Tilstandsrapport

Enebolig
Sørestrandvegen 369, 6220 STRAUMGJERDE
SYKKYLVEN kommune
gnr. 37, bnr. 20

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22051-1031 **Referansenummer:** ZL8630

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Ekroll **Vår ref:** TBV-25-139

OSE
Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

André Ekroll

André Ekroll

andre@oseing.no

986 91 947

Norsk takst

OSE
Råd som realiserer visjonar

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tre etasjeplan oppført i 1968. Tidligere carport på tegninger ble tatt inn i boligen og innredet for boligformål under byggeår, men er ikke søkt om. Garasje over to plan fra 1973.

Boligen er i normal stand i forhold til alder når det ble oppført i henhold til krav og standard for oppføringstidspunktet. Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Det ble ved befaringen påvist avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2. Se konstruksjoner.

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen, se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/alu-plater fra 1988 og er besiktiget fra bakkenivå. Under ligger det gamle eternittaket fra byggeår ifølge kontaktperson. Eternitplater på taket er av asbestholdig type.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål fra 1988 og det er ikke beslag rundt pipen.

Boligen har yttervegger delvis av bindingsverkskonstruksjon, med utvendig stående bordkledning fra byggeår. Resterende vegger er mur/betong som er utvendig pusset.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 og trevinduer med 2-lags uisolerte glass fra byggeår. Glass i et vindu på stue er byttet i 2022.

Hovedinngangsdøren er fra 2016 og har flere små glassfelt. Inngangsdøren til underetasjen stammer fra 1990-tallet, er laget av tre og har et enkelt glassfelt med utvendige sprosser. Verandadøren er en hev- og senk-modell med glassfelt, og den er original fra byggeåret. Det samme gjelder døren inn til vaskerommet, som er i tre og har et vindusfelt.

Veranda med trebjelker og terrassebord, rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig består gulvene av en kombinasjon av parkett og vinylbelegg. Veggflatene varierer mellom malt tapet, ubehandlet furupanel, plater, malt betong og strietapet. Himlingene er utført med malte slette plater, furupanel og Tak-ess-plater.

I underetasjen og 1.etasje er det støpt plate mot grunn, andre etasje er det etasjeskille av trebjelkelag. Med varmekabler i to soverom i underetasje.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Malt tretrapp mellom etasjene med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Kombinert vaskerom/bod fra byggeår med våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger, og malt slett tak.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk.

Badet i underetasjen ble pusset opp i 2014. Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen har Tak-ess-plater. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår har innredning med glatte tre fronter. Benkeplaten er av laminat og med rustfritt benkebeslag. Flis over benk og avtrekksvifte over komfyr.
Ikke integrerte hvitevarer, som komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2014. Inntaksrør av kobber med ukjent alder.

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat fra 2004.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet, fra byggeår.

Bygningen har betong/mur som grunnmur

Boligen ligger i skrånende terreng og det er fall inn mot bygningens på oppsiden av boligen.

Utvendige vannrør og avløpsrør er skjult, type og alder er ikke kjent. Kontaktperson har informert at vann kommer fra Sætre og Jarnes Vassverk og avløpsrør til sjø ble byttet i 2011.

Septiktanken er av betong og er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge kontaktpersonen har det tidligere stått en oljetank inntil huset, som ikke var nedgravd. Denne ble fjernet noen år etter at boligen ble oppført.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

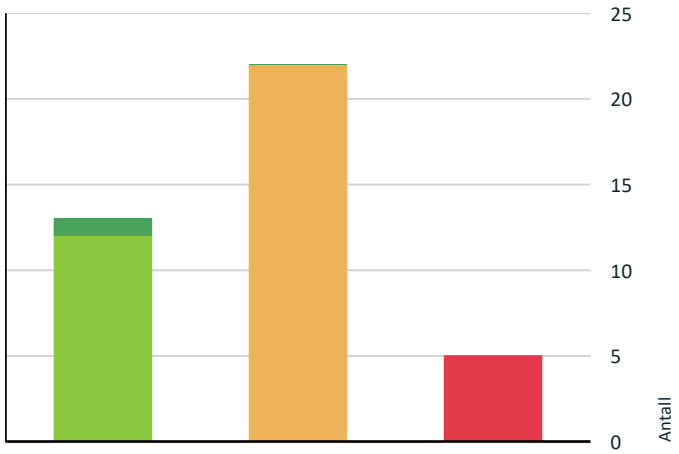
Det er opprinnelig godkjent carport og redskapsbod hvor det i dag, er stue og vaskerom i først etasje. Bruksendring fra sekundærareal til primærareal er en søknadspliktig endring. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

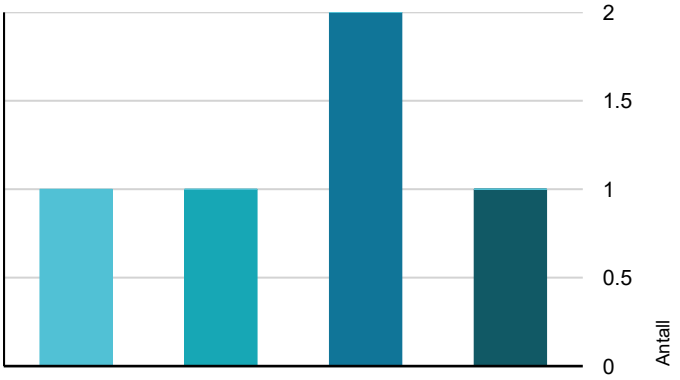
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Kontakt person har informert at feier muntlig har gitt fritak for montering av stige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, hvor det bare er en ventil i gavlvegg som er registrert.
Registret muselort på loft fra bod.
Det er registret at en asfaltplate (undertak) har delvis falt ned på loft over stue.
Ser flere fuktskjolder på gulv og takbjelker på loft fra bod, kan ikke måle noe fukt i dag på tilgjengelige plasser så fukt stammer trolig fra tidligere (Det regnet på befaringstidspunkt)

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer fra byggeår er vanskelig å åpne/lukke. Det er i tillegg til dette sprekker i trevirket og maling.
Vinduer fra byggeår har også dårlig isoleringsverdi i forhold til moderne vinduer.
I tillegg er et vindu på vaskerom sprukket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat fra 2004.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det er register rust flere plasser på takplater.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Stedvis råte i kledning og oppsprekkinger i treverk.
Mur mot nord har også langsgående sprekk.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til vaskerom og underetasje er værslitte utvendig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 78cm høyde og åpninger i rekkverk er ca 20 cm. Rekkverket heller skrått utover som gjør det letter for klatring.
Rekkverk bør normalt ha høyde minst 100 cm med liten spileavstand/spaltebredde (under 10cm) og vertikale spiler slik at klatring unngås

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i hovedsak av eldre dato og utidsmessige overflater.
Gulvoverflater er enkelte steder ganske oppsprukket på stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 10mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter i stue ved siden av vaskerom.
Målt 10mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er slatutslag på grunnmur mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering og fuktsikring av grunnmur.
Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til ca 71 cm høyt.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 20 cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er vanskelige og lukke/åpne

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Rørstamme til rør i rør anlegget er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet via stikkontakt og ikke fast bryter.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Knotteplast er ikke festet til murvegg med kant list.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontal sprekk på yttervegg.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Rustskader i sluk.

Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/alu-plater fra 1988 og er besiktiget fra bakkenivå. Under ligger det gamle eternittaket fra byggeår i følge kontaktperson. Eternitplater på taket er av asbestholdig type. Ved riving eller bearbeiding av asbestholdig materiale må gjeldende forskrifter følges nøye.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er register rust flere plasser på takplater.

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

Basert på avvik som er registrert under takkonstruksjon/loft, vil det være påregnelig med utbedring eller utskiftning av taktekking.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål fra 1988 og det er ikke beslag rundt pipen. Se også i egenerklæring angående tidligere lekkasje fra pipe. Nedløpsrør er både ført ned på bakken ved grunnmur og ned i rør med ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen, ut fra byggeår mest trolig ført rett ned på drenerende masser og ikke i separate rør for overvann, som er å foretrekke.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Kontakt person har informert at feier muntlig har gitt fritak for montering av stige.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Selv om det er gitt muntlig fritak for montering av stige. Må dette uansett monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rust på beslag og renner.



Hull i takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger delvis av bindingsverkskonstruksjon, med utvendig stående bordkledning fra byggeår. Resterende vegger er mur/betong som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Stedvis råte i kledning og oppsprekkinger i treverk. Mur mot nord har også langsgående sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Det er påregnelig og skifte kledning og enkeltbord på yttervegger.
Musesperre bør etableres i nedkant på kledning eller legge inn musekost.
Generelt er det behov for utvendig vedlikehold av bygget.

Tilstandsrapport



Kniv kan stikkes inn i kledning enkelte steder.



Sprekk i ytterkledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Det er tilkomst til deler av loft fra liten dør med bod bak kjøkkenet.
Tilkomst til deler av kaldtloft via luke i himling på stue, ikke utlagt gulv på kaldtloft, konstruksjon inspisert kun fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, hvor det bare er en ventil i gavlvegg som er registrert.
Registret muselort på loft fra bod.
Det er registret at en asfaltplate (undertak) har delvis falt ned på loft over stue.
Ser flere fuktskjolder på gulv og takbjelker på loft fra bod, kan ikke måle noe fukt i dag på tilgjengelige plasser så fukt stammer trolig fra tidligere (Det regnet på befaringstidspunkt)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er registrert aktivitet etter mus og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller, og andre konstruksjoner må skiftes ut.
En må påregne åpning av vegger, himling, og tak for tilkomst/nærmere undersøkelser. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater/skifte av utvendig kledning.

Vi anbefaler og følge med fuktskjolder på loft, om de utvikler seg over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innkassing utvendig har råteskader.



