

# Tilstandsrapport

📍 Skaugum 16, 6200 STRANDA

🏠 STRANDA kommune

# gnr. 21, bnr. 68

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 15031-1258

Referansenummer: HK9162

Autorisert foretak: Steinar Belsby



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.

## Steinar Belsby

### Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Einebustad oppført med adresse Skaugum 16 i 1979.  
Oppført med underetasje og hovedetasje.  
Påbygd i 1990  
Hagestue i 2024  
Bygning med grunnmur i lettbetong, hovedetasje i isolert bindingsverk.  
Utvendig liggande kledning og isolerglass.  
Etasjeskille i tre.  
Takkonstruksjon med w-takstoler med valma utføring, taktro og taktekkning med pappshingel.  
Større terrasse med plassbygd basseng.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning er oppført med grunnmur i betong/lecablokker.  
Bygning er oppført i isolert bindingsverk med utvendig ståande panel  
Bygning har etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Valma takkonstruksjon.  
Taktekking med pappshingel.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himling:  
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:  
Bygning har i hovedsak tapet som overflate på vegger.

Gulv:  
Bygning har belegg som overflate på gulv.  
Flis på bad.  
Kjeller har betong og belegg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegg.  
Varmekabel i gulv.  
Bad med dusj på vegg med forheng, vask m/innredning, samt wc.  
Opplegg for v.maskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte beisafronter.  
Overskap til tak. Skuffeseksjon og underskap.  
Laminert benkeplate med 2 nedfelte runde vasker  
Oppvaskmaskin, ventilator.  
Komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom.  
Belegg på gulv,  
Opplegg for v.maskin  
Ventil i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmepumpe med innblåsing på stue.  
Varmtvannsbereider på 200 l frå 2022.  
Sirkulasjons pumpe for basseng.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er på 1073,8 m2.  
Tomt er opparbeidd.  
Asfaltert innkøyring frå off. veg.  
Oppsett mur av betongstein mot terreng frå off veg til garasje.  
Asfaltert areal til inngangsparti og garasje.  
Oppsett drivhus.  
Plen med beplantning.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

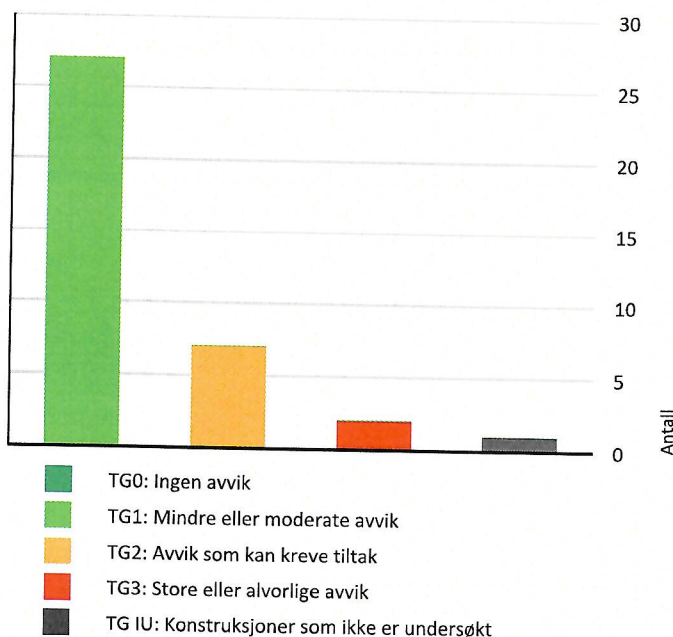
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

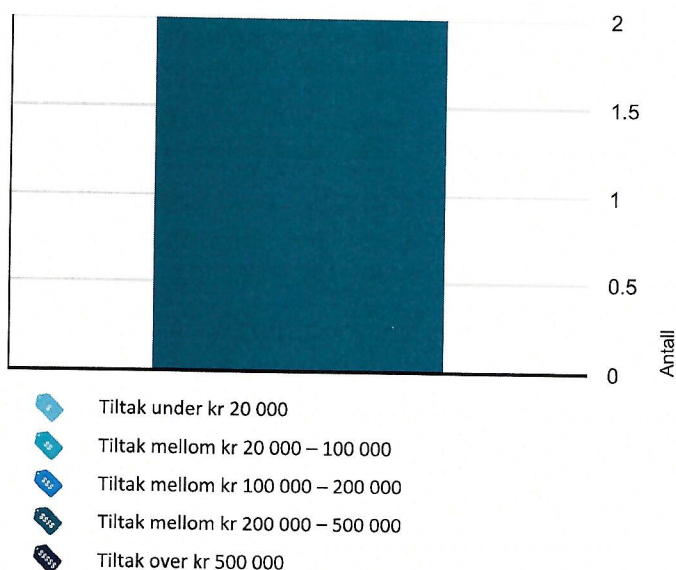
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1979

### Standard

Bygningen har normal standard frå byggeår.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold og slitasjegrad basert på observasjonar ved befaring og samtidig teke omsyn til bustadens alder/konstruksjon

### Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Vinterhage
------	---------	------------

Normal levetid:

Trepanel. 40 - 60 år.

Trepanel. Reparasjon 20 - 60 år.

Asbestcem,entplater. 20 - 40 år.

Konstruksjon frå byggeår.

Utført etter regelverk på oppføringstidspunkt.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon men valma utføring.

Tilleggs isolasjon ut til rafter i 2015.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vindu av ulik årgang.

Vindu på stue frå 2016 og 2005

Vindu på hovedsoverom frå 2016.

Vindu i underetasje frå byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noko vedlikehold må påreknast.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør av malt utføring, kvit med ukjend oppføringstidspunkt.

Oppsløagsdør frå stue til innglassa veranda frå byggeår.

Frå hagestue til terrasse av pvc med glass frå 2022.

Dører med

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse av tre med rekkverk av tre.

Basseng er plassert på terrasse med nedsenka basseng. Dybde 0,5 - 0,7 m. D= 4,5 m.

Oppbygd av trekonstruksjon med plastduk.

Terrasse noko utvida i 2017.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

## UTVENDIG

## TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Ny pappshingel lagd på den gamle i 2018.

Levetid.

Takpapp 30 år

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Ikkje synlege skader på desse.

Normal levetid for takrenner/nedløp i sink, aluminium eller plastbelagd stål. 22 - 35 år.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er sprekker i trappevange.  
Puss flakner av.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Trapp fungerer som den står.

