Tilstandsrapport

Enebolig
Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 15, bnr. 122

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2115 **Eiendomsverdi ref nr:** KL1681

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

Medlem av Norsk takst

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1984 og ca 42 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak er tekket med flat betongstein. Det er opplyst at taktekking er fra 2007.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av A-takstoler med luftet undertak av bordtrod og finerplater.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med 3-lags energiglass.
Ytterdør til underetasje av treverk. Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. 2 stk verandadører av treverk med 3-lags energiglass fra 2018.
Veranda på ca 6 m² i loftsetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.
Veranda og terrasse på ca 40 m² mot sør og vest. Oppført i trekonstruksjoner med profilert terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.
Terrasseplatting på.ca 32 m² mot vest. Oppført i trekonstruksjoner med profilerte terrassebord på gulv, levegg og rekkverk av treverk.
Det er oppført utendørs massasjebad på terrassen. Det opplyses om at terrassen ble etablert i 2021.
Det er plassbygde trapper av granittstein og belegningsstein i terrenget.

INNVENDIG

Gå til side

Underetasje har laminat, vinylbelegg og fliser på gulv. 1. etasje har furubord og laminat på gulv. Loftsetasje har furubord og tepper på gulv.
Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger. Panel, takessplater og malte himlingsflater.
1. etasje har panel og tapet på vegger, panel i himling.
Loftsetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger, og panel i himling.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue i 1. etasje, elementpipe fra byggeår.
Det er eldre vedovn i gang i leilighet i underetasje. Pipen er kledd med dekorstein i 1. etasje.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn mellom 1. etasje og loftsetasje. Tette trinn i trapp til underetasje. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom leilighet
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med 2 vasker, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble overflateoppusset i 2025 med maling av gulv og montering av våtromsplater, nytt kabinett, servant etc. Dels egeninnsats.

Våtrom › 1. etasje › Hovedbad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjnisje med glassdør, innebygd badekar, veggmontert toalett, helservantplate med underskap, elektrisk avtrekk i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2006 av forrige eier.

Våtrom › 1. etasje › Gjestebad
Bad med fliser på gulv og vegger, takessplater i himling. Dusjkar med skyvedører, veggmontert toalett, servant med underskap, elektrisk håndkletørker, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2014. Det var opprinnelig toalettrom.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv, malt tapet på vegger, takessplater i himling. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, ventilasjon i himling. Vaskerommet er overflateoppusset av tidligere eier, men usikkert når dette ble gjort, ca 20 år siden.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken leilighet
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med ned felt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble etablert i 2018. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning i trefiner med malte fronter. Det er ventilator over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med vanndispenser. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er montert nyere benkeplate, noe overflateslitasjer på fronter. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannrør av kobber, i all hovedsak fra byggeår. Stedvis oppgradert og fornyet i forbindelse med montering av kjøkken i underetasje og oppussing av bad i 1. etasje.
Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak fra byggeår, stedvis oppgradert i forbindelse med montering av kjøkken i underetasje og oppussing av bad.
Det har opprinnelig vært mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken, men avtrekksvifte i raftekott er frakoblet og det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifter på baderom.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

200 liter vv-bereder i underetasje. Vv-bereder er felles for både hus og leilighet.
Det er montert utvendig vannutkast.
Sikringsskap med krussikringer og automatsikringer (leilighet). Det er montert kontramåler tilknyttet leilighet i underetasje.
Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.
Det er installert sentralstøvsuger i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell. Utsprengt tomt.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Forstøtningsmurer av naturstein og betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med natursteinsmurer, steinsatte trapper med belegningsstein, terrasseplattinger, plenarealer og beplanting med trær, prydbusker, frukttrær og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	305 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	273 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I underetasje er et soverom ominnredet til stue/kjøkken, arbidsrom er innredet til soverom. Det er montert en tett vegg i trapperom som skiller leilighet fra øvrige deler av underetasje. I 1. etasje er toalettrom innredet til gjestebad. I loftsetasje er opprinnelig hems innredet til soverom- det er montert tett vegg i opprinnelig åpent areal mot stue i 1. etasje. Disponibelt rom og bod er innredet til soverom. Bruksendring fra tilleggsareal (bod, disponibelt etc) til hovedareal er søknadspliktig.

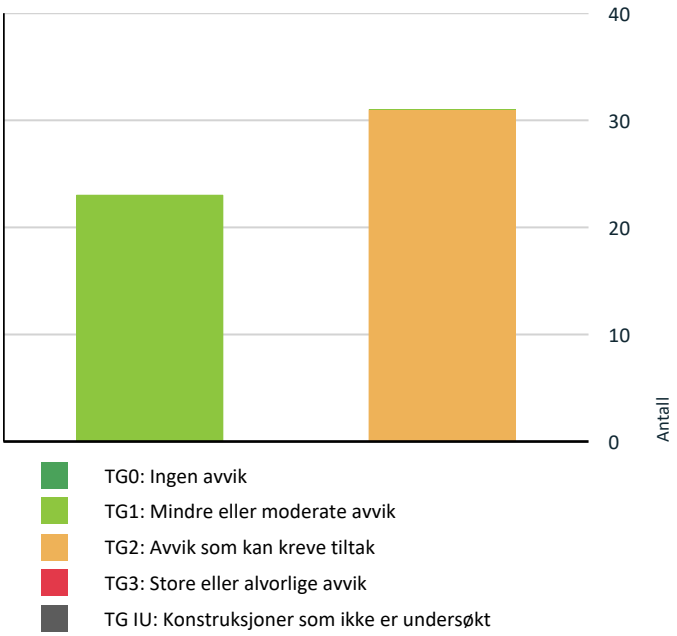
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Opprinnelig 2 garasjeporter er erstattet med en port.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Ventilasjon** — Gå til side

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med flat betongstein. Det er opplyst at taktekking er fra 2007. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A-takstoler med luftet undertak av bordtrod og finerplater. Stort sett kledd igjen med panel på skrå- og flathimlinger, men det er

tilkomst til deler av konstruksjon i raftekott.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er stedvis råteskader på bordkledning ved verandagulv langs vestveggen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 3-lags energiglass. Det opplyses om at vinduer ble utskiftet i 2018-2020.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til underetasje av treverk. Ytterdør til 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. 2 stk verandadører av treverk med 3-lags energiglass fra 2018.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 6 m² i loftsetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.
Veranda og terrasse på ca 40 m² mot sør og vest. Oppført i trekonstruksjoner med profilert terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det opplyses om at verandaen ble utvidet i 2020, montert nye terrassebord og nytt rekkverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting på.ca 32 m² mot vest. Oppført i trekonstruksjoner med profilerte terrassebord på gulv, levegg og rekkverk av treverk. Det er oppført

utendørs massasjebad på terrassen. Det opplyses om at terrassen ble etablert i 2021.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er plassbygde trapper av granittstein og belegningsstein i terrenget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje har laminat, vinylbelegg og fliser på gulv. 1. etasje har furubord og laminat på gulv. Loftsetasje har furubord og tepper på gulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er tildels betydelig slitasjer i furugulv. Det er "bom" i gulvfliser i gang og vindfang i leilighet i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Det må påregnes lokale utbedringer, oppgraderinger og fornyinger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger. Panel, takessplater og malte himlingsflater.
1. etasje har panel og tapet på vegger, panel i himling.
Loftsetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger, og panel i himling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

⚠ Radon

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

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

Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue i 1. etasje, elementpipe fra byggeår. Det er eldre vedovn i gang i leilighet i underetasje. Pipen er kledd med dekorstein i 1. etasje.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er kledd med asfaltpapp, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er boret inspeksjonshull i bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltpapp mot grunnmur og dampsperrer (plast) bak veggplater/panel som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp og plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 13,8 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt, som anses å være normalt og tørt utifra alder og konstruksjon. Det er ikke observert fukt- eller råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Plast bak veggplater/panel vil også være med på å hindre eventuell fuktighet å luftes ut. Utifra observasjoner på befaringstidspunkt så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Det kan være andre fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn mellom 1. etasje og loftsetasje. Tette trinn i trapp til underetasje. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med 2 vasker, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble overflateoppusset i 2025 med maling av gulv og montering av våtromsplater, nytt kabinett, servant etc. Dels egeninnsats.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert for nær gulv. Anbefalt avstand fra gulv til underkant våtromsplater er 50-60 mm. Det er målt 10-15 mm avstand her.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er malt vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Plastsluk. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:
• Sluk er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med 2 vasker, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i bod i underetasje mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjnisje med glassdør, innebygd badekar, veggmontert toalett, helservantplate med underskap, elektrisk avtrekk i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2006 av forrige eier.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, panel i himling.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

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

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

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

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt under fliser. Plastsluk under badekar, slukrenne på gulv ved dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Glassdør til dusjnisje er montert på slukrenne i gulv, og det er vanskelig å få av toppdeksel på slukrenna.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør. Anbefalt 25 mm.





