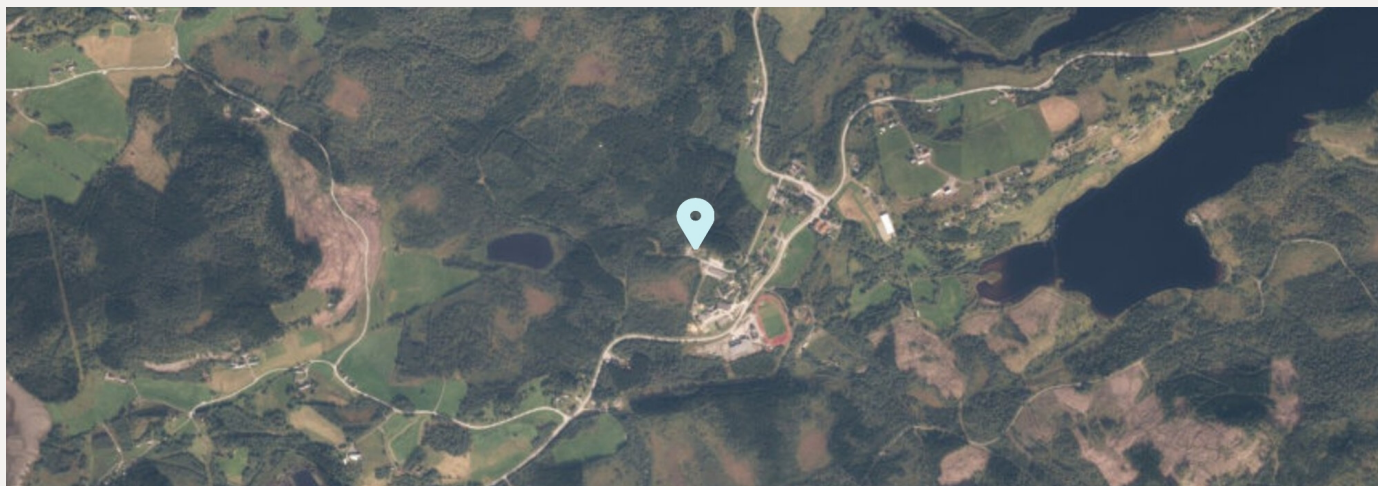
Straumsnes barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
39 barn	0.2 km

Dagligvare

Matkroken Kvisvik	5 min 🚶
Post i butikk	5 km
Bunnpris Aspøya	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.2 km

Sport

🏐 Sandvolleyballbane ved oppvekst...	4 min 🚶
Sandvolleyball	0.3 km
🏟️ Straumsnes stadion	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km
🏊 Treningssenter (Nordmørshallen)	6 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Aspøya	7 min 🚶



Egenerklæring

Øverleitet 53, 6670 ØYDEGARD

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øverleitet 53

Postadresse

Øverleitet 53

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du 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.

Bodd her siden februar 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Haltstrand, Helge

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
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 4 I din leilighet, 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 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
- 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
2024



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn kurser til kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tingvoll 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**

Installasjon av oppvaskmaskin og flytting av vask

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjemnes rør

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 leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 48723338

Egenerklæringsskjema

Name

Helge Haltstrand

Date

2026-06-24

Identification



Helge Haltstrand



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vigdis Fjoseid Hildre

Dato utført: 08.07.26 Side 1 av 2

STRAUMSNES BORETTSLAG	Vår ref.:	35/2	Fødselsdato eier:	11.04.1977
Øverleitet 53	Type:	BORETTSLAG		
6670 ØYDEGARD	Eiere:	Helge Haltstrand		
Organisasjonsnr: 976 632 133	Andelsnr:	002		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 838

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 419
	Renovasjon	419

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stig Johansen

Adresse: Øverleitet 53

Postnr/-sted: 6670 ØYDEGARD

Telefon: Mob.: 94879692

E-post: ediro124@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.07.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	80
Annen formue:	40 009	Utgifter:	10 582		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	70 000
Andelsnr:	002	Partialobligasjonsnr:	002

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1991

Gårds/bruksnr: 110/75, 110/76

Bygningstype: S2

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89218836
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1991	Første innflytting:	15.10.1996	SSBnr:	H0102
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-MANNSBOLIG		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vigdis Fjoseid Hildre

Dato utkjørt: 08.07.26 Side 2 av 2

STRAUMSNES BORETTSLAG

Vår ref.: 35/2

Fødselsdato eier: 11.04.1977

Øverleitet 53

Type: BORETTSLAG

6670 ØYDEGARD

Eiere: Helge Haltstrand

Organisasjonsnr: 976 632 133

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Helge Haltstrand
Andelseiers underskrift

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Straumsnes BRL

DEN 24.06.2026 kl 19.30

MØTESTED: Hos Stig og Maria

TIL stede: STIG, HELGE, TOVE

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 3

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: 0

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

FORSLAG : Generalforsamlingen godkjenner innkalling og dagsorden som rettidig er sendt den enkelte andelseier.

VEDTAK : Innkalling godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

1A : VALG AV MØTELEDER
Ifølge vedtektene paragraf 7-9 skal borettslagets leder lede generalforsamlingen. I hans/hennes fravær velges som møteleder:

FORSLAG : Stig

VEDTAK : Stig velges som møteleder

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Helge

VEDTAK : Helge velges som sekretær

1C : VALG AV TO BORETTSHAVERE TIL Å VÆRE STEMMESTYRE OG TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.