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Eigedomen har oppsett drivhus  
Oppsett hekk.  
Det er opparbeidd plen med beplantning.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Hovedetasje med himling av palte plater og malt panel.  
Gulv av laminat og belegg. Noko knirk i gulv enkelte stader.  
Vegger med tapet.

## TG 1 Overflater - Underetasje

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag frå byggeår..  
Målt høgdeforskjell på stue. Ingen avvik.

## TG 1 Gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong.

## TG 1 Pipe og ildsted

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng i underetasje.  
Betong/leca i vegger.  
Målt utslag på fukt i tre rom under terreng.

### 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.
- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist fukt i rom under terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- På grunn av påvist fukt, må det gjerast vurdering på om tiltak må iverksettast. (Redrenering)

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lakka tretrapp med belegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noko knirk i trapp.  
Mangler håndløper

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det er ingen umiddelbart behov for utbetring,  
Tiltaket fungerer som det står.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører med profil

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad frå ukjend byggeår.  
Bad med flis på gulv m/varme.  
Tetting rund sluk er mangelfull  
Avtrekk i himling.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Tetting kring sluk er mangelfull.

## Konsekvens/tiltak

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

Manglar dokumentasjon.

Forhold kring sluk m.m. gjer at bad bør totalrehabiliterast.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking frå trappenedgang til underetasje.  
Ingen unormale målinger.

### ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Rom med sluk nytta som vaskerom og bod.  
Belegg på gulv.  
Avtrekk i vegg, naturleg.  
Sluk med klemlist

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Våtrom fungerer som det står utan tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer som det står.  
Ingen umiddelbar kostnad

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Vegger ligg mot yttervegger.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken med innredning til himling.  
Mørk beisa innredning.  
Over- og underskap, høgskap.

## ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk frå vifte på loft.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Rom med toalett og vask.  
Gulv med belegg.  
Begger med tapet.  
Vegghengd toalett.  
Vask og panelovn.

## KJELLER > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Belegg på gulv m/varme  
Tapet på vegger.  
Toalett på gulv.  
Vask m/hylle.

## KJELLER > TOALETTRUM

## TG 1 Teknisk anlegg

### Beskrivelse

Toalett  
Vask m/hylle.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Røropplegg av ulik årgang.  
Noko frå byggeår, anna frå rehabilitering frå ukjend årstall.  
Noko rør-i-rør

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast frå byggeår.  
Utført etter regelverk på oppføringstidspunkt.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon med vifte på loft.  
Avtrekk frå kjøkken og våtrom

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe er montert.  
Innblåsing på stue.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Levetid for varmtvannsbereider er frå 15 til 30 år.  
V.v tank frå 2022.

Årstall: 2022      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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

Normalt lukka anlegg.  
Utført av godkjend bedrift.  
Anlegg med automatsikringer.

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?  
**Ja Nytt sikringsskap i 2016.  
Arbeid på vinterhage/Hagestue i 2023.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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? Sjøkk 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 sikringskap

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

**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?

**Nei**

## Generell kommentar

Lukka anlegg med dokumentert utføring.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygning står på fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering av ukjend utføring og kvalitet.  
Drenering frå byggeår.  
Avrenning til off. nett  
Levetid på drenering min. 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
P.g.a. alder kan uhell oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

P.g.a. alder kan det oppstå hendingar kring drenering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker.  
Utvendig pussa.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er sprekker i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun mindre sprekker av kosmetisk art.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Forstøttningsmur

### Beskrivelse

Forstøttningsmur av betongstein  
Frå grense mot off veg til garasje.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eigedomen ligg i svakt skrånande terreng med fall mot sør-vest.  
Grunnmur står på fjell.

### Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall inn til bygning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det er ikkje behov for umiddelbare tiltak.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er tilknytt off anlegg etter godkjend opplegg.  
Anlegg nærmar seg halvparten av normal brukstid.

## TG 1 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Tomt ligg med sør-vest vend halling.  
Pent opparbeidd.

Asfaltert innkøyring til inngang og dobbel garasje.

## 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

### Beskrivelse

Bygg oppført i 1997 og etter gjeldande regelverk på oppføringstidspunkt.

Regelverk har på enekelte punkt endra seg sidan oppføring.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Ein del punkt er ikkje godkjend etter dagens regelverk. men var godkjend på oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikkje krav til utbetring av rekkverk.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Veksthus

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygningen har normal standard frå byggeår.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehald og slitasjegrad basert på observasjonar ved befaring og samtidig teke omsyn til bustadens alder/konstruksjon

### Beskrivelse

Oppført frittstående drivhus.  
Bod oppført på fundament.  
Tak og vegger av glass  
Gulv av grus.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1984

### Kommentar

### Standard

Bygningen har god standard

### Vedlikehold

Godt vedlikehald

### Beskrivelse

Garasje oppført over eitt plan.  
Dobbel garasje med 2 stk el. leddheiseporter.  
Ringmur av betong.  
Vegger av bindingsverk med utvendig ståande panel.  
Takkonstruksjon av tre med valma takkonstruksjon.  
Taktekking med pappshingel.

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

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

Andre bygg: Enebolig, Bod, Garasje  
Bruksareal andre bygg: 261 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 5 200 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

## Markedsvurdering

Eigedom med adresse Skaugum 16 på Stranda.

Bygning over to plan med dobbel garasje.

Større terrasse med plassbygd "basseng". Hagestue. Veksthus.

Bygning med 4 soverom, bad, kjøkken og disponible rom. Boder.

