Tilstandsrapport

Enebolig
Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 7, bnr. 171

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2085 **Eiendomsverdi ref nr:** JB1299

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 ivaretatt. 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 eksemplarfremstilling 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.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1981 og ca 45 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongstein fra byggeår. Undertak av su-takplater.
Takrenner og nedløp av plast. Vindskier av treverk overdekket med gavlstein. Pipe- og luftehatter av metall. Enkle snøfangere og stigetrinn av metall.
Takkonstruksjon av W-takstoler. Mønt himling på store deler av konstruksjonen.
Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Liggende bordkledning på gavlvegger.
Vinduer av treverk med 2- og 3-lags isolerglass
Ytterdør i 1. etasje av treverk med sidefelt. Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass. Skyvedør til terrasse av aluminium med 2-lags isolerglass.
Veranda mot sør og vest på ca 62 m². Oppført i trekonstruksjoner, dels betongdekke med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er etablert fortau/gangareal av treverk langs yttervegg mot nord og øst. Delvis takoverbygg på terrasse mot vest.
Terrasseplatting i terrenget mot sør på ca 35 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Det er etablert steinlagt fortau langs grunnmur mot sør. Det er steinlagt platting ved garasje mot sør.
Plassbygde trapper i treverk. Steinsatte trappetrinn i terrenget.
Utebod på ca 18 m² under veranda mot vest. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betongkonstruksjoner, støpt plate i tak. Lettvegg av treverk med stående bordkledning og plassbygd dør av treverk i front. Innlagt strøm.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje har furubord, vinylbelegg og tepper på gulv. Naturstein på gulv i vindfang.
1. etasje har furubord og vinylfliser på gulv.
Underetasje har panel på vegger og panel og takessplater i himling.
1. etasje har malte/tapetserte/panelerte vegger og panel i himling.
Det er mønt himling i deler av 1. etasje.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedpeis og parafinovn på stue i 1. etasje. Vedovn i hall og kjellerstue 2 i underetasje. Elementpipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner som er dels malt, dels innforet, isolert, montert asfaltpapp og kledd med panel/plater innvendig.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusj med epoxygulv og forheng, tett sokkel ved gulv, toalett, servant, elektrisk avtrekk, tilgang til tiltenkt badstue.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, veggmontert toalett, hel servantplate med 2 vasker, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2002.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom med flis og varmekabler i gulv, deler av gulv med epoxybelegg. Malt tapet på vegger. 2 skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk, utgang til fortau/gangareal mot nord.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i eik med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, integrert oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er fra byggeår og har normal slitasje utifra dette.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Tiltenkt badstue som ikke er ferdigstilt. Det er vinylbelegg på gulv, panelkledde vegger og himling. Opplegg for strøm for montering av badstueovn. Det er ikke etablert ventilasjon, og badstuen er ikke ferdigstilt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Det er installert luft/luft varmepumpe i hall i underetasje.
200 liter vv-bereder fra byggeår i underetasje.
Sikringsskap med skrusikringer.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforholdet består av byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør. Det opplyses om at det er lødde steinmasser langs grunnmur mot nord.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Det er forstøtningsmurer av natursteinsmurer og betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, steinbelagte stier, plassbygde trapper, terrasseplattinger og beplanting med trær og busker, stor grad av naturtomt. Det er oppført en garasje og 2 uthus på eiendommen.
Det er ukjent type på utvendig vann og avløpsrør. Det opplyses om at opprinnelig septiktank er frakoblet og utvendig avløpsrør går

Beskrivelse av eiendommen

gjennom tanken.
Det er glassfibertank fra 1981. Septiktanke er ikke lenger i bruk, men ligger fortsatt i tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	346 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	278 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I underetasje er opprinnelig trim/lekerom, hobbyrom og matbod innredet til 2 kjellerstuer. Bod og 2 disponible rom er ominnredet til 2 soverom. Tilbygg under veranda mot øst er ikke med på tegninger. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Garasje

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

Uthus 1

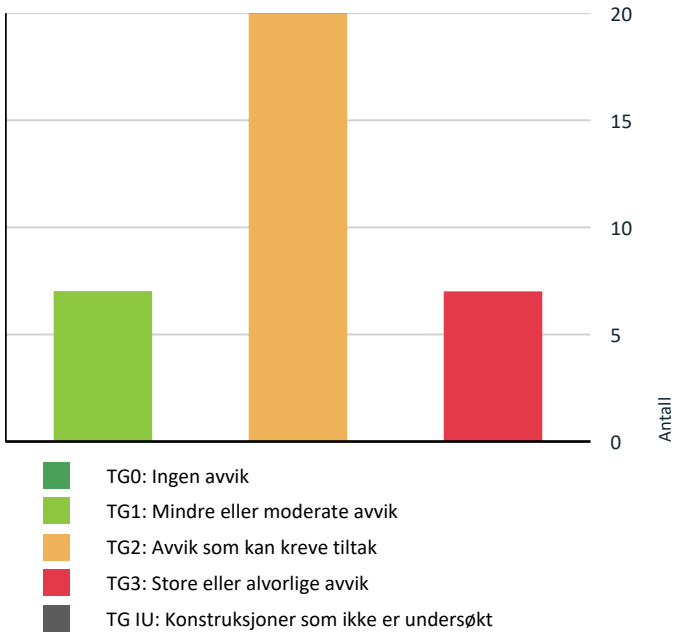
• Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

• Det foreligger ikke tegninger

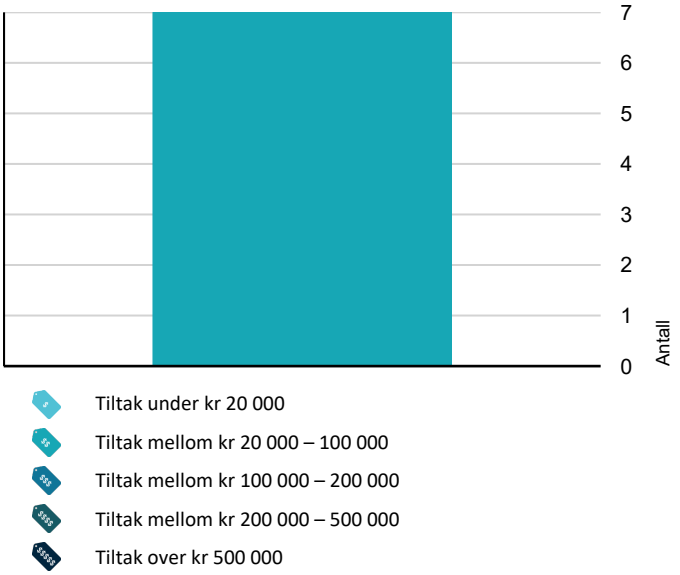
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utebod underetasje	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking er fra byggeår og har naturlig overflateslitasjer. Det er skader på en takstein, men det opplyses om at denne blir skiftet- takstrapporten forutsetter at dette er utført. Taktekking har nettopp vært spylt/vasket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Vindskier av treverk overdekket med gavlstein. Pipe- og luftehatter av metall. Enkle snøfangere og stigetrinn av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Skaden må utbedres.

Det opplyses om at det har vært noe lekkasjer rundt takgjennomføring på ene luftehatten. Det opplyses om at dette er under utbedring og takstrapporten forutsetter at dette er utført. Noe stedvis fukt og råteskader på vindskier. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon av W-takstoler. Mønt himling på store deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Skaden må utbedres.

Det opplyses om at det er noe lekkasjer ved ene luftehatten- jmf Nedløp/beslag. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det opplyses om at forholdet blir utbedret- takstrapporten forutsetter at dette er utført. Forholdet må overvåkes.



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Liggende bordkledning på gavlvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er betydelig svertesopp/algevekst på bordkledning og fasader rundt hele huset.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Hele huset må vaskes grundig utvendig og påføres ny overflatebehandling.