FORSLAG : Tove og Stig

VEDTAK : Tove og Stig velges

H.H

S.S

TBP

SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2025

Styrets rapport leses opp.

FORSLAG : Styrets rapport tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING 2025

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2025

FORSLAG : Regnskap med noter for 2025 godkjennes.
Revisors beretning for 2025 tas til etterretning.

VEDTAK : Regnskap godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2025

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 21.364, -.
Overføres til fri egenkapital.

VEDTAK : Forslaget godkjennes

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

Styret: sett inn navna på alle styremedlemmer, sett inn info. for valgt periode,
sett X bak de som er på valg.

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Stig Johansen	leder	2 år i 2025	
Sondre Strømsvåg På valg pga flytting	styremedlem	2 år i 2025	X
Helge Håltstrand	styremedlem	2 år i 2025	
Tove Bente Prue	styremedlem	2 år i 2025	

H.H

S.J

TBP

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
	leder	år i	
	styremedlem	år i	
	styremedlem	år i	
SIRI SATHER! HATTSTRAND	styremedlem styremedlem	2 år i 2026	Godkjent

SAK 5

:EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2025

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for 2025 på:

kr. _____ til borettslagets _____

kr. _____ til borettslagets _____

kr. _____ til borettslagets _____

VEDTAK: Ingen godtgjørelser Veltatt

Ordinær generalforsamling 2026 erklært avsluttet kl. 20.30

Sted: Oydegard

Stig Johansen
Møteleder

Torstein R. Røe
Borettsshaver

Helge Hattstrand
Møtesekretær

Borettsshaver

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 110 Bnr.: 75 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☒ Ja ☐

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei ☐ Ja ☒



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 110 Bnr: 075 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge [kommuneplanens arealdel](#) er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse

2. **Reguleringsplan**

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☐ Ja ☒

(Reguleringsplan finner dere på [arealplaner.no](#))

Boligbebyggelse i [Detaljregulering for del av Beiteråsen boligfelt](#)

3. **Mindre vesentlige endringer**

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 110 Bnr.: 75 Fnr.: Snr.:

Naboområdet/nærområde

Ingen nye tiltak er godkjent i naboområdet til eiendommen.

(Oversikten gjelder kun tiltak som anses å ha betydning eller interesse for gjeldende eiendom)

Eiendomsnr: 1560 - 110/75/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SETRA
Beregnet areal	1107.5	Arealmerknad	
Etablert dato	19.04.1990	Oppgitt areal	1094.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1157 Øverleitet 53	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10388864		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1990

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	15.11.2012	15.11.2012		Tinglyst (TI)	110/69 (-767.9), 110/91 (767.9)	110/75, 110/4, 110/1
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	19.04.1990				110/69 (-1094.0), 110/75 (1094.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-976632133	STRAUMSNES BORETTSLAG	Postboks 58	6601 SUNNDALSØRA
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	8/90

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6990158.6	451319.2	0.0	Ja	1107.5		



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 110

Bnr.: 75

Fnr.:

Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☒ Ja ☐ Beløp: kr

Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei ☒ Ja ☐ Beløp kr

Er nota sendt?

Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ kr. 12 255 (2 boenheter)

I år er skatten² kr . Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei ☒ Ja ☐

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

¹Full skatt

²Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 110 Bnr.: 75 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann	
Kloakk x 2	13 336
Slamtømming	
Feiing	917
SUM	14 253

Eiendomsskatt for 2026: Kr. **12 255**

Gjelder 2 boenheter

Fakturamottaker er Straumsnes borettslag ved Sunndal boligbyggelag

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Beiteråsen Boligfelt		Matr.nr. (Gnr./bnr./parcelnr.) Gnr.110 Bnr.75 og 76		
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Utleieboliger	Dato for søknad 28.02.90	Dato for vedtak (bygn.råd/sief) 04.04.90	Sak nr. B-15/90
Byggherre Stiftelsen Straumsnes Utleieboliger		Adresse c/o KBBL 6500 KR.SUND		Tif.
Anmelder Tradbo a/s		Adresse 6674 KVISVIK		Tif.
Ansvarshavende Jan Arve Kvisvik		Adresse 6674 KVISVIK		Tif.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	BYGNINGSSJEFEN I TINGVOLL <i>Per Bruseth</i> Per Bruseth
Tingvoll	19.12.90	
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐



TINGVOLL KOMMUNE

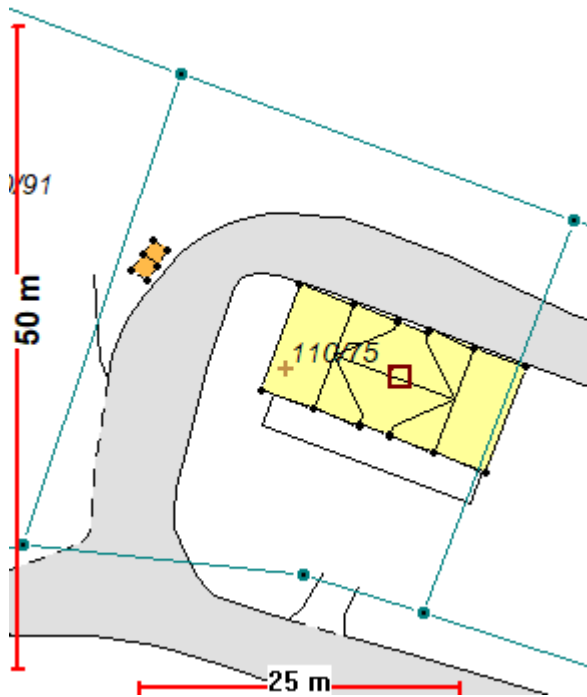
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