Ligg pent til med god utsikt.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring Kommunale utgifter	Kr.	18 780
Kommunale utgifter - Antatte utgifter	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Oppgradering og modernisering	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>

### Bod

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

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 960 000</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.	250 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000</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

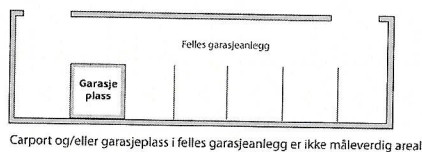
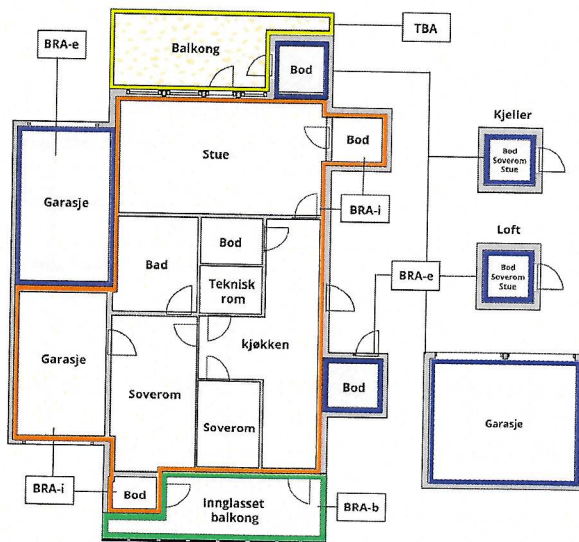
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95	3	21	119	79
Kjeller	65	26		91	
<b>SUM</b>	<b>160</b>	<b>29</b>	<b>21</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>				<b>79</b>

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, annet rom med sluk	Bod	Innglasset balkong
Kjeller	Entré, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, annet, annet 2	Hobbyrom, bod, bod 2	

## Kommentar

I underetasje er

## 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?

Kommentar: Påbygg av vinterhage

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Dagny Arnhild Haugmo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	21	68		0	1073.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Skaugum 16

#### Hjemmelshaver

Haugmo Dagny Arnhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Skaugum 16 på Stranda i Stranda kommune.  
Eigedomen ligg omlag 2,5 km frå Stranda sentrum langs off. veg.  
Det er her omlag 2 km til barneskule og SFO-ordning.  
Vidare 3,5 km til u. skule, v. g.-s kule og off. barnehage.  
For å nå bank, post, off. kontor m.m., må ein til sentrum

### Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

### Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentleg vassverk.

### Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentleg avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er på 1073,8 m<sup>2</sup>.  
Tomt er opparbeidd med plen og beplantning.  
Asfaltert innkøyring frå off. veg til inngangsparti og garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle.

### Bebyggelsen

Bustadbygg oppført i 1979 og påbygd med hagestue/inglassa veranda.  
Bygning over to plan med underetasje og hovedetasje.  
Grunnmur av lecablokker.  
Etasjeskille av tre.  
Hovedetasje oppført i bindingsverk med utvendig ståande bordkledning.  
Takkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i valma utføring og takteking med pappshingel.  
Oppfør med dobbel garasje med el.portopnere.  
Større terrasse med nedfelt basseng med d= ca 4,5 m.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				18 780
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/HK9162>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Skaugum 16, 6200 STRANDA

10 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skaugum 16	Skaugum 16	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Oppført 1979

Har eieren 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.

47 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 7107186

## Informasjon om selger

---

Selger

Andreassen, Tove Marianne



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2005

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Flise og membran

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 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

2018

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Ny takshingel

#### 4.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye vindu hovedsoverom og kjøkken

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2005

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye vindu stue

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Nytt sikringskap med automat sikringet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brattvåg 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**

Strøm til vinterhage. Lyspungt og kontakter

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brattvåg elektro as

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tømt og fylt

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2023

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd vinterhage



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

Ja     Nei     Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja     Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 45602513**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Tove Marianne Andreassen**

**2026-05-10**

Identification



Tove Marianne Andreassen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tove Marianne Andreassen

10/05-2026  
17:41:48

BankID OIDC  
High



Adresse

**Skaugum 16, 6200 STRANDA**

Dato for energimerking  
**10.06.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-310130**

Bygningskategori  
**Småhus**

Bygningsnummer  
**10246059**

Gårdsnummer  
**21**

Bruksnummer  
**68**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1979**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**160,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**150,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**209,35 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**207,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**31 187 kWh**



## Skaugum 16, 6200 STRANDA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Skaugum 16, 6200 STRANDA



## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 14: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FRYDENLUND	Beregnet areal	1073.8
Etablert dato	28.09.1970	Historisk oppgitt areal	1074
Oppdatert dato	06.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	01.03.2010 01.03.2010			21/1, 21/4, 21/55, 21/68, 21/71, 21/72, 21/73, 21/81, 21/89, 21/92, 21/98, 21/101, 21/102
Skylddeling Skylddeling	28.09.1970			21/55 (-1074), 21/68 (1074)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6909319.5	393293.81	0	Ja	1073.8	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGMO DAGNY ARNHILD F300750*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKAUGUM 16 6200 STRANDA	Bosatt (B)

## Adresse

### Vegadresse: Skaugum 16

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	108 Kjølås	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10246059		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.06.1979
2	10244579		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	02.11.1984

### 1: Bygning 10246059: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.06.1979

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	13.06.1979	13.06.1979	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaugum 16	H0101	21/68	188	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

### 2: Bygning 10244579: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.11.1984

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettningstillatelse	06.10.1984	06.10.1984	
Tatt i bruk	02.11.1984	02.11.1984	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skaugum 16	-	21/68	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