Det er fukt- og råteskader på tverrbjelke ved understøtting av mønedrager på takutstikk, veranda mot vest. Råteskadet treverk må skiftes. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2- og 3-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduspakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer er fra byggeår og har naturlig slitasjer. Det vil være påregnelig med oppgraderinger.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i 1. etasje av treverk med sidefelt. Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass. Skyvedør til terrasse av aluminium med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Dører er fra byggeår og har slitasjer. Det er punktert glass i skyvedør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot sør og vest på ca 62 m². Oppført i trekonstruksjoner, dels betongdekke med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er etablert fortau/gangareal av treverk langs yttervegg mot nord og øst. Delvis takoverbygg på terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er noe skjevheter i veranda og terrasse
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Det er ikke rekkverk på fortau langs yttervegg mot øst. Det er stedvis fukt og råteskader i konstruksjon og terrassebord. Rekkverk på terrasse mot vest er for lavt. Det må utføres lokale utbedringer. Det må monteres rekkverk/sikring for å unngå fallskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting i terrenget mot sør på ca 35 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Det er etablert steinlagt fortau langs grunnmur mot sør. Det er steinlagt platting ved garasje mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er fukt og råteskader i konstruksjon og terrassebord på treplatting. Skjevheter i konstruksjonen. Det må foretas utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde trapper i treverk. Steinsatte trappetrinn i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 3 Utebod underetasje

Beskrivelse

Utebod på ca 18 m² under veranda mot vest. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betongkonstruksjoner, støpt plate i tak. Lettvegg av treverk med stående bordkledning og plassbygd dør av treverk i front. Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktinnsig i murvegger mot terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fuktinnsig tyder på at det er mangelfull fuktsikring og begrenset drenering av yttervegger i boden. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje har furubord, vinylbelegg og tepper på gulv. Naturstein på gulv i vindfang. Det opplyses om at det er varmekabler i enkelt gulv i underetasje, ukjent om disse fungerer.
1. etasje har furubord og vinylfliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Det er noe riss og slitasjer på vinylskjøter/vinylfliser på gulv. Stedvis riper og overflateslitasjer utover normal slitasje på furugulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje har panel på vegger og panel og takessplater i himling.
1. etasje har malte/tapetserte/panelerte vegger og panel i himling. Det er mønt himling i deler av 1. etasje. Det opplyses om at det er installert Esswa takvarme i deler av takflater i underetasje og 1. etasje. Systemet har ikke vært i bruk på mange år og er heller ikke funksjonsprøvd av takstmann, ukjent funksjon.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Ene kjellerstuen har oppforet gulv og ligger ca 15 cm høyere enn øvrige gulv i underetasje.

I underetasje er det målt 5 mm høydeforskjell på 2 meter i hall og gang. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom kjellerstue. Gulv i kjellerstue 2 ligger ca 15 cm høyere. I 1. etasje er det målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i stue, 10 mm på 2 meter i gang. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele kjøkken.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner som er dels malt, dels innforet, isolert, montert asfaltpapp og kledd med panel/plater innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist asfaltpapp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Utifra observasjoner på befaringstidspunkt så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Det kan være andre fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.

Det er boret inspeksjonshull i kjellerstue 2 mot yttervegg mot terreng, og det er målt 18,2 vekt-% fukt i bunnsvill som tyder på at det er noe fuktgjennomslag fra terrenget og kapillærsug (fukt) fra grunnen. Det er ikke observert tegn til fukt- eller råteskader, men høy fuktighet kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende. Det er påvist fuktgjennomslag i utebod; jmf kommentar i eget punkt.







VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusj med epoxygulv og forheng, tett sokkel ved gulv, toalett, servant, elektrisk avtrekk, tilgang til tiltenkt badstue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• 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 må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er sprekker i våtromstapet, tett sokkel ved gulv foran dusj. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot bad. Det er målt 11,3 vekt-% fukt i bunnsvill mot gulv. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet må utbedres ved renovering av badet.
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Det er observert plast bak veggplate mot badet. Plast på veggplate kan føre til at eventuell fuktighet veggen ikke blir luftet ut og dette kan gi fukt- og muggproblemer. Det er målt 11,3 vekt-% fukt i bunnsvill mot gulv. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger/murvegger.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, veggmontert toalett, hel servantplate med 2 vasker, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2002.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Sluk er under dusjkabinett og meget begrenset tilkomst. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dusjkabinett og topp flis ved dør. Det er stedvis kuler og svanker på gulv som gjør at eventuelt lekkasjevann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluk.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med massasjedyser, veggmontert toalett, hel servantplate med 2 vasker, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2002.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tillaget inspeksjonsåpning/luke i vegg bak veggmontert toalett, og hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flis og varmekabler i gulv, deler av gulv med epoxybelegg. Malt tapet på vegger. 2 skyllekar, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk, utgang til fortau/gangareal mot nord.

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

Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering. Det er fuktmerker på ytterdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerom uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i eik med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, integrert oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er fra byggeår og har normal slitasje utifra dette.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilator er over 15 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes å ikke være behov for tiltak siden ventilator fungerer idag, men plutselige feil/skader kan oppstå pga alder.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tiltenkt badstue som ikke er ferdigstilt. Det er vinylbelegg på gulv, panelkledde vegger og himling. Opplegg for strøm for montering av badstueovn. Det er ikke etablert ventilasjon, og badstuen er ikke ferdigstilt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

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

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i hall i underetasje.

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

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra byggeår i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår og det har ikke vært el-kontroll siste 5 år. Det anbefales utført en uavhengig el-kontroll av hele det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomteforholdet består av byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør. Det opplyses om at det er lødde steinmasser langs grunnmur mot nord.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 på grunnmur i underetasje, og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur mot terreng. Det er fuktgjennomslag i utebod.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, steinbelagte stier, plassbygde trapper, terrasseplattinger og beplanting med trær og busker, stor grad av naturtomt. Det er oppført en garasje og 2 uthus på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det opplyses om at det er en tidligere vanndam som er gjengrodd i terrenget mot sør. Det renner noe vann fra dette området og ned på gangsti opp til huset.
• Drenering av vann bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1988

Kommentar
Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca 44 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betongkonstruksjoner, dels bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med betongstein. Leddport av treverk, vindu av treverk med enkelt glass. Innlagt vann og strøm.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Uthus 1



Anvendelse
Bod

Byggeår
1995

Kommentar
Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus på ca 15 m². Oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende villmarkspanel utvendig, takkonstruksjon av tresperrer av rundtømmer tekket med torv. Kledd med plater innvendig, innlagt strøm. Det er forskjellig takhøyde i uthuset, oppført med egeninnsats.

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

Uthus 2



Anvendelse
Bod

Byggeår
1995

Kommentar
Ca årstall

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus på ca 9 m². Oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende villmarkspanel utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med torv, vinduer av treverk med enkelt glass. Kledd med plater innvendig. Det er trekt strømkabler inn til uthuset men ikke tilkoblet. Uthuset er oppført med egeninnsats.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

278 m²/260 m²

Enebolig: 2 Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Bad, Badstue, 2 Hall, 3 Gang, Vindfang, 4 Bod, Stue, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Uthus 1, Uthus 2
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Granvegen like nord for Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grebstadhagen 16 ,6230 SYKKYLVEN 184 m² 2006 5 sov	01-10-2024	4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**22 423**
2	Grebstadvegen 73 ,6230 SYKKYLVEN 235 m² 1990 7 sov	27-09-2023	5 300 000	**4 900 000**		4 900 000	**20 851**
3	Symrevegen 10 ,6230 SYKKYLVEN 151 m² 1977 4 sov	08-06-2021	2 500 000	**3 100 000**		3 100 000	**20 530**
4	Lillehaugen 10 ,6230 SYKKYLVEN 132 m² 2000 4 sov	22-11-2018	2 740 000	**2 600 000**		2 600 000	**19 697**
5	Brisingvegen 16 ,6230 SYKKYLVEN 148 m² 1976 4 sov	13-06-2021	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**19 595**
6	Brisingvegen 16 ,6230 SYKKYLVEN 148 m² 1976 4 sov	28-02-2018	2 890 000	**2 700 000**		2 700 000	**18 243**
7	Skogvegen 40 ,6230 SYKKYLVEN 220 m² 1974 4 sov	16-06-2026	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**16 364**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Uthus 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1	Kr.		**100 000**

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 370 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