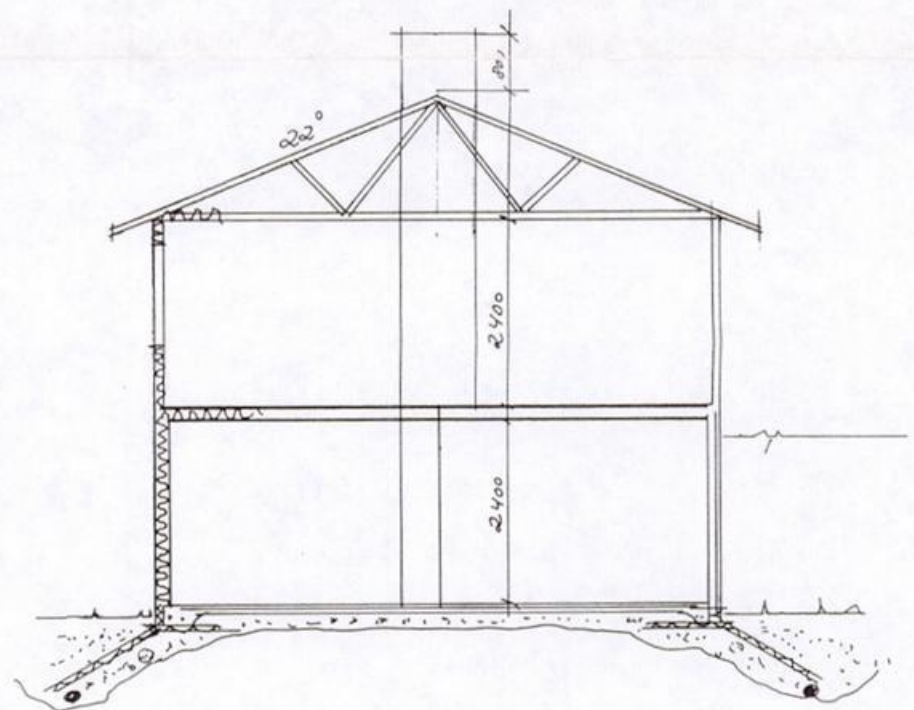
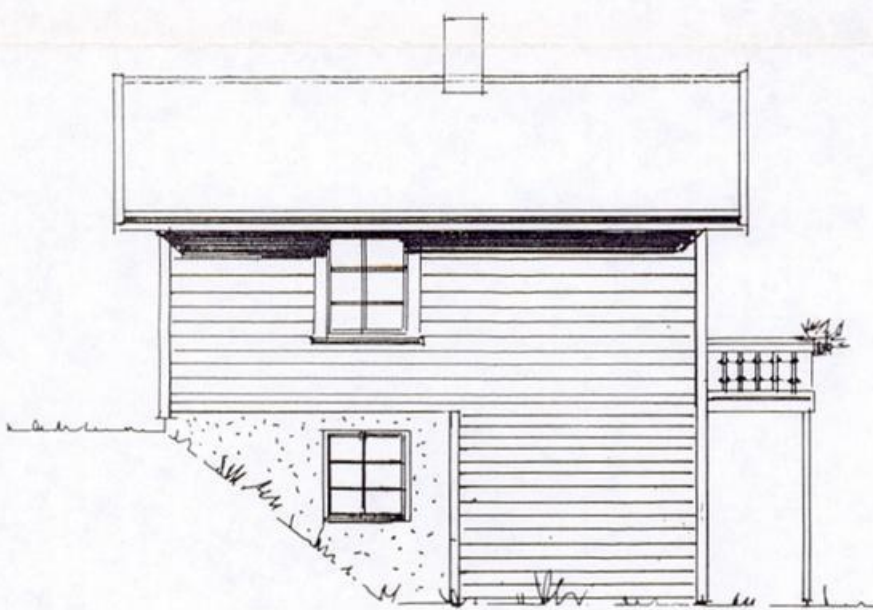
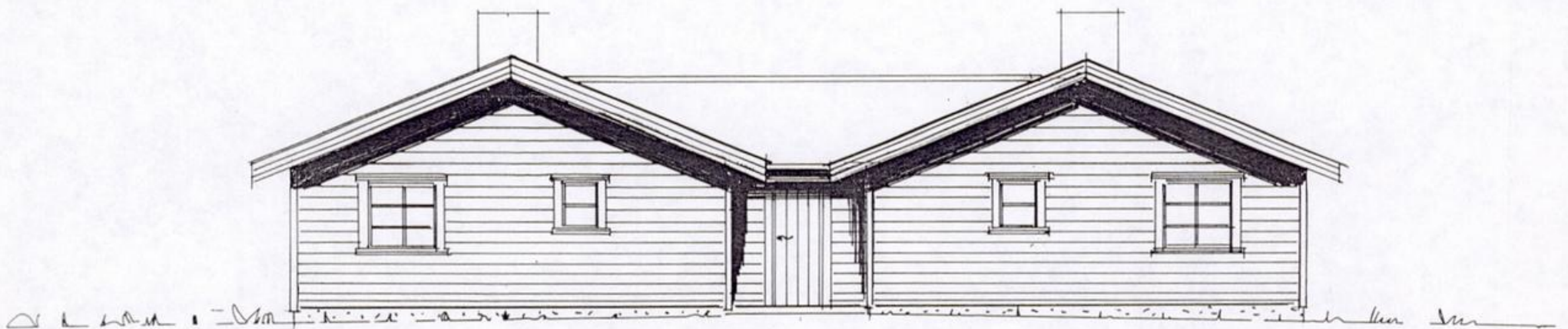
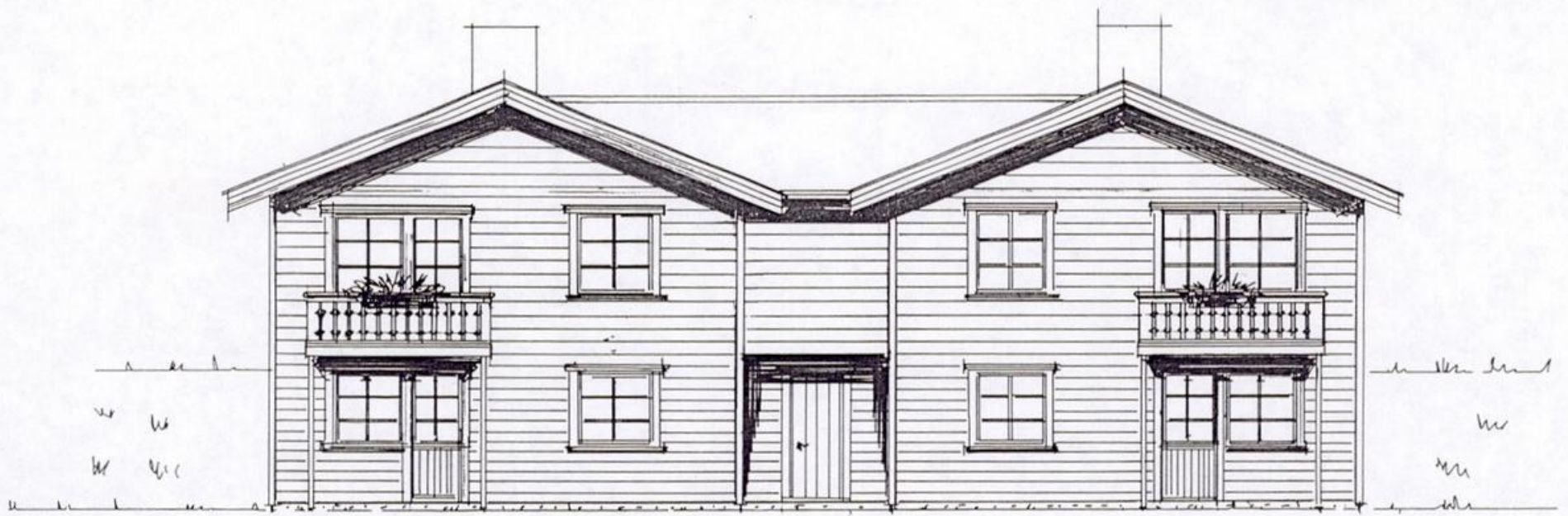
Eiendom: Gnr.: 110 Bnr.: 75 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