1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med glassdør, innebygd badekar, veggmontert toalett, helservantplate med underskap, elektrisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Elektrisk avtrekksvifte er montert i himling, men viften er en veggmodell. Lufteriller i front på viften åpnes ikke optimalt ved bruk, og dette gir begrensinger i avtrekket.

• Det bør monteres vifte beregnet for montering i himling.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i garderobeskap i gang mot badet der servantskap er montert. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er observert dampsperre av plast bak veggplater på badet. Dette kan føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke blir luftet ut. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle svakheter eller skader. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



1. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger, takessplater i himling. Dusjkar med skyvedører, veggmontert toalett, servant med underskap, elektrisk håndkletørker, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2014. Det var opprinnelig toalettrom.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, takessplater i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det er dusjsokkel på gulv som er fuget fast til vegg. Det er ingen klaring mellom gulv og dusjkar og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke naturlig tilgang til sluk.

• Det må etableres åpning i dusjkar slik at det er tilkomst til sluk.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sluk er under dusjkar som er fuget fast til vegger. Det er meget begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og sluken er av den grunn ufullstendig undersøkt. Inspisert fra underside i bod i underetasje.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det må lages åpning i dusjkar for tilkomst til sluk.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell mellom topp flis foran dusjkar og topp flis ved dør. Anbefalt 25 mm.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkar med skyvedører, veggmontert toalett, servant med underskap, elektrisk håndkletørker, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

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

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

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i garderobeskap i gang mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv, malt tapet på vegger, takessplater i himling. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, ventilasjon i himling. Vaskerommet er overflateoppusset av tidligere eier, men usikkert når dette ble gjort, ca 20 år siden.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt tapet på vegger, takessplater i himling. Sokkelfliser langs vegger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler silikonfuge mellom topp sokkelflis og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tetting mellom topp sokkelflis og vegg kan føre til fuktlekkasjer bak sokkelfliser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, sokkelflis langs vegg.

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

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt under fliser. Ukjent type malingssystem på vegger. Plastsluk Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det vanntette sjikt på vegger i våtrommet er malt tapet (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, ventilasjon i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon i himling tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Mekanisk avtrekksvifte i raftekott er frakoblet og ikke i drift, og det er begrenset ventilering fra vaskerommet.

• Mekanisk avtrekk må kontrolleres og re-etableres for å oppnå god ventilasjon fra vaskerommet.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i kjøkkenbenk mot vaskerom. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med ned felt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble etablert i 2018.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i trefiner med malte fronter. Det er ventilator over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med vanndispenser. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er montert nyere benkeplate, noe overflateslitasjer på fronter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber, i all hovedsak fra byggeår. Stedvis oppgradert og fornyet i forbindelse med montering av kjøkken i underetasje og oppussing av bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak fra byggeår, stedvis oppgradert i forbindelse med montering av kjøkken i underetasje og oppussing av bad.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det har opprinnelig vært mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken, men avtrekksvifte i raftekott er frakoblet og det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifter på baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon. Mekanisk avtrekksvifte i raftekott bør kobles til opprinnelig funksjon.

Mekanisk avtrekksvifte i raftekott bør kobles til opprinnelig funksjon.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Det opplyses om at varmepumpen ble montert ca 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder i underetasje. Vv-bereder er felles for både hus og leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med krussikringer og automatsikringer (leilighet). Det er montert kontramåler tilknyttet leilighet i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved støvsuger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Utsprengt tomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør. Det er opplyst at deler av drenering og fuktsikring ble oppgradert/fornyet i 2007, men det er usikkert hva som ble gjort.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med natursteinsmurer, steinsatte trapper med belegningsstein, terrasseplattinger, plenarealer og beplanting med trær, prydbusker, frukttrær og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1984

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca 32 m² fra 1984. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betongkonstruksjoner, liggende bordkledning på gavlvegger. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med flat betongstein. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Innlagt strøm. Det er tilgang til loft via luke i gavlvegg mot nord/øst. Det ble lagt ny taktekking i 2007, opprinnelig 2 garasjeporter, ombygd til en port.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

273 m²/273 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 6 Soverom, Bad/vaskerom, 3 Gang, Vindfang, Trapperom, 4 Bod, Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Fureåsen i Vikedalen utenfor Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furevegen 24 ,6230 SYKKYLVEN 138 m² 1990 4 sov	27-06-2023	2 700 000	**3 300 000**		3 300 000	**23 913**
2	Øvre Helledalen 1 ,6230 SYKKYLVEN 258 m² 1977 5 sov	05-10-2023	4 990 000	**4 700 000**		4 700 000	**18 217**
3	Blindheimsvegen 48 ,6230 SYKKYLVEN 214 m² 1962 5 sov	29-08-2022	3 650 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 290**
4	Høgebøane 4 ,6230 SYKKYLVEN 198 m² 1965 5 sov	30-05-2024	3 800 000	**3 650 000**		3 650 000	**16 898**
5	Reitehaugvegen 11 ,6230 SYKKYLVEN 214 m² 1983 5 sov	31-01-2023	3 200 000	**3 500 000**		3 500 000	**16 355**
6	Gaupevegen 16 ,6230 SYKKYLVEN 224 m² 1988 5 sov	13-11-2022	3 800 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 625**
7	Arvassvegen 6 ,6230 SYKKYLVEN 244 m² 1982 6 sov	18-09-2023	3 350 000	**3 200 000**		3 200 000	**13 115**
8	Øvre Helledalen 15 ,6230 SYKKYLVEN 254 m² 1980 4 sov	20-04-2026	4 500 000	**4 150 000**		4 150 000	**12 691**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 600 000**

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.	1 000 000

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 600 000**

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

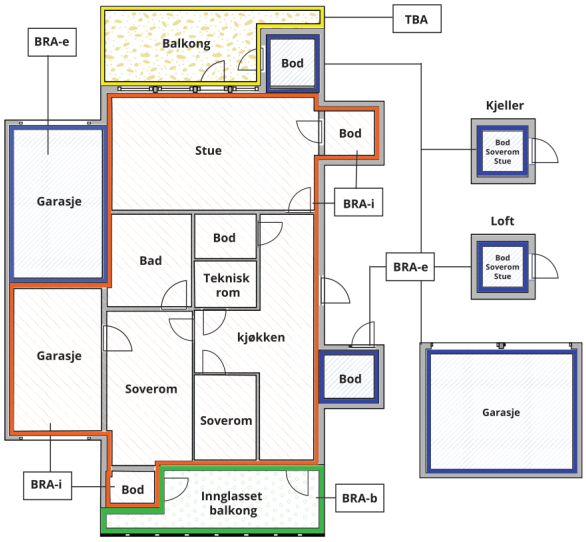
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	108			108	
1. etasje	113			113	72
Loftsetasje	52			52	6
SUM	**273**				**78**
SUM BRA	**273**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet, soverom 2 leilighet, bad/vaskerom leilighet, gang leilighet, vindfang leilighet, trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, hovedbad, gjestebad, vaskerom, gang		
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er et soverom ominnredet til stue/kjøkken, arbidsrom er innredet til soverom. Det er montert en tett vegg i trapperom som skiller leilighet fra øvrige deler av underetasje. I 1. etasje er toalettrom innredet til gjestebad. I loftsetasje er opprinnelig hems innredet til soverom- det er montert tett vegg i opprinnelig åpent areal mot stue i 1. etasje. Disponibelt rom og bod er innredet til soverom. Bruksendring fra tilleggsareal (bod, disponibelt etc) til hovedareal er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Opprinnelig 2 garasjeporter er erstattet med en port.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Artur Grochowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	15	122		0	895.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fureåsen 6