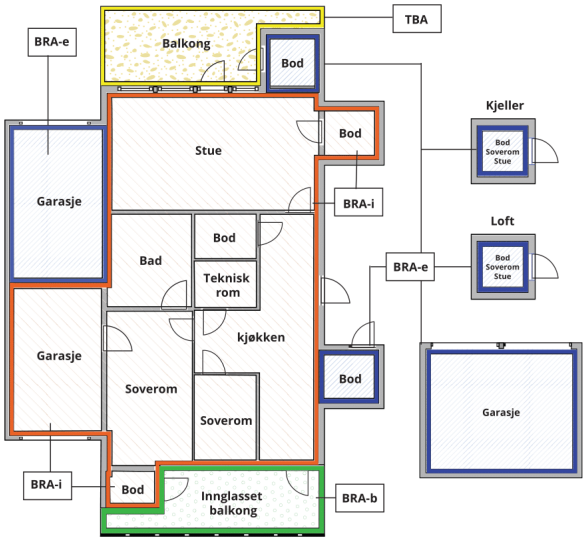
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	129	18		147	35
1. etasje	131			131	62
SUM	**260**	**18**			**97**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, kjellerstue 2, soverom, soverom 2, bad, badstue, hall, gang, gang 2, vindfang, bod, bod 2, bod 3	Utebod	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, hall, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er opprinnelig trim/lekerom, hobbyrom og matbod innredet til 2 kjellerstuer. Bod og 2 disponible rom er ominnredet til 2 soverom. Tilbygg under veranda mot øst er ikke med på tegninger. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Arvid Rusten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	7	171		0	881 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Granvegen 14

Hjemmelshaver
Rusten Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Granvegen like sør for Sykkylven sentrum og ligger i et etablert boligfelt med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, steinbelagte stier, plassbygde trapper, terrasseplattinger og beplanting med trær og busker, stor grad av naturtomt. Det er oppført en garasje og 2 uthus på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	30.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	14.12.1971		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	04.06.1980		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.12.1981	Mellombels bruksløyve	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.07.1983	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*

Egenerklæring

Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granvegen 14	Granvegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygde bolig i 1981

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.

Har boddi bolig hele tiden, ikkje utleigd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rusten, Arvid

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje på bad, i rør, dekt av forsiktring i Gjensidige

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

Beskriv feilen og omfanget

Har en lekasje ved pipehatt, blikkenslager skal fikse dette. Drypper, vann oppsamla på loft

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har god drenering i bakkant av bolig, og murveggen er tørr og fin. På venstre side av kjeller i bod er det litt fukt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 26234807