(Ikke målestokkriktig)

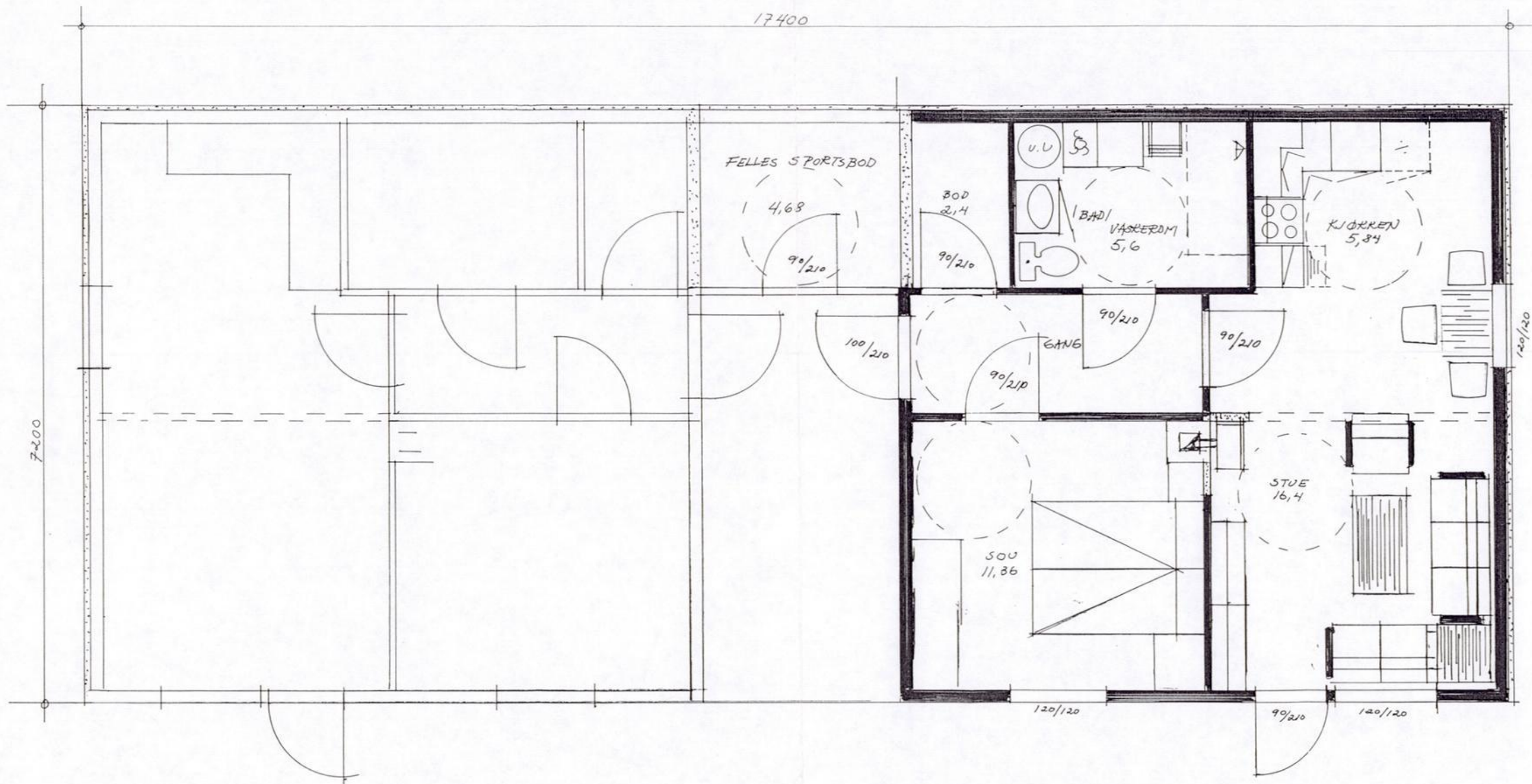


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

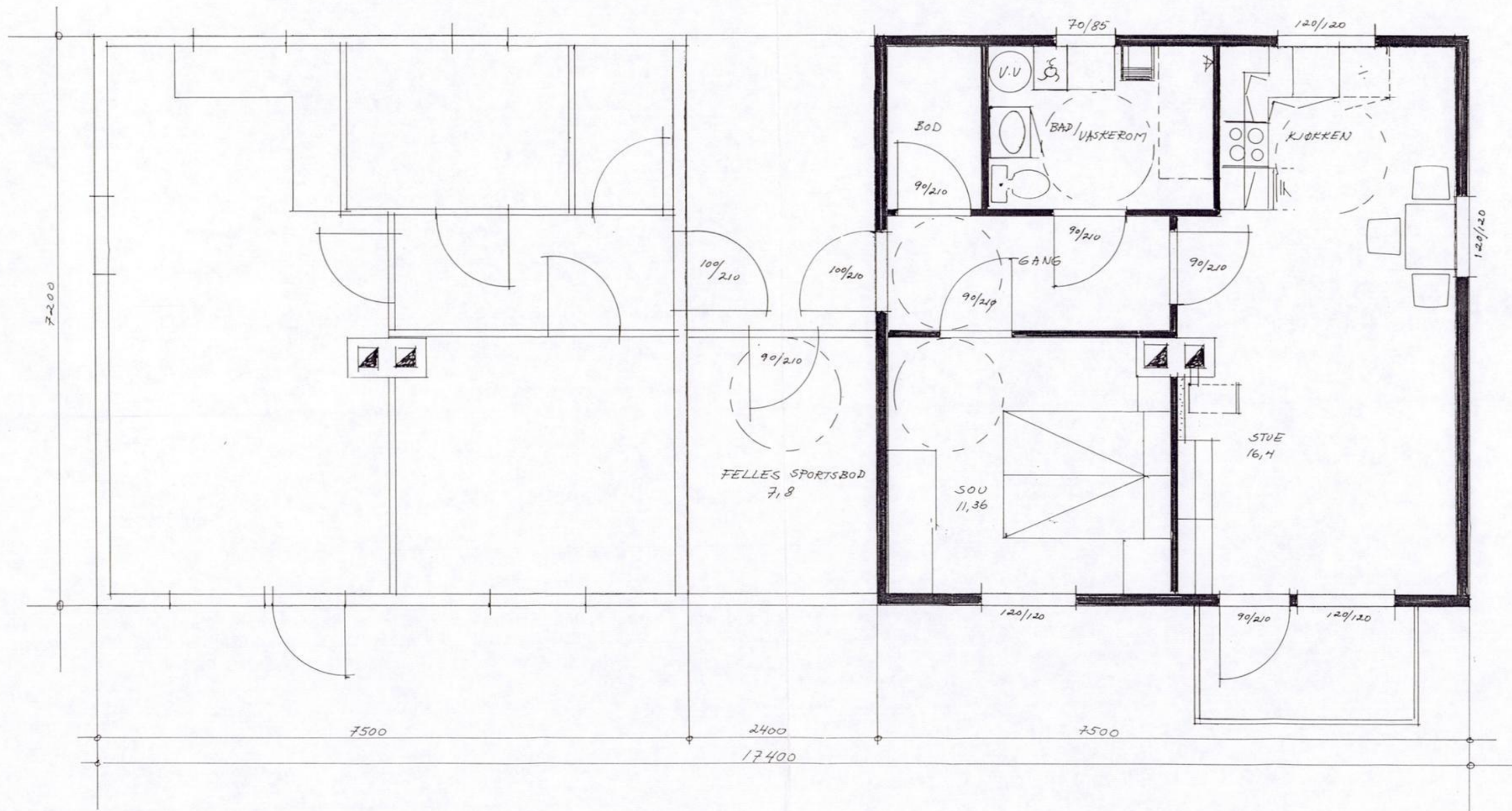


T 6/12-89	T. J. K.	M 1:100