En asfaltplate (undertak) har delvis falt ned med kaldtloft over stuen.



Registret flere fuktmerker på loft med bod. Men det var ikke fuktig på befaringstidspunkt.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 og trevinduer med 2-lags uisolerte glass fra byggeår. Glass i et vindu på stue er byttet i 2022 opplyser kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer fra byggeår er vanskelig å åpne/lukke. Det er i tillegg til dette sprekker i trevirket og maling.
Vinduer fra byggeår har også dårlig isoleringsverdi i forhold til moderne vinduer.
I tillegg er et vindu på vaskerom sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder for vinduer, isoleringsevne og registrerte avvik, må det påregnes utskiftninger av flere vinduer.
Normal tid før utskifting av trevindu er fra 20 - 60 år

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Glass har sprekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren er fra 2016 og har flere små glassfelt. Inngangsdøren til underetasjen stammer fra 1990-tallet, er laget av tre og har et enkelt glassfelt med utvendige sprosser. Verandadøren er en hev- og senk-modell med glassfelt, og den er original fra byggeåret. Det samme gjelder døren inn til vaskerommet, som er i tre og har et vindusfelt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til vaskerom og underetasje er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Som et minimumstiltak anbefaler vi utvendig vedlikehold med skraping og maling av aktuelle dører for og forlenge levetiden.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med trebjelker og terrassebord, rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 78cm høyde og åpninger i rekkverk er ca 20 cm. Rekkverket heller skrått utover som gjør det letter for klatring.
Rekkverk bør normalt ha høyde minst 100 cm med liten spileavstand/spaltebredde (under 10cm) og vertikale spiler slik at klatring unngås

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler at rekkverket endres til dagens krav for å unngå fallskader.

TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

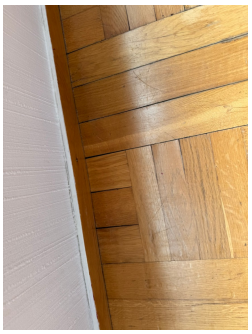
Innvendig består gulvene av en kombinasjon av parkett og vinylbelegg. Veggflatene varierer mellom malt tapet, ubehandlet furupanel, plater, malt betong og strietapet. Himlingene er utført med malte slette plater, furupanel og Tak-ess-plater. Overflatene har varierende alder og fremstår stedvis noe utdaterte, med behov for generell oppussing og fornyelse.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i hovedsak av eldre dato og utidsmessige overflater.
Gulvoverflater er enkelte steder ganske oppsprukket på stue.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Hele boligen har behov for generell overflateoppussing og fornying av overflater innvendig,



Skade parkett stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen og 1.etasje er det støpt plate mot grunn, andre etasje er det etasjeskille av trebjelkelag. Med varmekabler i to soverom i underetasje.
(MERK: Hvor det eventuelt er nedstøpte varmekabler er utelukkende basert på opplysninger gitt av huseier og er ikke nærmere undersøkt av takstmann.)

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 10mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter i stue ved siden av vaskerom.
Målt 10mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og yttervegger i underetasje er av betong. Hulltaking i kjelleren er ikke foretatt, da det er synlige betongvegger mot terreng og dette gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er slatutslag på grunnmur mot terreng, som indikerer dårlig/sviktende drenering og fuktsikring av grunnmur.
Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Merk at at det trolig ikke ligger fuktsperre i gulvet, noe som kan gi økt fare for skader.
Det må vurderes ny på støp med isolasjon og fuktsperre i deler eller hele kjelleren. Spesielt hvis det er tiltenkt og innrede rom som i dag har synlige betongvegger.



Saltutslag



Saltutslag

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til ca 71 cm høyt.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 20 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler ut i fra sikkerhetsmessige forhold og endre rekkverk og håndløper slik de tilfredsstiller dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er vanskelige og lukke/åpne

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE1 > VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom/bod fra byggeår med våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger, og malt slett tak.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk.



ETASJE1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, og malt tak fra byggeår

ETASJE1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulvet og det er ikke installert gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra ytterdørens terskel til topp slukrist, og ca. 70 mm fra innerdørens terskel til topp slukrist.

ETASJE1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk med vinylbellegg uten klemring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



ETASJE1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, hvor gråvann føres ned i sluk.

ETASJE1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som yttervegger og betongvegger. Det er gjennomført et overflatesøk etter fukt bak vaskemaskinen, uten at det ble registrert noen avvik.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen ble pusset opp i 2014. Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen har Tak-ess-plater. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger, og tak-ess himlingsplater .

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsonen, med svakt fall til sluk på resten av gulvet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Det er konstatert mindre fall enn anbefalt på badegulvet. Dersom en skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforhold på gulvet utbedres, men våtrommet fungerer med avviket. Alternativt kan det etableres oppkant med membran ved dør slik at høydeforskjell mot slukrist blir minimum 25 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var synlig slukmansjett under klemring i sluket, noe som tyder på at membran har litt lagt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson





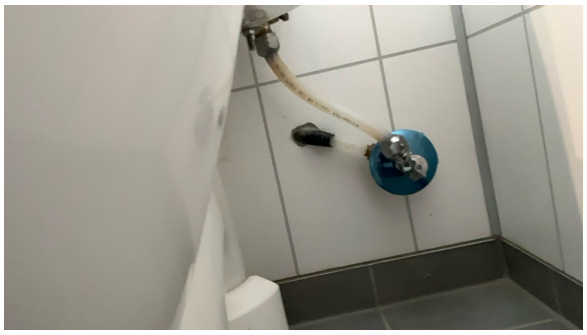
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med buet glassdører, gulvtoalett og nedfelt servant i innredning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



Unormal detalj på rørgjennomføring for toalett. Er vurdert til at eventuelle lekkasjer vil vannet ledes ut på baderomsgulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i naborom bak dusj, uten å påvise unormale forhold, det ble her målt under 8% i trevirket som er tørt.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår har innredning med glatte tre fronter. Benkeplaten er av laminat og med rustfritt benkebeslag. Flis over benk, avtrekksvifte over komfyr. Ikke integrerte hvitevarer, som komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Noe slitasje av kosmetisk art, ikke nødvendig med noe tiltak.



ETASJE2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut fra byggeår.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2014. Inntaksrør av kobber med ukjent alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørstamme til rør i rør anlegget er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å feste rørstamme til vegg for å unngå at rør detter ned.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Bygningen har ingen mekanisk ventilasjon og vi anbefaler at mekanisk ventilasjon blir montert, helst balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning om mulig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter som er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet via stikkontakt og ikke fast bryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Da det er jamn last på bereder anbefales fast strømtilknyting som brann-forbyggende tiltak.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

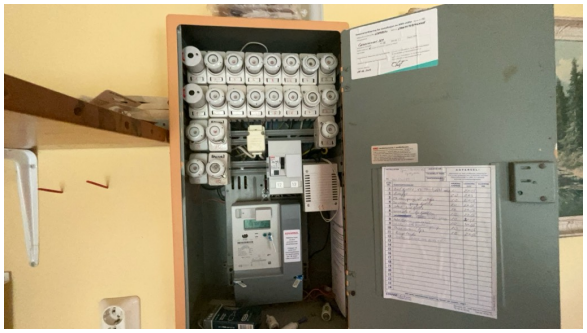
   Det ble fremvist samsvarserklæring fra elektroinstallasjonsvirksomhet under befaring for arbeid som ble gjort av det elektriske anlegget i samband med renovering av bad.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El.-anlegget er av eldre dato og må påregnes bli oppgradert i forbindelse med oppussing/renovering av huset.





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat fra 2004.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Ut fra alder på pulverapperat er eldre enn 10 år må disse skiftes med nye for og lukke avviket.

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Knotteplast er ikke festet til murvegg med kant list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er registrert saltutslag i rom under terreng som ikke er innredet. Bruksendring av disse rommene kan medføre at man må drenere rundt boligen på nytt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong/mur som grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontal sprekk på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng og det er fall inn mot bygningens på oppsiden av boligen.
Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt
minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.
Ut fra terrenget er dette dette ikke alltid praktisk mulig å gjennomføre og da kan en vurdere og etablere en avskjæringsgrøft ovenfor boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør og avløspsrør er skjult, type og alder er ikke kjent. Kontaktperson har informert at vann kommer fra Sætre og Jarnes Vassverk og avløpsrør til sjø ble byttet i 2011.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Oljetank

Ifølge kontaktpersonen har det tidligere stått en oljetank inntil huset, som ikke var nedgravd. Denne ble fjernet noen år etter at boligen ble oppført.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson

Standard
Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det anses å være et behov for vedlikehold, renovering og oppussing.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med støpt dekke i både underetasjen og 1. etasje. Underetasjens vegger er i betong, mens 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon med utvendig bordkledning. Taket består av tresperrer fra byggeår og alu/stålplater fra 2000 som yttertak. Det er installert lys og strøm i bygningen. Garasjen har generelt behov for vedlikehold.

Betongdekket mellom underetasjen og 1. etasje har en tykkelse på kun ca. 7 cm. Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av bæreevnen, spesielt med tanke på dagens tyngre kjøretøy.

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

161 m²/161 m²

Enebolig: Kjøkken, 3 Stuer, 2 Bod, Entré, Vaskerom, Trapperom, Bad, Gang, 3 Soverom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 2 000 000

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	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

Markedsvurdering

Boligeiendom i Sykkylven kommune med flott utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med grusa innkjørsel, hage med plen og beplantning.

Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn pluss garasje. ca. 6 km fra Sykkylven sentrum og ligger landlig til med spredt bebyggelse. ca 5min med bil til dagligvarebutikker i Straumgjerde eller Sykkylven.