Hjemmelshaver
Grochowski Artur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fureåsen i Vikedalen utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med natursteinsmurer, steinsatte trapper med belegningsstein, terrasseplattinger, plenarealer og beplanting med trær, prydbusker, frukttrær og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er innredet en leilighet i underetasje som ikke er omsøkt i kommunen. Boligen er registrert med 1 boenhet i Matrikkelen. Det opplyses om at leiligheten er utleid for kr 9500,- pr mnd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	28.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	28.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.06.1983		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.1986	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fureåsen 6	Fureåsen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen fra 2013 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, Avtalenummer 3902200

Informasjon om selger

Selger

Grochowski, Artur

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montering av våtromsplater, maling av tak og montering av dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Årsaken var en sprukket takstein som førte til vannlekkasje inn i veggen. Taket ble reparert. Veggplatene ble demontert, veggen ble tørket, ny isolasjon ble montert og nye veggplater ble satt opp

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alle vinduene i boligen ble skiftet ut av eier som egeninnsats

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av AMS-måler utført av autorisert elektriker (Bratseth AS)
29.06.2018

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bratseth AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Trappen til 2. etasje ble stengt. Sandal Elektro utførte ny elektrisk installasjon til stuen for etablering av kjøkkenkrok

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandal Elektro

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48593350

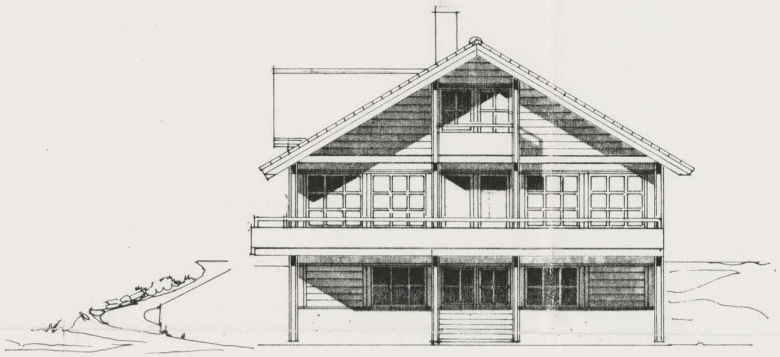
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Artur Grochowski	**2026-07-30**

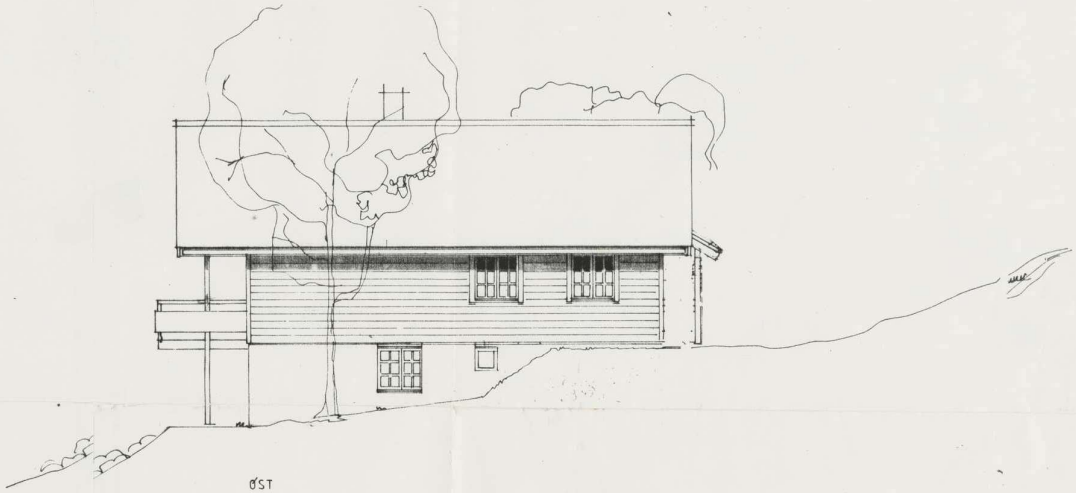
Identification

Artur Grochowski

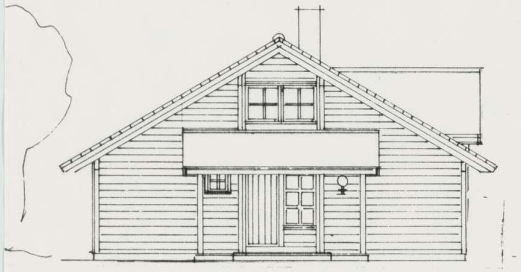
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