-----------	----------	---------

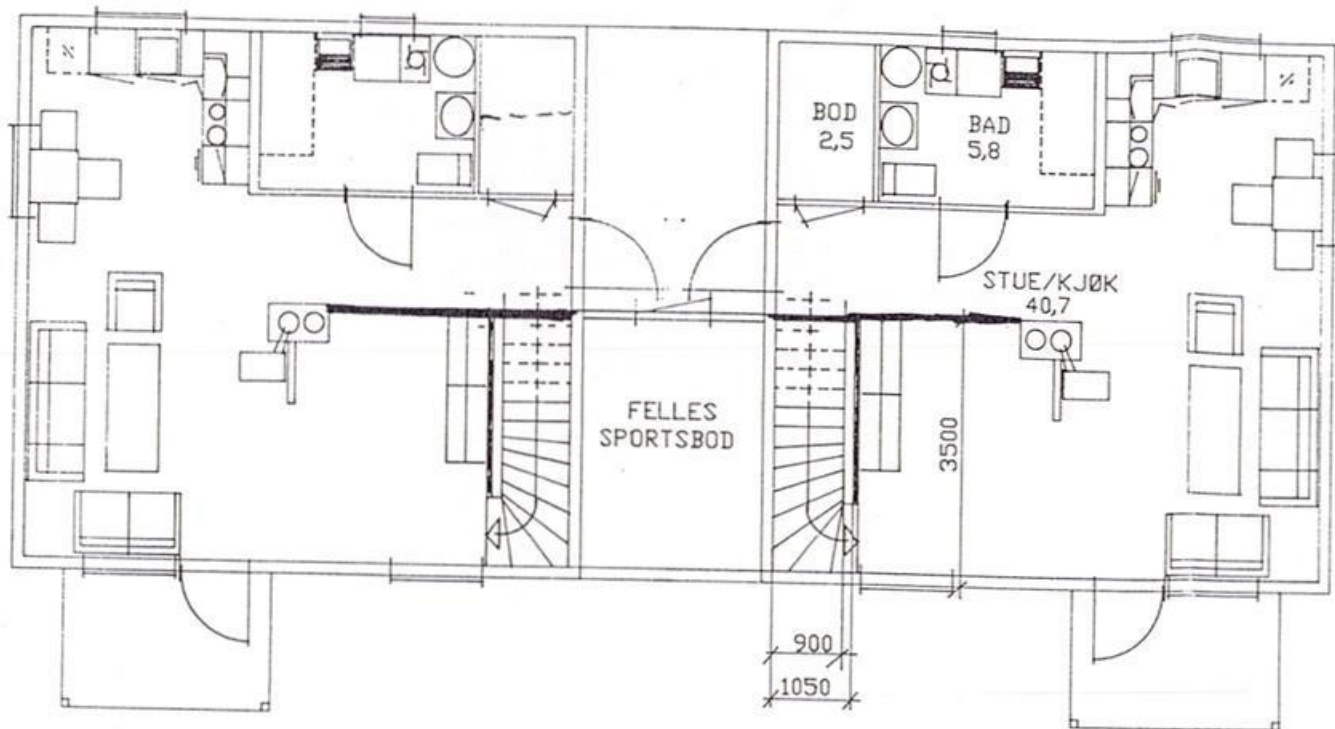
FASADER/SNITT
 2. etage (2. plan)
 horisontal og vertikal-delt
 byggh: STIFTELSEN
 STRÅUMSVE LITLIGNEBOLIGER