---

H01	0	0	37	37	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



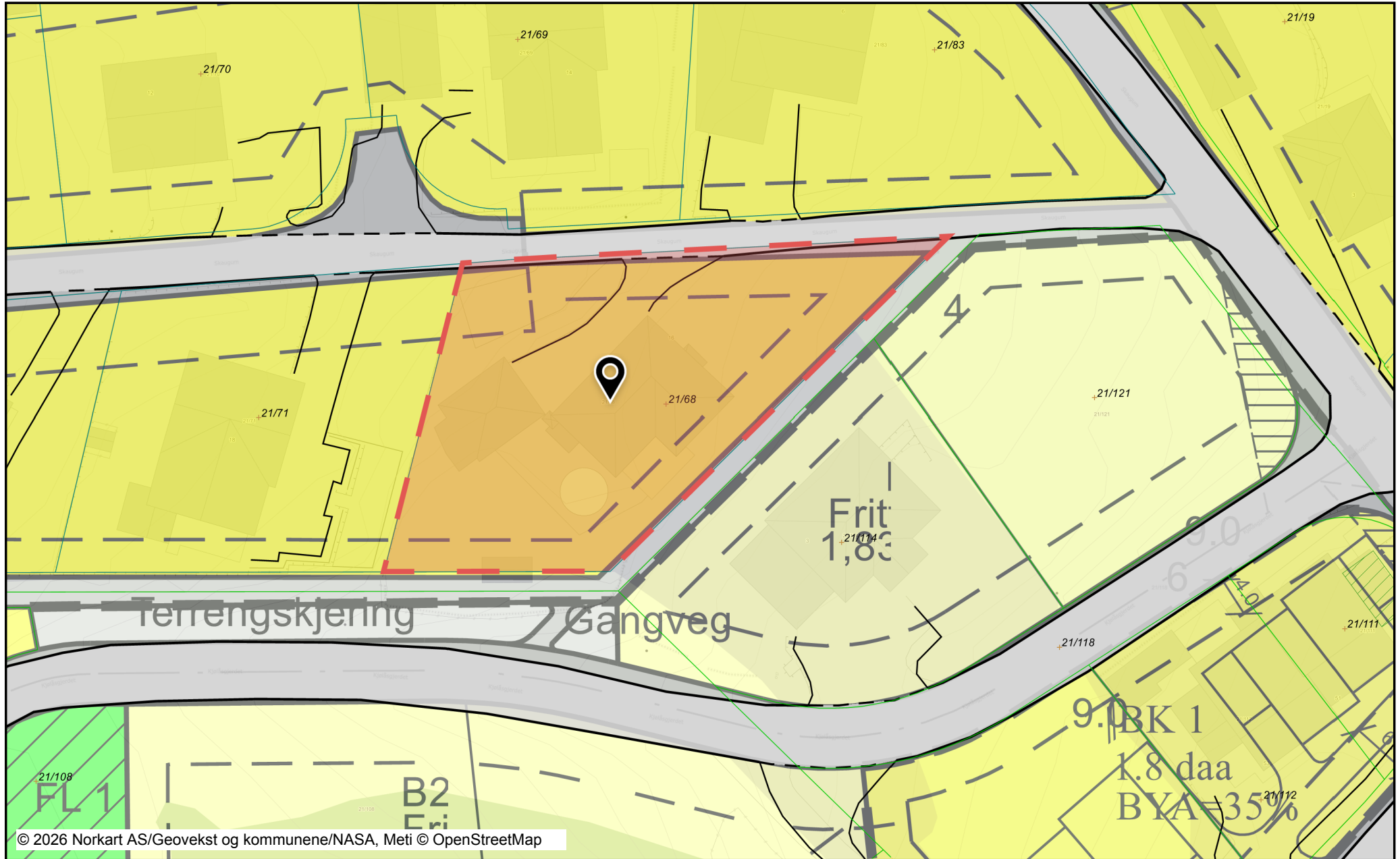
# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.05.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som






## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL

-  Område for boliger med tilhørende areal
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Sikringsone - Frisikt





### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og PBL 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Tiltak

-  BygningTiltak

### Matrikkelkart

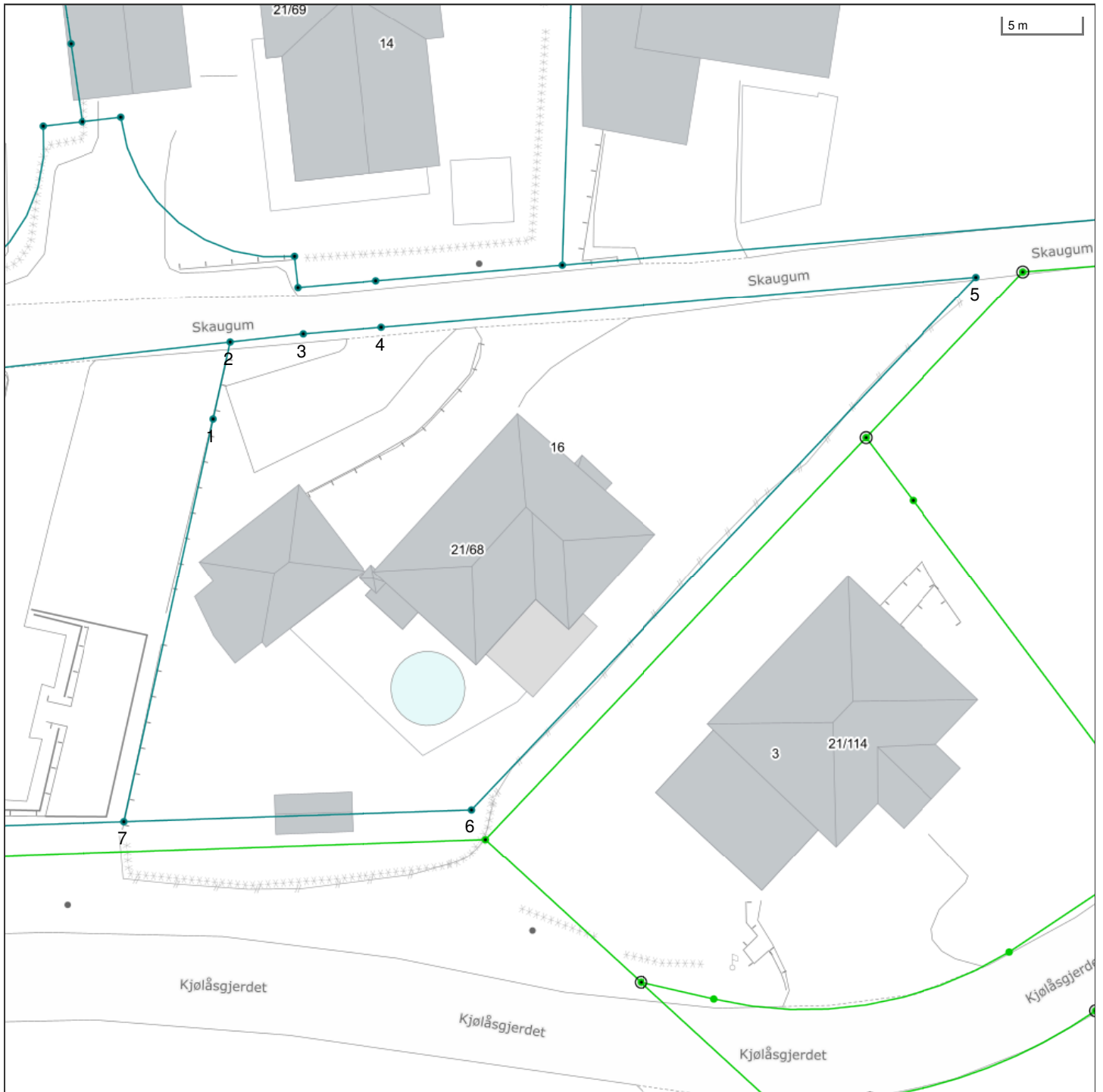
-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm

### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Veg



# Eiendomskart for eiendom 1525 - 21/68//



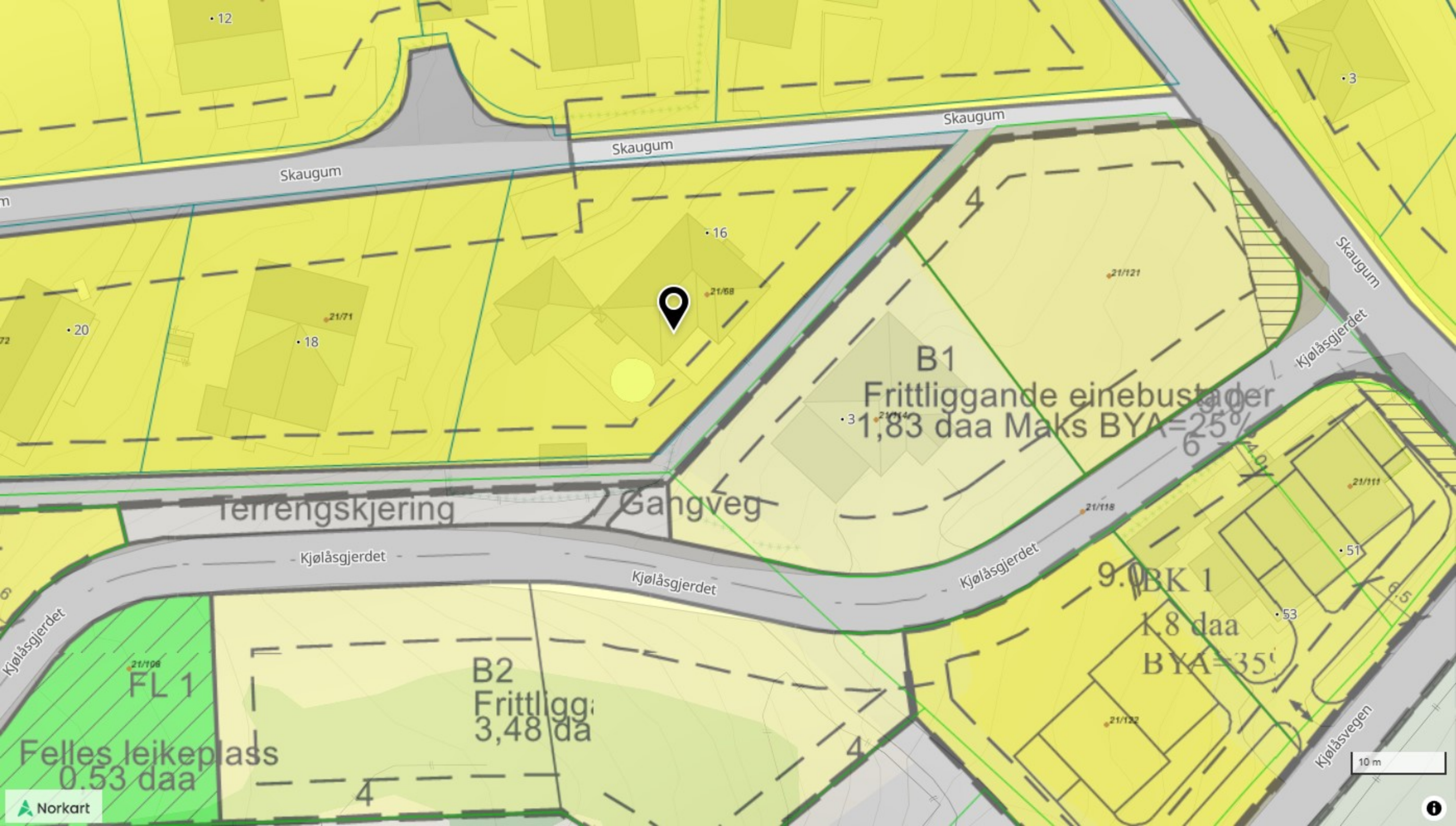
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktffeste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 073,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6909319,5	<b>Øst</b>	393293,81

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6909328,45	393272,64	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	26,18	
2	6909333,3	393273,88	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
3	6909333,67	393278,54	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67	
4	6909333,93	393283,54	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,01	
5	6909335,93	393321,46	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,97	
6	6909303,12	393288,29	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	46,66	
7	6909303,08	393266,16	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	22,13	



x = 479500

x = 479400

4 5 m



FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

VÅR REF. (ENG OPPGITT VED SVAR) DATO 21.12.78

REGULERINGSPLAN FOR "KNUTEFELTET" KJØLÅS MED REGULERINGSFØRESEGNER

I medhald av §27 i bygningslova, jfr. §15, jfr. rundskriv av 2.7.73 frå Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i brev av 21.12.78 til Stranda kommune, stadfesta ovannevnte reguleringsplan med reguleringsføresegner

I samsvar med vedtak i Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre under sak 1092/1978 vert eit areal i den nord-vestre delen av planområdet teke ut av planen ved stadfestinga. Areal er merkt med svart skravur. Når det gjeld andre vilkår for stadfesting viser ein til stadfestingsbrevet.


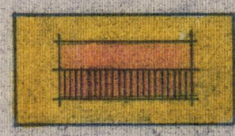
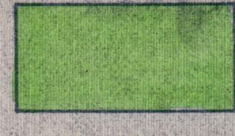

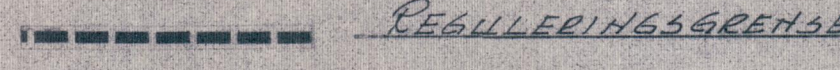
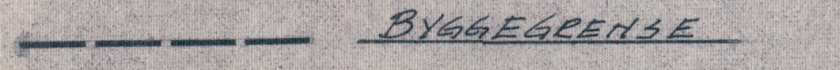
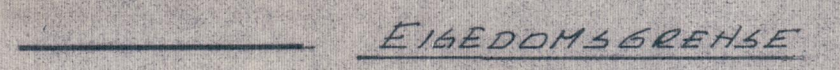
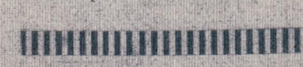
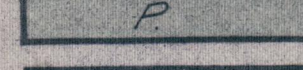
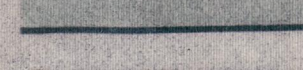

Reguleringa er teikna inn på dette kart i samsvar med vedtak i Stranda kommunestyre i møte 28.06.1978 under sak nr.85/78.