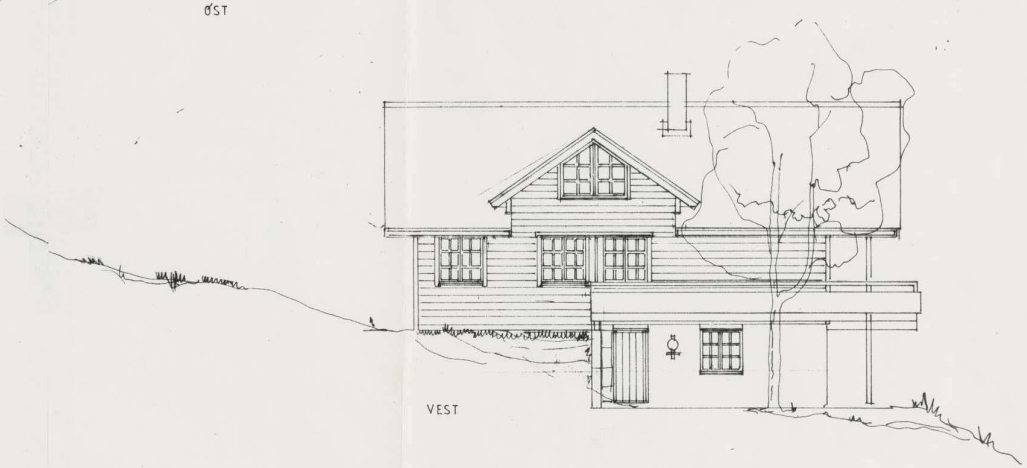
FASADE MOT SYD



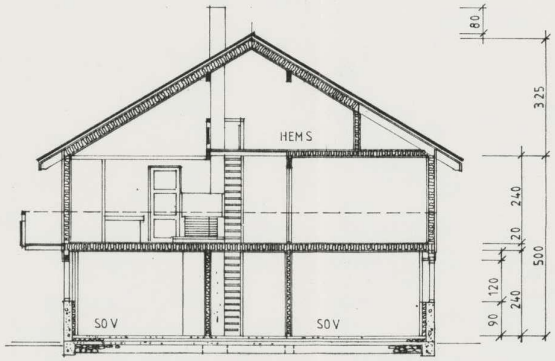
ØST



NORD



VEST

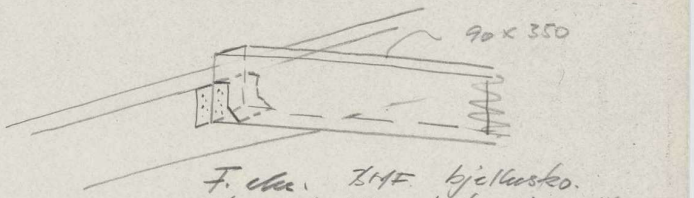


SNITT

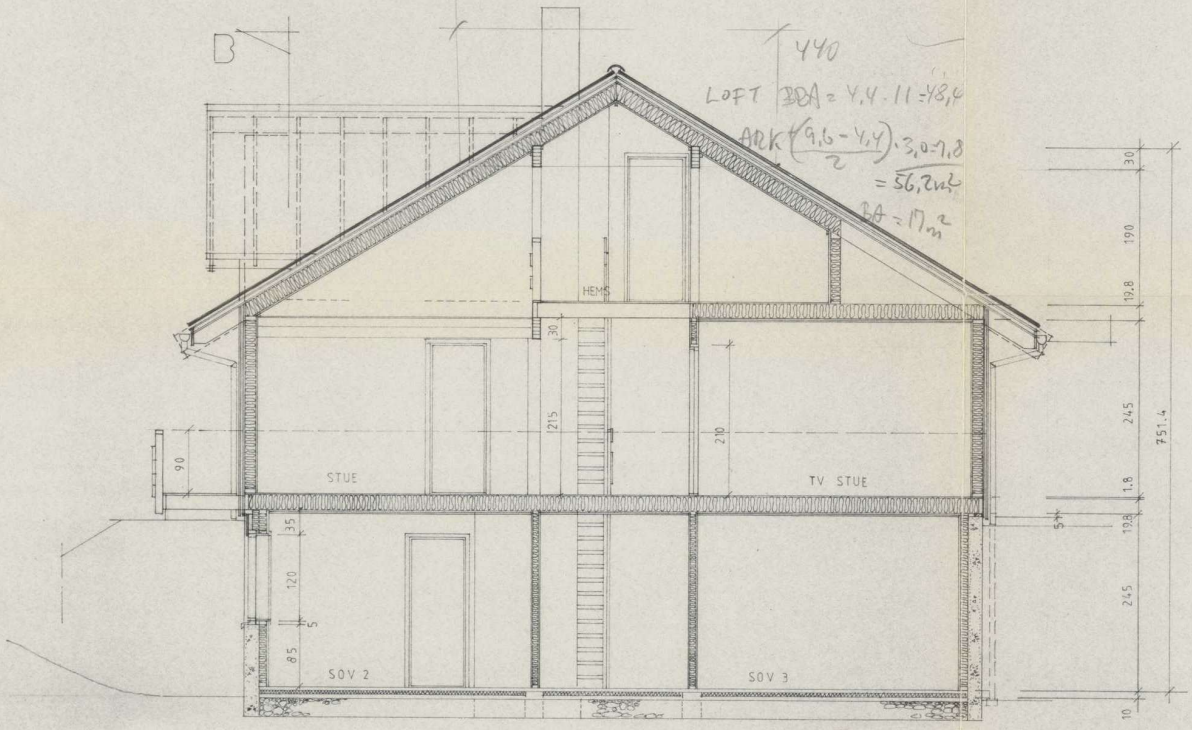
GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 17/6-83 SAK 243/83
Sissel Hyldal

BOLIG. FAM. RASK GJERDE. SYKKYLVEN
SNITT OG FASADER M. 1:100
9.9.82 T.M.Pausen ARK. MNAL.

03



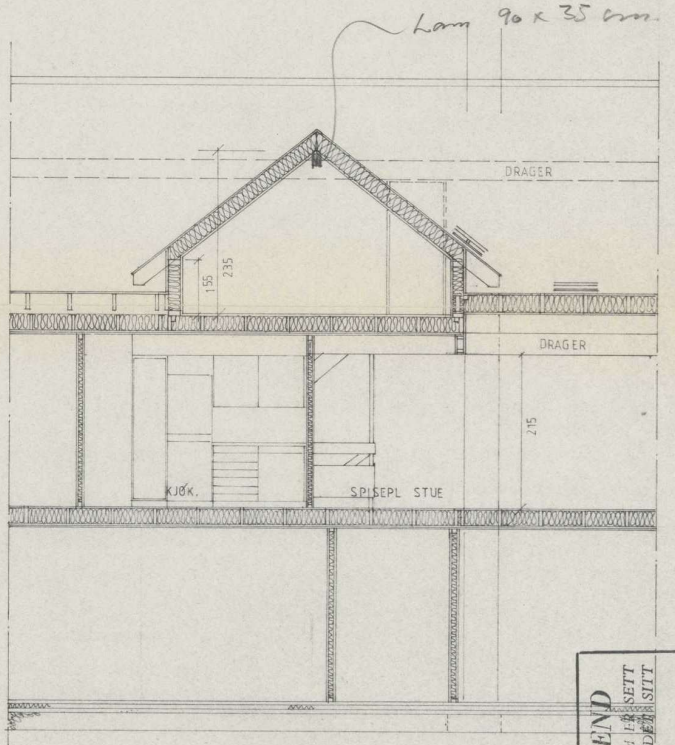
F. eks. LVT bjelkesko.
Normal: 380. b x h = 100 x 140 mm



LOFT 440
BRA = 4.4 · 11 = 48,4
ARK (9,6 − 4,4)/2 · 3,0 = 7,8
= 56,2 m²
BA = 17 m²

SNITT A–A

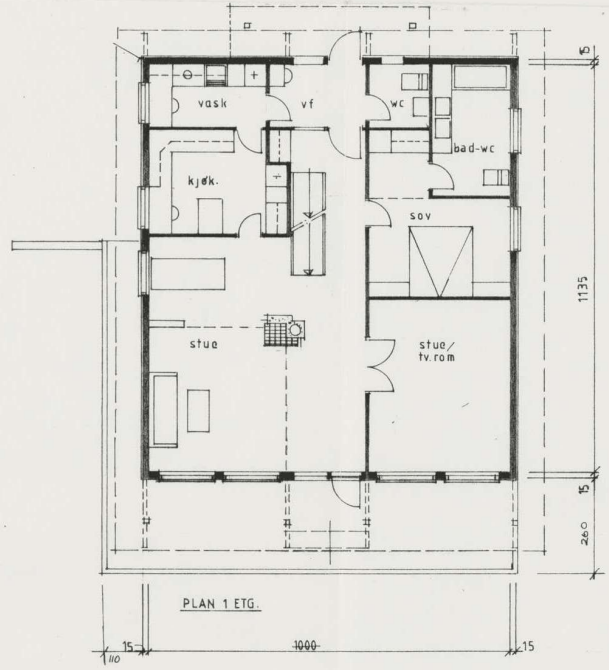
B

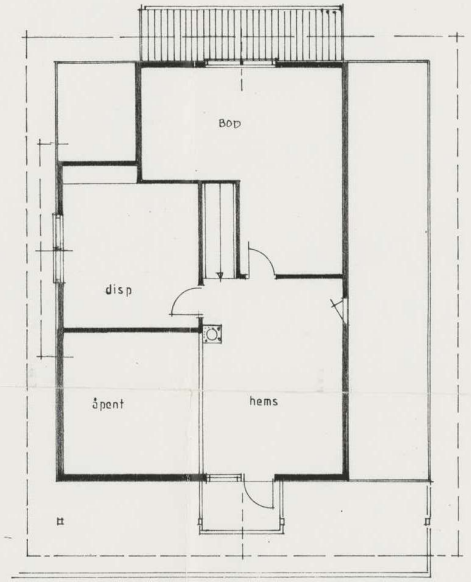


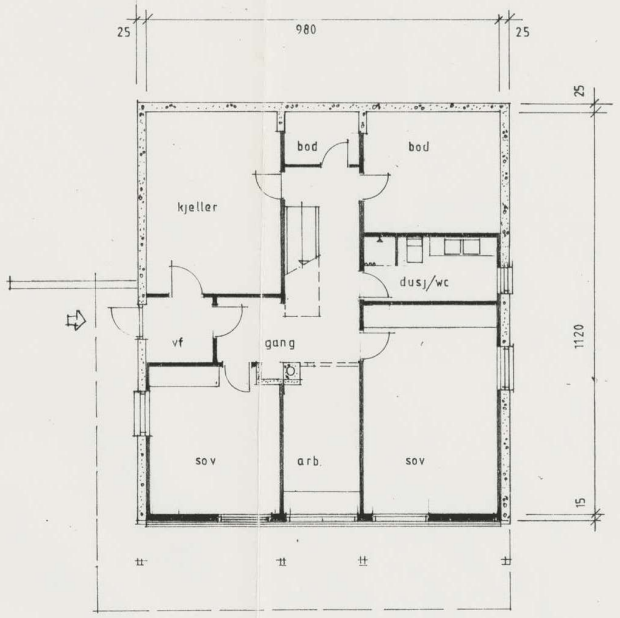
SNITT B–B

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SATT I BYGNINGSÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 17/6 83 SAK 213/83
Sissel Hukdal

FAM. RÅSK GJERDE. BOLIG VIKEDALEN. SYKKYLVEN	1.04
SNITT M 1:50 6.10.82	
ALME HØYEN TJALLSEN ARKITEKTKONTOR U. STRANDGT. 1	
ARK. MNAL. FINN U. TJALLSEN. TLF. 21552	







GODKJEND
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
MØTE 17/6 -83 SAK 243/83
Sissel Heldal