 TRADBO A/S.



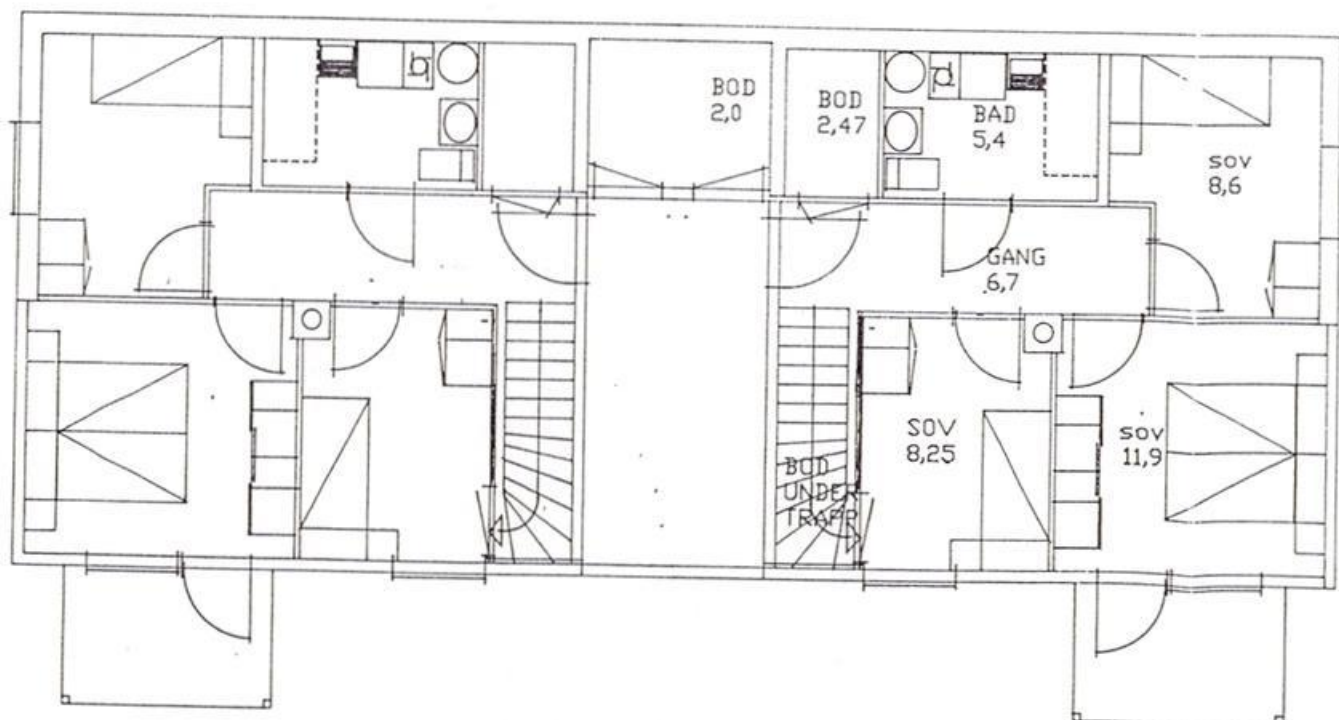
T 1/2-89 T 4AK. PLANLØSN.- 2 roms (2 plans) horisontal og vertikal delt bygg: STIFT. STRÅUMSN. LITLÆREHOLMEN TRADBO 1/5 sokkel



