


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klokkstranda 4, 6230 SYKKYLVEN

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 65, bnr. 39

## Markedsverdi

**1 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18872-2047

Eiendomsverdi ref nr: NU6416

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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 kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Roger Birkeland*

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1979 og ca 47 år gammel. 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: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med shingelpapp.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.  
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.  
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod. Det er mønt himling kledd med panel innvendig i 1. etasje. Vindskier av treverk.  
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass.  
Ytterdører av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass.  
Veranda mot nord og øst på ca 18 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er etablert utebod under veranda mot øst.  
Utebod under veranda på ca 8 m<sup>2</sup>. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer som er pusset utvendig, plassbygd inngangsdør av treverk, vindu av treverk med enkelt glass. Bjelkelag av treverk under veranda. Innlagt strøtm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.  
1. etasje har laminat på gulv, panel på vegger og i himling.  
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.  
Det er installert vedovn på stue og soverom, elementpipe fra byggeår. Det opplyses om at det er utført feiing ved egeninnsats. Det ble montert ny pipehatt i 2021.  
Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels pusset, dels utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med panel innvendig.  
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.  
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger.  
Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg. Det er opplyst at badet ble oppusset ca 2009.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplyst at kjøkkenet ble montert ca 2009, noe overflateoppussing i 2023.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert luft/luft varmpumpe fra 2018 i boligen.  
120 liter vv-bereder fra byggeår i bod i underetasje.  
Sikringsskap med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør.  
Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.  
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet md gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer, naturtomt og diverse beplantning med hekk og prydbusker. Det er oppført en carport på eiendommen. Det er oppført 2 mindre uthus ved tomtgrense mot sør/vest av tidligere eier. Uthusene har vært brukt av naboeiendom, men det opplyses om at disse tilhører takstobjektet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 350 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

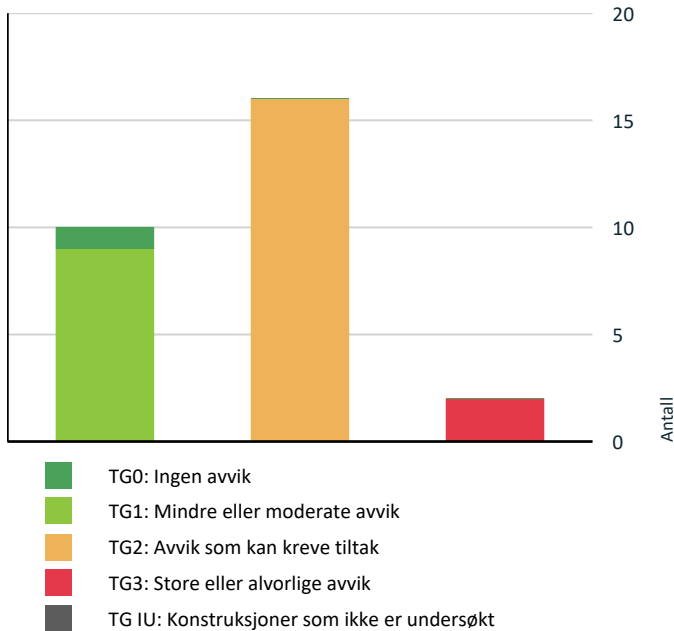
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Carport

- Det foreligger ikke tegninger

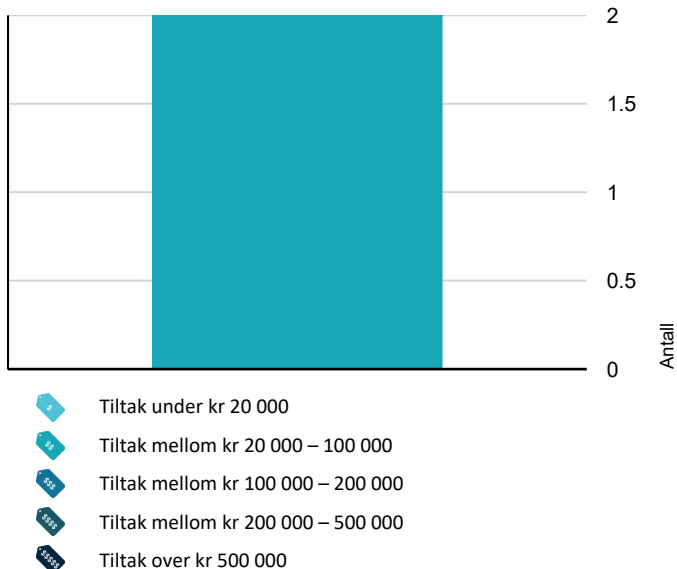
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1979

### Anvendelse

Bolig

### Tilbygg / modernisering

2010 Tilbygg Veranda mot nord, ca årstall.

### Kommentar

Infoland

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertak er tekket med shingelpapp. Det opplyses om at papptekking er fra 2009. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Adkomst for feier er kommentert under "Helse, miljø og sikkerhet"

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod. Det er mønt himling kledd med panel innvendig i 1. etasje. Vindskier av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er noe fukt-/råteskader på vindskier samt utvendige overflateslitasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.



## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er sprekk i glassrute ved inngangsdør. Vinduspakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

## TG1 Dører

### Beskrivelse

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

## TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda mot nord og øst på ca 18 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er etablert utebod under veranda

# Tilstandsrapport

mot øst.

## TG 1 Utebod

### Beskrivelse

Utebod under veranda på ca 8 m<sup>2</sup>. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer som er pusset utvendig, plassbygd inngangsdør av treverk, vindu av treverk med enkelt glass. Bjelkelag av treverk under veranda. Innlagt strøm.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.

1. etasje har laminat på gulv, panel på vegger og i himling.

Noe overflatefornying i 2023 og 2024.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 30 mm høydeforskjell på 2 meter i stue i 1. etasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue og soverom, elementpipe fra byggeår. Det opplyses om at det er utført feiing ved egeninnsats. Det opplyses om at det ble montert ny pipehatt i 2021, ny vedovn i stue i 2009.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

# Tilstandsrapport

## TG-2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels pusset, dels utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med panel innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er boret inspeksjonshull under trapp mot yttervegg mot terreng, og det er observert dampsperre (plast) i konstruksjonen som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 19,5 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt, som anses å være normalt utifra alder og konstruksjon, men er i grenseområdet i forhold til muggvekst. Det er ikke observert fukt- eller råteskader i konstruksjonen. Det er observert noe mindre fuktmerker og saltutslag på nedre del av grunnmur i bod og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Målingene viser at det er noe fuktgjennomtrenging i grunnmur under terreng med forhøyet fuktighet i treverket i utforet vegger. Dette kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg. Det er opplyst at badet ble oppusset ca 2009 ved egeninnsats forrige eier.



### UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, panel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det vil være påregnelig med oppgradering av mykfuger mellom sokkelfliser og våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tilnærmet flatt gulv, det er målt 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er god teskelhøyde under dør, men ukjent hvordan tetting under dørterskel er utført. Noe stedvis slitasje på flisfuger og mykfuger.

### 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.

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. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Sluk er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran. Slukmansjett er lagt ned i sluket og ikke klemt under klemring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

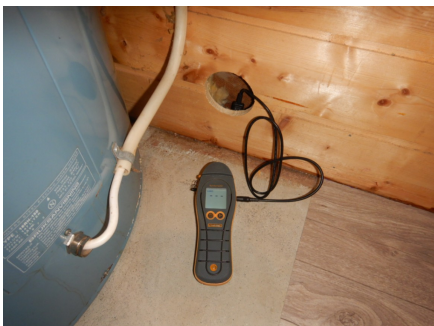
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i bod mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Det er opplyst at kjøkkenet ble montert ca 2009, noe overflateoppussing i 2023.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Garderobeskap i soverom er plassert foran veggventil. Veggventil bør ikke tildekkes.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe fra 2018 i boligen.

# Tilstandsrapport

## TE2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

120 liter vv-bereder fra byggeår i bod i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1979**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det ble montert stikkontakter i utebod samt 2 utelamper i 2021. Innvendige stikkontakt i 2026.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## Nei

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

### Ja

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

**Ja El-anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger siste årene, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger siste årene, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuksikring 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.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur som tyder på at drenering og fuksikring av grunnmur har noe svekket effekt. Det er bratt skråning bak huset og det vil være tilsig av fukt fra terrenget her.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er noe riss/sprekker i murpuss i bod i underetasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det vil være påregnelig med nærmere undersøkelser og lokale utbedringer.

## TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer, naturtomt og diverse beplantning med hekk og prydbusker. Det er oppført en carport på eiendommen. Det er oppført 2 mindre uthus ved tomtegrense mot sør/vest av tidligere eier. Uthusene har vært brukt av naboeiendom, men det opplyses om at disse tilhører takstobjektet.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

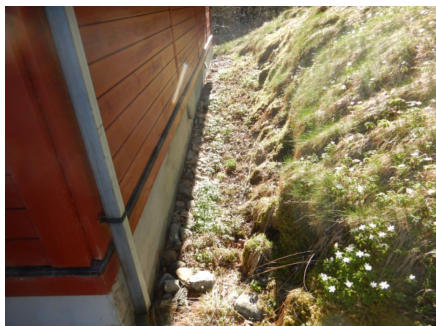
Terrenget mot sør skråner inn mot grunnmur og det vil være tilsig av fukt fra terrenget her. Det bør være en 3 meter bred "gate" med drenerende masser mellom terreng og grunnmur, der "gaten" skråner vekk fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklima og kostnader for reparasjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler stigetrinn og feieplattform for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

## Bygninger på eiendommen

### Carport

**Anvendelse**

Carport

**Byggeår**

2009

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ca årstall

**Beskrivelse**

Carport på ca 26 m<sup>2</sup> men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Det er gruslagt dekke på grunn, yttervegger av trekonstruksjoner med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer teknet med trapesplater av metall. Normal standard.

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**

71 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Soverom, Bad, Gang, Vindfang, 2 Bod, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Carport

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 350 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 750 000

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

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

### Markedsverdi

**1 350 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 350 000**

### Markedsvurdering

Mindre enebolig beliggende i Klokkstranda i Ramstaddalen. Eiendommen ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Dalevegen 1010 ,6230 SYKKYLVEN 172 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	30-07-2020	1 950 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>11 337</b>
2 Dalevegen 1466 ,6230 SYKKYLVEN 177 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	11-01-2018	2 200 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>10 904</b>
3 Klokkstranda 6 ,6230 SYKKYLVEN 186 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	11-06-2020	1 990 000	<b>1 870 000</b>		1 870 000	<b>10 054</b>
4 Dalevegen 1466 ,6230 SYKKYLVEN 177 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	04-12-2024	2 150 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>9 840</b>
5 Øvre Søvik veg 42 ,6230 SYKKYLVEN 172 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	08-07-2024	2 300 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>9 091</b>
6 Svindsetvegen 222 ,6230 SYKKYLVEN 158 m <sup>2</sup> 1959 5 sov	29-06-2017	1 200 000	<b>1 200 000</b>		1 200 000	<b>7 595</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 270 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	29	8		37	
1. etasje	34			34	18
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>8</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bad, gang, vindfang, bod	Utebod	
1. etasje	Stue, kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Carport

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport	

### Kommentar

Carport er ca 26 m<sup>2</sup> men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	65	39		0	1526.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Klokkstranda 4

### Hjemmelshaver

Molin Annelie Elisabeth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Klokkstranda i Ramstaddalen ca 12 km fra Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et område med noe spredt boligbebyggelse og mindre småbruk.

### 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 ikke regulert men avsatt til boligformål i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer, naturtomt og diverse beplantning med hekk og prydbusker. Det er oppført en carport på eiendommen. Det er oppført 2 mindre uthus ved tomtegrense mot sør/vest av tidligere eier. Uthusene har vært brukt av naboeiendom, men det opplyses om at disse tilhører takstobjektet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	14	Nei
Infoland.no	20.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.01.1978		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.1979	Mellombels bruksløyve	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	28.04.2026	Oppdatering diverse årstall
3	30.04.2026	Oppdatering ventilasjon

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU6416>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Klokkstranda 4, 6230 SYKKYLVEN

14 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klokkstranda 4	Klokkstranda 4	

## 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?

13.02.2020

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.

10.05.2017 (jeg begynte med å leie av førriige eier)

Jeg kjøpte huset 13.02.2020

Jeg skaffet ny jobb og flyttet 01.01.2025

Jeg var inom på tilsyn og vedlikehold av bolig og hage i juni 2025. Og dro tilbake på jobb.

Jeg eier fortsatt huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15, 21371896

## Informasjon om selger

---

Selger

Molin, Annelie Elisabeth

## 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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det fattes noen lite fugemasse mellom fliser på badet, to bittesmå biter, det handler om en på 3-4 mm og en på ca 4-5 mm. Dette kan lett repareres med litt Heydi sparkelmasse for fliser.