BOLIG. FAM. RASK GJERDE. SYKKYLVEN.
PLANER. M: 1:100.
9.9.82 Arild Jansen ARK MNAL
N. STRANDGT 1. ÅLES. TLF 21552

02

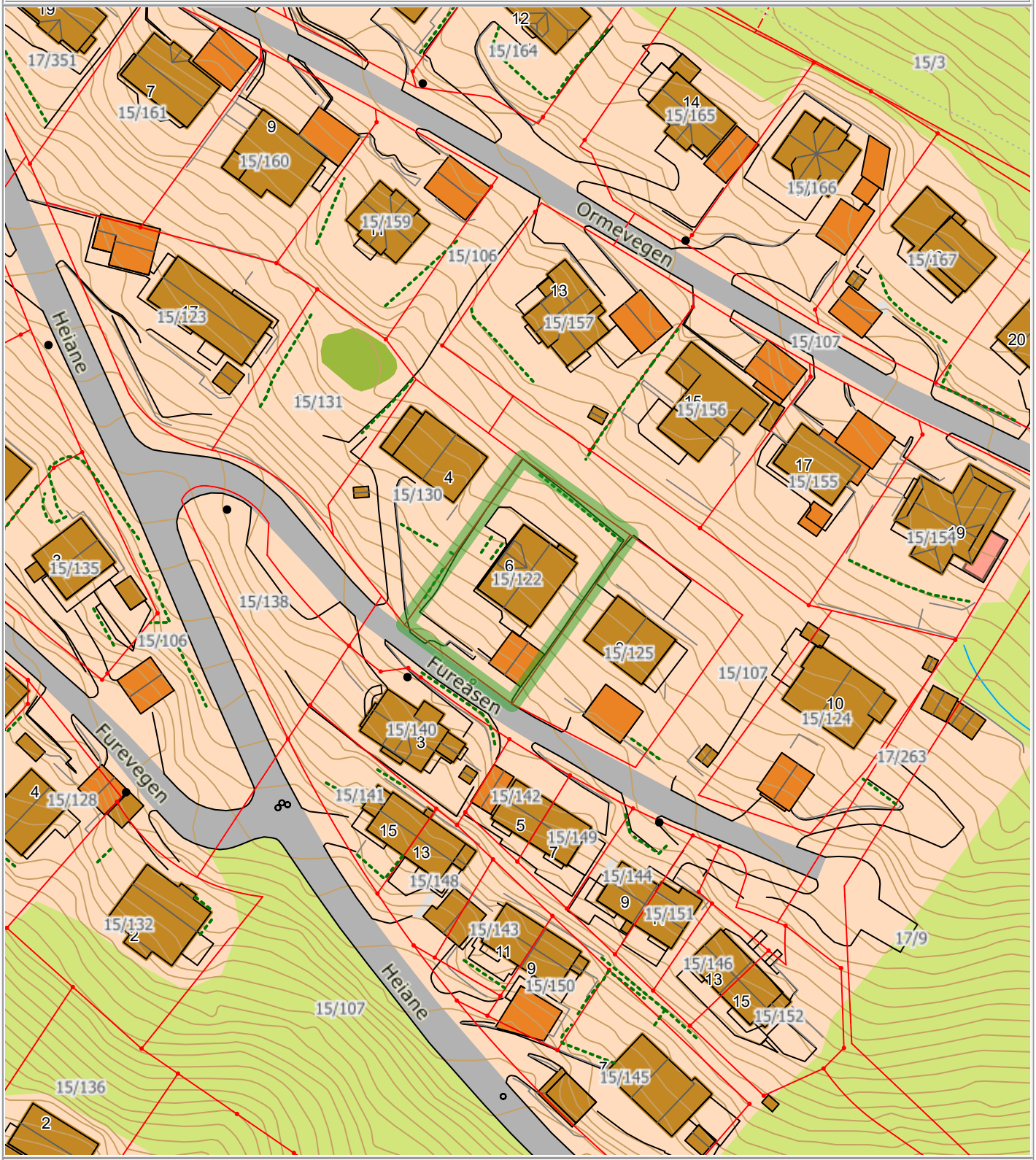
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN			
Hj.haver/Fester:				

SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 28/7-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vikedalen II			gnr. 15 bnr. 122	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bustad	2/2-83	17/6-83	243/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Gunvald Rask Gjerde	6230 Sykkylven	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Finn W. Jansen, Nedre Strandgt. 1, 6000 Ålesund		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Bernt Ludviksen	6230 Sykkylven	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

Sted og dato	Stempel
Sykkylven 12.08.86	Oddbj. Tynes
	Underskrift bygn.kontrollør

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	15
Bruksnummer:	122

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.07.2026 kl. 11:22
Produsert av:	Berit Flaten
Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	20.06.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 122	895,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070384	GROCHOWSKI ARTUR		FUREÅSEN 6 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070384	GROCHOWSKI ARTUR		FUREÅSEN 6 6230 SYKKYLVEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918632	375684		895,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.06.1983				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 15/107	-896
Mottaker	1528 - 15/122	896

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Fureåsen	1041	6			Grunnkrets	0205	Vik	
						Stemmekrets:	1	AURE	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041001	Sykkylven	
				6918632	375684	Postnr.område:	6230	SYKKYLVEN	
						Tettsted:	6133	Sykkylven	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 252 083
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6918632 Øst: 375684
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	278	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.06.1983	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.09.1983	
Bruksareal totalt:	278			Tatt i bruk:	15.05.1984	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
U01	0	109	0	109	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1041 Fureåsen 6	H0101	Bolig	278	5	Kjøkken	2	3	15/122

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GJERDE GUNVALD RASK		6230 SYKKYLVEN

Bygningsnr:	10 252 091		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.06.1983	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.09.1983	
	Nord: 6918614	Øst: 375685	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	15.05.1984	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

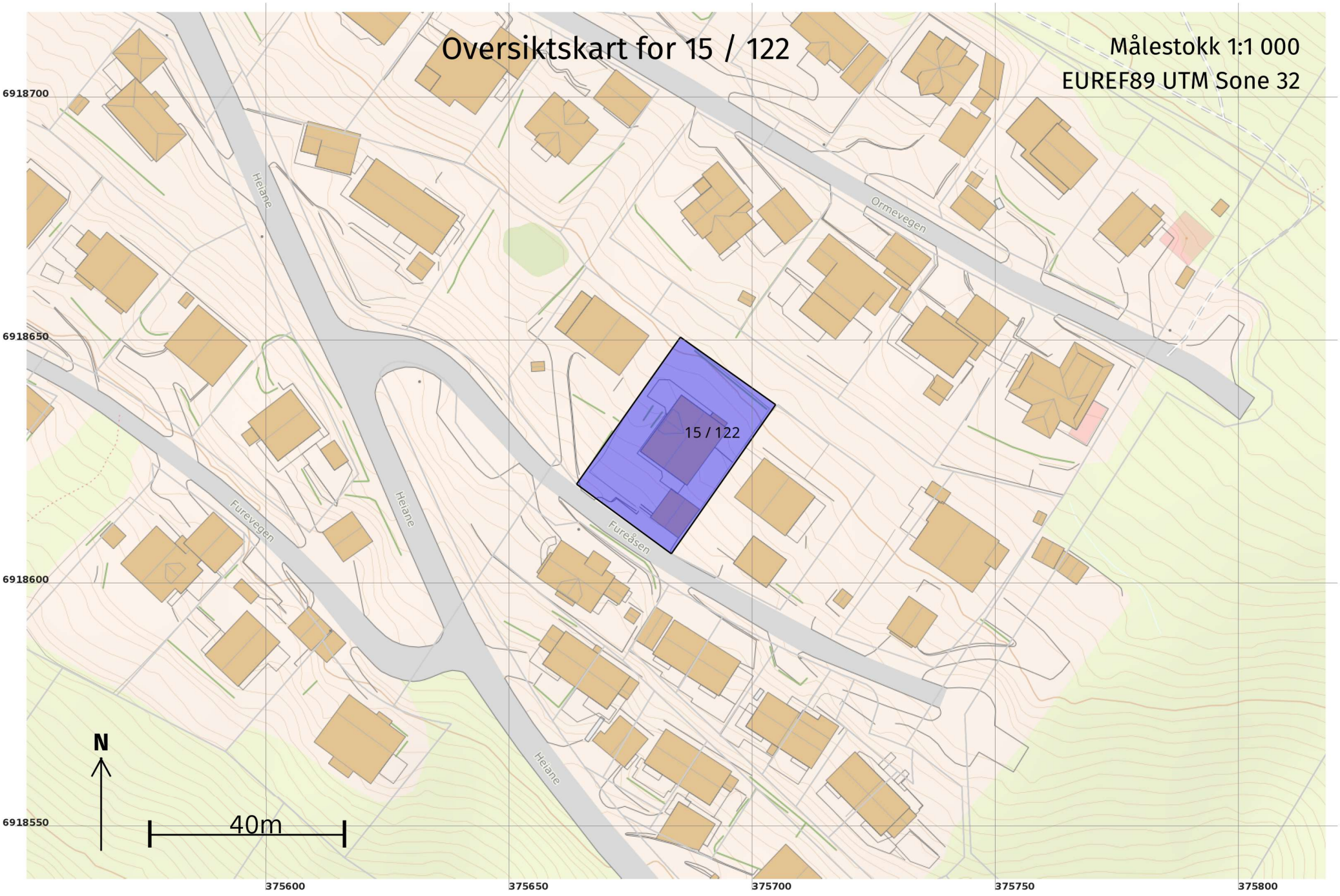
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