Etter fullmakt

Eiliv Berdal  
fylkesreg.arkitekt

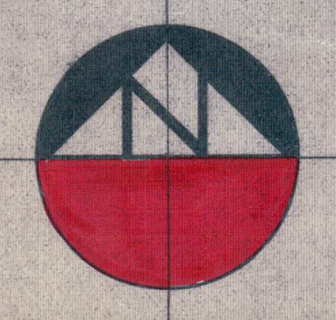


TEKNOFORKLARING TIL PLANEN:

-  OMRÅDE FOR EKST. BUSTADER
-  OMRÅDE FOR NYE BUSTADER
-  OMRÅDE FOR LOSE OG SVOGBANK
-  FRIOMRÅDE OG LEK
-  REGULERINGSGRENSE
-  BYGGEGRENSE
-  EIGEDOMSGRENSE
-  FORSLAGT GANGVEG
-  FORSLAGT PARKERINGSPLAS
-  FORSLAGT OFF. BILVEG
-  EKST. OFF. BILVEG

BEHANDLING OG REVISJON

REG. PLAN "KNUTEFELTET" ØVRE KJØLÅS STRANDA	MAKST. 1:1000	TEK. 5/11/78
STRANDA TEKN. ETAT APR 78		
<i>J. J. J.</i>		



# REGULERINGSFØRESEGNER FOR "KNUTEFELTET" KJØLÅS STRANDA KOMMUNE

## § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grensa skal bygningar plasserast slik det er vist på kartet og etter dei retningsliner som er fastsett i desse føresegnene.

## § 2

I området kan oppførast frittliggjande bustadhus i 1 etasje med tilhøyrande garasjer. Hus med sokkeletasje eller avtrappa underetasje kan oppførast der dette er vist i planen.

## § 3

Utnyttingsgraden for bustadtomtene må ikkje overstige 0,1 (jfr. byggeforskriftene kap. 25).

## § 4

Husa skal ha saltak og møneretning slik det er vist på plankartet. Takvinkelen skal ikkje vere over 35 grader og skal godkjennast av bygningsrådet. Arker eller nedskjering i takflata vert ikkje tillete. Bygningsrådet kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha einsarta takutforming.

## § 5

Garasjer skal som hovudregel oppførast som tilbygg til bustadhuset. Der tilhøva tilseier det, kan bygningsrådet tillate frittliggjande garasje. Bygningsrådet kan fastsetje endeleg plassering av garasje. Garasje skal vere tilpassa bustadhuset når det gjeld materialbruk, form og farge. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samstundes med dette. Byggjegrensene på plankartet gjeld for alle bygningar, også for garasjar. I tillegg til garasje skal det for kvar bustad vere oppstillingsplass på eigen grunn for minst ein bil.

## § 6

Saman med byggjemeldinga skal det innsendast situasjonskart som viser plassering av bygningar, avkøyrsløse og utnytting av den ubebygde del av tomta.

## § 7

Ved handsaming av byggjemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får god form og materialbruk og harmonisk



utforming i høve til terrenget og andre bygningar i byggjefeltet.  
Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

#### § 8

Utføring, høgde og farge for gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevje at tomt vert forsynt med gjerde mot veg (jfr. bygningslova §103).

#### § 9

Inga tomt må plantast med tre eller buskar som etter bygningsrådet sitt skjønn kan vere sjenerande for avkøyrsløse til offentleg veg. Eksisterande vegetasjon bør vernast så langt råd er.

#### § 10

Forutan desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova med forskrifter og vedtekter til bygningslova for Stranda kommune.