Det var bitte liten lekkasje fra dusjkabinen som jeg tettet med Tek7 det gjorde jeg selv.

Jeg har ikke hatt masse vann over gulvet noen gang og nå har huset stått tomt mange måneder.

Det kan være lurt å utbedre fugemassen langs fliser og vegg.

Ellers inget.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

John Harry Klokk førrige eier

#### 2.1.2 Årstall

2009

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Det står i byggetillatelse fra 1978 om bygging av baderom. Førrige huseier John Harry Klokk har sagt han gjorde oppgradering 2009 og at han gjorde all jobben selv og har oppgitt at han har noen utdanninger i bl.a el. Han har fortalt kun litt så jeg vet ikke masse. Det ble satt inn gulvvarme, flisgulv, lys og eluttag høyt opp på veggen. Veggene ble kledd med våtromsplater. Jeg har selv ikke gjort noe med baderommet annet enn å montere dorullholder, lakkere dørrnen, dørkarmer og terskel, montere knagger på innsiden av døren og bytte håndtak. Jeg har også ordnet en extra lang vannslange til vaskemaskinen for å kunne flytte den for å kunne vaske gulvet da baderom og wc er lite.

## 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

Pipehatten var rusten det ble oppdaget da noe lite vann rant inn ved pipa. Det regnet den dagen, jeg dekket til pipa og taket med presenning. Jeg skiftet raskt pipehatt.

Det er dok ikke noe loft på huset.

Arbeid ble utført av Blikkenslager Vidar Godø AS i 2021

På baksiden av huset da det regner hart kryper vann inn bakvegen under pappen fra kanten og gjør masonitplaten våt. Det er begrenset til en plate og den kanten som stikker utenfor husveggen det når ikke inn til veggen. Da du står på baksiden av huset da er det platen som er til venstre for det lille vinduet ved trappan. Jeg har forsøkt å tette. Jeg bad en taktekker men de sa jobben var for liten. Den var visstnok ikke god nok jobb å dem.

### 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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Ny pipehatt Dokumentasjon er kun betaling og bilde

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Vidar Godø AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Det ble lagt ny takpapp 2009 av John Harry Klokk førriige eier. John Harry nektet å montere stige på taket sa han etter alt arbeid fordi han var redd å slå spikern feil å få hull i taket. Det har vært tett. Vi har både John Harry, og jeg har feiet sjølve.

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lite, trengte utbedring av kobling av varmpumpen det er ordnet i januar 2026.

Ellers ikke oppdaget problem.

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

SEAS Spjelkavik Ålesund Utbedring av opplegg til varmpumpe. 23.01.26 PMH 500V 2X2.5+J HVIT DRAKA Namron vegglokk m/utsparing hvit KOBLINGSBOKS IP65 AP9 HVIT KLIPS TC-C5M SECOR 6X9 HVIT Sikkerhetsbryter SA216 DV Hvit Fergeutgifter Sum materiell Krzysztof Kogut SERVICEARBEID Markus Walderhaug Dimmen SERVICEARBEID Servicebil 11466.46 kr Leverandør:Seas Spjelkavik Elektro AS Telefon: 70152770 NO 980 383 946 MVA Vasstrandvegen 71 6011 ÅLESUND

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Seas Spjelkavik Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Kjøpte 2 lamper for utebelysning, disse er monterte og koblet av EI24. De monterte også el utvendig, eluttak i carport, belysning med strømbryter i utebod (lampan er min gamle) og strømuttak ved ingangsdør. Se Dokumentasjon fra EI24 Til ny eier: sett i en sterk klar LED pære i lampan i uteboden så får du bedre lys. Jeg har en maken lampe hjemme og satte i en klar pære og det ble masse lys.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EI24 Ensiko AS Sykkylven

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det ble innstallert automatisk avlesbart strømmåler etter beslut av staten, installasjon ble utført av om jeg husker riktig Sykkylven Energi. Mulig dokumentasjon finnes hos Sykkylven Energi. Den sitter monteret i sikringsboksen.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sykkylven Energi

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2009



#### 10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Kjøkken ble pusset opp av John Harry Klokk i 2009 som er førriige eier. John Harry har sagt han har noen form for elektriker utdanning men jeg er usikker på hva. Jeg setter det derfor på ufaglært da jeg ikke kan svare på alt. Jeg vet ikke hvem han brukte for strøm. Det ble kablet. Der er strøm for kyl, komfyr, oppvaskmaskin og noen strømuttak. Alt har funket fint mens jeg har bodd der, det er alt jeg kan si.

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 13.1.2 Årstall

2023

##### 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

GJERDE RØR AS var hos meg og koblet på brytere på varmtvann og kaldvannrøren på kjøkkenet under kjøkkenvasken. Dette var på ønske av meg da dette manglet på kjøkkenet. Dette var den 29. september 2023. Dokumentasjon utskrift 3. oktober 2023. Dette skjedde samtidig som jeg malte på kjøkkenet. Etter jeg hadde malt ferdig ble oppvaskmaskinen satt inn igjen.

##### 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GJERDE RØR AS

##### 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installert ny varmepumpe av installatører General varmepumpe Forsikringsak Bytte av varmepumpe det var feil på, bytte av forrige huseier da jeg fortsatt leide av ham.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke Det har John Harry Klokk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk i muren på baksiden det viser i inneboden og jeg skjuler det ikke.

En på framsiden under soveromsvinduet, jeg skjuler ikke den heller. Begge er tynne

Noe lite skade på betongen under plattingen jeg har laget vid entren, den er litt gjemt bak plattingen, dette er ikke noe bærende kun flate / kant. Det er lett å reparere ved å lage en ny kant med betong.

Det har vært en skade på betongplattan under balkongen på framsidan pga plog som jeg har reparert.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Da John Harry Klokk kjøpte huset sto det en svær vedkomfyr inne på stua midt på gulvet har han fortalt denne fjernet han 2009 og satte inn en vedovn istedenfor den vedovnen som står på stua nå. Jeg har ikke gjort noe med pipa eller med vedovnene i huset (to stykk). Jeg har malt pipa utenpå inne på stua og på soverommet og jeg har fått fagmann å installere ny pipehatt til pipa. Feier gjør man selv det ligger feieutstyr i uteboden, det henger en lang stige i carporten verdi 3200 nok eller så bestiller man fagman og monterer stige på taket.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

John Harry Klokk eide både Klokkstranda 4 og Klokkstranda 6. Da han hadde begge eiendommene bygget han vedskur og leikehus disse tilhører min eiendom Klokkstranda 4 og de ligger rett innenfor tomgrensen. Dok har nye eiere av Klokkstranda 6 tatt seg tilrette å uten å spørre meg som eier de om å male disse to små bygninger og malte de svarte som demmes bolig og ikke Rørosrød som min bolig, de har også oppført seg som om at det tilhører dem det gjør de ikke. Grensedragningen er tydelig på kartet. Jeg har også sagt til dem at de skulle vært røde. Nye eiere må være tydelig på at det er demmes. Dok er disse to ingen kranglefanter så det bør gå bra.

Naboene på Klokkstranda 6 har på sin tomt rikelig med Parkslirekne, det har ikke nådd inn på min tomt Klokkstranda 4 og dit skal det ikke, jeg har spurt naboene om lov å få dekke til nærmeste delen av naboens mark med hageplast for å kvele den og det fikk jeg lov til, denne platen må IKKE fjernes, den må ligge i minimum 15 år for å drepe ugresset. Les om Parkslirekne på nett. Jeg fikk også lov å plante litt blomster der.

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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Se info om badeværelse og kjøkken.

Arbeid ble gjort i 2009 av tidligere eier John Harry Klokk, Sykkylven.

John Harry Klokk har noen form for elektrikerutdanning har han sagt og har gjort noe el. Eksakte hva utdanning han har vet jeg ikke, og eksakte hva han har gjort vet jeg ikke. Jeg har ikke opplevd noe farlig. Han har gjort våtrom og kjøkken vet jeg.

Folk har mye apparater. Man må dok ta i betraktning at huset er gammelt og har skrusikringer og man må aldri bruke skjøtledninger det skal man ikke uansett om man har hurtigsikringer heller. Man skal uansett aldri overbelaste nettet.

Jeg har hatt plan om å bytte sikringssskap men jeg får istedet anbefale ny eier å ta fatt i det, ikke fordi det som er der er dårlig det fungerer bra men fordi hurtigsikringer er mer i tiden og teknisk bedre.

Huset er billig i drift så det er god sjanse for å kunne spare og ordne det.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Skriv opplysningene her:

#### Egenerklæring

Klokkstranda 4 6230 Sykkylven Elvebakken Gnr 65 Bnr 39

Iflg dokumenter Huset er bygget 1978 av søstrene Olga og Solveig Svindseth Det var nybygg søknad for bustadshus 11/5/1978 med vedtak i bygningsrådet 6/6/1978

Byggmester var Oskar Drivflaad Arbeidet var igangsatt 31/8/1978. Huset er 47 år gammelt og heter Elvebakken.

John Harry Klokk forrige eier har sagt han har noen form for elektrikerutdanning.

2017 jeg var leietaker.

2020 jeg kjøpte huset.

2026 jeg selger

Det står materialer til huset i carport och utebod.

Megler har en egenerklæring med mer fullstendig liste med materialer og kronologisk utføring, det var ikke plass her.

#### Huset utvendig:

Da jeg flyttet inn som leieboer først og etterpå kjøpte huset da hadde huset 6 forskjellige farger, svart, brun løe farge, rød løe farge og noe maling som likner den rørsrøde jeg har nå og hvitt, og noe blågrå på grunnmuren. Litt tivoli.

Det var kun malt et lag i 2009 og huset trengte sårt kjærlighet.

#### Vedskur

2017 Annelie Molin Vedskur i carporten

Størrelse EUR palle som står på en vanntålig plate er bunn og vegger fra gulv til tak er spikret plank og festet med stålvingler. Målt med vater for å få rette vinkler og skrudd fast alle deler godt.

2023 kledde jeg vedskuret bakveggen og høyre side med kryssfinerplater for å beskytte veden mot regn og veggen mot veden. Jeg malte det i samme farge som huset og carporten. Treverk, vinkler og skruer er kjøpt på Maxbo i Sykkylven.

#### Malte huset

2020 Annelie Molin malte huset utvendig selv

Stort og krevende arbeid Jeg vasket først ned alt med sterk løsning utvendig malervask hele huset utvendig aleine, lot tørke, skrapet vekk løs maling, sparklet og tettet med Tek7 og Casco one fill Premium der det trengtes Undertaket, takstoler, påler, rekkverk, vegger, carport hele huset er malt i samme malingen Monterte netting under møn ved veranda. Kjøpt maling og malt hele huset utvendig aleine

På Nordsiden måtte jeg få montert stillasje, det ble leid ut og montert av Nist AS Jan Marius Nilsen Stillasje Utleie, Sykkylven.

Hus vegger og carport, vedskur i carport Jotun Drygolin Ultimast Rørsrød 0025/5038-Y83R OPPGI FARGEKODE V ERSTATING 1499.00 stk Estimert total 6 996.00 One Fill premium sparkel 199.00 Balkong, veranda og plating entre Maling Jotun Trebitt Terrassebeis Skyggebrun 90028 389.00 / stk

Carporten fra 2012 var helt ubehandlet innvendig Noen rektangulære furu plank som var montert nederst under vinduet for å skru bordkledningen i måtte skiftes så det skaffet jeg nytt, rev vekk og monterte nytt ferdig malt, så fjernet jeg all bark for hånd på stolpene, slipte alle stolpene og saget av alle kvister, sparklet alle stolper og slipte igjen, sparklet og slipte, grunnet, og malte all inkl takbjelker og innvendige trebord med rørsrød oljemaling. Jeg har bygget vedskur som jeg har malt samme farge som huset i carporten. Jeg har gjort alt malingsarbeid selv.

Jeg vasket, fjernet løs maling, sprayet på ekstra soppbeskyttende middel, lot det tørke, sparklet eventuelle sprekker og malte hele huset rørsrød 3-4 lag maling mer utsatte vegger fikk mer maling men alle vegger har minimum tre lag maling. Jeg fant ingen bord med råte den gang. Huset har stått uten netting under mønene siden huset var nytt men jeg anbefaler å montere netting i mellomrommet det da det er mye fugler. Jeg har allerede montert netting over verandaen, det ble gjort i 2021. Høyveggen er den uten veranda, høyest opp under mønet bør det tettes med netting, grunnen til at jeg ikke har gjort det på høyveggen er at jeg fant ut av det etter at stillasjen etter maling var tatt ned og hentet. Høyest opp under mønet på høyveggen da jeg malte la jeg merke til at der var noe byggeplast som ikke var festet til treverket. Det er ikke heller siden huset var nytt bygget igjen her med bord som jeg har sett man gjør på andre hus.