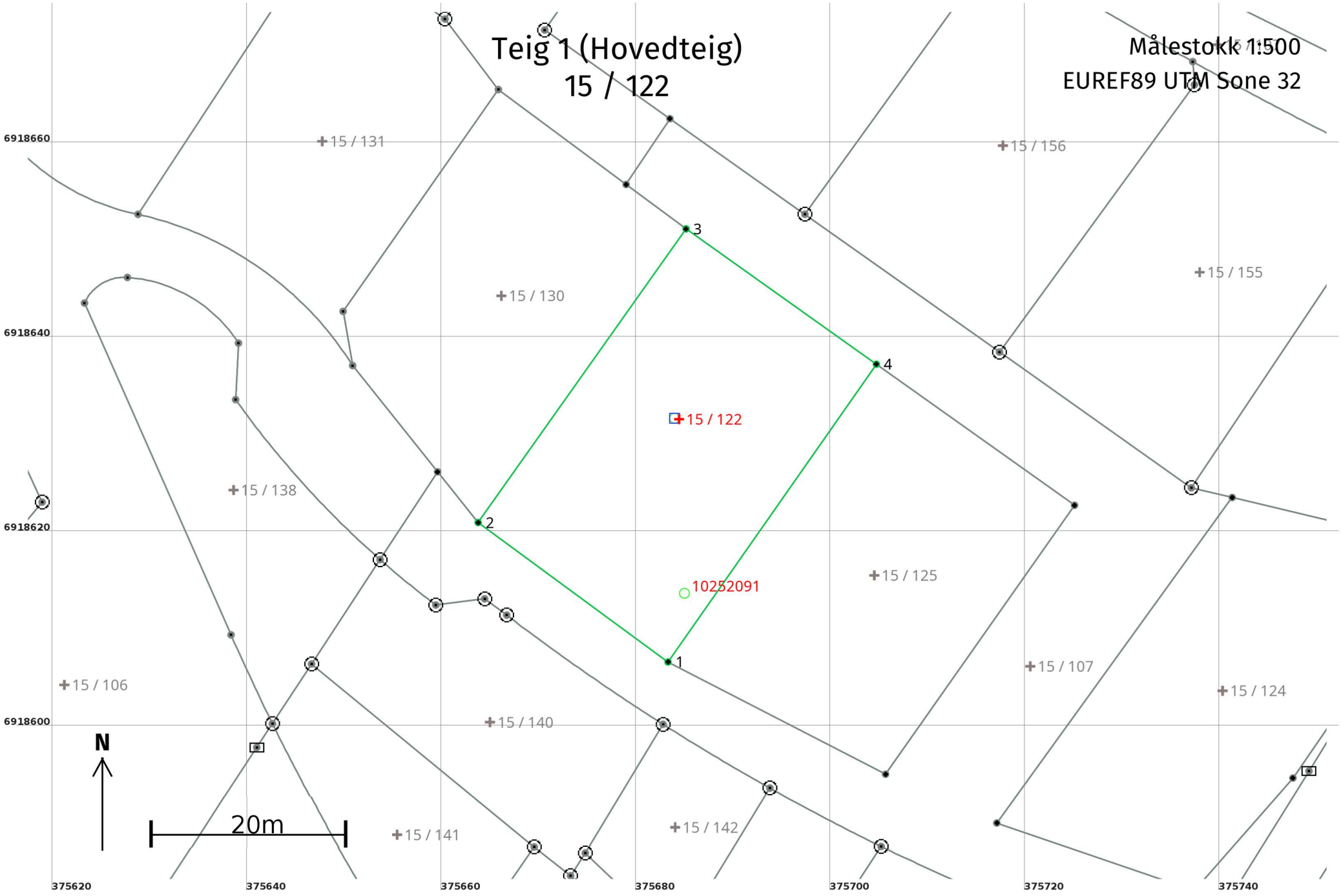
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1041 Fureåsen 6		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/122

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GJERDE GUNVALD RASK		6230 SYKKYLVEN


Oversiktskart for 15 / 122
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6918700
6918650
6918600
6918550
375600
375650
375700
375750
375800
Heiane
Ormevegen
Furevegen
Fureåsen
15 / 122
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
15 / 122
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6918660
6918640
6918620
6918600
375620
375640
375660
375680
375700
375720
375740
15 / 131
15 / 156
15 / 130
15 / 155
15 / 122
15 / 138
15 / 125
10252091
15 / 107
15 / 106
15 / 124
15 / 140
15 / 141
15 / 142
1
2
3
4
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 895,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6918632 **Øst:** 375684

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6918606,93	375683,31		Rør	10 Terrengmålt	14	
			24,21				
2	6918621,27	375663,80		Rør	10 Terrengmålt	14	
			36,98				
3	6918651,45	375685,17		Rør	10 Terrengmålt	14	
			23,99				
4	6918637,54	375704,72		Rør	10 Terrengmålt	14	
			37,35				

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstavar. Les rettleiing side 4 før blanketten vert utfylt.

Dok.avg.kr. 140,-

RETT KOPI
Sykkylven Sparebank

DAGBOKFØRT
03.OKT83 08131
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Skøyte[1]

Eigedomen/Eigedomane

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr. 15, bnr. 122 Tomt nr. 84 i Vikedalen II	Sykkylven

Vert overdrege frå

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

TIL

Namn	Fødselsnummer[3] dag - mnd. - år - personnr.
Gunvald Rask Gjerde 6230 Sykkylven	18 01 48 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 8.000..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskild avtale om:[4]

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

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

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

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

Boktrykk-Norsk Skjemaforlag 1005 A

Framhald

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

☐ Eg er ugift.

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

Sykkylven — 24.8.83
Stad — Dato

Johannes
Underskrifta til utferdaren

Underskrifta til ektemaken[5]

SYKKYLVEN KOMMUNE
Ordføraren

Fødselsnr.[6]

Eg/vi* stadfester[7] at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi* var tilstades. Eg/vi* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

Olav Rugset
Vitneunderskrift

Norunn Vik Eliassen
Vitneunderskrift

OLAV RUGSET
Ta oppatt med blokkbokstavar

Norunn Vik Eliassen
Ta oppatt med blokkbokstavar

*) Stryk det som ikkje høver.

Oppmålingsmakta i (kommune)
Sykkylven

MÅLEBREV

J nr
20/83

Målebrev nr
13/83

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
15	122	

Bruksnamn

DAGBOKFØRT
20. JUN 83 04590
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE
Dagbokstempel

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

Dato
13.06.1983.

halde –

Utgreiing om forretninga

Delingsforretning med kartforretning over tomt 84, Vikedalen II. Parsellen er utskilt frå br.nr.107.

Forretninga vart rekvirert av –

Rekvirent
Sykkylven kommune

Styrar ved forretninga var –

Styrar
Torleif Hole

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Sykkylven, den 13.06.1983.