Enebolig oppført 1968 og garasje fra 1973. Boligen har alminnelig teknisk standard for byggetidspunktet. De senere år er det ikke foretatt spesielle påkostninger utenom normalt vedlikehold og det anses å være et behov for vedlikehold, renovering og oppussing.

Eiendommen ligger i et område med et greit fungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Få direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Men fet er sammenlignet omsetninger for noen eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tynesvegen 142 ,6230 SYKKYLVEN 98 m² 1963 3 sov	13-02-2025	1 750 000	**1 600 000**		1 600 000	**16 327**
2	Sørestrandvegen 148 ,6220 STRAUMGJERDE 148 m² 1981 4 sov	04-08-2024		**2 270 000**		2 270 000	**15 338**
3	Sørestrandvegen 170 ,6220 STRAUMGJERDE 142 m² 1955 5 sov	09-08-2023	1 750 000	**1 750 000**		1 750 000	**12 324**
4	Myrane 18 ,6220 STRAUMGJERDE 141 m² 1974 3 sov	03-07-2022	1 700 000	**1 550 000**		1 550 000	**10 993**
5	Sørestrandvegen 331 ,6220 STRAUMGJERDE 130 m² 1996 3 sov	18-02-2018	1 290 000	**1 250 000**		1 250 000	**9 615**
6	Sørestrandvegen 592 ,6222 IKORNNES 165 m² 1958 4 sov		1 850 000	**1 500 000**		1 500 000	**9 091**
7	Sørestrandvegen 420 ,6220 STRAUMGJERDE 162 m² 1912 4 sov	06-11-2022	1 500 000	**1 370 000**		1 370 000	**8 457**
8	Sørestrandvegen 310 ,6220 STRAUMGJERDE 112 m² 1970 4 sov	24-03-2021	1 200 000	**900 000**		900 000	**8 036**

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

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, ca. beløp	Kr.		2 115
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**2 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 600 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 000 000**

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

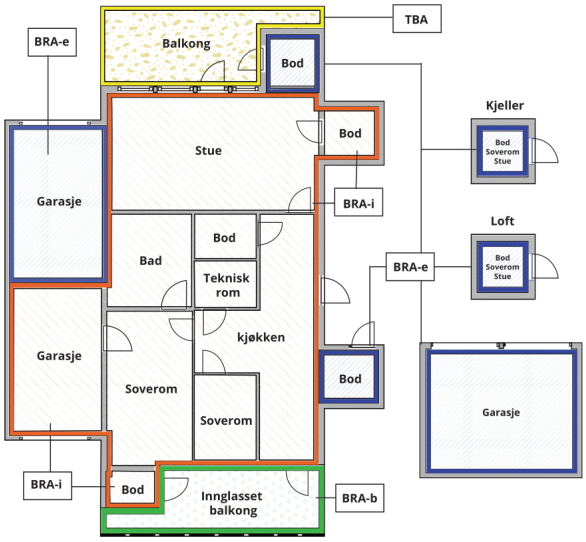
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje2	63			63	
Etasje1	35			35	
Underetasje	63			63	
SUM	**161**				
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje2	Kjøkken, Stue, Bod, Stue 2		
Etasje1	Entré, Stue, Vaskerom, Trapperom		
Underetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Uinnredet kjellerrom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opprinnelig godkjent carport og redskapsbod hvor det i dag, er stue og vaskerom i først etasje. Bruksendring fra sekundærareal til primærareal er en søknadspliktig endring. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
Underetasje		25		25	
SUM		**54**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	21
Garasje	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	André Ekroll	Takstingeniør
	Janita Welle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	37	20		0	1345 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i måleark levert av kontaktperson	Eiet

Adresse
Sørestrandvegen 369

Hjemmelshaver
Welle Arnhild Kjellrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende like ved Riksheim i Sykkylven kommune. Fra eiendommen er det ca 6km til sykkylven sentrum og 4km til Straumgjerde. Eiendommen ligger i et området som har sprett bebyggelse av både boliger og landbruksbygninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via fylkesveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Sætre og Jarnes Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank og avløp til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger midt i mellom områdee avsatt til LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag og SB-LNFR for spredt bustad-, fritids eller næringsbyggning i kommuneplanen

Om tomten

Tomten har en flott beliggenhet med utsikt mot både fjord og fjell. Den er opparbeidet med gruset innkjørsel frem til både garasje og bolig, samt en romslig hage med plen, beplantning og steinheller. Tomtens areal er ikke formelt oppmålt i kommunens register. Kontaktperson har imidlertid fremlagt måleark som viser et areal på 1 345 m². Det anbefales at kjøper får gjennomført en nøyaktig oppmåling, som kan registerets hos kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZL8630

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250072
Adresse	Sørestrandvegen 369		
Postnr.	6220	Sted	STRAUMGJERDE
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Arnhild Kjellrun Welle
Når kjøpte du boligen?	1968	Hvor lenge har du bodd i boligen?	57 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	81966518
Selger 1 Fornavn	Janita	Etternavn	Welle

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Sykkylven Rør, Byggfirma Stein Dalseth, Sandal Elektro, Andre Sunde

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av bad i 2014. Fjerning av golv og veggar, reduserte frå to til ein sluk i golvet, støypte ny plate, lagt ny varmekabel med termostat og golv flislagt. Monterte nye baderomsplater m flismønster, ny innredning og dusjhjørne.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Andre Sunde og Sykkylven rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sunde smørte 10 liter membran på golver og Sykkylven rør stod for montering av ny sluk

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Alle kvitteringer på arbeidet ligger her hos meg.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikkje bruksendreing

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Eit vassrør sprang lekk i kjøkkenveggen i 2015

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Njål Stave og for meg ukjent firma som kopla vatn frå vassverket

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det har blitt lagt inn nytt vatn frå Sætre og Jarnes Vassverk, usikker på årstal, og avløpsrør til sjø har blitt skifta i 2011

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Kjellar er og har vore tørr og fin

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Da huset var forholdsvis nytt bles pipehatten av, og min far valgte å ikkje erstatte den for å værne taket for skadar om det skulle skje igjen. (han døde for 35 år sida) Manga år seinare oppdaga vi ei mørk stripe på pipa inne i stova, då var tetningsmassa rundt pipa slitt og det trekte ned litt vatn der. Dette vart raskt utbetra med ny tetningsmasse, og dette er eit punkt ein må halde auge med.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Husets arkitekt, min far, Arnljot Welle, Helge Skrede, Olav Oterhals

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arnljot Welle la nytt tak på huset i 1988, det vart lekta opp på det første taket (eternitt bølga rødt) og lagt nytt ståltak. Sørveggen på garasja vart skifta av Helge Skrede i 1998, og Olav Oterhals la nytt tak på garasja etter 2000 eingong. Møneveggen på nordveggen på garasja blir skifta no. Kledninga på huset er får byggeåret, impregnert kledning.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Sandal elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt nye varmekablar på badet, og kobla til lampe og innredning. Skifta bryterpanel på stove.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Deler av anlegget

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Heile El-anlegget vart kontrollert i 2022 eller 23

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har skaderapport fra takstmann Ose frå Ørsta ang vannskaden i kjøkkenveggen

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

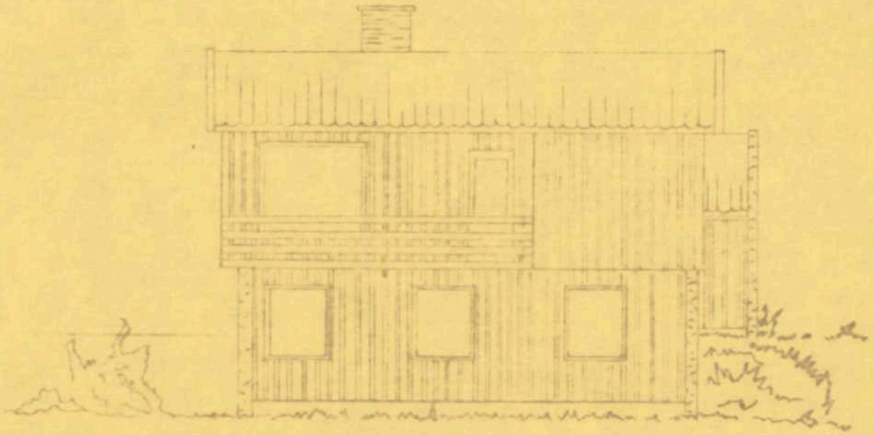
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

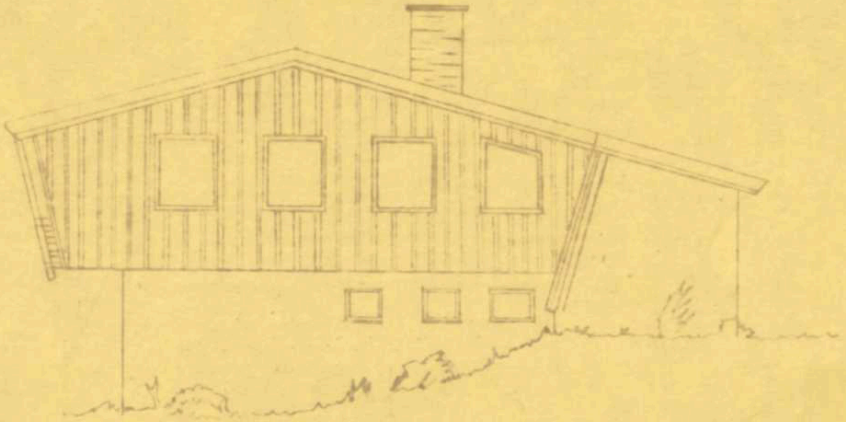
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

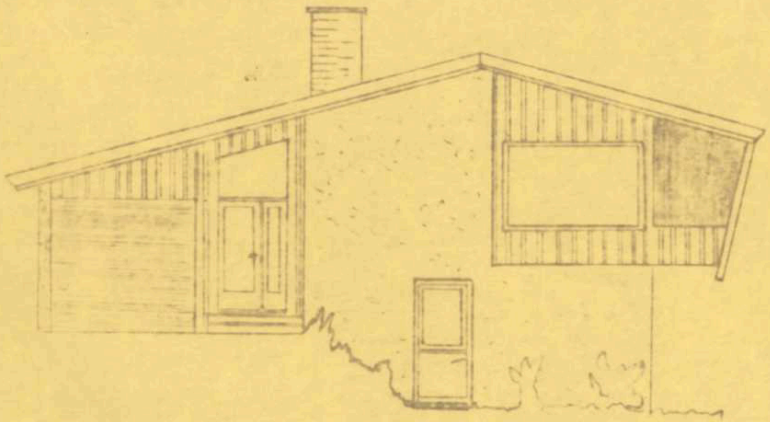
Opprettet: 23/05/2025 23:20:34 (EES-versjon: 3)



fasade øst.