Inne på kjøkkenet på samme vegg er det noen merker. Men jeg har ikke merket noe ellers. Det framstår tørt men jeg har ikke målt. Det er ikke loft på huset. Det er ikke kjeller og det er ikke krypkjeller altså sånn du kan krype under huset i.

#### Grunnmuren:

Jeg har begynt å male den i sommer i ferien 2025

Jeg malte muren på framsiden, rakk ikke mer. Mye å gjør. Maling kjøpte på Maxbo Sykkylven. Jotun Drytech Murmaling Matrix 9913 / S6000-N 2 x 769.00 = 1538.00 Roller 129.00 Total 1667.00 kr

Man kan komme å behøve jobbe på og pusse på muren.

Det er sprekk i grunnmuren på fram og bakside av huset.

#### Carport og vei

Da huset ble bygget var det ikke vei opp til huset og ikke carport, det var kun en gangsti opp til huset, forrige eier John Harry Klokk bygget carporten 2012 og laget vei 2009. Jeg har lest tilstandsrapporten "Carport • Det foreligger ikke tegninger"

Kommentar: iflg John Harry Klokk muntlig skal det ha blitt gjort søknad om lov å bygge carporten og det ble da sagt at det måtte bygges en åpen carport ellers ville det ikke gis bygge lov. Jeg har selv ikke sett søknaden. Skriflig fra John Harry Klokk 29.04.2026: "Carport var betegnet som enkel selstendig og ikke tillbygg på huset. Dette er bygget før TEK17 og da var det lettere med tanke på carport." Kommentar: Bygningene møtes bare nesten hjørne mot hjørne og knapt det da det er luft mellom man kan se mellom veggene mot elven.

2012 Carport var ikke malt det ble senere kun malt utvendig, det var ikke fjernet bark og kvister på stammer som var brukt for påler og ikke malt innvendig, og det var satt opp tverrslåer som støtter og ikke stålvingler og inget vedskur.

Da jeg kjøpte huset var det halve furustammer med bark og små kvister på i carporten som holdt taket i carporten oppe, umalt innvendig og ustelt. Utbedringer har jeg gjort i 2020 og 2023. Jeg fjernet all bark og kvister, slipte og sparklet tre ganger, grunnet, vasket hele carporten inkl takbjelker, lot det tørke, og malte hele carporten i samme rørsrød farge som huset både innvendig og utvendig. Jeg byttet også noe trevirke som villpanelet er festet til på hele venstre side siden det var råtnet opp og byttet trevinklene mot stålvingler.

De stående villpanelbordene på carporten som er fra carporten ble bygget i 2012 må noe byttes det er råte lengst nede på noen.

2023 Ny panelbord og blekk carport PER INGE HANSEN SNEKKER, Sykkylven. Byttet ut råtnet treverk i Carporten, montert blekk beslag.

Stedet er meget utsatt for snø og regn og jeg har derfor montert beslag i vinduskarmene. Satt i impregnert treverk istedenfor. Det må males. Maxbo Sykkylven Kledning rektangulær furu 22x198 kl.1 Cu-imp

(Plankene som står i carporten er for å legge over hullet i trappan inne og gå på da du vasker vinduer o.l.)

#### To små uthus

Jeg har lest tilstandsrapporten:

"Det er oppført 2 mindre uthus på eiendommen, men det er usikkert om disse er oppført av nabo." Kommentar: Jeg har ikke bygget de, de "to små



uthus" er bygget av John Harry Klokk førrige eier. De er ikke oppført av nye eiere Børge Buch og Renate Olsen, de var der allerede før de kjøpte huset. Det er ingen usikkerhet her. På Klokkstranda 4 står et vedskur og en lekestue. John Harry Klokk eide tidligere og bodde i Klokkstranda 6 og kjøpte Klokkstranda 4 for å la Berit han kalte Besta bo der. John Harry Klokk fordi han da eide begge tomtene bygget et vedskur til seg selv som har åpning mot Klokkstranda 6 som står på Klokkstranda 4 tomt, der er også en lekestue som står på Klokkstranda 4 tomt disse var før blå slik Klokkstranda 6 var før. John Harry Klokk har solgt og flyttet fra Klokkstranda 6 og der er nå nye eiere Børge Buch og Renate Olsen. Disse to bygningene er tegnet inn på tomtkartet for Klokkstranda 4. Jeg Annelie Molin leide av John Harry Klokk fra 2017 og John Harry Klokk solgte Klokkstranda 4 til meg Annelie Molin i 2020. Nye eiere Børge Buch og Renate Olsen har tatt seg tilrette og bruker disse bygningene uten å spørre meg, de tok seg også tilrette og malte de "to små uthus" i samme farge som de malte Klokkstranda 6 svarte. Jeg sa de er mine og de skulle være malt røde. De vet om det og de har også et tomtkart hvor det tydelig framgår at bygningene ikke tilhører Børge Buch og Renate Olsen Klokkstranda 6 tomt. Jeg har også muntlig foreslått Børge Buch å lage et vedskur i carporten noe de ikke har gjort. Det er ingen usikkerhet her.

#### Vei

Innkjørsel vei til hus Innkjøringen til huset helt nede er delt eiendom med Klokkstranda 6, dette framgår av eiendomskart.

Kommunen har ikke lagt kloakkrør under innfarten, da det regner fælt og øvre dike flommer over da renner det over veien og videre nedover gaten men det er aldri til stort problem eller sjenanse. Råd vintertid: ha 4x4 bil. Måke og strø. Eller parkere nede om du får problem. Veien ved vårløsning kan den bli litt løs så man må være litt forsiktig og ikke rivgasse i bakken. Kjør pent da går det bra. Men litt ny grus er sikkert en god ting det blir bedre da og pent.

#### Utebod, veranda og balkong

##### Uteboden:

Uteboden er uinredd vegger av lecablokker og gulv av betong verandaen fungerer som tak. Det er åpent mellom mur og veranda.

Da jeg flyttet inn som leietaker i 2017, kjøpte huset i 2020, verandaen av 1978 og det gamle takbelegget inne i uteboden todelt rustent bekk og bølgeplåt som segget på mitten og tross tak over verandaen lekket det inn vann i boden ved ruskevær, verandaen ble dekket over, jeg leide snekker Per Inge Hansen aug 2020 å bygge nytt innertak, la bjelkelag, skiver, la takpapp og opp under veggpanelet på huset (hindre vannskader), ny plattning til balkongen, nytt rekkverk som matcher det rekkverket som står på framsiden som passer med rekkverk på balkong fra 2012, som igjen var bygget for å passe rekkverk på veranda fra tegnet inn 1978. Man får også mer og lenger sol på verandaen med nytt rekkverk da den spejleveggen er tatt bort. Takrenne og vannavrenning fra verandaen med drensrør til elven (ikke nedgravd) for å føre vannet bort fra hus og carport. Ny eier får ta spadetak. Nå er det tørt i uteboden. Verandaen er ikke utvidet den er like stor slik som den er godkjent etter 1978 år tegninger men taket er tett.

##### Blekk veranda

2023 Utenfor det nye rekkverket på verandaen fra 1978 er det en liten avsats over vannrennen, der legger det seg masse snø som ødelegger malingen. Jeg monterte vindusblekk der. Jeg malte høyde ved rekkverket og laget glis under så vann kunne renne under og ordnet litt helling på blekkene så de heller utover. Ved rekkverket er tettet med Tek7. Det er brukt skruer med gummipakninger, under blekket har jeg montert spacere som lager mellomrom mellom treverket og blekket. Plåttaksruene man vanligvis bruker var for kort jeg gummipakningene og satte på de lengre skruene for å tette godt.

NB en bjelke sprakk da verandaen ble pusset opp på langs et stykke etter at hele verandaen var ferdig bygget, snekker dro 2,5 dm lange skruer gjennom for å holde det sammen og satte en bjelke til ved siden av for å stive det opp. Denne må ikke tas ned. Det har ikke beveget seg. Alternativet ville vært å rive hele verandaen. Den har stått og ikke rikket seg i 6 år (2026).

2023 Utebod montering av bjelkeskor Annelie Molin Jeg såg på taket og innsåg at det mangler bjelkeskor. Men det er allerede brukt veldig lange skruer da taket og verandaen ble pusset opp. Monterer bjelkesko i taket Skruene er så lange at de går in i bærende lag i huset. Taket i boden er også balkongen over, må ha bjelkesko. Bjelkesko BSNN48/91 Skru: Inn i husets bjelke: MFT XLNT Treskrue C4 5,0x70 T25 C4 Inn i bjelke: MFT XLNT Treskrue C4 5,0x40 T25 C4 Dette er en klar oppgradering det var ikke bjelkeskor til den gamle verandaen før oppussing i 2020 men nå er det bjelkeskor som holder opp den oppussede verandaen / taket til uteboden og skruene går inn i bjelken i huset. Snekkern har også dradd lange skruer inn i bjelken i huset da han bygget balkongen / taket.

Det var ikke strøm i uteboden før det har jeg ordnet (EI24), og ikke minst det er tørt nå.

##### Betongulv i uteboden.

09.2020 Gulvet i uteboden var da jeg flyttet inn og leide huset og da jeg kjøpte huset krakkelert og veldig skadet på midten pga vedhogst av tidligere beboer. Det var kostet og støvsuget godt først, rengjort, vi hadde på lim for støyping, og så sement. Jeg blandet sement og K Stuen la det ut. Jeg dusjet det med litt vann som man skal i en uke for at det skulle tørke sakte og ikke sprekke og det er ingen sprekke i det. Det er javnet, nå er gulvet stelt i orden. Jeg reparerte også en kant ute som mest sannsynlig var kjørt på av brøyten. Og det er tørt i boden.

##### Verandadøren

Sakner dørholdere og lås med nøkkel, det er en hasp montert nede ved dørstokken for bruk ved reiser.

##### Dør utebod

1979 Døren til uteboden er en gammel løedør det funker men kan med fordel skiftes ut til en ordentlig dør fordi der er glis nede i sprekken, jeg bruker ha noe som holder døren igjen foran døren i tillegg til lås, det er alltså ikke søppel som står der. Unngå mus.

##### Balkong på framsiden:

2012 Balkong på framsiden er bygget av førrige eier John Harry Klokk, dekket på den er originalt og ikke skiftet ut derfor ligger det ikke i nivå med nytt dekke på verandaen, dette må man sørge for da man bytter trevirke på balkongen på framsiden at det kommer i høyde med verandaen. Denne balkongen har stått gjennom mange sterke stormer, og snø den er stødig som fjell. Jeg har hatt tanker om å utbedre betongplaten under balkongen, gjute ovenpå og gjute inn føtene i betongen. Det kan være et tips. Å bore i den gamle betongen vil jeg ikke anbefale. Snøen er hard mot rekkverket og jeg anbefaler å montere blekk slik jeg har gjort i garasjen.

##### Drenering:

John Harry Klokk førrige eier sier han har ikke gjort dreneringsjobb rundt huset.

John Harry Klokk har drenert den plassen med pukk ved innkjøring til huset, der er også en kum med trelokk. Det går små elver fra Klokkstranda 6 og på tomtgrensa mellom Klokkstranda 4 og 6.

Jeg har ikke gravd og gjort drenering rundt huset.

På baksiden ligger en dreneringsslange i dagen ned til pukkplassen, det er jeg som har lagt den der, det er ikke påvist vannskader da jeg gjorde det noen år tilbake det er ikke derfor den ligger der det er bare jeg som er ekstra forsiktig og redd om huset. Kommentar: Jeg har lest tilstandsrapporten så rensa takrennene ofte. Anlite noen å felle bjørkene nærmest huset for å ikke få tette løp. Få vannet vekk fra huset enda mer. Jeg har ikke vært hjemme på lenge og det har regnet mye. Jeg visste ikke om det som sto i rapporten før den kom. Jeg tenker det ikke var så dumt med den slangen likevel.

08.2020 Kent ved Kato Anlegg Sykkylven På framsiden til høyre for døren da det ble gravd ned fiberkabel til huset ble det samtidig lagt et dreneringsrør fra plassen der rennen fra taket går ned ved entredøren og ned til brønnen i plassen med pukk. Jeg betalte kun for røret 732.50 kr.

Det var et forsøk på å tørke ut veien.



#### Avløp og vannrør

Kloakk går ut i kommunalt avløp.

John Harry Klokk har ikke gjort noe med rør og avløp, jeg fikk svar på sms i dag 24.04.2026.

Jeg har heller ikke gjort noe med avløpet.

2023 GJERDE RØR AS v Rørservice URI AS Brytere på vannrør under kjøkkenvasken.

#### Entre, Entredør og vindu:

2019 Jeg snekret ny plating foran døren. Impregnering konstruksjonsvirke, Jotun Trebitt Terrassebeis Skyggebrun 90028 389.00 kr stk Trinol grønskekverker 269.00 Møbelglider 3st pk 254.70 Maxbo Sykkylven,

Nytt håndtak på ytterdøren (entre) fra BBDesign på Jernia Sykkylven 849.00 kr gjort selv.