Harald Sandal
teknisk sjef

Torleif Hole
Sakshandsamar
Torleif Hole
oppm. ing.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingstempel

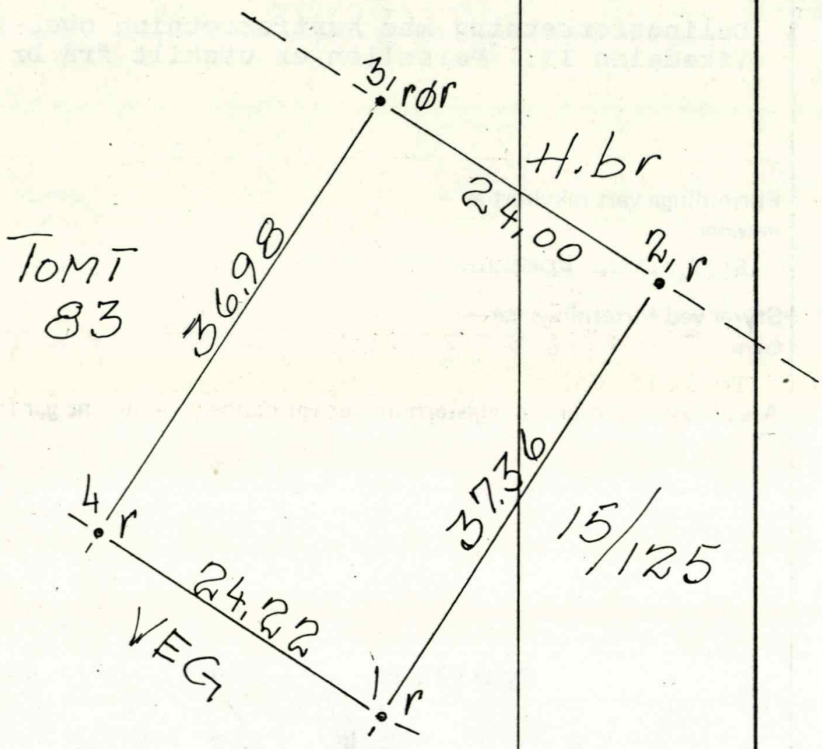
Påteikningar (rettingar o. l.)

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

K blankett 58.16N (formularverket) - Eingrett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten vert brukt både som original og kopi av målebrev

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
15	122		

Representasjonspunkt		Jnr
x 487830 Y 28190	z	20/83
Koordinatsystem	**Målestokk**	**Målebrev nr**
NGO Akse II	1:500	13/83
Kartblad	**Areal**	
	896.3 M2	



1	28190,-	487805,-
2	210,-	836.56
3	189,83	849.57
4	169,85	818.45

Torkil Hole

K-blankett 58.38
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

GR. 17 BR. 3

GR. 17 BR. 7

GR. 17 BR. 1

GR. 17 BR. 5

GR. 15 BR. 2

GR. 15 BR. 3

GR. 17 BR. 9

GR. 15 BR. 5,6

GR. 15 BR. 1

GR. 17 BR. 6

Antatt grense for "gråura"

GRENSE FOR RASFARE

Grense for enkelte store stener

BALLPLASS

LEIK

Odd H. Vik

B 1
8 - 10 husvære

B2
6 - 8 husvære

FR

O 1
12,5 då

Utmarkerveg

LEIK 9
BALLPLASS

TOTALT FRITTLIG BUSTADER: 104
KONSENTR. " " 14 - 18

NORMALPROFIL

VEG NR. 2, 3

VEG NR. 7, 8, 9, 10, 11, 12

TEGNFORKLARING

Bl. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - B1 Boliger U = 0,1 - 0,15
   - B2 Boliger U = 0,15 - 0,4
   - F Forretninger, kontor m.v.
   - I Industri
   - O Offentlige bygninger
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - L Jordbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KjV Kjøreveg
   - GV Gangveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
   - Park, turveg, leik
5. FAREOMRÅDER
   - Flomfarlig areal
   - Trafo.
6. SPESIALOMRÅDER
   - Gravlund

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg
- Leikområde

STREKSYMBOLER M. V.
- Planens begrensing
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Grense av planlagte bygg
- Grense av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

Rettet 10
26.01.84

Målestokk 1:1000 — Nordpil

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

Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjenoomgått med	Tegn.nr.
25/3-74		Skissefortsl. v/bygningsråd	Alt. 1 og 2
30/9-74		Befaring v/kommune	Alt. 1 (1.0)
10/11-74		Revidert	1
16-11-78		Rev. etter befaring	2
15-5-79		Revidert	3
15-9-80		Revidert	4

Utf. - 82 A.S Kjev — Oppdrag nr.

SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN
VIKEDALEN II

Tegn. nr. 9

M 1:1000

JAN FREDRIKSEN ARK MNAL
BEKKEVOLLV 18 6400 MOLDE TLF. 54734

REGULERINGSFØRESEGNER FOR OMRÅDET VIKEDALEN II, SYKKYLVEN KOMMUNE

§ 1

Begrensning av planen

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet, eller etter dei retningsliner som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2

Arealbruk etter §25, §26 i bygn. lova.

Arealbruken innan planen er delt i fylgjande område:

1. Byggeområder:	Bustader U=0.1-0,15	(§25)
	Bustader U=0.15-0.4	
	Offentlege bygningar	
2. Trafikkområder:	Vegar	(§25)
	Fortau	
	Gangvegar	
3. Friområde:	Turveg	(§25)
	Park	
	Leikeområde	

§ 3

Bustadområda.

Type bebygg.

Bustadane skal vere frittliggande einebustader. I område B1 og B2 kan det førast opp rekkehus, terrassehus o.l.

Tak.

Alle frittliggande einebustader skal ha mønetak.

Inntil 2 høgder.

Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføreskr. Kap. 26 pkt.21).

Garasje

Der garasjeplassering er vist på reguleringsplanen er plasseringa retningsgjevande. Bygningsrådet kan tillate ei anna plassering dersom topografi, planløysing og omsynet til naboar tilseier det.

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

Oppstillingsplass for bil.

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

Takvinkel.

Bygningsrådet kan krevje at ein innan same området har same takvinkel.

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

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

Om ny planting vert gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder for avkjørsel til offentleg veg.

§ 4

Område for offentlege bygg.

Skule/dag-institusjon. Det er innan planområdet avsett areal for skule eventuelt daginstitusjon/barnehage.

Plassering av bygningar, samt parkeringstilhøve, inngjerding m.v. skal avgjerast av bygningsrådet.

§ 5

Friareal.

Byggearbeid innan fri-arealet. Innan friarealet kan oppførast bygg eller konstruk-sjonar som har med leik, idrott eller sport å gjere. Det skal spesielt leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve god-kjenne byggearbeidet.

§ 6

Trafikkområde.

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

Gangvegar. Det er i planen innregulert ein del gangvegar.

Bygningsrådet kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang og køyrevegar.

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

§ 7

Private servitutter. Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsføresegnene.

§ 8

Mindre vesentlege unnatak

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

Stadfesta i Molde, 15.05.

Eiliv Berdal

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

enova

Energiattest



Adresse **Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335643**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10252083**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **273,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **273,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 764 kWh**



Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN

Detaljering

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

Fureåsen 6, 6230 SYKKYLVEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fureåsen 6

Nabolaget Vik - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Furevegen Linje 260	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 39 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 83 elever, 6 klasser	7 min 3.5 km
Aure barneskule (1-7 kl.) 373 elever, 21 klasser	9 min 4.1 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	8 min 3.6 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	8 min 3.6 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	30 min 31.9 km

«Kort vei til busstopp, skole, sjø og fjell»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

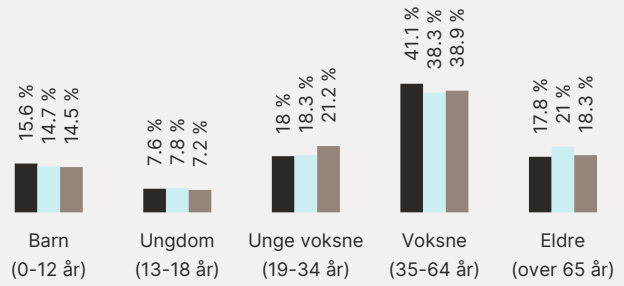
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik	1 017	449
Sykkylven	4 429	2 190
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedalen barnehage (0-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 28 barn	6 min 2.8 km
Krikane barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	6 min
Rema 1000 Sykkylven	6 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