Gnr. 110
Bnr 75



1. etg.



2. etg.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 110
Bruksnummer: 75

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.06.2026 kl. 11:37
Produsert av: May Kristin Vassli
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SETRA
Etableringsdato: 19.04.1990
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 110 / 75	1 107,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		976632133	STRAUMSNES BORETTSLAG		Postboks 58 6601 SUNNDALSØRA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		976632133	STRAUMSNES BORETTSLAG		Postboks 58 6601 SUNNDALSØRA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6990159	451319		1 107,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.04.1990		KS
---------------------------------------	------------	--	----

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 110/69	-1 094
Mottaker	1560 - 110/75	1 094

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.11.2012	Tinglyst		22.11.2012	1560ver 15.11.2012
Oppmålingsforretning	2012/1367		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1560 - 110/69	-767,9
			Mottaker	1560 - 110/91	767,9
			Berørt	1560 - 110/1	0
			Berørt	1560 - 110/4	0
			Berørt	1560 - 110/75	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Øverleitet	1157	53		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6990158	451328	
				Grunnkrets: 0204 Ulset	
				Stemmekrets: 1 STRAUMSNES	
				Kirkesokn: 08070102 Straumsnes	
				Postnr.område: 6670 ØYDEGARD	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

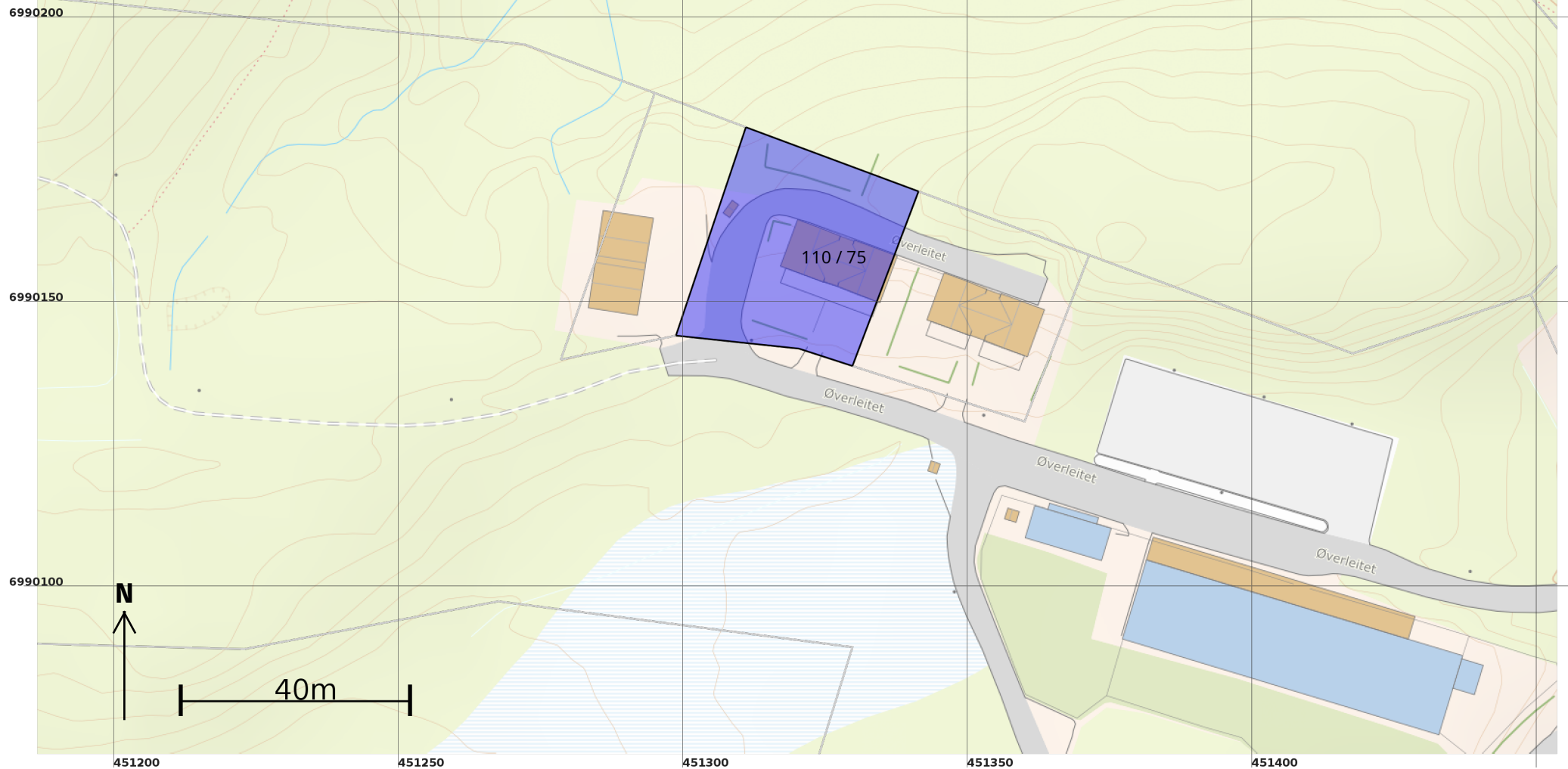
Bygningsnr:	10 388 864	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	220	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	04.04.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.06.1990
	Nord: 6990158 Øst: 451328	Bruksareal totalt:	220			Tatt i bruk:	15.12.1990
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	0	0	0	0	0	0	0					
H01	2	220	0	220	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1157 Øverleitet 53			H0101		Bolig		110	2	Kjøkken	1	1	110/75
1157 Øverleitet 53			H0102		Bolig		110	2	Kjøkken	1	1	110/75
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver			STRAUMSNES UTELEIGB STIFT				C/KBBL LANGVEIEN 16					