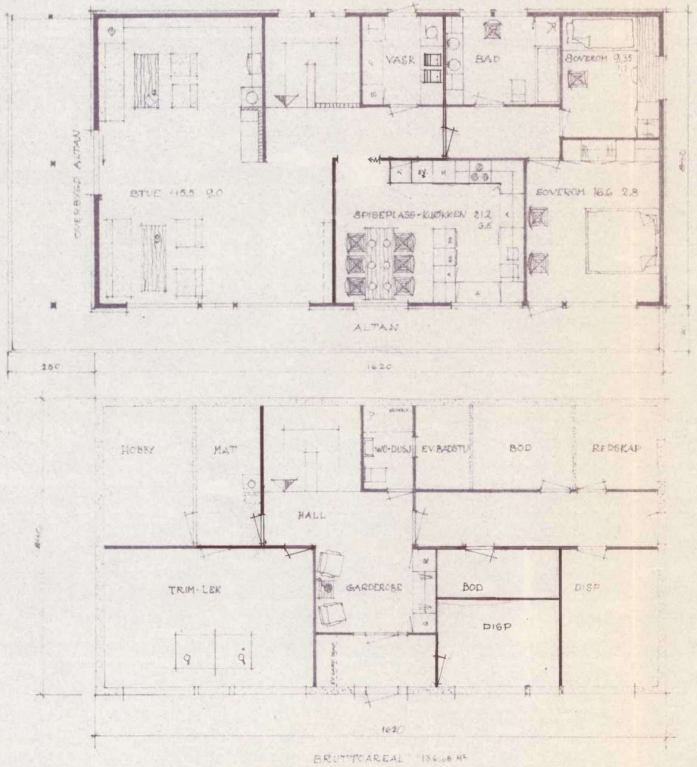
Egenerklæringsskjema

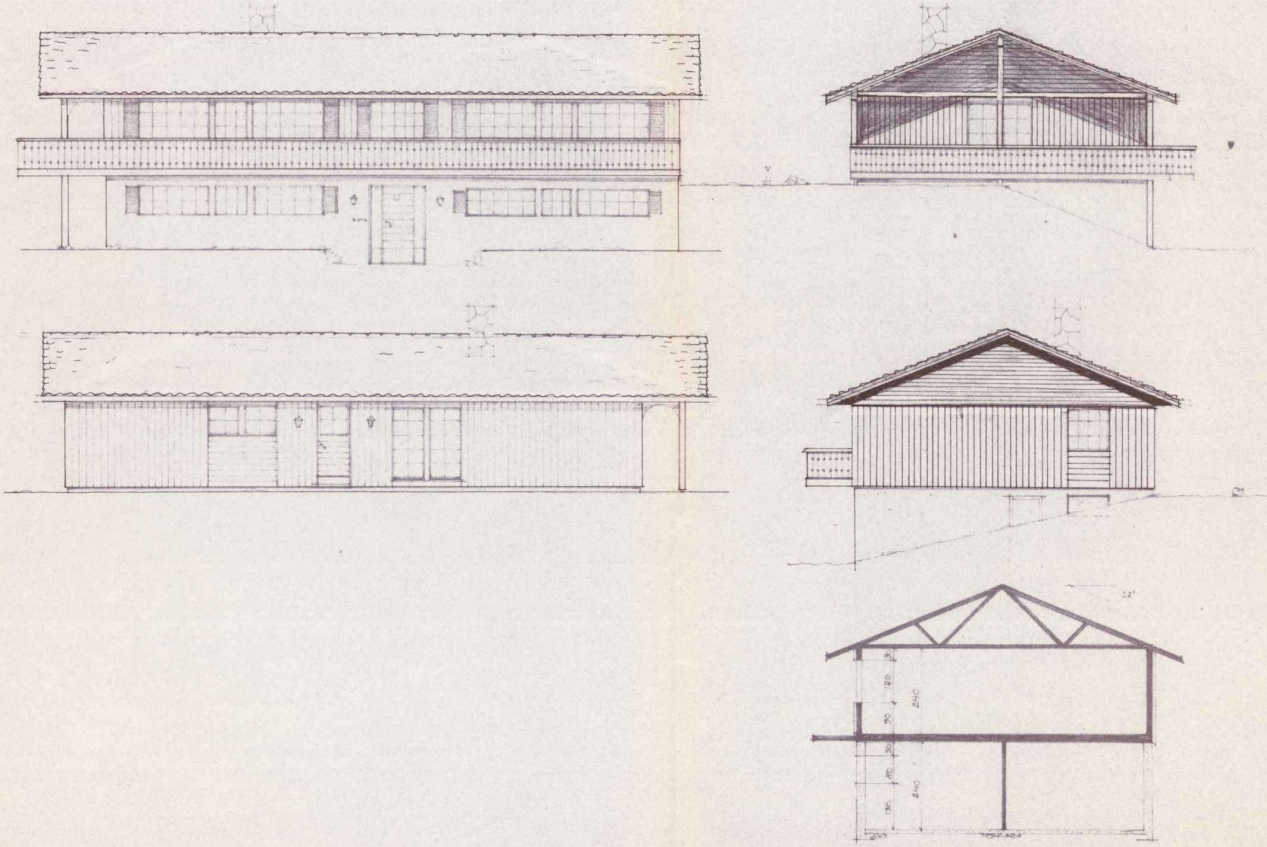
Name	Date
Arvid Rusten	**2026-06-23**

Identification

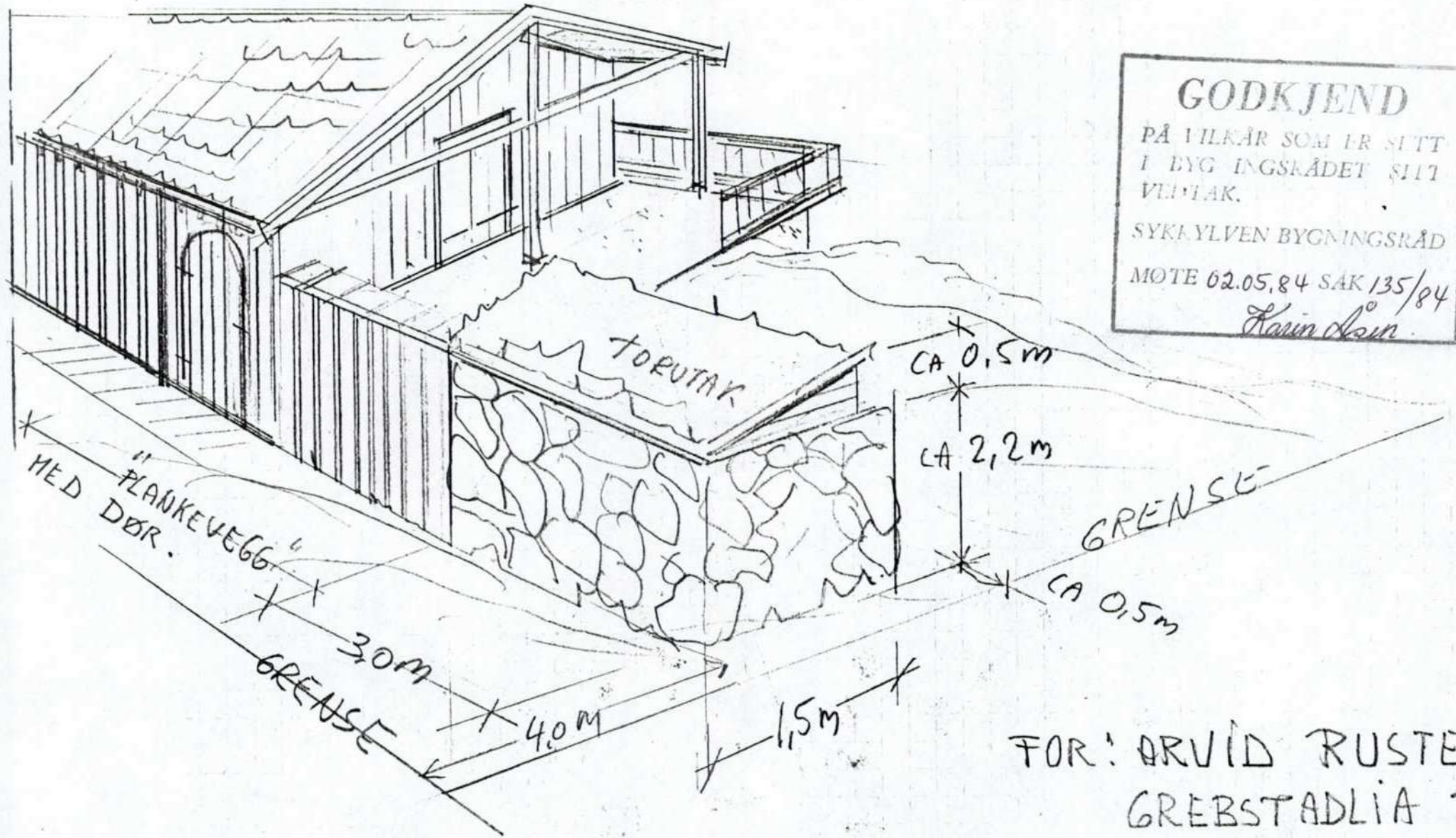
Arvid Rusten

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





ENEBOLIG FOR ARVID RUSTEN, SYKKYLVEN — PLANER, SNITT, FASADER — ANMELDELSETEGNING — MÅL 1:100 — TEGN. 4-6-80 MS — Kontr.: 13/6-80 Kont.: 12/8-80 — Kontr.: VESTBO-HUS

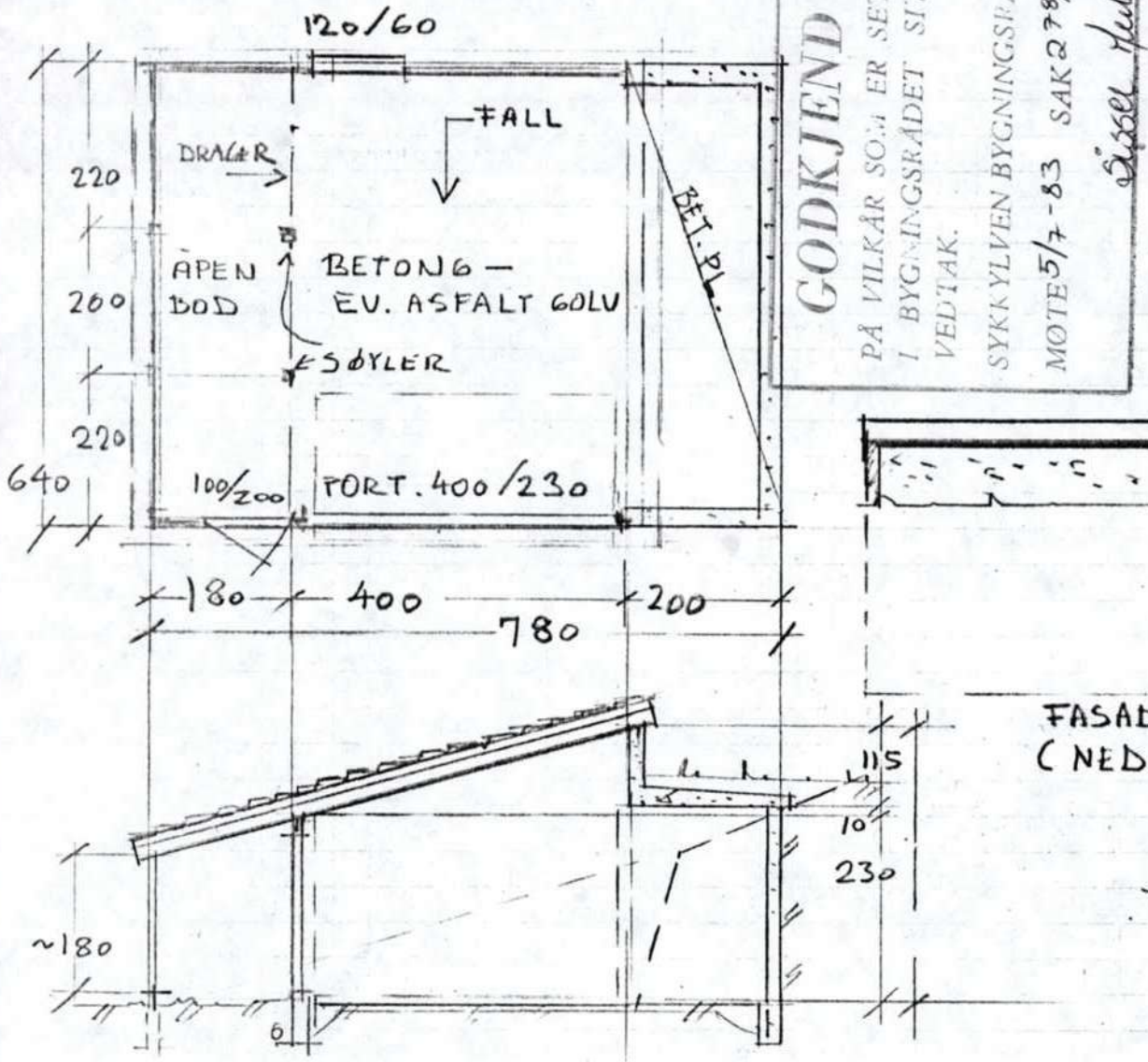


GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SATT I BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 02.05.84 SAK 135/84
Karin Aasen

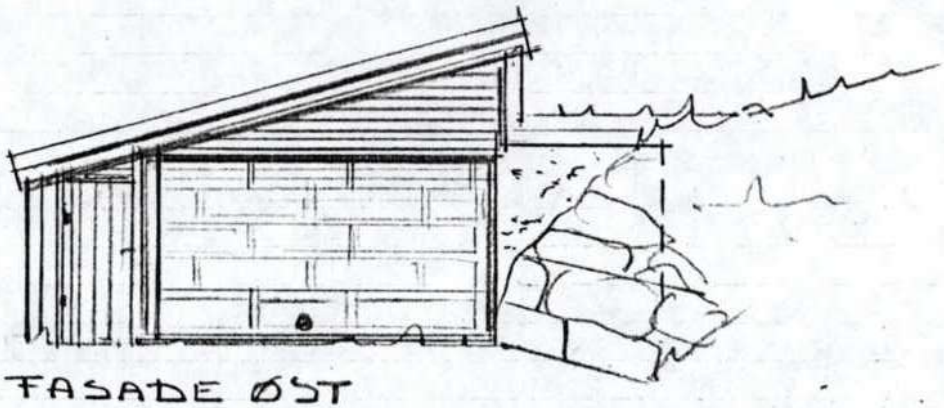
FOR: ARVID RUSTEN
GREBSTADLIA 1.