Der er et gammelt brytmerke ved låset på døren men ikke skade på lås.

Ytterdør maler AV Anrej Vazan Sykkylven, ytterdør og vinduskarmer ved ytterdør. Det ble malt to lag. Arbeid 6500 kr Maling 1233.30 Total 7 733,30

Under ytterdøren må stocken byttes / utbedres, det må tettes her, fjern planken foran og sett ny bak og sett tilbake planken. Spør fagman hva og hvordan.

Det er en skade i betongen bak platingen på trappetrinnet.

#### Vinduer:

1979 Vinduene på huset er originale, karmene må males utvendig. Ev skader på glass på vinduer har vært der siden før jeg flyttet inn.

Vindu ved entredør: Jeg malte huset 2020 og skulle inn med stigen og var uheldig å dultet bort i vinduet,

Takstmann kaller det en sprekk det er et nålestor lite hull og en flis på størrelse med en krone som er falt ned mellom glassen. Det er knapt det viser.

#### Ventilasjon

2020 jeg byttet til ny godkjent Ventilatorventil 125 mm med spjeld i utvendig vegg til kjøkkenvifta.

1978 Det er lufting med ventiler og åpning av vinduer og dører. Det er ventiler i alle rom unntatt første entre ved døren. Der er inget ventilasjonssystem mer enn kjøkkenvifta fra 2009, den kan stå på en. Ventiler skal holdes åpne for å unngå skader på huset. Gangen nede er ventil ved trappan, soverom er ventil bak garderobe ved vindu - sett inn to mindre garderober og sett sengen i midten om du vil åpne ventilten. Innebod er ventil oppe på veggen, badrom er ventil over wc, stue og kjøkken er ventil høgt over kjøkkenskap.

Se kommentar på badrom...

#### Taket

John Harry Klokk har fortalt att han la ny takpapp 2009.

Vindskivene MÅ byttes.

2020 Takrenner: takrennene kan med fordel byttes de fungerer godt men begynner å bli litt gamle, jeg har forsøkt reparert på bakre ved lille vindu mot papp og takplate med Tek7 et sted, og enden av takrennen med Tek7 så den er tett. Tec7 sort 169.00

Det bør felles noen bjørktrær som står nært huset som feller løv mm. Disse feller løv og frø i rennene og på taket, dette kan bidra til mose mm. Da får du også ved. Du må ikke gjøre det selv da trærne lener. Kontakta Aktiv Anleggsdrift As 92039783

#### Skorstein

Blikkenslager Vidar Godø AS ny pipehatt, den gamle ble rusten, det ble tettet og lagt takpapp lapper på taknokken for å tette mot pipehattens fot. Det ble oppdaget ved at det var noe lite lekkage ved skorstein inne en dag det regnet jeg satt i sofaen, jeg la presentering over pipe og tak til montering. Det er ikke loft på huset.

Ellers er skorstein som den var da jeg flyttet inn. Jeg fyrer veldig lite. Feiet har jeg gjort selv en gang for år. Feieutstyr jeg kjøpte ligger i uteboden. Jeg legger igjen en høy dobbel stige verdi 3200 kr som henger i carporten. Vil man ikke feie selv da bestiller man montering av stige.

#### Internett og Tv

2017 RIKSTV ingen tv da jeg flyttet in, 12.2017 er Tv-antenn montert på framsiden ved kjøkkenet. Tv antennekabel er dradd inn på stua og soverommet. Det er god tv signal på antennen.

2020 Det var ikke plass i telekoblingsentralen og ikke mulighet til internett i 2017, 07.2020 Fiber internett KATO ANLEGG, Sykkylven Kommune, Sykkylven Energi, One.co og Nextgentel i samarbeid legger fiber bredbånd i Sykkylven, bestilt av John Harry Klokk 2019. NB! MODEM FRA NEXTGENTEL MÅ STÅ FRITT ELLERS BLIR DET SVIMERKER PÅ VEGGEN!

#### Oppvarming

Varmepumpe er montert i trappan på høgveggen og sitter høgt opp for å spre varme i begge etasjer. Det er satt en skrue for å holde luken oppe, det er for at ellers går ikke spjeldet, da du har støvsuget og gjort rent filterene og lukket da setter du opp luken på skruen igjen så går varmpumpen akkurat slikt som den skal. Det er det eneste som er manko ved den.

Jeg har laget en spesialtilpasset trappstige for å stå i trappan og nå varmpumpen for rengjøring, to bein er kortere enn de andre to det er ikke feil på den den skal brukes i trappan, den står inne på soverommet. Den tåler i hvert fall 80-90 kg men må jo stå innenfor trinnene da.

Vedovn installert av John Harry Klokk 2009.

Vedovn soverom 1978.

Veden i carport inngår i salget.

#### Elektrisk anlegg

Skrusikringer

2018 Automatisk avlesbar strømmåler etter beslut av staten. SYKKYLVEN ENERGI

2021 Elinstallasjon Lys i utebod og strømuttag, utebelysning ved entre og utebod det lyser opp hele plassen, strømuttag i carport og ved entredør. EL24 Ensiko AS Elektrisk installasjon Plafond LUNA sort 2 x 1149.00 = 2377.00 Maxbo

2026 Elektrisk installasjon varmpumpe SEAS Spjelkavik Ålesund Utbedring av opplegg til varmpumpe. 23.01.26 PMH 500V 2X2.5+J HVIT DRAKA Namron vegglokk m/utsparing hvit KOBLINGSBOKS IP65 AP9 HVIT KLIPS TC-C5M SECOR 6X9 HVIT Sikkerhetsbryter SA216 DV Hvit Fergeutgifter Sum materiell Krzysztof Kogut SERVICEARBEID Markus Walderhaug Dimmen SERVICEARBEID Servicebil 11466.46 kr

Elektrisk kontroll vil være på trappene, det er undervegs og kan komme på ny eier.

John Harry Klokk har sagt han har noen form for elutdanning, han har gjort noe elarbeid i huset ved oppussing i 2009, før jeg flyttet in 2017 eksakte hva vet jeg ikke.

Jeg Annelie Molin har brukt elektriker til alt av støy.

#### Varmtvannsbereder

Det er samme varmtvannsbereder som står i huset som var der da jeg flyttet inn. Hovedkrane for vann er den røde kranen bak varmtvannsberederen. Det er ikke gått å finne en utvendig hovedkrane for vann både jeg og John Harry Klokk har søkt og vi har ikke funnet noen. John Harry Klokk har t.o.m søkt i brønnen i gata. Så dessverre er der ikke noen utvendig hovedkrane. Man må slå av vannet i inneboden og vri på det røde rattet. Blokkere den ikke. Varmtvannsberederen står i inneboden. Det er ikke vannmåler.



#### Snø og snøfreser

Det står en snøfreser med elstart, lys, drivning på hjulene modell stor, nyverdi er 32000 NOK kjøpt på Jernia i Sykkylven kun brukt 1,5 vintre i uteboden, den er med i huskjøpet jeg skal ikke hente den. Kjøper må bytte olje på snøfreseren før bruk for å ikke skade motoren. Nøkkel ligger på hyllen i stua. Det kan slå til og snø mye på Klokkestranda gled deg til snøfreser.

#### Huset innvendig

John Harry Klokk sier han har gjort alt selv, la nye gulv i huset i 2009 og malte veggene et lag, ordnet innredning i kjøkken og innredde bad selv, noe strøm.

Jeg flyttet inn 2017 som leietaker, og kjøpte huset 2020. Malingen var blitt grålig, noen steder som bak kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin var det en dålig slitt lysgult lag maling fra huset var bygget og bak komfyren manglet list. Soverom manglet lister. Ikke alt var malt, maling på vindusvridere, lysbrytere og eluttak overalt. Mye mer å gjøre...

#### Entre

AV Maler Maling av vegger i entre ved dør. Jotun vask før maling, huller hvit Tek7 Vegg, Jotun Heftgrunning, Jotun Lady Balance Hvit base og til vinduskarmer Jotun lady Supreme Finish halvblank tre og panel hvit base 40 Arbeid 29072.56 kr, maling Tot 1 661.00

Luke i entre røringang Annelie Molin Lysbryterdeksel rengjort. Montert laget en luke for å dekke til røråpning i veggen. Europris: Bilderamme Hensler og Skruer Bokstaver stickers Hvitt papir Jeg mistet kvitteringen. Rammen 69.90 kr Hengsler ca 35 kr Bokstaver stickers 20 kr Total 124.90 kr Dekker hullet, ser pent ut og lett å åpne.

#### Gangen

Det er tregulv under gulvbelegget. Det grå gulvbelegget i gangen og entre er fra 2009 JH Klokk, liker det men litt uproff tilskåret enkelte plasser. 2017 leide av han Klokk. Her var ingen dørholder i gangen, døren den sto den men gikk man mot den så beveget den seg så jeg monterte en dørholder.

Annelie Molin Vegger, lister, dør, dørpost, dørstokk er malt, håndtak og nyckellåsbrikke er byttet.

Jotun Spesialvask før maling 199.00 stk Jotun Heftgrunning universal 529.00 stk Jotun Lady Balace Vegg Klassisk hvit 549.00 stk Jotun Lady Supreme Finish Halvblank Tre Panel hvit 799.00 stk.

Montert nye håndtak og låsblekk på innerdører i huset Annelie Molin 4x129.00 516.00 kr Maxbo Skruer 32.00 Jernia

#### Soverom

Før: Det manglet lister flere steder i soverommet.

Lister: PER INGE HANSEN SNEKKER

Maling: Annelie Molin Malt trepanel, luke til ventil, vinduskarmer, lister, dørstokker, dørposter, dører, innvendig pipe, brannmur, bjelke i taket, alt minimum 3 lag. Gjort rent lysbrytere og eluttak. 2 nye vindusvridere, montert nye dørhåndtak og låsbrikker 129.00 To nye vindusvridere 2 x 329.00 = 658.00 Nye lister kjøpt på Maxbo Glattkantlist furu 08x043x2400 ubehandlet 4 stk 436.00 ink mva Kwartstaff furu 21x021x2700 hvit malt 11 stk 2299.00 ink mva Glattkantlist furu 08x043x2400 ubehandlet 4 stk 436.00 ink mva, sparkel, Jotun Spesialvask før maling 229.00 stk Grunnet med Jotun Heftgrunning Universal 2 strøk 529.00 stk, Lakkert med Jotun Lady Super Finish Tre og Panel

Setninger har gitt noen forskyvninger ved vinduer.

#### Innebod

Før: Døren var kun malt på en side den siden mot soverommet, dørposten var kun malt på den siden mot soverommet, og dørstokken var original farge okragul fra 1979.

Jeg bygget ny hylle i inneboden skrudd fast i veggen med stålvingler og støttebein, den er vel utprøvd med 6 tunge flyttkasser.

Annelie Molin Malt dørposter, dørstokk og dør Montert nye dørhåndtak og nøkkelhullbrikker

Døren er i heltre med 'speil' av plater Nå er alt malt på alle sider. Det er håndmalt i hvitt. Vasket med Jotun Spesialvask før maling 229.00 stk Grunnet med Jotun Heftgrunning Universal 2 strøk 529.00 stk Lakkert med Jotun Lady Super Finish Tre og Panel halvblank hvit to strøk. 799.00 stk Dørvrider 129.00 kr Maxbo Div skruer 25 kr Jernia Ellers er inneboden i den stand den var da jeg flyttet inn som leietaker i 2017. Jeg har ikke hatt tid å ta meg av den.

#### Baderom og wc

John Harry Klokk pusset opp Bad og Wc rom 2009 og han gjorde all jobben selv, det er IKKE anbefalt å dusje uten dusjkabine, sier han.

2009 JH Klokk Lys montert over servanten for Berit ville ha sånn, og uttak. Jeg har aldri hatt problem med den dok men den bør nok armatur byttes ut, ikke rett sort.

2023 Dusjkabinen er tettet i bunn i kantene der var en liten lekkasje men den er tett nå.

Dusjhode nytt 09.2023 VB Sykkylven AS sølvfarge vannsparende 450.00

Der er to bittesmå små biter som mangler i pussen mellom flisene. Det kan man lett kjøpe noe Heydi og legge i, lysegrå blir nok bra.

Jeg tror man bør legge ny fugemasse langs med veggene og flisene for sikkerhets skyld.

Jeg har aldri hatt masse vann over gulvet og nå har det stått tomt lenge så tørt er det.

1978 Toalettet funker også om det er av eldre modell og er bekvemme å sitte på.

Vaskemaskin 2007 kjøpt av meg den vasker og går, ser stygg ut, bråker litt men det blir rent. Vil du bytte den ut så passe på å måle bredden på den nye så den går inn gjennom døren den må absolutt ikke være bredere enn den som står der nå. Og ta ned døren ellers får du ikke maskinen ut og inn, legg også en gummimatte over terskelen og løft vær to personer.