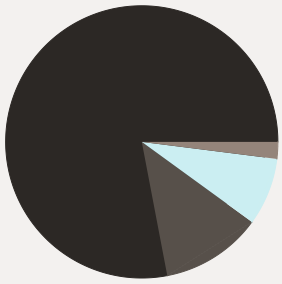
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

Vik skule Aktivitetshall	18 min 1.6 km
Sykkylven stadion Fotball	7 min 3.4 km
Family Sports Club Sykkylven	5 min
Aktiv Trening Flisnes	1 t 7 min

Boligmasse

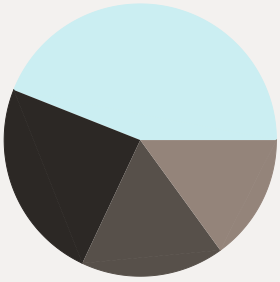


- 78% enebolig
- 8% rekkehus
- 2% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

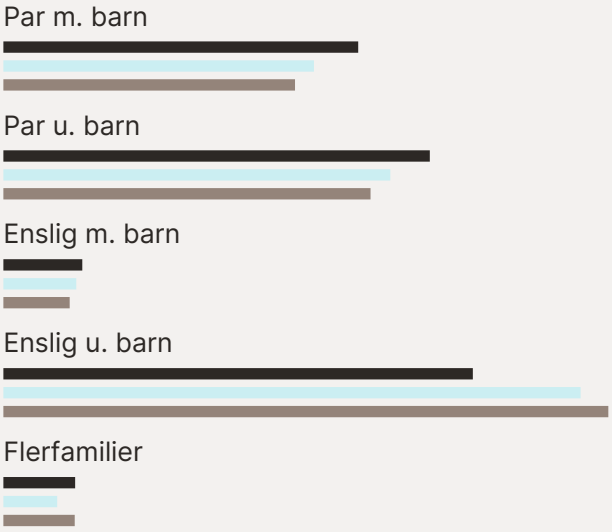
AMFI Moa	1 t 16 min
Vitusapotek Sykkylven	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

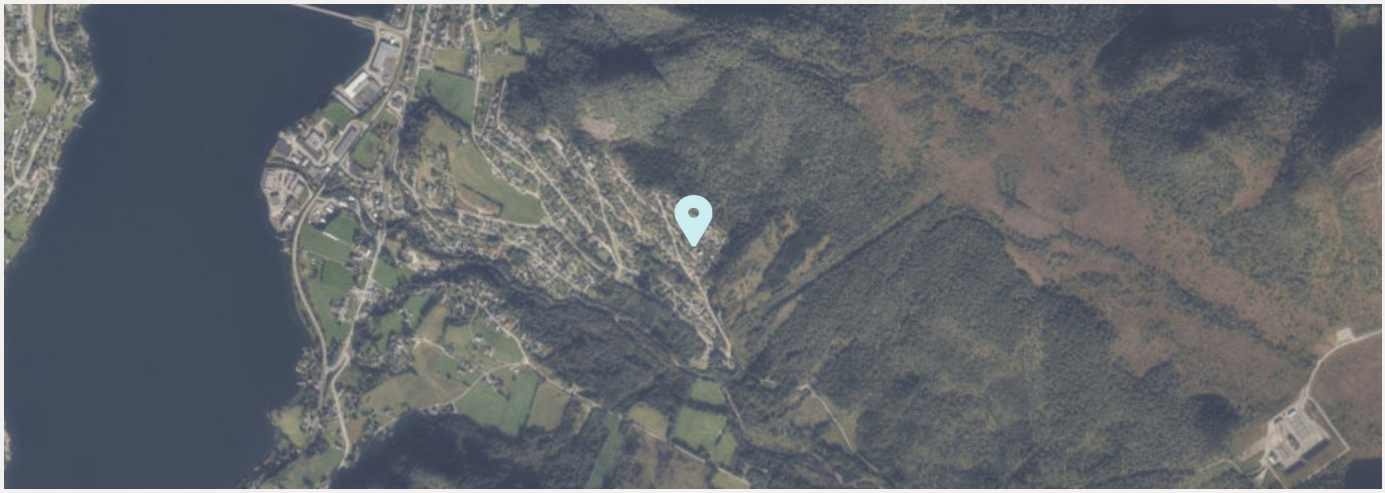
Familiesammensetning

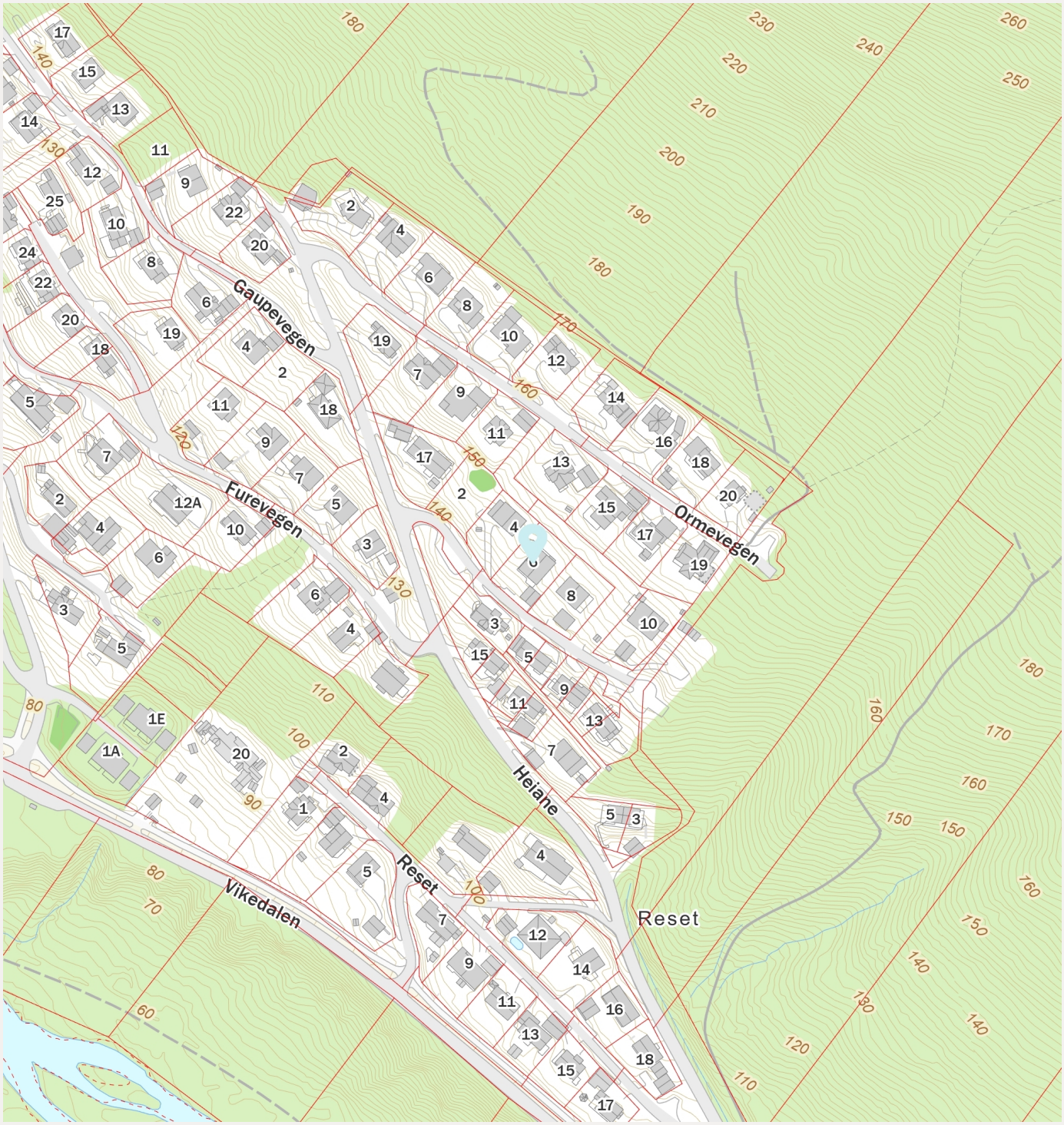


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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



Som kunde hos oss kan du låne vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.