SKISSE AV LEVEGG BYGD AV NATURSTEIN I BETONG M/HALVTAK TEKT MED TORV.

MELLOM BUSTAD OG LEVEGG VERT SETT OPP "PLANKEVEGG" FOR Å HINDRE INNSYN

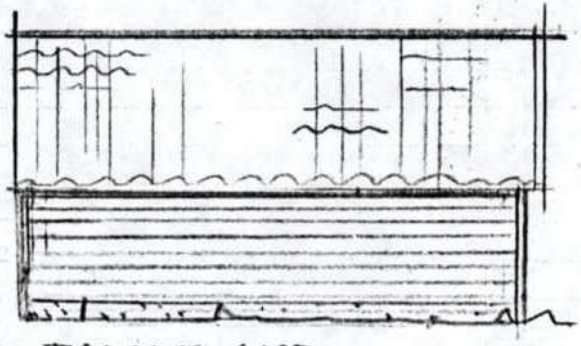


GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 5/7-83 SAK 278/83
Sissel Hustad

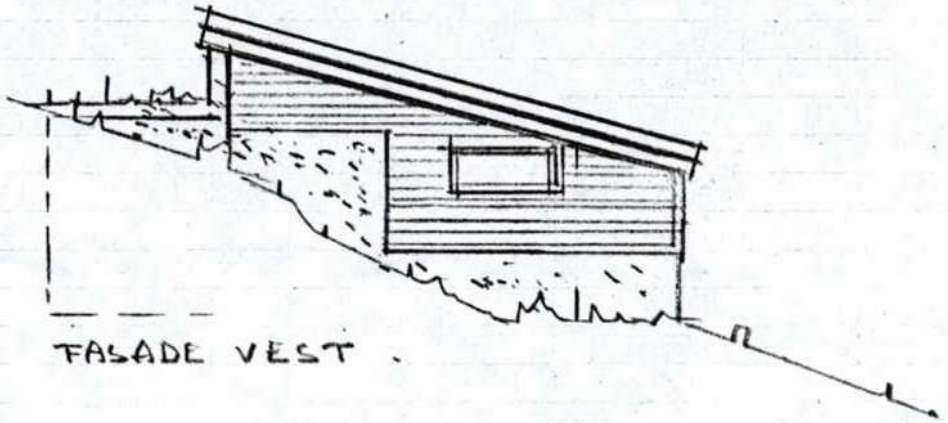


FASADE ØST

FASADE NORD
(NEDGRAVD)



FASADE SYD



FASADE VEST

GARASJE MÅL 1:100 MÅL I CM

49,9 m² BRUTTO

FOR: FAM. ARVID RUSTEN
GREBSTADLIA SYKKYLVEN

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN			
Hj.haver/Fester:				

SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 7/7-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Grebstadlia 1 Granvegen 8			7/171	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustad	10/9-80	16/9-80	320/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Rusten		6230 Sykkylven		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Rusten		6230 Sykkylven		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Sætre		6222 Ikornnes		

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

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeid som står att.

Utvendig: Mindre tilfyllings og arronderingsarbeid, samt permanent trappelanding.

Innvendig: Mindre arbeid gjenstår i boder og disponible rom WC/dusj i sokkel er delvis ferdig, men sanitærutstyr er ikkje montert, heller ikkje er golvbelegg og tapetseringsarbeid ferdig.

Dersom det vert kondensproblem på loft/kryperom må det lagast 2 stk. 6"x6" ventiler i kvar gavl i møne.

M R K: Bygget vart igangsett november 1980.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. Utgangen av juni 1982.

Sted og dato	Stempel
Sykkylven 10 | 12 - 81	Sykkylven byggeråd Oddbjørn Tynes Oddbjørn Tynes Bygningskontrollør. Underskrift.

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	7
Bruksnummer:	171

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.07.2026 kl. 13:21
Produsert av:	Berit Flaten
Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR.8
Etableringsdato:	12.02.1976
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 7 / 171	179,9 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 7 / 171	881 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120648	RUSTEN ARVID		Granvegen 14 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120648	RUSTEN ARVID		Granvegen 14 6230 SYKKYLVEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6921279	376145		179,9 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	12.02.1976				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 7/114	-881
Mottaker	1528 - 7/171	881

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	23.10.2008			1528brs	23.10.2008

Feilretting

Feilføring

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - 7/135	0
Berørt	1528 - 7/165	0
Berørt	1528 - 7/168	0
Berørt	1528 - 7/171	0
Berørt	1528 - 7/174	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Granvegen	1048	14						Nei
						Grunnkrets	0203	Ullavik	
						Stemmekrets:	1	AURE	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041001	Sykkylven	
				6921279	376147	Postnr.område:	6230	SYKKYLVEN	
						Tettsted:	6133	Sykkylven	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 189 726
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6921279 Øst: 376147
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer						
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:						
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:						
Bruttoareal totalt:	0									

Etasjer

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

Bruksenheter

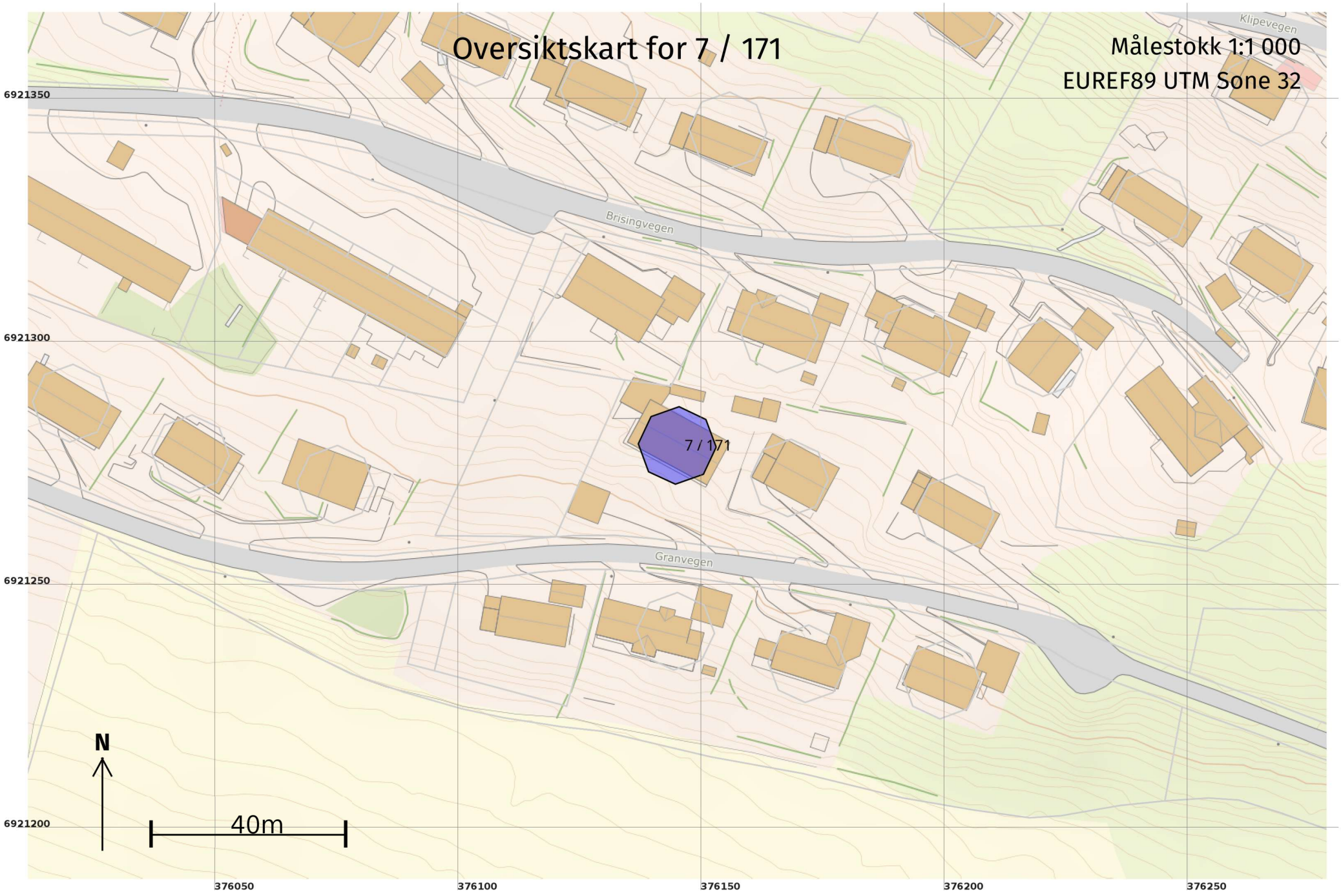
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1048 Granvegen 14	H0101	Bolig	0	0		0	0	7/171