For vaskemaskin: Rørservice URI AS Sykkylven Rustfri slangeforbindelse vann 3 x 531.00 = 1593.00 Avløpslange komplett 3.5 m 397.00 Ekstra lang sammenkoblet vannslange er kjøpt for å forenkle å flytte vaskemaskin og dusjkabine, dra maskina ut og flytte dusjkabinen.

Jeg har lest tilstandsrapporten:

"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."

Kommentar fra selger: Det er montert en ekstra lang vannslange av tre typgodkjente stålslinger satt sammen på vaskemaskinen koblet til veggen og det er gjort nettopp for tilfeller som dette. Samle sammen det du trenger: gummihansker, en bøtte, oppvaskmiddel, oppvaskbørste, en gulvmopp og allrent tilgjengelig så du kan vaske gulvet, og lukk baderomsdøren. Røret til dusjkabinen ligger ikke langt nok ned for å skade membranen men husk å bikke det opp og dra det løs før du flytter dusjkabinen, da kan du også rengjøre røret. Dra fram vaskemaskinen til døren, flytt dusjkabinen til venstre og gjør rent sluken. Vask gulvet. Flytt det tilbake. Jeg har ikke hatt problemer etter at jeg fikset det med slangen. (Det var verre før.)

Annelie Molin Malt dørpost, Dørstokk, dør Jotun Spesialvask før maling 199.00 stk Jotun Heftgrunning 529.00 stk Jotun Lady Supreme Finish Tre og Panel 799.00 stk Nye låsvridere 129.00 Maxbo To stykk Knaggerekke montert på baksiden av døren 2 x 169.90 = 339,80 kr Clas Ohlson 2017 Dorullholder

#### Tilstandsrapport ventilasjon bad:

"Ventilasjon Beskrivelse Det er naturlig ventilering. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak • Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket."

Det er i grunn greit. Jeg som selger har aldri dusjet med lukket dør da rommet er lite, dette for å unngå fukt og skader på badet, og det blir også fukt på speil. Jeg anbefaler kjøper at i mest mulig måte ha døren åpen og ha spejld åpent. Også med mekanisk vifte blir det damp da en vifte ikke



klarer å ta unna alt. Ha døra åpen med mindre du har gjester.

#### Trappan

Trappa 1978 Annelie Molin malt trappa og trappetrinn, og under trinnene, rekkverk. Trinnene var før umalt helt tre under og kanter, rengjort, grunnet to strøk og malt tre strøk, og rekkverk er lakkerte 3 strøk. LADY BALANCE HVIT BA 449,00 stk JOTUN HEFTORUNN UNIV 529,00 stk LADY SUPREME FIN 40 799,00 stk REPARASJONSSPARKEL7 259,00 x 2 374,00 Jotun vask før maling 199,00 stk Malertape. Gulvbelegget i trappan fra 1978/1979 er som det var da 2017, teppebitene 2009 JH Klokk disse får ny huseier bytte til noe som de liker selv.

Jeg har lest tilstandsrapporten:

Jeg har tidligere vurdert å montere et ekstra gelender men ved Googling fant jeg:

"Hovedregelen i Norge er at tekniske krav ikke har tilbakevirkende kraft. Det betyr at en bolig fra 1979 skal tilfredsstillere forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet (sannsynligvis byggeforskrift 1969/1972). Her er detaljene for ditt tilfelle:

- 1979-krav: Byggeforskriftene fra 1969 (med endringer i 1972/1983) krevde rekkverk/håndlist for å sikre mot fall. Det var krav om forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider dersom trappen var åpen, men dersom trappen var bygget inn mellom to vegger, var kravet om håndløper på begge sider mindre strengt enn i dag. Direktoratet for byggkvalitet +2
- Moderne forskrift (TEK17): Dagens Direktoratet for byggkvalitet (TEK17) § 12-14 krever håndløper på begge sider av trappen. Dette gjelder ved nybygg eller vesentlig ombygging."

Det er en solid vegg på ene siden og et høyt og solide rekkverk med håndlist på andre siden. Der er noe veldig solide å holde seg fast i. Det er også montert teppe i trappan for å forhindre å skli. Der er ikke to vegger per defenisjon men der er et veldig solide rekkverk. De som bygget huset var to gamle damer de brukte en byggmester i 1978, og etter de to damene har den annen eldre dame som brukte rekkverket flittig det viste på malingen som jeg har fikset. Personlig har jeg aldri opplevd dette som et problem. Jeg anbefaler dok å beholde teppe i trappan, men bytt de gjerne ut. Montere lys det er mørkt om vinteren. Vil du sette in ny håndlist så skal du så klart det.

#### Stue

2023 Annelie Molin nye vindusvridere 2 stk Rengjord vindusvridere, lysbrytere, eluttak mm. Vegger, vinduskarmer, vindusbrett, lister osv er vasket, grunnet, og malt minimum tre lag, to bjelker i taket er vasket, grunnet og malt i samme som veggene. Innvendig pipe er malt 4 lag. Til info Jeg husker jeg har ikke malt ferdig bitte litt på en list ved trappan. Jotun Spesialvask før maling 199,00 stk Jotun Heftgrunning universal 529,00 stk Jotun Lady Balace Vegg Klassisk hvit 549,00 stk Jotun Lady Supreme Finish Halvblank Tre Panel hvit 799,00 stk.

2024 AV Maler maling av øvre del av vegger trappoppgang som er en del av stua. Jotun vask før maling Spikerhuller ble tettet med hvit Tek7 Vegg maling Jotun Heftgrunning Jotun Lady Balance Hvite base og til vinduskarmer Jotun lady Supreme Finish halvblank tre og panel hvit base 40.

Et vindu under taket har et gjenbruksplank, det er stygt med merker ikke råte, damene som bygget huset er vide kjente for sparsommelighet men det viser ikke fra gulvet man må stå på stige, vinduene er fine og der er alltid lyst og fint. Vil man så kan man sparkle over det og male de, jeg har ikke brydd meg ettersom man ikke ser det.

Det står tilpasset gardinstang på stua, det ingår.

#### Kjøkken:

Kjøkkenskap o.l. og el er montert i 2009 av John Harry Klokk.

En kjøkkenskuff går ikke helt inn av seg selv har skjedd over tid, det er en justeringssak, eller kjøp nye skinner.

Oppvaskkummen: Da jeg malte kjøkkenbenken 05.2023 fjernet jeg festene, av misstak fulgte de med i flytten jeg har de hjemme. Det kan vi fikse, der er festen.

Komfyren kontakten er trekt ut derfor er det ikke strøm. Platen funker. Jeg vasket ovnen. Det er en varmluftsovn, etter vask går vifta hele tida, mulig det går an å finne ut av den var ikke sån før jeg vasket, kanskje noe fastnet i noe, det er bak den plata der vifta sitter jeg vasket. Det er en Electrolux. Prøv å skru loss platen og kikk om der sitter noe i den tjukke "kabelen / lederen" som kan lede strøm / signaler feil, tørk rent med vann og myk klut. Ikke ha kontakten i.

Kjøleskap og fryser funker, det er en liten sprekk i fryser innvendig men de funker bra begge to. Mulig en klatt Tek7 kan tette.

Oppvaskmaskin funker fjell, veldig god maskin, helt toppers.

2019 Nye brannvarslere seriekoblede

2023 Pusset opp kjøkkenbenk i heltre satt inn av John Harry Klokk 2009 den trebenken var i stygg stand, lakken var gåen, treet viste, og stygge merker. Jeg brukte slipemaskin, gulvrens, 2 lag grunning, 6 lag svart gulvlakk, og 6 lag klarlakk gulvlakk. Jeg lakkerte også original list ved bortre vegg. Trestjerner Gulvrens 199,00 Jotun Kvist og Sperregrunning 219,00 stk Jotun Trestjerner Gulvmaling halvblank Sort fargekode 0099/9500-N Jotun Standard 339,00 stk Jotun Trestjerner Gulvmatt vanntynnbar gulvlakk tre 339,00 stk Dere må IKKE bruke skarp skrubb eller frættende kjemikalier på kjøkkenbenken. Jeg har gjort arbeidet selv.

2023 Før: I kjøkkenet var det maling fra 2009 som viste og 1979 som var skjult, der var umalte sokler og manglet sokler.

Jeg har malt kjøkkenets vegger trepanel, lister og sokler under skap 3 lag, der det manglet lister snidet og tilpasset jeg nye. Jeg monterte veggfeste til venstre for benkplaten. Jeg demonterte benkplaten over oppvaskmaskinen og tok ut oppvaskmaskin (sto på gulvet under tiden for oppussing se URI), kjøleskap og komfyr og har malt vegger bak disse. Kjøkkenet er åpen planløsning veggen som løper fra stua er malt. Jotun Lady Balance Klassisk hvit SVANEN / NAAF 529,00 stk Veggen bak komfyren og kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin Jotun Lady Supreme Finish Halvblank Tre og panel hvit base, ingen blanding. 799,00 stk, veggfeste.

2025 Nye brannvarslere seriekoblede Annelie Molin kjøkken og stue og en utenfor soveromdøren.

#### Sopp og råte

Dere spurte om mugg sopp og slik, Jeg har astma og er meget sensitive for sånne ting og jeg har ikke blitt sjuk av å bo i huset. Jeg har vanskelig for å tro at huset er sjukt. Så dere skjønner om det var mugg og råte i mitt eget hus da ville jeg ikke kunnet bo i det så lenge som 5 minutt. Jeg har flyttet pga nytt arbeid og derfor nytt bosted.

#### Allergivennlighet

Jeg har vasket huset, og alt i huset mv parfymefritt med Neutral og Änglamark produkter som er Svanemerket siden 2017. Det har vært lite kjemikaliebruk. Huset er malt innvendig med Sensitive maling. Jeg har gitt beskjed til megler at duftprodukter er forbudt ved visning at heller åpne et vindu. Huset skal være tilgjengelig for allergikere, astmatikere og sensitive. Jeg garanterer dok IKKE at huset passer alle sensitive fordi vi er alle sensitive for ulike ting.

#### Hagen

2020 Jeg gravde rabatter langs vegen i hagen og plantet buskbom. Jeg gravde store hull 2x1 meter som er 1 meter dype og fyllde det med hagejord og satte en buskbom i hvert et hull. Runt disse har jeg hatt for vane å sette blomster. Jeg har satt blomster ved den store hekken mot veien. Dekket parkslirekne ved nedre p-plass og plantet med tillatelse fra Børge Buch naboen, da henger det ikke over kjøretøy.

Jeg anbefaler en kantklipper du kan bikke opp slåsaksen på grunnet skråninger, og en elektrisk hekksaks. Pottene får du og plantene i dem også. Det står noe i carporten. Slå ikke all kratt Svarttrosten hekker i dem. Svarttrosten synger vakkert om morgenen og lever i 20 år.

#### Rasfare

Jeg har lest tilstandsrapporten

"• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE."

Det har ikke vært ras i boligområdet Klokkstranda mens jeg har bodd her (9 år) og jeg har spurt og ikke hørt at naboen har snakket om ras i boligområdet Klokkstranda, Klokkstranda 4 (47 år 2026) er uskadd og har ingen rassteiner i hagen. Der er en vei som går bak hagen mellom fjellet



og boligområdet Klokkstranda til Klokksetra som er hyppig brukt for turgåing og jeg har aldri sett ras der. Blå skilt Ramstaddal står like før boligområdet Klokkstranda. Rasområdet derimot ligger langs Fylkesveg 5916 mellom skilt Ramstaddal og boligområdet Søvik her faller det steiner om våren små steiner ned i grøftet. Fjellet er skjørt her nede ved veien og sprekker i isløsningen, lenger oppe er det tjukkere jordmann. Da det er storm som skjer sjeldent da fjellet tar sunnanvinden kan det om det kommer nordlig vind falle trær akkurat her fordi jordmannen på fjellet er meget tynn men her er ingen hus. Det er mellom dette det skjer. Jeg har fartet denne veien fram og att daglig og aldri hatt problemer. Det var et nyttår det stormet meget og to trær la seg over veien om natta og kommunen sendte folk og fjernet det raskt. Men da det stormer kan tre legge seg over veier overalt det er ikke noe spesielt for akkurat dette område det skjer ytterst skjeldent. Elven ved siden av huset er mer som en bekk den er liten, den gjør ikke en flue fortredd.

Jeg har lest tilstandsrapporten:

"Det er gjort noe overflatebehandling."

Det er gjort litt mer enn det. Og takstmann hadde tilgang til boligmappa orket han ikke se i den?

TOTALT BEKOSTAT HUSET 2017-2026 Minimum 144 028,19, Bare maling ligger på minimum ca 23 586,30 Det er betalt med lønn fra 2017.

Eiendomskatt Årleg beregna skatt kr 3317 kr Fordelt på to betalinger forfall 15 juni og 15 nov.