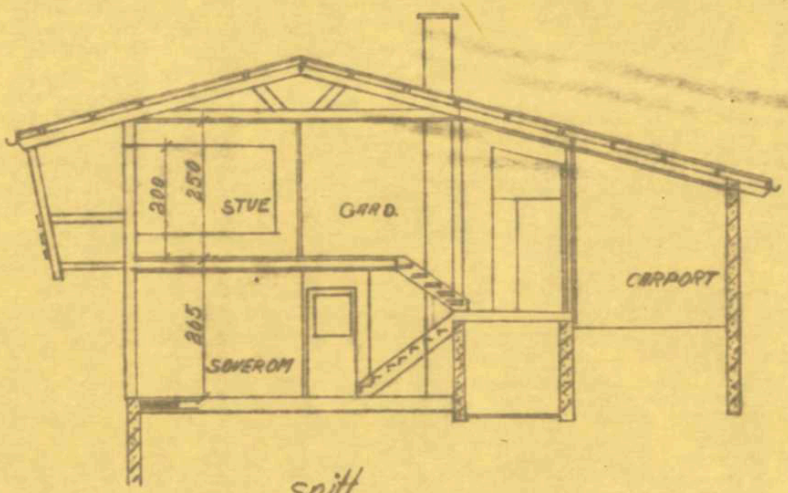
fasade nord.



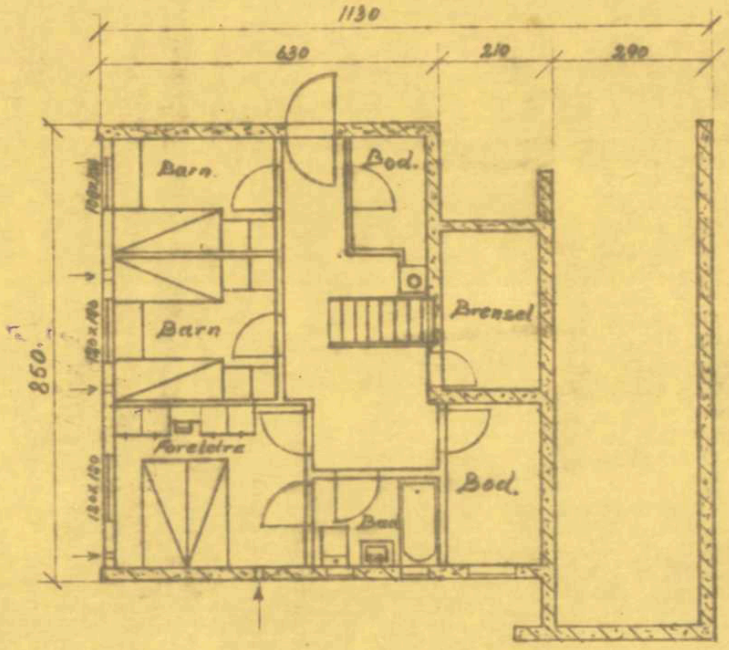
fasade syd.

Framlagt 13/4-67
Godkjent 39/67
Sykkylven byggeråd.

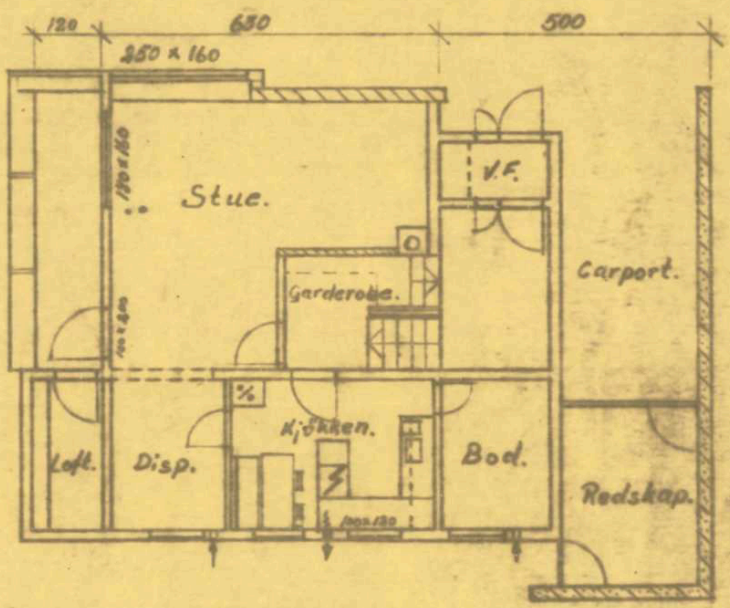
«Arnborg»	Målestokk:	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Arnljot Welle			
	Erstattet av:		



Snitt



plan underetasje.



Plan overetasje.

Framlagt 13/4-67
Godkjent 39/67

Arnborg.

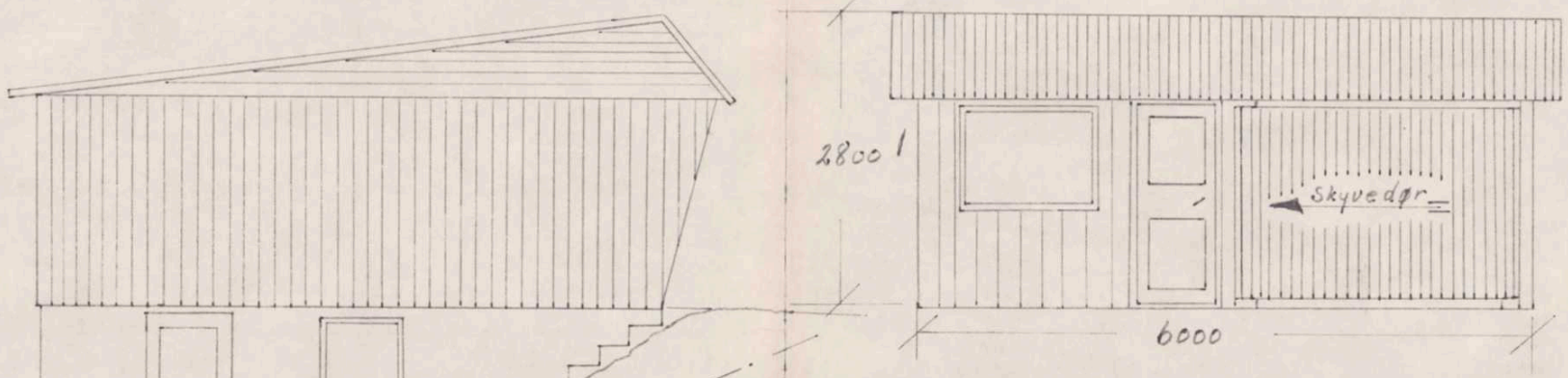
Målestokk: 1:100

Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Arnljot Welle,
Straumgjerde.

Erstattet av:



Sykkylven byggeråd,
Kaare Åsen.

Framlagt 30/10-73
Godkjent sak. 380/73
~~Ikkje godkjent~~

Uthus – garasje 30 m²	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Arnljot Welle 6220 Straumgjerde.	6/10 - 1973		
	Erstattet av:		

A.s Tørrkop. 20000. A 3. E 9 gl. 11-72. Sentrum Trykkeri.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/100006/58
Uthentet 2025-05-26 12:22

Avskrift av dagbok nr. 6 1967
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Tilvisingar:

J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1])

Den 15. juni 19 66 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Erstad gr.nr. 37 br.nr. 1

med skyld mark 3,1e i Sykkylven herad

Forretninga er kravd av Severin og Johanne Velle

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2])

Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med Nils Stave og Johan P. Riksheim til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skjønsmenn, og dei har gjeve lovnad som skjønsmenn[3])

Desse møtte: [4]) Severin Velle, Arnljot Velle og Johan Velle.

Av partane: som henh.vis seljar, kjøpar og odelsbårne.

Av grannane:

Om den/dei fråskilde luten/lutene kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som *ikkje* møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/100006/58
Uthentet 2025-05-26 12:22

1.[1]) Areal: Dyrka jord 1,345 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 0 dekar. I alt 1,345 dekar.

2. Grenser: [2]) Parsellen grensar i vest til fylkesvegen i ei lengd av 50,58 m.og elles til hovudbruket:i N.V. 15,oo m.N.A.50,oo m S.A. 30,oo m og i aust 24,oo m.

Parsellen har rett til å legge kloakkleiding over hovudbruket til sjøen.Dersom parsellen ikkje får vatn frå offentleg eller privat vassverk,skal parsellen har rett til å ta vatn på hovudbruket.Parsellen har rett til å legge nødvendige springvassleidingar over hovudbruket.Parsellen har gjerdeplikt mot hovudbruket.Parsellen har rett til nausttomt ved sjøen,4 m x 7 m med støtett.