#### § 11

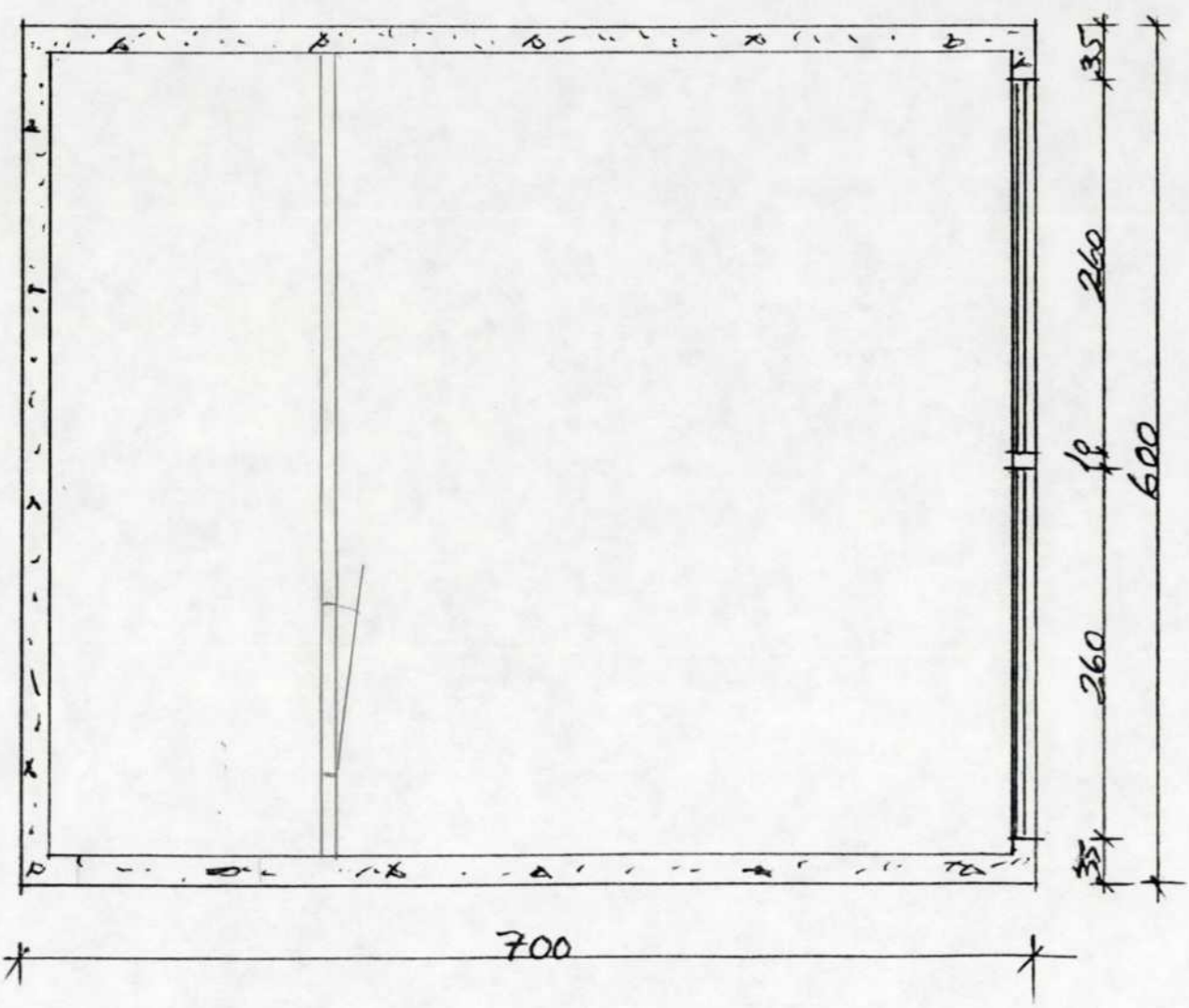
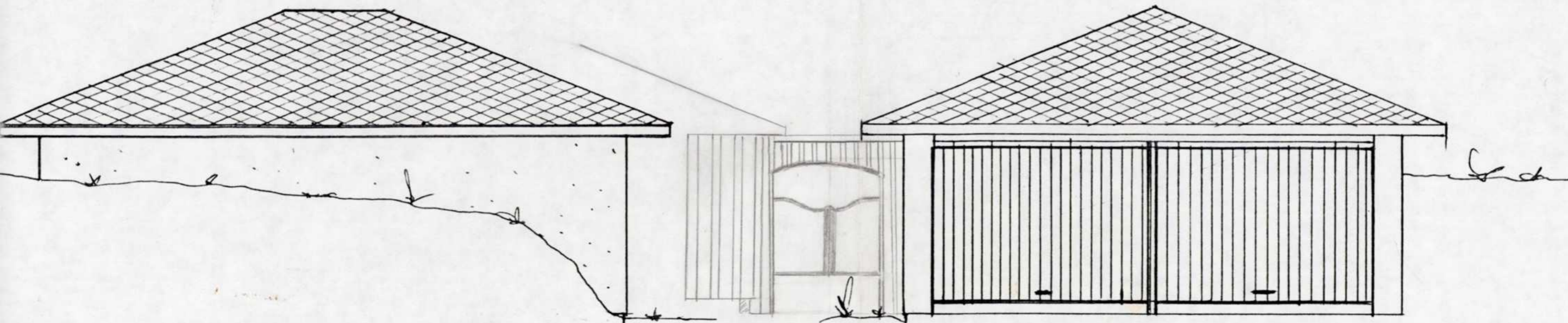
Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med føresegnene.