Forventninger

Og til sist det er et gammelt hus, det er 47 år gammelt 2026, det er ikke nytt, som kjøper må man vite at hus må alltid vedlikeholdes. Jeg har gjort mye på huset, ny eier må selv fortsette og oppgradere og vedlikeholde huset. Det er ikke nystand, det er noe forbedret. Inget hus kan kjøpes og tro man kan la det stå i 40 år uten å gjøre noe. Det er alltid noe å fikle på. Sånn er det bare.

Velkommen til nytt hus

Annelie Molin

14 maj 2026

## **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 37816503**

# Egenerklærings skjema

Name

**Annelie Elisabeth Molin**

Date

**2026-05-14**

Identification



**Annelie Elisabeth Molin**



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

## Egenerklærings skjema

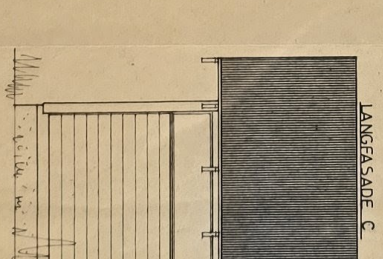
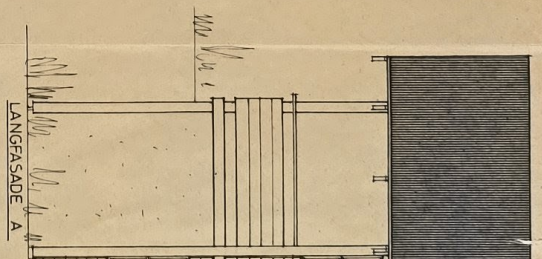
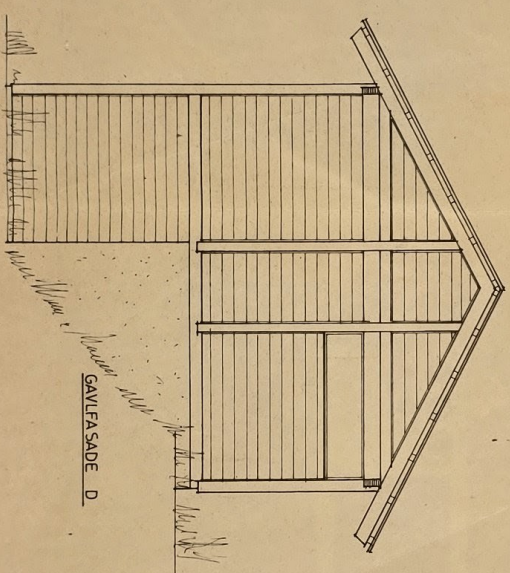
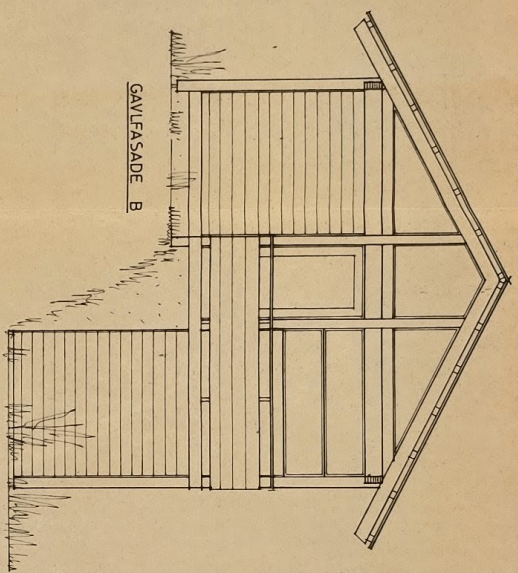
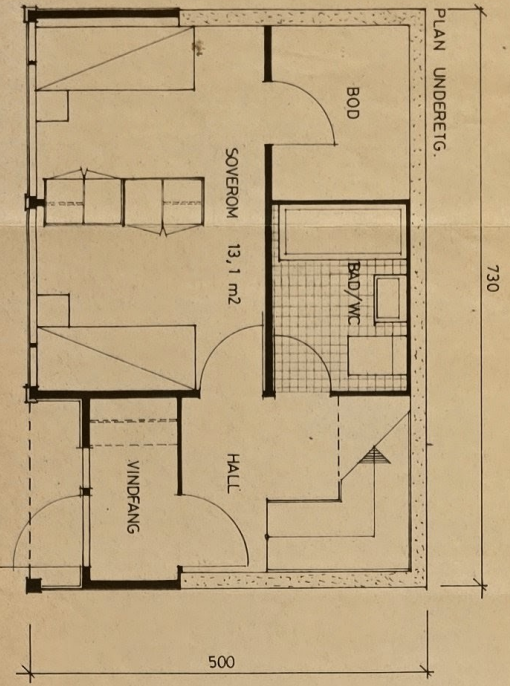
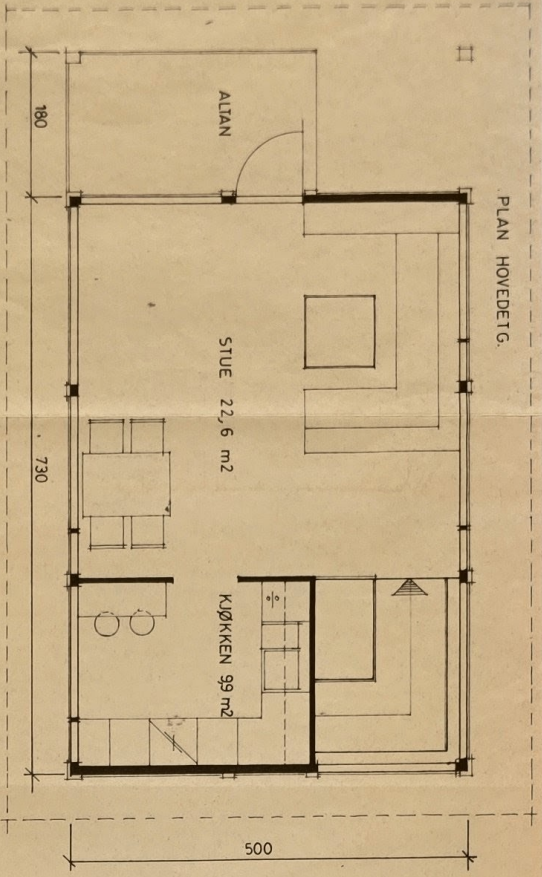
---

Signed by:

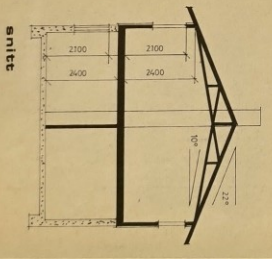
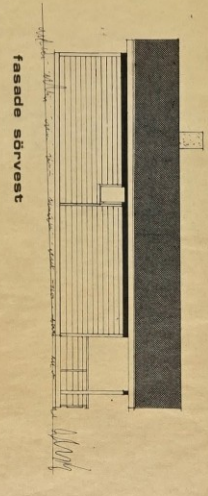
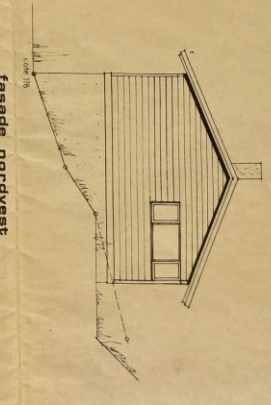
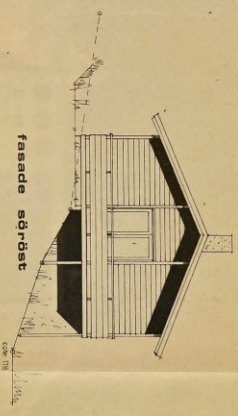
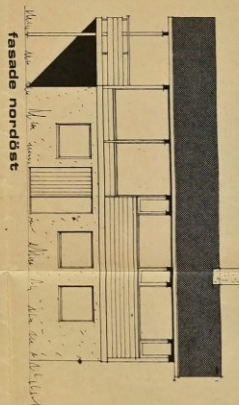
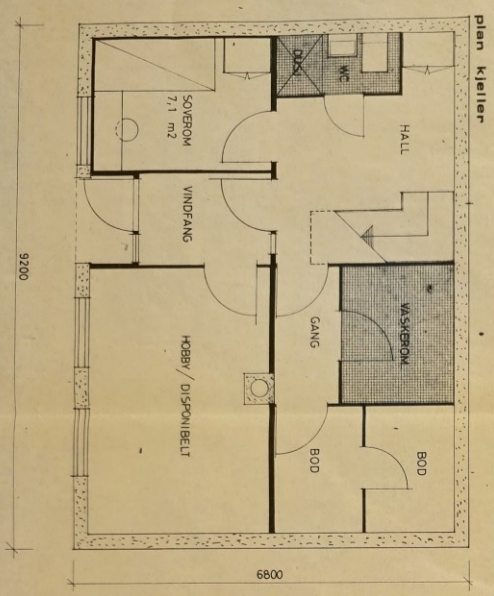
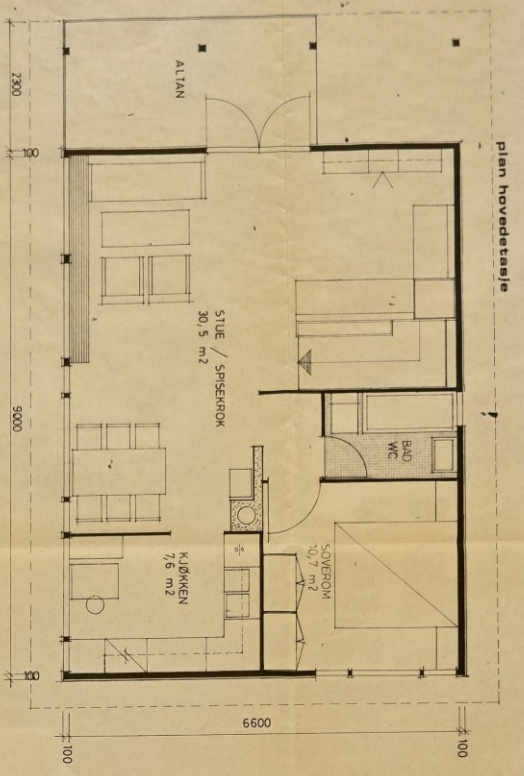
Annelie Elisabeth Molin

14/05-2026  
23:26:07

BankID OIDC  
High







**CODKJEND**

PA. H. 4/8 SOLLER SEIT

VI. N. 2. OSADDET 5117

SYKKELVEIEN BYGNINGSBLAD

NOTE 28/8-78 SAK 84/78

*Arvid Steinar Olsen*

<b>JOKER "VARIANT"</b>		TYPE NR.	TEGNING NR.
PLANER • SNITT • FASADER		• 060 / 7	123
BYGGERNE:	FRK. SOLVEIG OG OLGA SVINDSET	TEGN. 12. 01. 78	REV. 05. 01. 78
6230	SYKKELVEIEN	M = 1:100 / 1:50	SIGN. JS
		BYGGM. OSKAR DRIVFLAADI	AVD. MØRE
		6230	SYKKELVEIEN



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN  
Utskriftsdato/klokkeslett: 08.04.2026 kl. 15:54  
Gårdsnummer: 65  
Produsert av: Berit Flaten  
Bruksnummer: 39  
Attestert av: Sykkylven kommune

---

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: ELVEBAKKEN TOMT  
Etableringsdato: 19.10.1977  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 65 / 39 1 526,4 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240366	MOLIN ANNELIE ELISABETH		Luleåvägen 10B, Ight 1201 98234 Gällivare SVERIGE	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240366	MOLIN ANNELIE ELISABETH		Luleåvägen 10B, Ight 1201 98234 Gällivare SVERIGE	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6924055	384828		1 526,4 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Skylddeling  
19.10.1977

Skylddeling

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

Matrikkelenhet  
1528 - 65/37  
1528 - 65/39

Arealendring  
-1 527  
1 527

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom

12.12.2012

Annen forretningstype

sindre-brunvold 12.12.2012

Rolle  
Mottaker

Matrikkelenhet  
1528 - 65/57

Arealendring  
1 578,9

Berørt

1528 - Mnr mangler

0

Berørt

1528 - 65/37

0

Berørt

1528 - 65/38

0

Berørt

1528 - 65/39

0

Berørt

1528 - 65/45

0

Berørt

1528 - 65/46

0

Berørt

1528 - 65/56

0

## Adresser

Adresstype

Adressenavn

Adresstilleggsnavn  
Klokkstranda

Adressekode

Kildekode  
6005

Koordinat

Koordinat  
4

Øst

Kretser

Grunnkrets  
0208 Ramstaddal

Nei

Atkomstpunkt

Stemmeakts  
1 AURE

Kirkesokn  
08041001 Sykkylven

384836

Postnr.område  
6230 SYKKYLVEN

Tettsted

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 180 205 489  
**Løpnr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6924062 Øst: 384836  
**Bygningsendringskode:** 1  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:** Elektrisitet  
Biobrensel  
**Oppvarming:** Elektrisk  
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0  
Bruksareal bolig: 66  
Bruksareal annet: 0  
Bruksareal totalt: 66  
Bruttoareal bolig: 0  
Bruttoareal annet: 0  
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1  
Ant. etasjer: 2  
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
Avløp: Offentlig kloakk  
Har heis: Nei