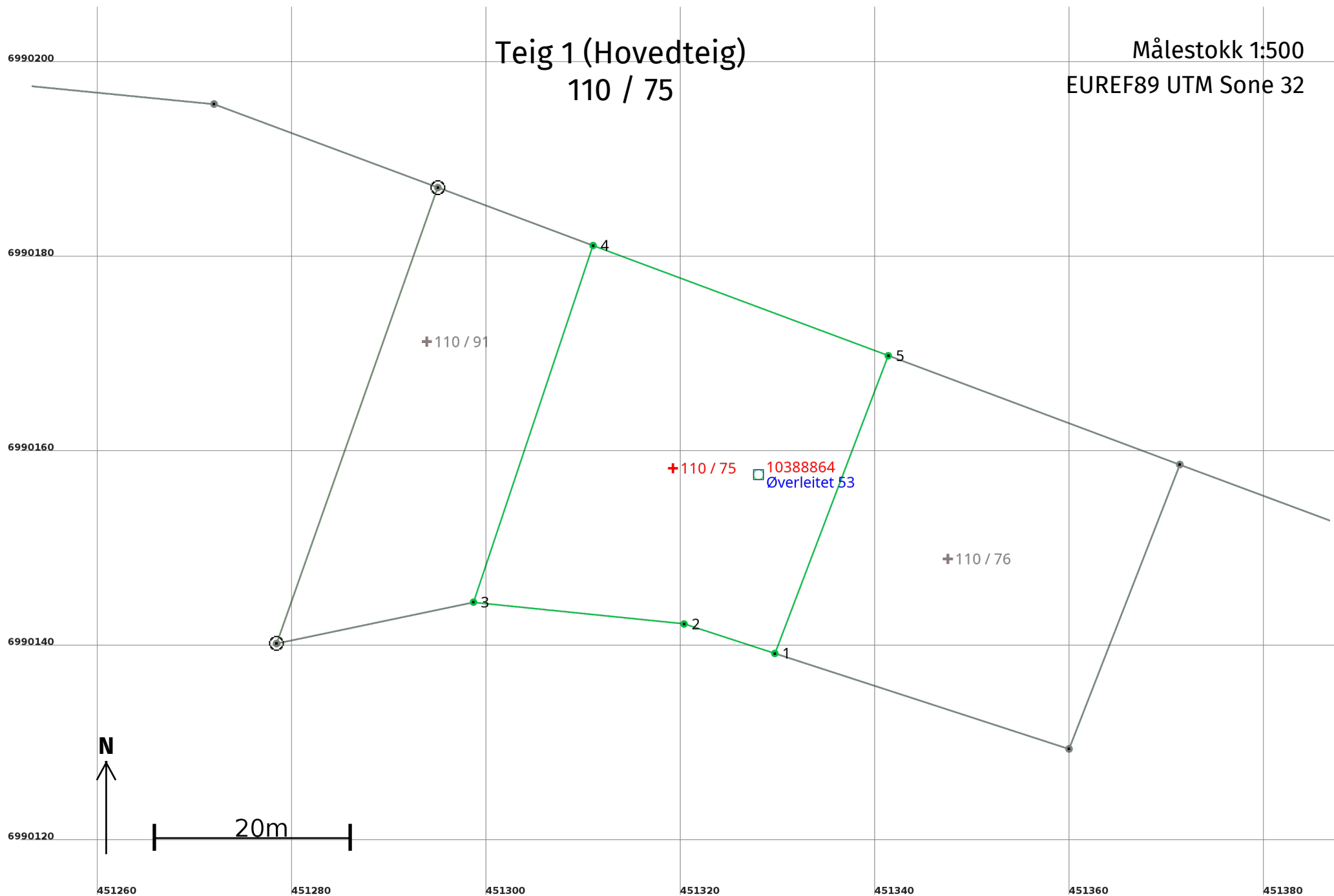
Oversiktskart for 110 / 75

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 110 / 75

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 107,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6990159 **Øst:** 451319

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6990139,61	451329,67	9,81	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	6990142,64	451320,34	21,76	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	6990144,88	451298,70	38,65	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6990181,52	451310,99	32,38	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	6990170,20	451341,33	32,74	Ukjent	10 Terrengmålt	14	