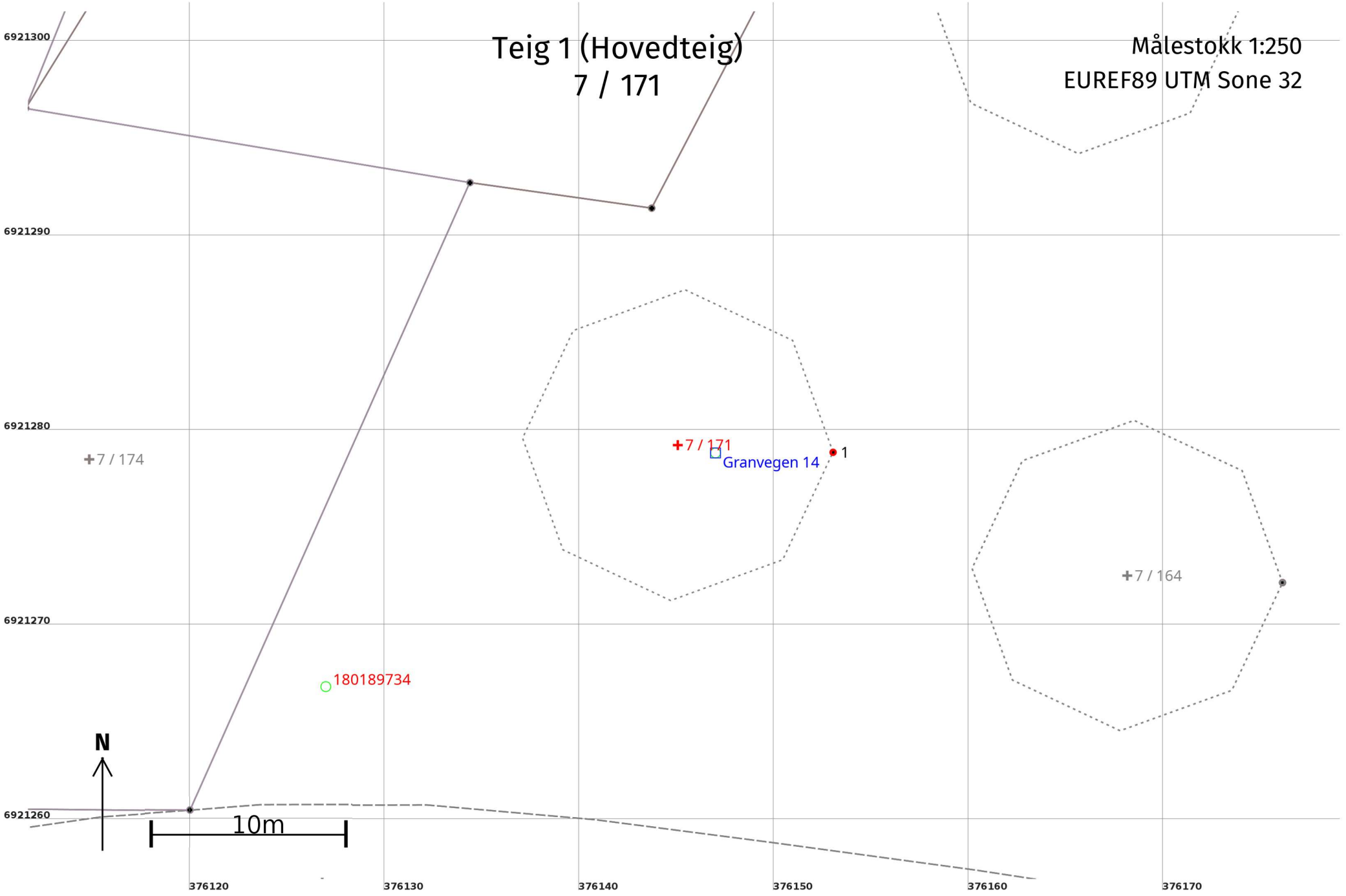
Bygningsnr: 180 189 734
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6921267 Øst: 376127
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer						
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:						
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:						
Bruttoareal totalt:	0									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	7/171


Oversiktskart for 7 / 171
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Klipevegen
Brisingvegen
Granvegen
7 / 171
6921350
6921300
6921250
6921200
376050
376100
376150
376200
376250
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
7 / 171
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6921300
6921290
6921280
6921270
6921260
7 / 174
7 / 171
Granvegen 14
1
7 / 164
180189734
N
10m
376120
376130
376140
376150
376160
376170

Areal og koordinater

Areal: 179,9 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6921279 **Øst:** 376145

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100805/58
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:06

Innført i dagbok nr. 805 1976
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

MÅLEBREV

År 19 74 den 15/8 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Tomt nr. 8 i Grebstadlia.

Forretningen er rekvirert av **Sykkylven kommune**
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren.~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Dagnar Røyseth.

Alle vedkommende var lovlig varslet den **6/8-1974.**
Ved forretningen møtte:

For Sykkylven kommune møtte Torleif Hole.
Kjøparen Johan L.Grebstad møtte ikkje.

Tomta er utmålt etter stadfesta reguleringsplan.

Grensebeskrivelse:
Grensene måler i meter:

I nord mot tomt nr. 19 og 21, frå	1 til 2	= 28.00 m
I aust " tomt nr. 10	" 2 til 3	= 27.57 "
I syd mot veg nr.1	" 3 til 4	= 31.58 "
I vest mot tomt nr. 6	" 4 til 1	= 34.70 "

Arealet utgjør **880,5 m2.**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Bustadtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **1 øre.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **15/8** 19 **74.**