Datoer  
Rammetillatelse: 28.03.1978  
Igangsettingstillatelse: 28.03.1978  
Tatt i bruk: 01.01.1979  
Midlertidig brukstillatelse:  
Ferdiggattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	34	0	34	0	0	0
U01	0	32	0	32	0	0	0

### Bruksenheter

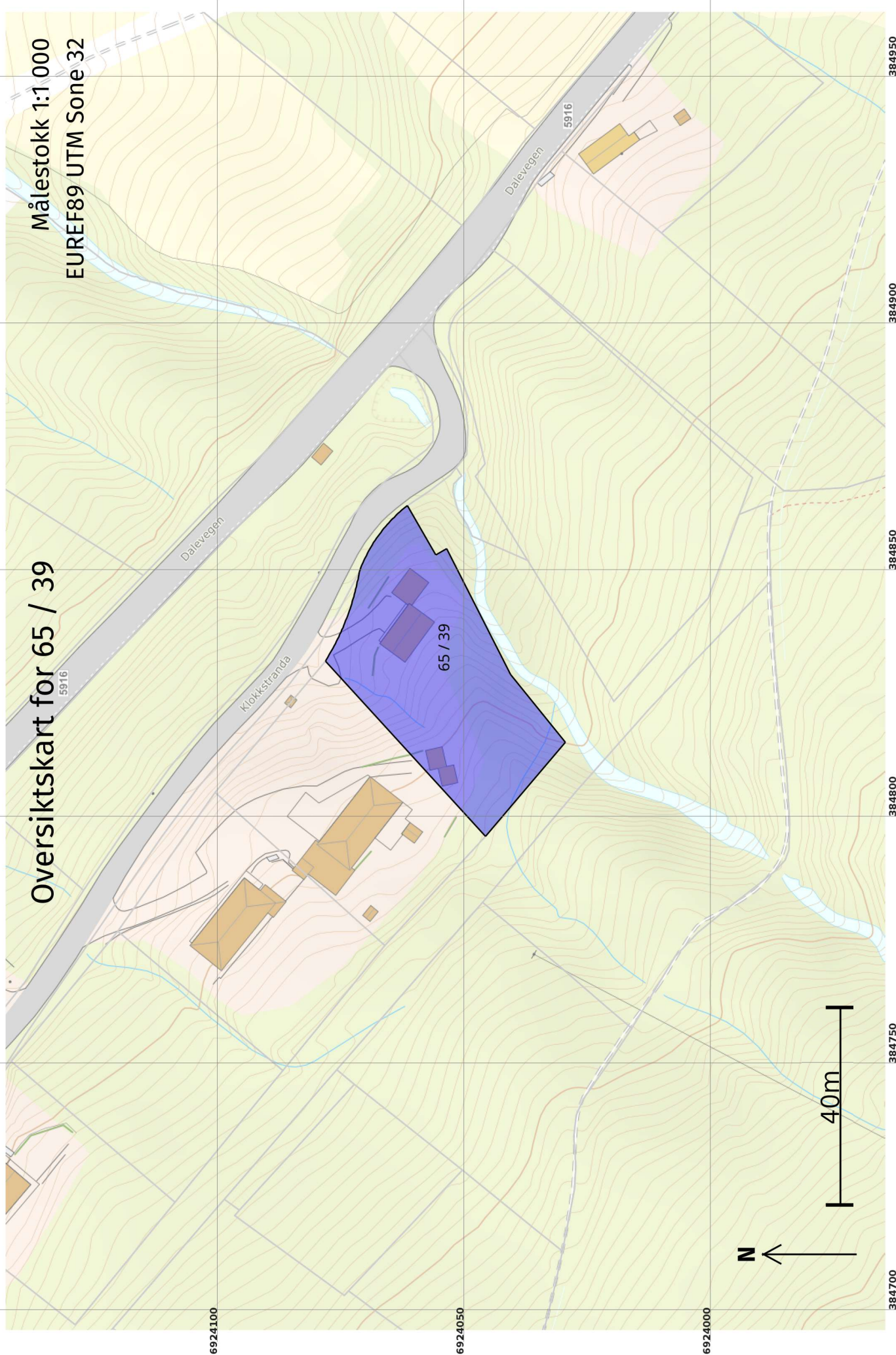
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6005 Klokkestranda 4	H0101	Bolig	66	2	Kjøkken	1	1	65/39

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SVINDETH OLGA		
Tiltakshaver		SVINDETH SOLVEIG		

# Oversiktskart for 65 / 39

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 1 526,4

Arealmerknad:

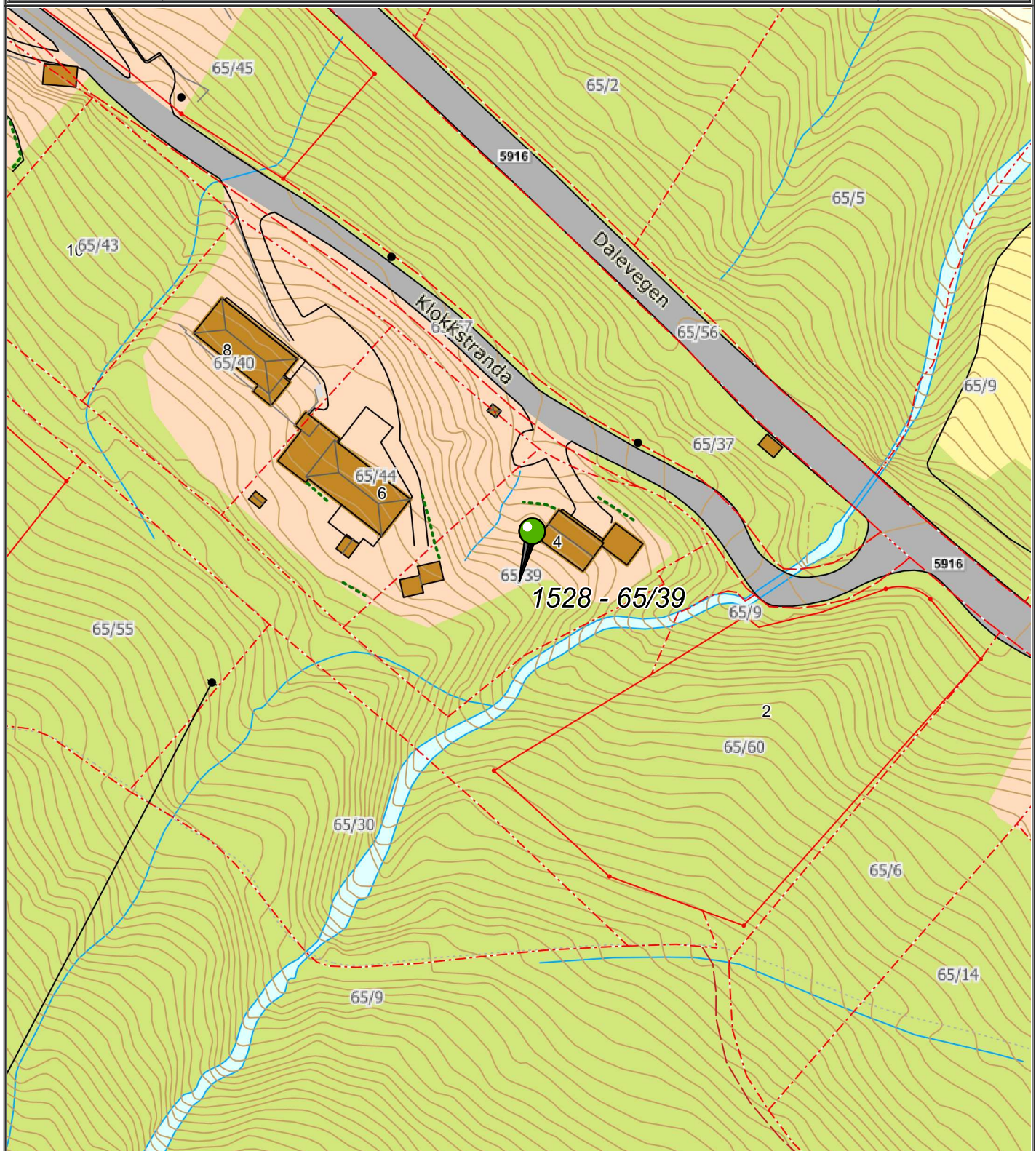
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6924055    Øst: 384828

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6924030,28	384814,88	25,00	Ukjent	10 Terrengmålt	200	
2	6924046,48	384795,84	48,10	Ukjent	10 Terrengmålt	200	
3	6924078,93	384831,35	19,44	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	200	-49,99
4	6924072,06	384849,40	16,87	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	29,99
5	6924062,28	384862,87	11,55	Umerket	10 Terrengmålt	200	
6	6924056,54	384852,85	2,50	Ukjent	10 Terrengmålt	200	
7	6924054,37	384854,09	28,57	Ukjent	10 Terrengmålt	200	
8	6924041,38	384828,64	17,68	Ukjent	10 Terrengmålt	200	

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 39	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Klokkstranda 4, 6230 SYKKYLVEN				
Hj.haver/Fester:						
<b>SYKKYLVEN KOMMUNE</b>	Dato: 8/4-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Klokkstranda 6230 Sykkylven</b>			<b>65</b>	<b>39</b>	<b>19</b>
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
<b>Nybygg</b>	<b>Bustadhus</b>	<b>11/5 1978</b>	dato <b>6/6 1978</b>	sak <b>183/78</b>	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
<b>Olga og Solveig Svindseth</b>		<b>6230 Sykkylven</b>			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
<b>Byggm. Oskar Drivflaadt,</b>		<b>6230 Sykkylven</b>			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
<b>Jostein Bonesmo</b>		<b>6230 Sykkylven</b>			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- 1. Utvendig står att forblending av vegg i front. Permanente oppheng av veranda.  
Utvendig puss av grunnmuren over terreng med tetting over grunnvasspapp.**
- 2. Ventilasjon av bad og kjøkken. Jamf. kap. 47 i byggeforskriftene, og lufting av hovedkloakk-stamme med stakeluke.**

**Arbeidet var igangsett 31/8 1978.**

Dette arbeid må være fullført innen

**snarast.**Sykkylven den **10.sept. 1979**

*Ottar Selsbakk*  
**Ottar Selsbakk**  
 bygningskontrollør

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet  
 **Sykkylven Sparebank**

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD  
 Bygningsrådet

Dok. avg. kr. 100,-

 Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver  
 Les rettleiing side 4 før blanketten vert  
 utfyllt.

 Avskrift av sakbok nr. 6836 1977  
 Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

RETT KOPI VERT STADFEST

 Sykkylven Sparebank  
 Skjøseth

# Skøyte<sup>1</sup>

## Eigedomen/Eigedomane

Matrikkelnummer <sup>2</sup>	Kommune
gnr. 65 bnr. <b>39</b> "Elvabakken" Tomt nr 19 Klokkstranda byggefelt	Sykkylven

## Vert overdrege frå

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Sykkylven Kommune v/Ordføraren	Dag - mnd. - år - personnr. 31 07 26 [redacted]

## TIL

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Olga Svindseth Solveig Svindseth	dag - mnd. - år - personnr. 01 07 14 [redacted] 16 01 17 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. .....=2000,-..... er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskild avtale om:<sup>4</sup>

Dersom det ikkje er bygt bustadhus på tomta innan 2 år, skal den skøytast attende til kommunen før den same pris, utan rentetillegg. Vert tomta selt til tredjemann, før det er bygt bustadhus på den, har kommunen forkjøpsrett og tomta skal skøytast attende til kommunen for den summen som er nemnt framanfor utan rentetillegg.

Kommunen evt. vassverket har rett til, utan vederlag å leggje og ha liggande vass-og kloakkledningar over tomta.

Vidare har kommunen/kraftverket, televerket, rett til å føre fram leidningar eller kabel for elektrisk kraft og telefon til tomta og evt. gjennom den. Det same gjeld retten til tilsyn og vedlikehald av slike anlegg.

Det er ein føresetnad at arbeidet vert gjort på slik måte at det blir minst mogleg ulempe-og at tomta-så vidt mogleg- blir sett i same stand som den var før arbeidet vart gjort.

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 baa ektemakane knytt til eigedomen.

Sykkylven.....

Stad

13/10 - 1977

Dato

*Johann Welle*

Underskrifta til utferdaren

Ordførar Johan Welle

Underskrifta til ektemaken<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Eg/vi\* stadfester<sup>7</sup> 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.