Severin Wiken. Johanne Wiken

Den utskilde luten skal nyttast til[3]) hustuft.

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 2 øre.

Skylda til hovudbruket vert då 3,o8 MDet arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[4]). ARNBORG.

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskjøn, og at krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at Bernt Tandstad skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt.

Bernt Tandstad

Nils Stave

Johan L. Ekhaug

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

---

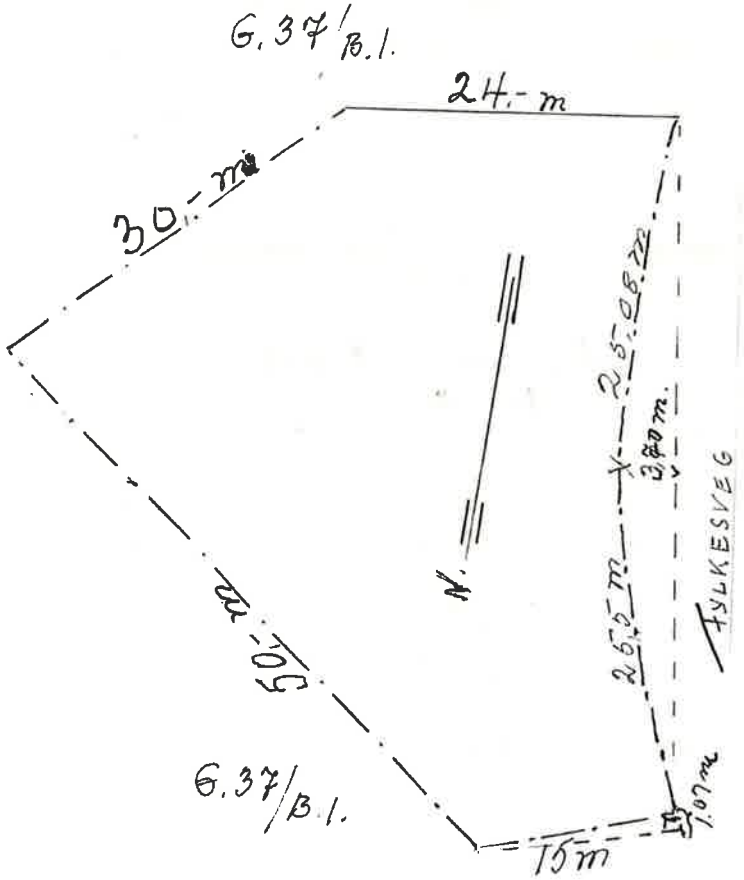
1) Oppgåve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.
3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.
4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 37 br.nr. 1

ARNBORG i SVKKVLVEN

namnet på eigedomen



M= 1:500

FLATEMÅL: 1.345 m².

Bjørn Rudstad

Nils Stene Johan P. Aakheim.

Er delinga godkjend av bygningsrådet?

Går til ..... *jordstyre*[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... *landbruksselskap*

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått gr.nr.....br.nr.....

1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer: 37
Bruksnummer: 20

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.05.2025 kl. 12:36
Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ARNBORG
Etableringsdato:	02.01.1967
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 37 / 20	450 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 37 / 20	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290645	WELLE ARNHILD KJELLRUN		SØRESTRANDVEGEN 369 6220 STRAUMGJERDE	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6916639	374172		450 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**

Skylddeling — 02.01.1967

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 37/1	0
Mottaker	1528 - 37/20	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Sørestrandvegen	4007	369			Grunnkrets	0105	Riksheim	
						Stemmekrets:	3	Tandstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041002	Ikornnes	
				6916642	374167	Postnr.område:	6220	STRAUMGJERDE	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 187 960
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6916642 Øst: 374167
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				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

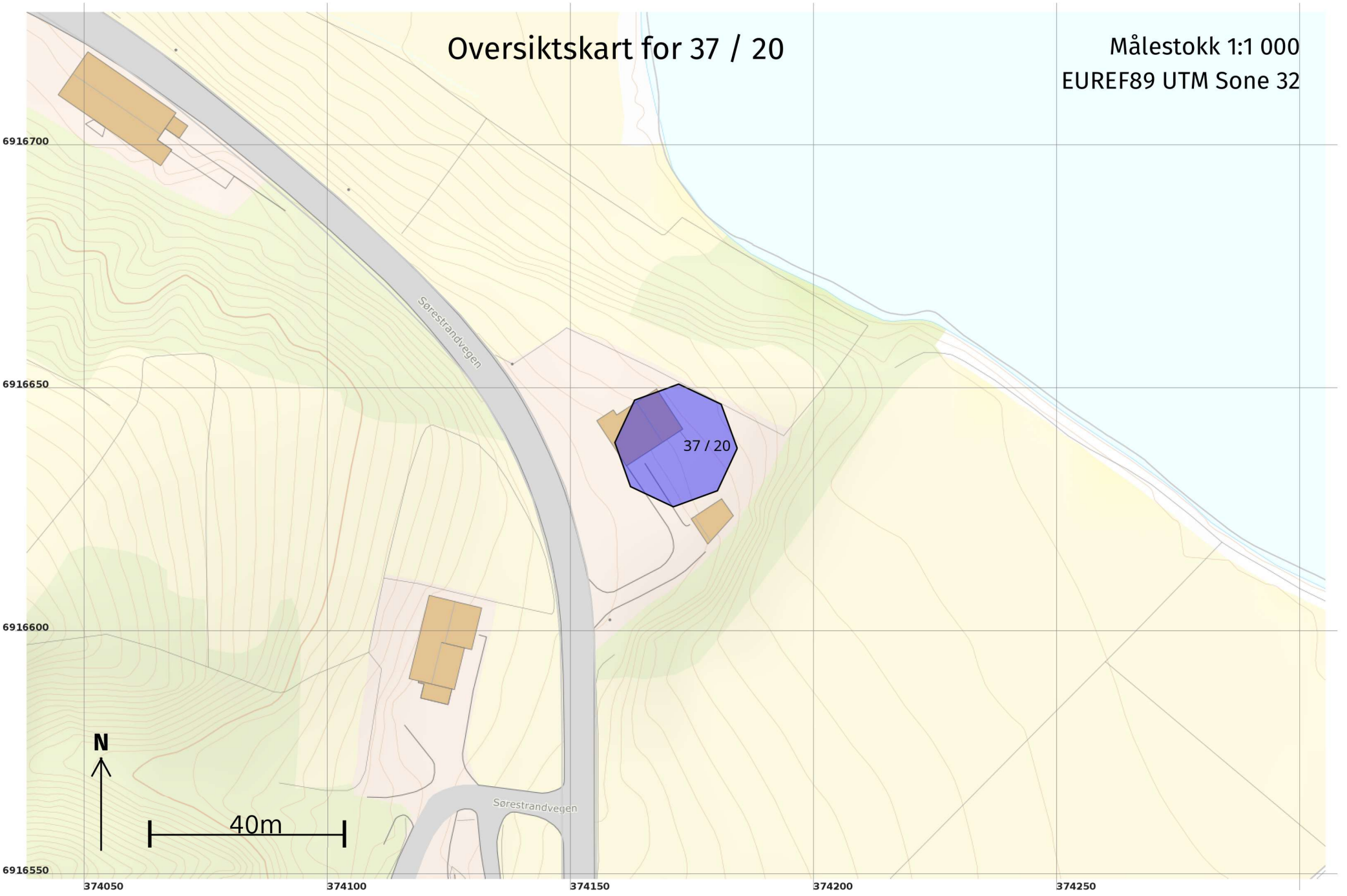
Bruksenheter

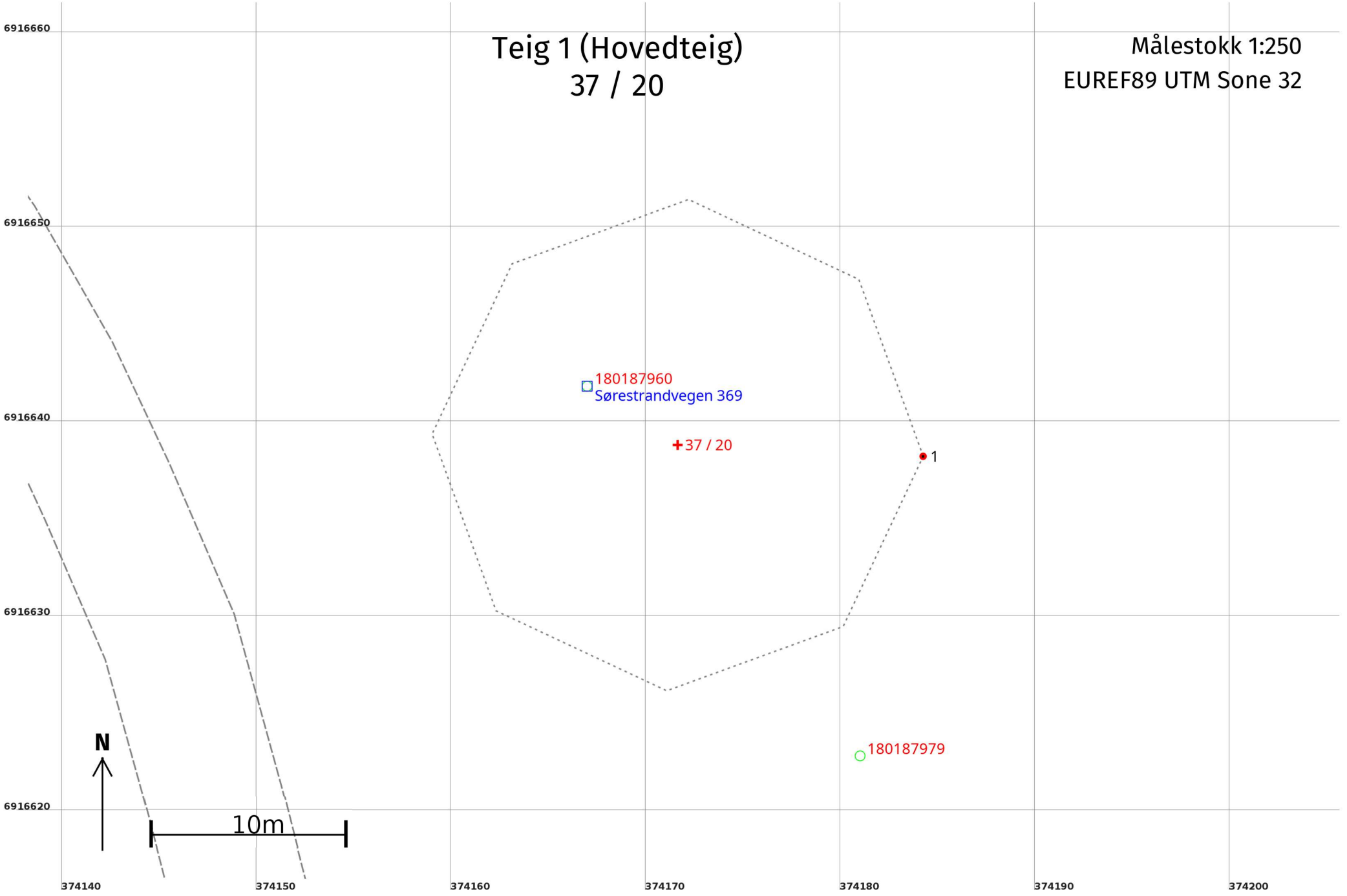
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4007 Sørestrandvegen 369	H0101	Bolig	0	0		0	0	37/20