Harald Sandal

Hans Tu

Sigbj.Lyngstad

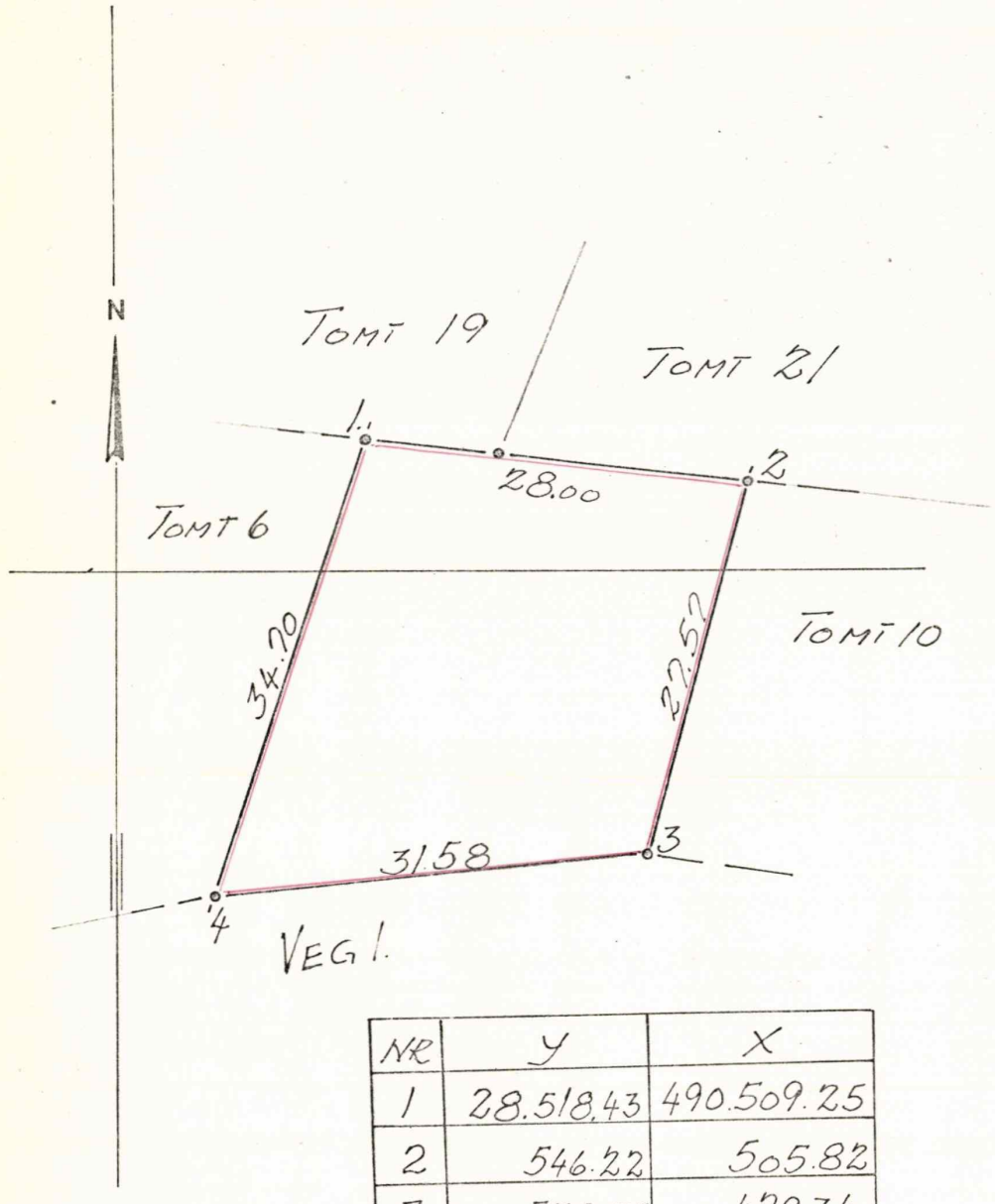
Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk ~~det~~ som ikke passer

MÅLEBREV – KART

M.nr. .....
Kartpl. .....

Parsell 8 av GREBSTADLIA gnr. 7 bnr. 114
Bruksnavn TOMT NR 8 gnr. 7 bnr. 171
Areal 880,5 M² Mål 1:500



NR	y	x
1	28.518,43	490.509.25
2	546.22	505.82
3	538.55	479.34
4	507.10	476.45

Nr. 2260 Sem & Stenersen A. Oslo

Sørlei/Hole

Påtegninger:

Stadfesta reguleringsplan.

Kommunen tek atterhald om rett til å legge og å ha liggande ledningar for vatn og kloakk, samt kablar/ luftlinje for el.kraft og telefon over tomta.

J. Holt

8°

Bårdgjerdet
7/12

Ellinggarden
7/8

Erikgarden
7/3

Hans-Jacobgarden
7/23

7/48.64.65

7/91

B_8 5,8da

B_{10} 2,8da

A_1 4,6da

FRIAREAL (ca 4,5 da)

FRIAREAL (ca 9,9 da)

B_9 4,8da

B_7 2,3da

B_4 1,0da

B_5 1,0da

B_6 7,2da

A_2 9,9da

B_1 4,2da

B_3 5,1da

B_2 3,5da

FRIAREAL

TØMMER OPPLAG

LEIKEPLASS

BEKK

TURVEG

GRANGATEN

GREBSTADLIVEGEN

SYKKYLVSVEGEN

RE LDG ROMSDAL

1 2 3

TEGNFORKLARING

- PLANGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- B — OMRÅDE FOR BEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE
- A — " " " " EVENT. REKKEHUS
- VEGOMRÅDE
- FRIOMRÅDE.

DATO	SIGN		
28.3	J.F.	REVIDERT	B
2.3	J.F.	REVIDERT (etter møte 28.2)	A

DATO 14-12-71	SYKKYLVEN KOMMUNE GREBSTADLIA	OPPDR. NR. 7415
SIGN J.F. / GRUPPE 5		
KONTR		
MÅLESTOKK 1:1000	REGULERINGSPLAN	TEGN. NR. 25 / REV. B

INDUSTRIKONSULENT A.S
Avdeling for Samfunnsplanlegging
Aslakveien 14 - Oslo 7

A S 103 1 53

490 600 X
490 400 X
490 200 X

28 000 Y
28 200 Y
28 400 Y
28 600 Y
28 800 Y

M.p.07/73.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

J.-NR

EB/ahb.

6400 MOLDE 8. oktober 1973.
TELEFON NR. 51 422 (SENTRALBORD)

Sykkylven formannskap,
6230 Sykkylven.

Kommunestyremøte 5. februar 1973, sak nr. 6:
Reguleringsplan for Grebstadlia.

I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet, stadfestar ein med dette kommunestyret sitt vedtak i ovannemnde sak vedgåande reguleringsplan for Grebstadlia.

Det er eit vilkår for stadfestinga at i kryss innanfor reguleringsområdet og ved hovedtilknytinga for feltet må fri sikt opparbeidast og sikrast i samsvar med krava i vegnormalane.

Jfr. vedlagte brev fra vegsjefen til Utbyggingsavdelinga, datert 13. april 1973.

Vidare stadfester ein med nokre endringar kommunestyret sitt vedtak i ovannemnde sak vedgåande reguleringsføre-
./. segnene for området. Eitt eksemplar av føresegnene slik dei skal lyda ligg ved. Likeins fylgjer vedlagt eitt eksemplar av det stadfesta reguleringskartet med påteikning om stadfestinga.

Stadfestinga omfatter ikkje utsleppsløyve etter § 6 i "Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970."

Ein har vidare merka seg dei merknader og protester som er innkomne til planen og viser i denne samanheng til bygningsrådet og kommunestyret si vurdering og behandling, som ein herifrå sluttar seg til.

Når det gjeld kunngjering av stadfesta reguleringsplan

blir det vist til § 27 nr. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast merksam på at vedtaket om stadfestinga kan påklagast til Miljøverndepartementet etter nærare reglar. Eit forslag til kunngjeringstekst med fullstendige opplysninger er lagt ved idet ein ber om at kommunen nyttar dette.

Direkte varsling til partane kan der det er praktisk mogleg, vere et riktig supplement til kunngjeringa.

Ein gjenpart av dette skriv, saman med nokre av dokumenta i saka fylgjer vedlagt i retur.

Kåre Ellingsgård

Per Ekroll

Gjenpart sendt:
Miljøverndepartementet, Myntegt. 2, Oslo-Dep, Oslo 1.
Riksarkivaren, Kirkegt. 14/16/18, Oslo 1, vedlagt eitt eksemplar av reguleringskartet og reguleringsføresegnene.
Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.
Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.

SYKKYLVEN KOMMUNE
Motteke 19/10 1975
Journal 1522 Arkivgr. 504 4
Sett av ordførar 20/10
Sett av varaordførar
Sett av kontorsjef
Gjer kl byggings rådet for kunngjering.

GREBSTADLIA I

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER.

2.1 Grensa for bustadområdet er vist i planforslaget.

2.2 Området, som totalt utgjer ca. 88,3 da
er regulert til:

Område for boliger	ca. 53,2 da
Vegområde	ca. 15,0 da
Friområde	ca. 20,0 da

2.3 Bustadane skal vere frittliggande enkeltbustader. Maksimal høgd er to etasjer medrekna kjeller. På områda merka A1 og A2 kan eventuelt oppførast rekkehus.

2.4 Bustadens plassering på tomta kan tilpassast dei topografiske forholda, og plasseringa av omkringliggande bygningar, men slik at den er i samsvar med bygningslova sine bestemmelser om avstand til nabogrense.