*Hermann Haurgen*

Vitneunderskrift

*Per Ernst Lundberg*

Vitneunderskrift

Hermann Haurgen

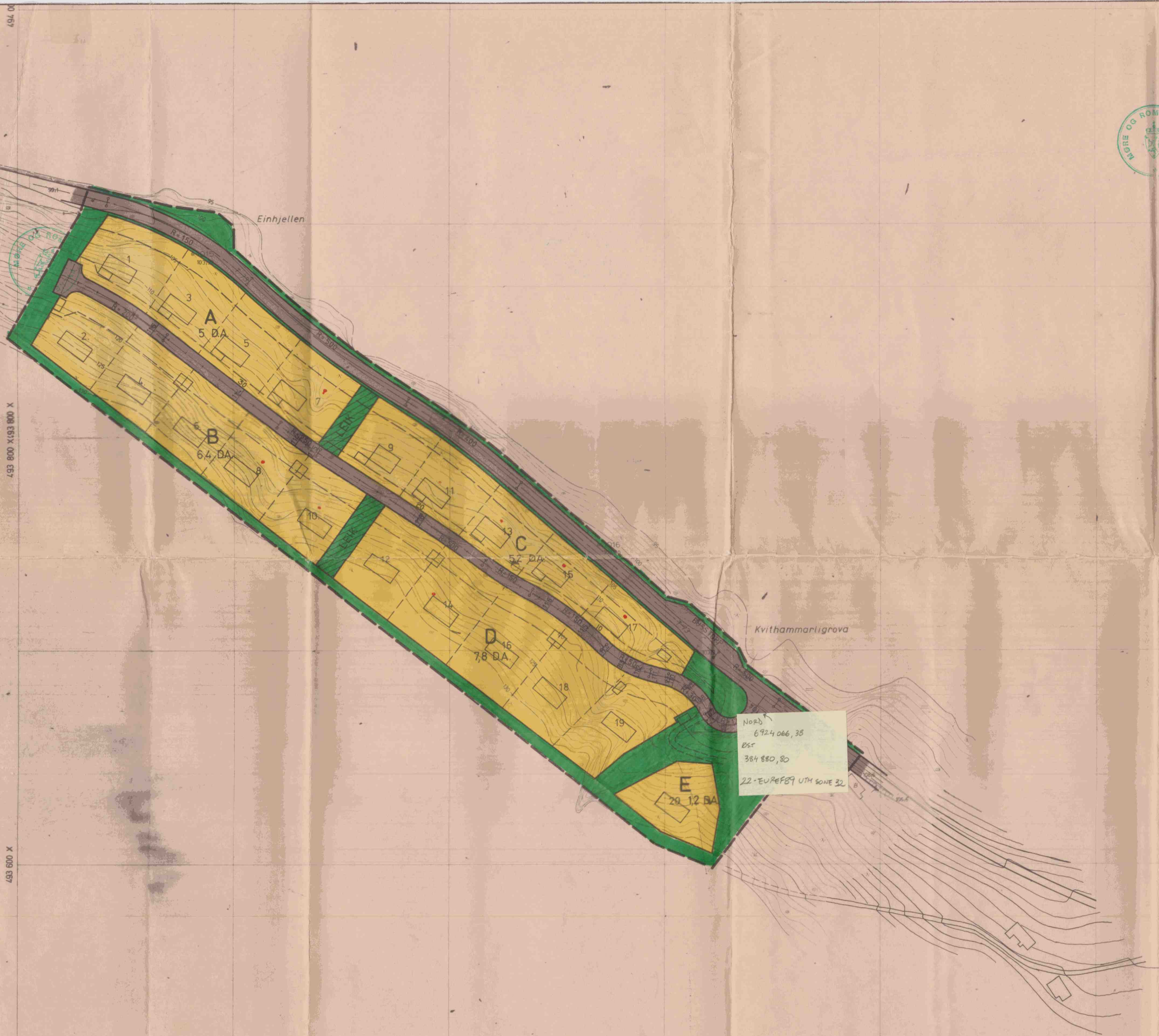
Ta oppatt med blokkbokstavar

PER ERNST LUNDBERG

Ta oppatt med blokkbokstavar

f. 13.5.1930, Sykkylven 160354 Sykkylven

\*) Stryk det som ikkje høver.



497

X 008 653 800

X 008 653



Einhjellen

Kvithammarligrova

Nord  
6 924 066, 35  
Bst  
384 880, 80  
22-EURFEB9 UTM SONE 32

E  
29, 12 BA

**TEGNFORKLARING:**

**BL § 25 REGULERINGSMÅL**

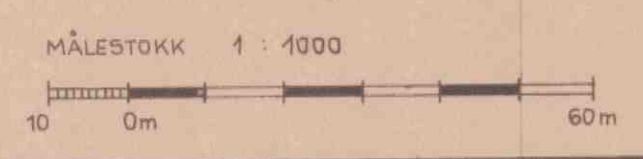
- 1. BYGGEOMRÅDER**
  - BOLIGER - J = 0,1 - 0,15
  - BOLIGER U = 0,15 - 0,4
  - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
  - INDUSTRI
  - OFFENTLIGE BYGNINGER
  - ALMENNUTTIG FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
  - JORDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
  - KJØREVEG
  - GÅNGVEG FORTAU
- 4. FRIOMRÅDER**
  - PARK, TURVEG, LEIK
- 5. FAREOMRÅDER**
  - FLOMFARLEG AREAL
- 6. SPESIALOMRÅDER**
  - GRAVLUND

**§ 26 ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- " GÅNGVEG
- " LEIKEOMRÅDE

**STREKSYMBOLER M.V.**

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN



REGULERINGSPLAN FOR:		KARTBLAD:	
<b>SYKKYLVEN KOMMUNE KLØKKSTRANDA</b>			
REVISJONER	DATO	SIGN.	
A - Tomteinndeling forandra	29/10-74	H.S.	
HUSPLASERING INNTEIKNA	28/11-74	A.S.	
Rev.	29/4-76	H.S.	
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO		
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSBROMMET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV			
PLANLEGGER	SAK NR.	TEGN. NR.	SARGBEH.
SYKKYLVEN KOMM. ING. KONTOR	20/9 - 74	H. SANDAL	

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
KLOKKSTRANDA I SYKKYLVEN.

§ 1

Det regulerte feltet er vist på planen med reguleringsgrense. Innafor reguleringsgrensen skal husa plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretninga vert å rekna i husets lengderetning.

§ 2

I reguleringsfeltet kan det oppførast bustadhus med inntil 2 etasjer. Kjeller/underetasje medrekna, og med tilhøyrande garasje.

Der terrenget etter Bygningsrådets skjønn ligg til rette for det, kan det lagast husvære i underetasjen i samsvar med vilkåra i Bygningsforskriftene.

§ 3

Bygningane si grunnflate må ikkje overstige 20% av tomtas nettoareal.

§ 4

Bygninganes høgde må ikkje overstige 3,7 m for ein-etasjes-bygg, og 6,2 m for to-etasjes-bygg målt frå ufsa og til ferdig naturleg terreng framfor huset.

§ 5

Garasjar skal helst settast opp som tilbygg til bustadhuset, og tilpassast dette med omsyn til material, form og fargar. Bygningsrådet kan der forholde tilseier det gi løyve til frittstående garasjar. Garasjane kan då berre førast opp i ein etasje og med grunnflate ikkje over 32 m<sup>2</sup>, og skal tilpassast bustadhuset med omsyn til materialer, form og fargar. Garasjar kan elles oppførast i nabobyttet når vilkåra i Bygningsforskriftene vert fylgt. Bygningsrådet skal avgjere kor garasjane skal plasserast. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som skal fylgje byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje vert oppført på same tid. Bygningsrådet har mynde til å plassere garasjene nærare veg enn byggelina tilseier, og det skal vere oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn.



§ 6

Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen vert bestemt av Bygningsrådet som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinga passe på at husa får god form og materialbehandling, og at bygningar i same byggefelt får harmonisk utforming. Fargen på husa skal godkjennast av Bygningsrådet.

§ 8

Utførelse av gjerde, høgde og farge skal godkjennast av Bygningsrådet. Jfr. § 93 og § 103 i bygningslova.

§ 9

Dei ubebygde områda må få ei tiltalande form og behandling, og verdfull vegetasjon må vernast.

§ 10

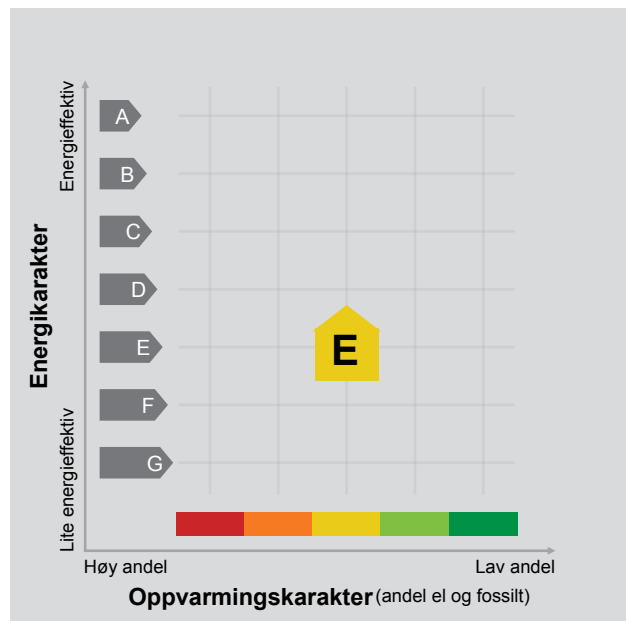
Bygningsrådet kan gjere mindre viktige endringar i desse reguleringsføresegnene der det ligg føre særlege grunner for det, og der desse ikkje strir imot Bygningslova og Bygningsforskriftene.

Stadfestet i Molde, 7. september 1976.



# ENERGIATTEST

Adresse	Klokkstranda 4
Postnummer	6230
Sted	SYKKYLVEN
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180205489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	903af163-9e22-438d-9c09-59623697074b
Dato	06.10.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klokkestranda 4  
Postnummer: 6230  
Sted: SYKKYLVEN  
Kommune: Sykkylven  
Bolignummer: H0101  
Dato: 06.10.2023 18:00:18  
Energimerkenummer: 903af163-9e22-438d-9c09-59623697074b

Kommunennummer: 1528  
Gårdsnummer: 65  
Bruksnummer: 39  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 180205489

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertilta

### Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: 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 24: 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 25: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



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.

# Klokkstranda 4

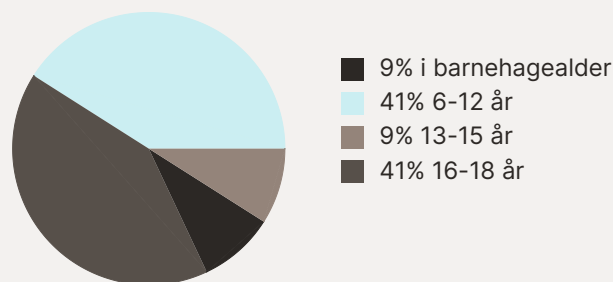
## Offentlig transport

🚏 Klokkstranda	1 min 🚶
Linje 252	0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 43 min 🚗

## Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	10 min 🚶
373 elever, 21 klasser	11 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	17 min 🚶
83 elever, 6 klasser	14.5 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 🚶
284 elever, 24 klasser	11.2 km
Sykkylven vidaregåande skule	11 min 🚶
250 elever, 17 klasser	11.5 km
Stranda vidaregåande skule	32 min 🚶
230 elever	27.6 km

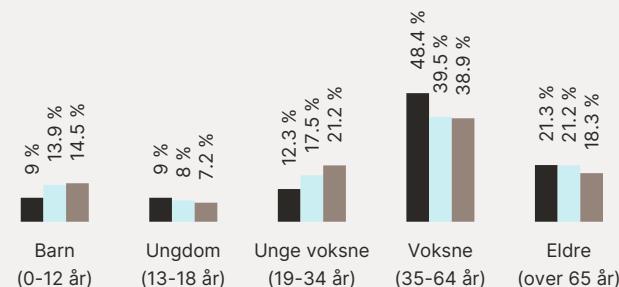
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Ramstaddal	124	85
■ Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
57 barn	11.7 km
Krikane barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
63 barn	11.9 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	13 min 🚶
34 barn	12.2 km

## Dagligvare

Kiwi Sykkylven	12 min 🚶
Rema 1000 Sykkylven	12 min 🚶

## Sport

🏠 Ramstaddal skule Ballspill	19 min 🚶
1.8 km	
🏠 Aure skule Aktivitetshall	10 min 🚶
11.2 km	
🏠 Family Sports Club Sykkylven	15 min 🚶
🏠 Stranda Treningssenter	34 min 🚶