Bygningsnr:	180 187 979	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6916623 Øst: 374181	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/20


Oversiktskart for 37 / 20
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6916700
6916650
6916600
6916550
374050
374100
374150
374200
374250
Sørestrandvegen
Sørestrandvegen
37 / 20
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
37 / 20
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6916660
6916650
6916640
6916630
6916620
374140
374150
374160
374170
374180
374190
374200
180187960
Sørestrandvegen 369
37 / 20
1
180187979
N
10m

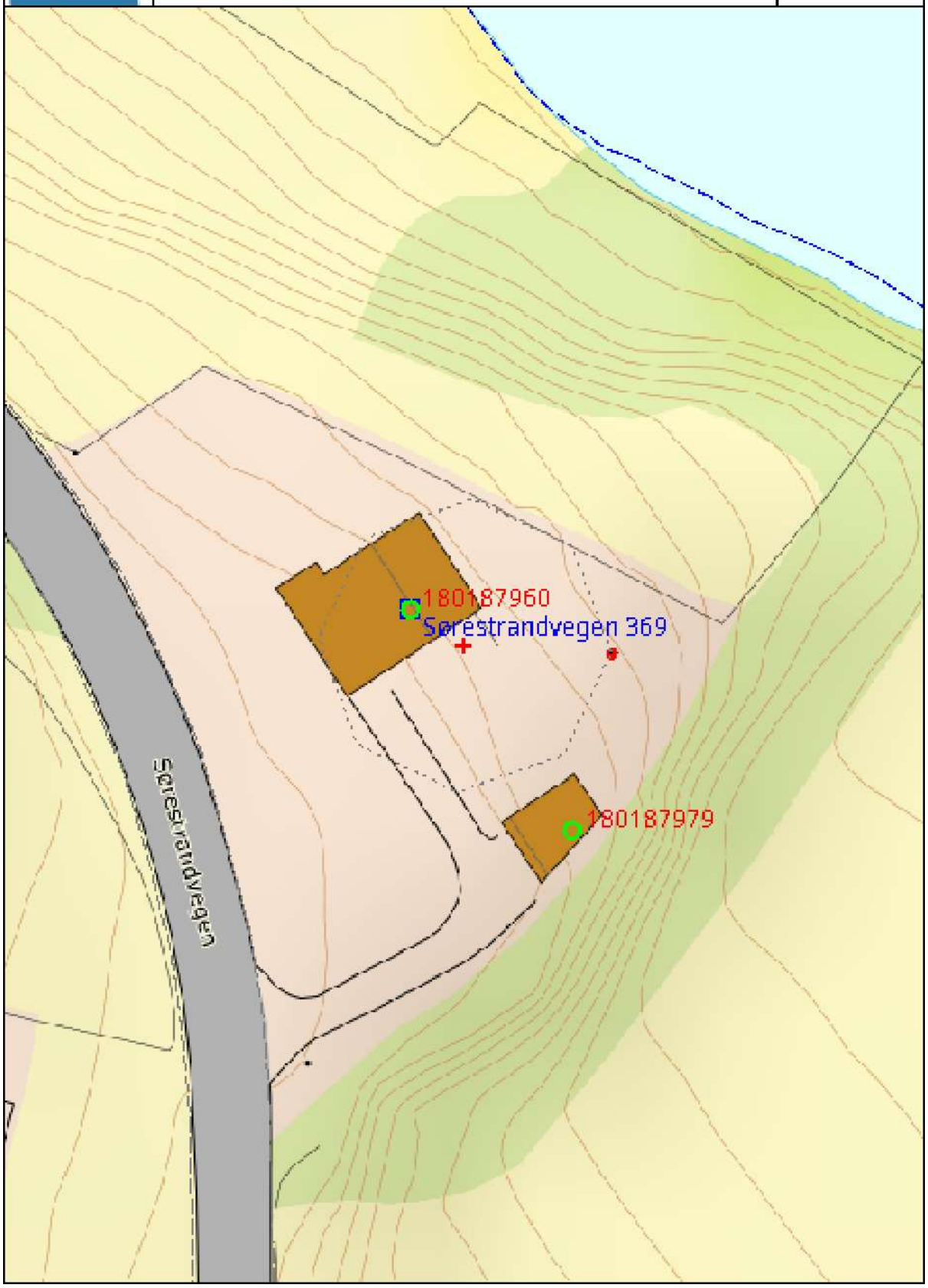
Areal og koordinater

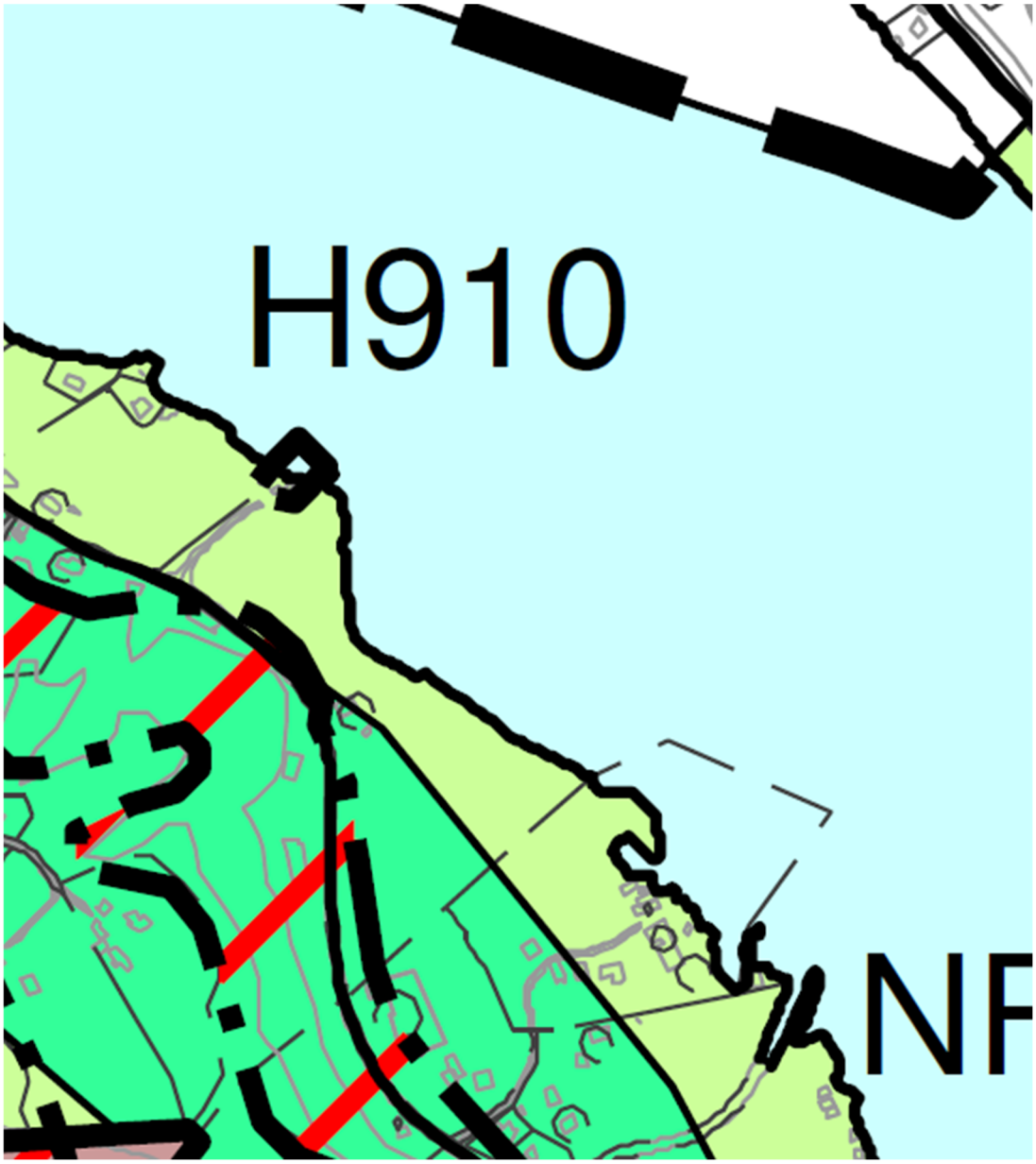
Areal: 450 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6916639 **Øst:** 374172

Kartutskrift

Målestokk 1:500




H910
NF

SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEPLAN AREALDELEN 2013-2025

Føresegner og retningslinjer

Vedtak Sykkylven kommunestyre 27.05.2013

PlanID 15282013002

1. GENERELT 2

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) 2

2.1. Fellesføresegner 2
2.2. Bustadområde 4
2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9) 6
2.4. Område for råstoffutvinning 7
2.5. Næringsområde 7

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2) 7

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) 8

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6) 9

5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) 9
5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A) 9
5.3. Område for spreidd naustbygging (SN) 9

6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8) 10

7. DISPENSASJONAR 11

8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar 12

1. GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08, kap. 11 - Kommuneplan, tilhøyrande juridisk bindande plankart datert 01.12.2010.

Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet. Føresegnene er utheva med ramme og har grå bakgrunn.
Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til fire år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering.

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.
Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.
Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

ROS-analyse for Sykkylven kommune skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analysa er ei grov registrering av risiko og sårbarheit i kommunen, og krev nærmare undersøkingar ved relevant fare. Evt. endringar i risikobiletet grunna ny kunnskap vil framgå av revidert ROS-analyse.

I område for fritidsbustad som grensar til sjø (FB2 Klokk og FB3 Gjevenes), er det i føresegnene pkt. 2.3, fastsett minste kotehøgd for oppføring av bygg i tryggleiksklasse 2.

For naust (bygg i tryggleiksklasse 1) er det sett eit generelt krav om minste kotehøgde 2 moh (pkt. 2.3), av omsyn til risiko ved stormflo.

Byggegrense mot sjø, jfr. sikkerheitsrisiko

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.
Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.
Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.2. Bustadområde

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.
Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.2.2. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m2 skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Leikeplassar bør plasserast i tilknyting til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.
Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m2 bruksareal for forretning/kontor.

2.3. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Hytter
Utbygging i nye hytteområder krev utarbeiding av reguleringsplan. Utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Utbygging må også syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde, eller ved grunneigaravtale dersom plassering er utanfor planområdet.

Ved detaljregulering skal det leggast vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

For hytteområder skal det leggast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB2 Klokk kan det ikkje under kote 6 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

Rorbu
Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

I FB3 Gjevenes kan det ikkje under kote 2 oppførast byggverk i tryggleiksklasse 2, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3.

Naust
Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Naust kan byggast med inntil 40 m2 grunnflate og med mønehøgd inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflata..

Naust skal plasserast min. på kote 2 grunna tryggleik mot stormflo.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 40 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for mantallsførte fiskarar med registrert fiskefartøy i Sykkylven kommune.

2.4. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning
Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.5. Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre. (§ 11-9, pkt.1)

Innanfor N1 kan eit mindre areal tillatast brukt til detaljhandel.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommuneplanen gir høve til frådeling av til saman inntil 45 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

SB1	Hundeidvik	5	
SB3	Erstad	3 tomter	
SB8	Søvikdal	4	
SB9	Ramstaddal	5	
SB10	Riksheim	3	
SB11	Gjeveneset	4	
SB12	Utgård	3	
SB13	Grønhaugen	3	
SB14	Våtmyr	3	
SB15	Brunstad	3	Kan først takast i bruk når SB16 er oppfyllt.
SB16	Kolda	3	
SB17	Øyane	3	
SB18	Hole	3	

Innanfor SB9 Ramstaddal vert det i tillegg opna for inntil 7 fritidsbygg på same vilkår som for bustad.

For SB15 og SB16 vert det sett rekkefølgjekrav, slik at SB15 Brunstad først kan takast i bruk når SB 16 Kolda er fyllt opp.

For SB18 Hole er det føresett at tilkomst til ny busetting skal skje frå kommuneveg.

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følgje til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.

2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor Kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.

3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.

4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliserast utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.

5) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsler nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegar. Alle avstandar målt frå midtline veg.

7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.

9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.

11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jfr. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

5.1. Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

I NFFF-område som grensar inn til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

5.2. Område for ferdsel/akvakultur(F/A)

Innanfor området er akvakultur hovud-arealbruk. Bruk av arealet skal vere etter dei til ei kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonsvilkåra.

Akvakultur kan ikkje tillatast i konflikt med ferdsel i bileia i Storfjorden.

Arealet omfattar eksisterande konsesjon for akvakulturanlegg på Røneset.

5.3. Område for spreidd naustbygging (SN)

Innanfor områda kan spreidd naustbygging oppførast etter slik fordeling:
SN1 – 3 naust
SN2 – 2 naust
SN3 – 2 naust
SN4 – 3 naust

Reglane i § 2.3 Fritidsbygg gjeld også for områda for spreidd naustbygging.

6. OMSYNSSONER (pbl § 11-8)

Nedslagsfelt for drikkevatn (§ 11-8 pkt. a)
I nedslagsfelt for drikkevatn vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Sikring av mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
I samband med byggetiltak innanfor nemnde omsynssone skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.
Evt. avbøtande titlak skal gå fram av risikovurderinga.

Strandsone med særleg hensyn til friluftsliv (§11-8 pkt. c)
Omfattar attraktive strandsoner for friluftsliv, båtliv og kulturlandskap. Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og på sjø.

Område med særleg hensyn til naturverdiar (§11-8 pkt. c)
Våtmarkspområde kring Tuvatnet. Tilrettelegging for friluftsliv skal gjerast på ein skånsom måte som ikkje reduserer naturkvalitetane i området.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)
Område verna etter naturvernlova:
Rømerhornheiane naturreservat – verna i 1996
Storeide naturreservat – verna i 1996
Gjevenesstranda naturreservat – verna i 2003

Reguleringsmagasin (§ 11-8 pkt. d)
Årsetvatnet og Storevatnet er reguleringsmagasin bandlagt etter vassressurslova, og avmerka som omsynssoner i plankartet. Nysætervatnet blir handtert i eigen reguleringsplan for Nysætervatnet og områda ikring.

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)
For å ta vare på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområda før nye byggetiltak kan settast i verk.

Krav om felles plan for stølsområda er sett for å sikre ei heilskapleg utvikling av stølane.

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg 1.
Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist i plankartet som omsynssone.

7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål..

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

8. Vedlegg 1 Oversikt over status for eldre reguleringsplanar

REGULERINGSPLANAR SOM GJELD FØRE KOMMUNEPLANEN:

PlanID	PLAN	STADFESTA
1987005	Søvik øvre	13.09.84
1976002	Klokkstranda	07.09.76
1999004	Øggardsvika	31.05.99
2005001	Langeneset, hytteplan	26.05.05
1995006	Massetak Riksheim, Erstad	26.06.95
1997006	Massetak/steinbrot, Erstad	26.05.97
1982003	Tregardane	19.07.82
1995005	Tregardane, reg.endring	26.06.95
1976004	Hjortdal	15.10.76
2002009	Skytebane Myrdalen/Klipe	16.12.02
1996002	Naustplan Erstad	25.03.96
1997002	Naustplan Riksheim	08.04.97
1984002	Tuskogen	29.02.84
2003001	Golfbane Kolda	17.03.03
2002007	Blakstad	21.10.02
1989007	Tuskogen (tillegg)	23.06.89
2000002	Gang- og sykkelveg Tusvik	07.02.00
2001006	Bustadområde Svartebekk	23.04.01
1987001	Kursethagen, reg.endring	03.03.87
1987002	Kursethagen, reg.endring	01.06.87
1988003	Masseuttak (Jenny Nilsen)	03.10.88
2002005	Masseuttak Huna	09.09.02
1990002	Formfin	02.07.90
1994001	Gang- og sykkelveg, Hundeidvik	21.03.94
1998003	Bygn.plan Ole Myrseth (utviding av 1987001)	25.05.1998
1998008	Bygn.plan Kåre Ødegård	14.09.98
2002001	Myren/Stormyra	18.03.02

REGULERINGSPLANAR SOM VERT OPPHEVA

Riksheim I	15.01.82

SYKKYLVEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR Naustplan Erstad (MED FØRESEGNER)

I medhald av § 27-2 i plan- og bygningslova har SYKKYLVEN kommunestyre i møte den 25.03.96, sak K-19/96, vedtatt ovannemnde reguleringsplan/endring (med reguleringsføresegner) slik han er innteikna på dette kartet.

(Endringa medfører at følgjande reguleringsplanar vert endra:)

1. Reguleringsplan/endring for _____ stadfesta/vedtatt _____
2. _____
3. _____

Sykkylven 25.09.97 Sverre Ytrehus

SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAR

Y 26 700 Y 26 800

grunne 37/3 37/8 305 1.29 37 37/1 13.8 grunne 37/1 B 14.4 308 46.87 37/1 37/1

NORD
6 916 635,47
ØST
374 160,85
22-EUREF UTM SONE 32

TEGNFORKLARING

P.B.L. § 25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- NAUST

LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK, SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM

SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- CAMPINGPLASS
- FRISIKTSONE

8. FORNYELSESOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- BYGG SOM SKAL RIVES

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN/~~ENDRING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

NAUSTPLAN - ERSTAD

Kartblad:

Kartprodusent:

REVISJONER: REV. 03.04.95 Rev. 30.10.95

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		DATO	SIGN.
KUNNGJERING OM REGULERING			
GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
TLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	4.11.-5.12.94.		
GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
VT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	01.11. - 22.11.95.		
GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	Godkjent 10.01.96.		
OMMUNESTYRETS VEDTAK			
EIGENGODKJENNING AV KOMMUNESTYRE	25.03.96.		