2.5 Bustadens utforming, material- og fargebruk skal godkjennast av bygningsrådet. Dette gjeld også gjerde til nabo m.v. Ein skal ved godkjenning prøve å skape eit harmonisk bustadmiljø. Spesielt må ein unngå å byggje bustader som virkar dominerande i terrenget, f.eks. på grunn av høge grunnmurar, skarpe farger, større gjerdeanlegg etc.

2.6 Reguleringsbestemmelsane inngår som ein del av kontrakta ved salg av bustadtomtene.

2.7 Alt fellesareal innan planområdet skal også vere tilgjengelig for andre enn dei busatte innan planområdet.

2.8 Kommunen står for opparbeidelse av leikeplassar, gangvegar m.v. innan området.

2.9 Kommunal tekniske anlegg som veg, vatn, kloakk og renovasjon blir anlagt og dreve av kommunen. Alle bustader har plikt til tilknyttning til kommunaltekniske anlegg.

2.10 Refusjonskostnader og driftsavgifter fastsettes av kommunen.

2.11 Vedlikehald av boligvegar og snørydding vert kosta av kommunen.

2.12 Parkering ordnast for kvar tomt på eiga mark, eller i samarbeid med naboer. - Enkelte bustader kan på grunn av vanskelege stigningsforhold få vanskar med parkering på eiga mark. Parkering skal då skje på andre parkeringsområde.

Stadfesta 8. oktober 1973
i Møre [illegible]

enova

Energiattest



Adresse **Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315264**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180189726**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarma bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,17 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 201 kWh**



Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Granvegen 14, 6230 SYKKYLVEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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: 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. Montér 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Granvegen 14

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Grebstad/Kagholvegen Linje 255	7 min 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 34 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.) 373 elever, 21 klasser	16 min 1.5 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	18 min 1.7 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	20 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

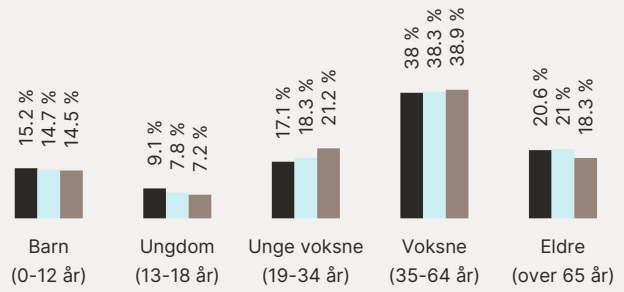
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullavik/Grepstad	1 369	650
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.4 km
Krikane barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.6 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 28 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

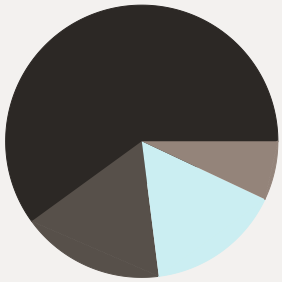
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Ullavik skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Aure skule Aktivitetshall	17 min 1.6 km
Family Sports Club Sykkylven	7 min
Aktiv Trening Flisnes	1 t 1 min

Boligmasse

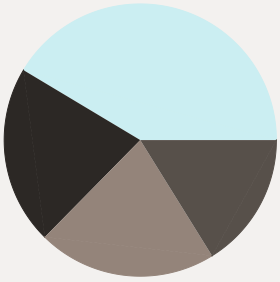


- 60% enebolig
- 16% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

Varer/Tjenester

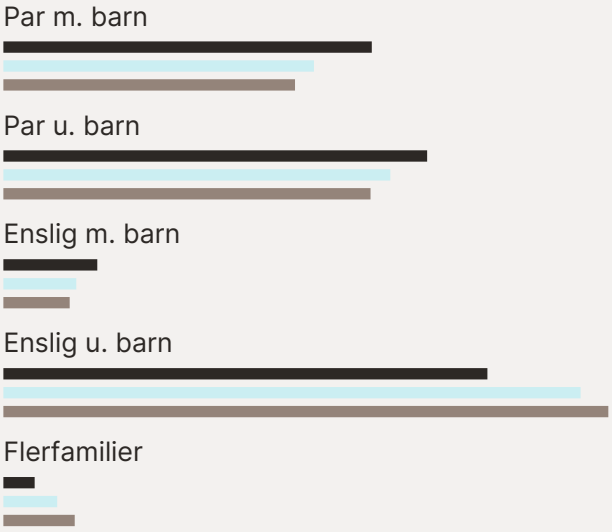
AMFI Moa	1 t 11 min
Apotek 1 Sykkylven	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

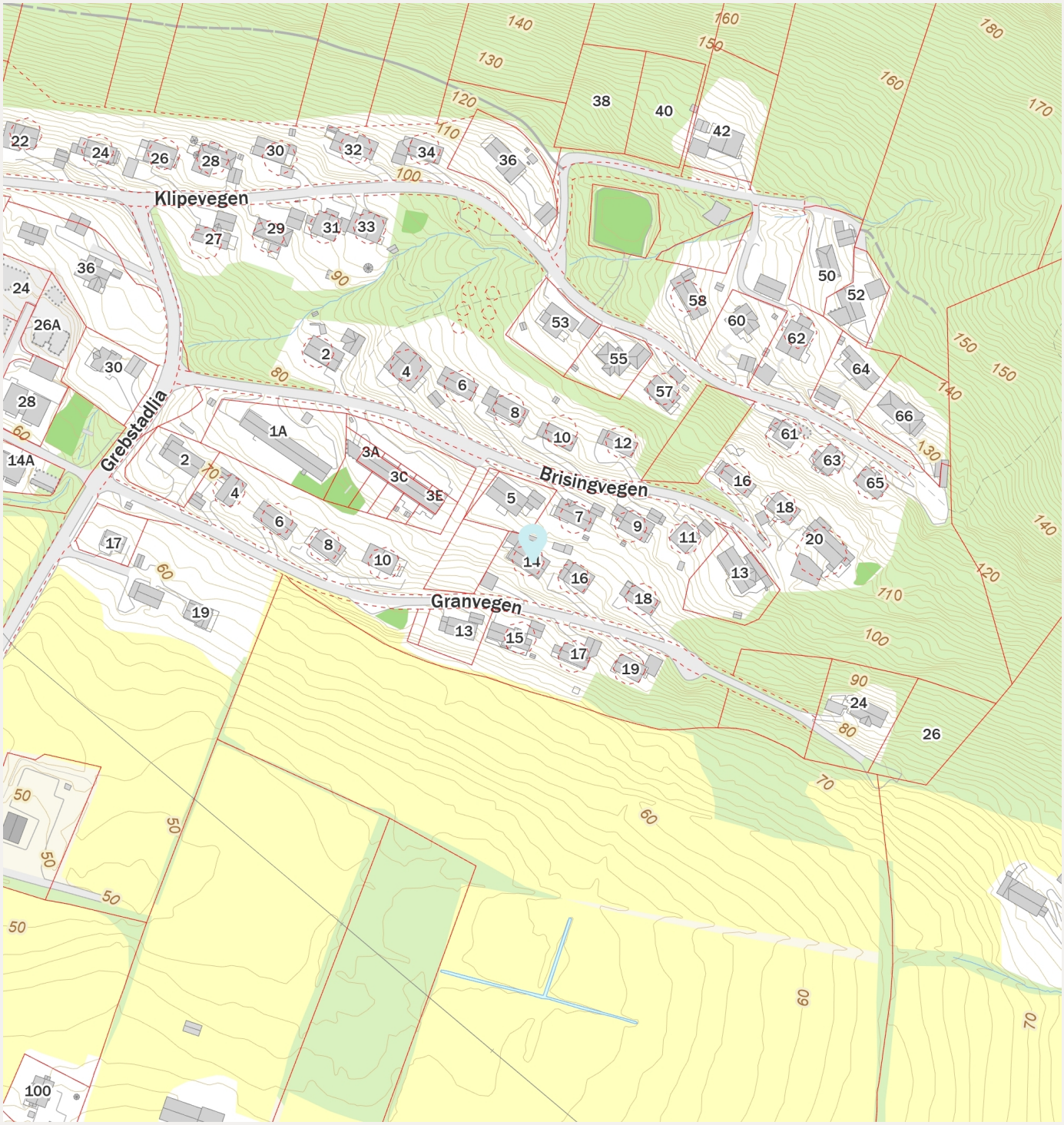


Sivilstand

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

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





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



Som kunde hos oss kan du låne vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.