LANEN UTARBEIDET AV:

PLANAVD. TEKN. ETAT 23.09.94.

SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.

SYKKYLVEN KOMMUNE

Vår ref. :REG.08/INFOTKN
Ark. nr. :L12
Dykkar ref. :

REGULERINGSFØRESEGNER FOR NAUSTOMRÅDE PÅ ERSTAD.

Plan i M 1:1000, datert 01.11.95.

§ 1.

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser. Innanfor denne grensa skal bygningar plaserast slik dei er vist på kartet, eller etter dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2.

Arealbruken innan planen er delt i følgende områder:
Plan og bygningslovas § 25.

Byggeområder:

- Område for naust
- Uspesifisert område (sjø)

§ 3.

Byggeområde:

På byggeområde i planen skal det oppførast naust i tre. Dei skal ha mønetak og kan oppførast vegg i vegg, eller med ein avstand mellom nausta på inntil 1 meter.

M.o.t. farge og konstruksjon/kledning, så skal desse godkjennast av bygningsrådet. Takvinkel skal vere mellom 27 og 40 .

Tilkomst til nausta skal vere slik det står beskreve i utskiftinga.

SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAREN

Formannskap, Rådmannskontor, Kulturkontor, kommunekasse, Teknisk etat:
Tlf.: 70 25 15 00
Fax: 70 25 15 01

Skulekontor:
Tlf.: 70 25 13 44
Fax: 70 25 13 91
Legekontor:
Tlf.: 70 25 16 00
Fax: 70 25 25 86

Helse og sosialetat, Helsestasjon, Sosialkontor:
Tlf.: 70 25 16 40
Fax: 70 25 37 75

Alders og sjukeheim:
70 25 21 77
Heimetenestene:
70 25 21 77
94 66 25 00

Postadresse: 6230 SYKKYLVEN
Bankgiro: 4045 07 01442
Bankgiro: 6559 05 01098
Postgiro: 0804 5865704
Postgiro skatt: 0827 5815285
Org.nr.: 964 980 365 MVA

Alle nausta skal ha størett ned mot sjøen og nausteigaren kan dersom han ønsker det, opparbeide egna anlegg for sjøsetting og ilandtaking av sin eigen båt.

Det er ikkje under noko høve lov å bygge overnattingsrom eller liknande annretningar i nausta.

§ 4.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan i visse høve godkjennast av bygningsrådet - innanfor ramma av Plan og bygningslova og bygningsvedtektene for Sykkylven kommune.

§ 5.

Når desse reguleringsføresegnene vert gjort gjeldande, er det ikkje tillate ved private særrettar å etablere tilhøve som er i strid med reguleringsføresegnene.

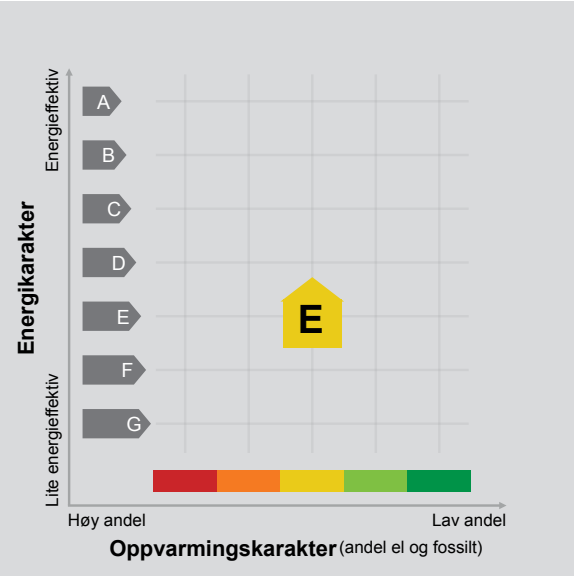
Sykkylven 29.9.97.

Svein Flø

SYKKYLVEN KOMMUNE ORDFØRAREN

ENERGIATTEST

Adresse	Sørestrandvegen 369
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180187960
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132269
Dato	06.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 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: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Sørestrandvegen 369

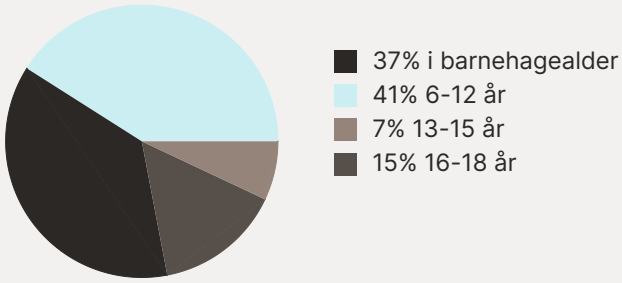
Offentlig transport

Erstad Linje 260	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 39 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 80 elever, 6 klasser	4 min 3 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	9 min 6 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	8 min 6 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	24 min 28 km

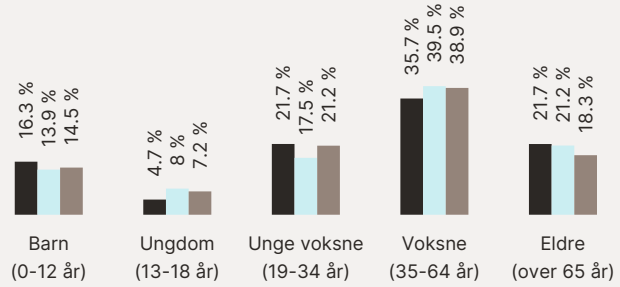
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Riksheim	131	63
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 3.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	7 min 5.2 km
Vikedalen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 5.9 km

Dagligvare

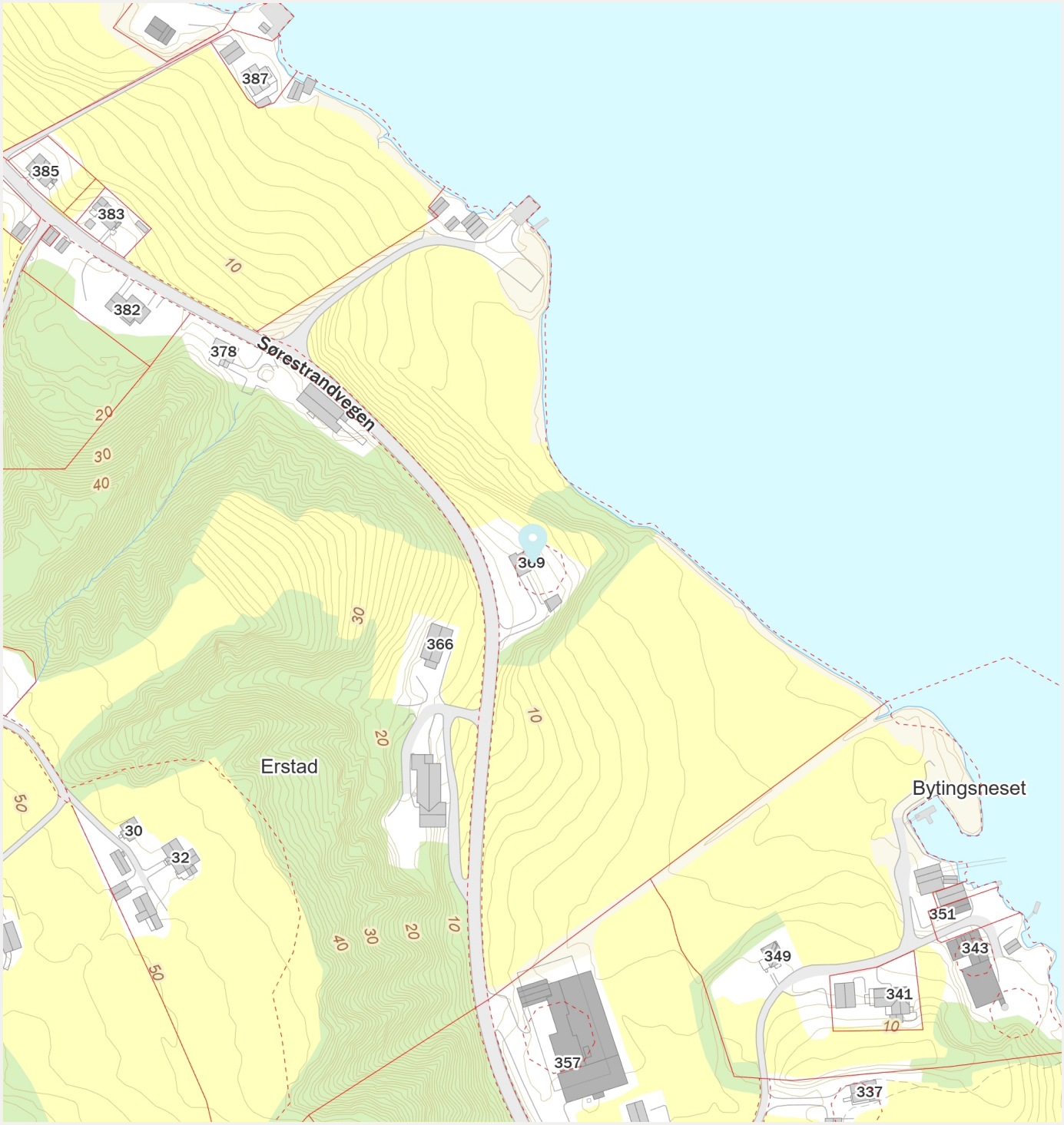
Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	5 min 3.4 km
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	5 min 4 km

Sport

Ikornnes stadion Fotball, friidrett	5 min 3.5 km
Slettegjerde fotballbane Fotball	5 min 3.9 km
Family Sports Club Sykkylven	7 min
Stranda Treningssenter	26 min

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 2025





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 2025