#### § 12

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

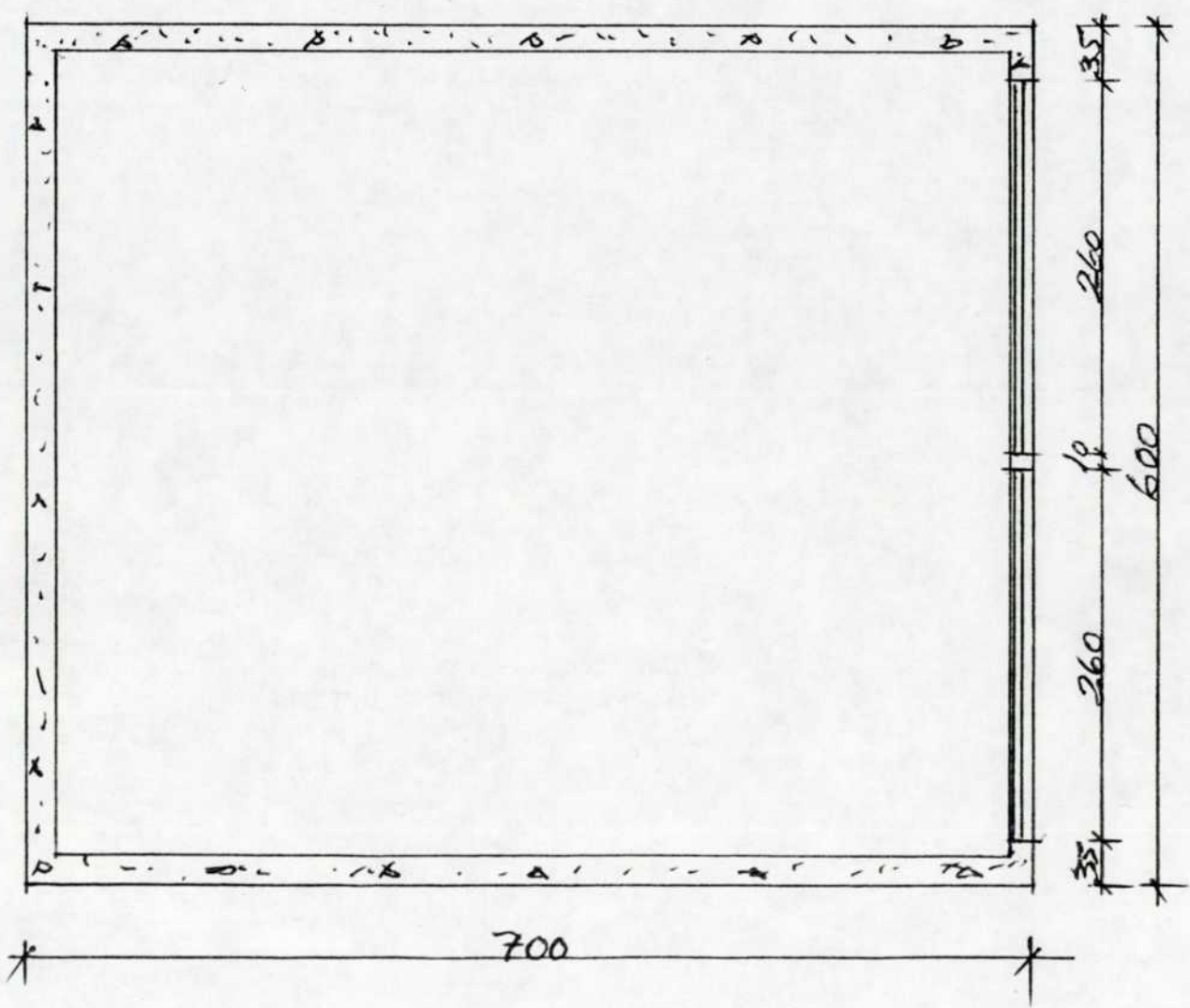
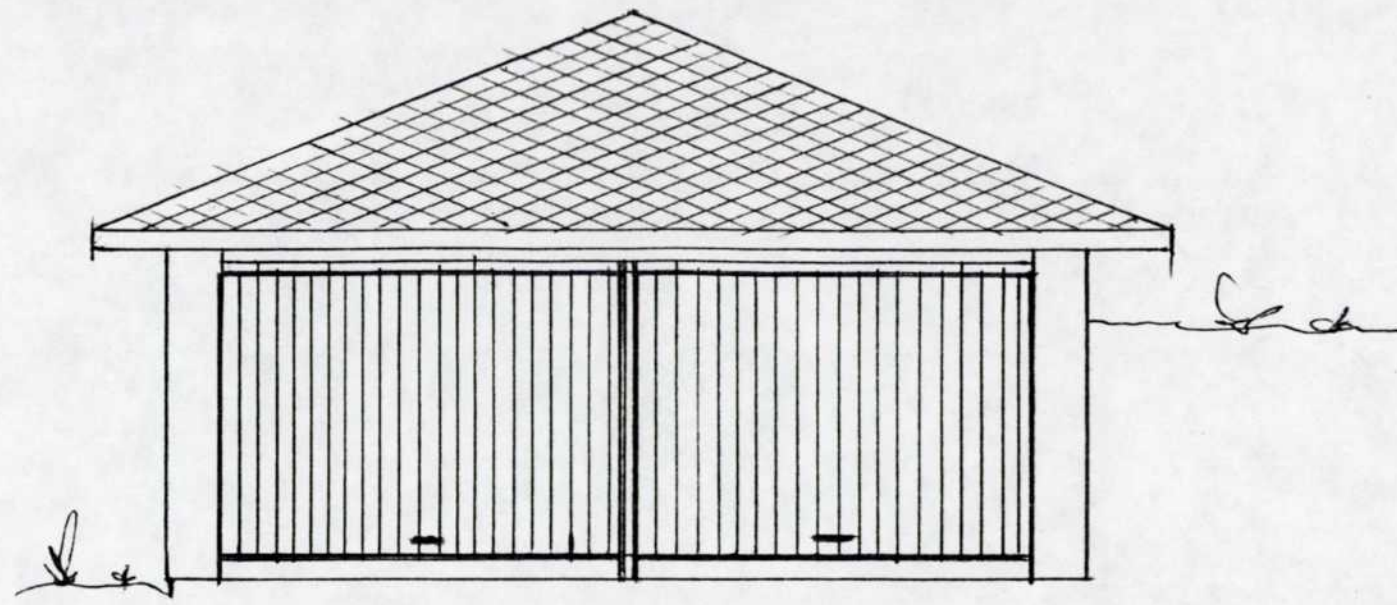
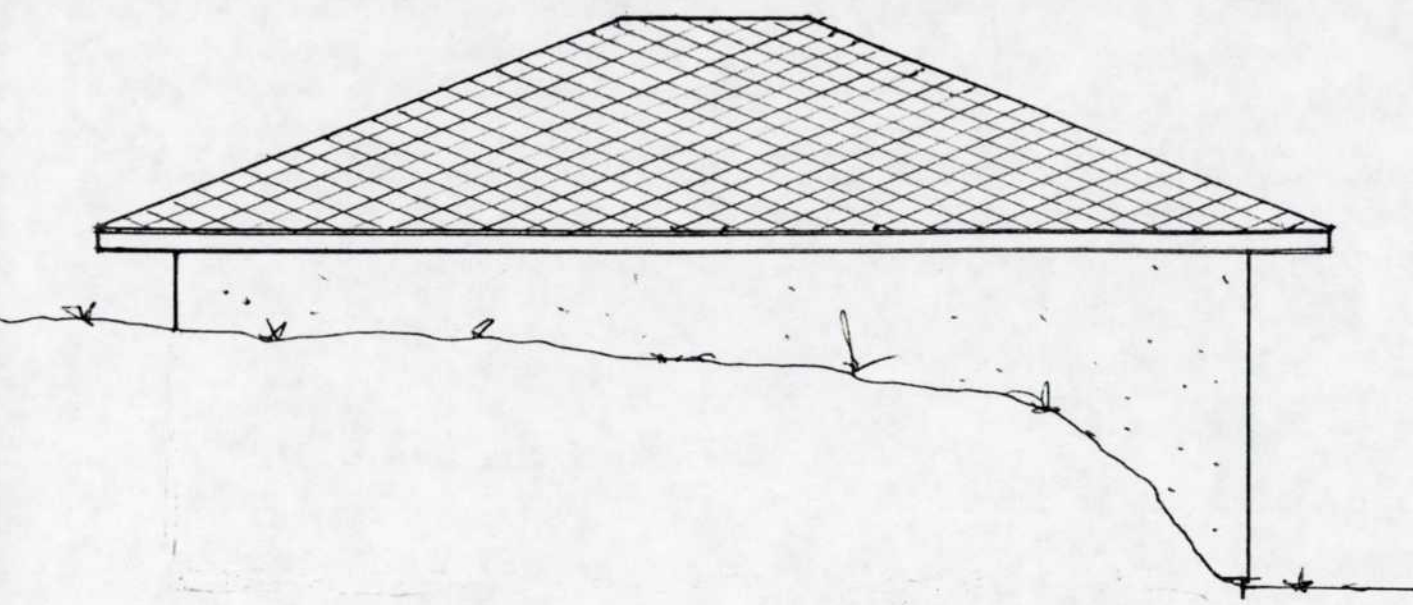
Stadfesta i Molde, 21.12.78





Sak 177/84  
 Teikninga godkjent på dei  
 vilkår bygningsrådet har sett  
 Stempla teikningar og utskrift  
 av saksvedtak skal alltid vere  
 tilstades på byggeplassen.  
 Stranda bygningsråd 26/6 1984  
*[Signature]*

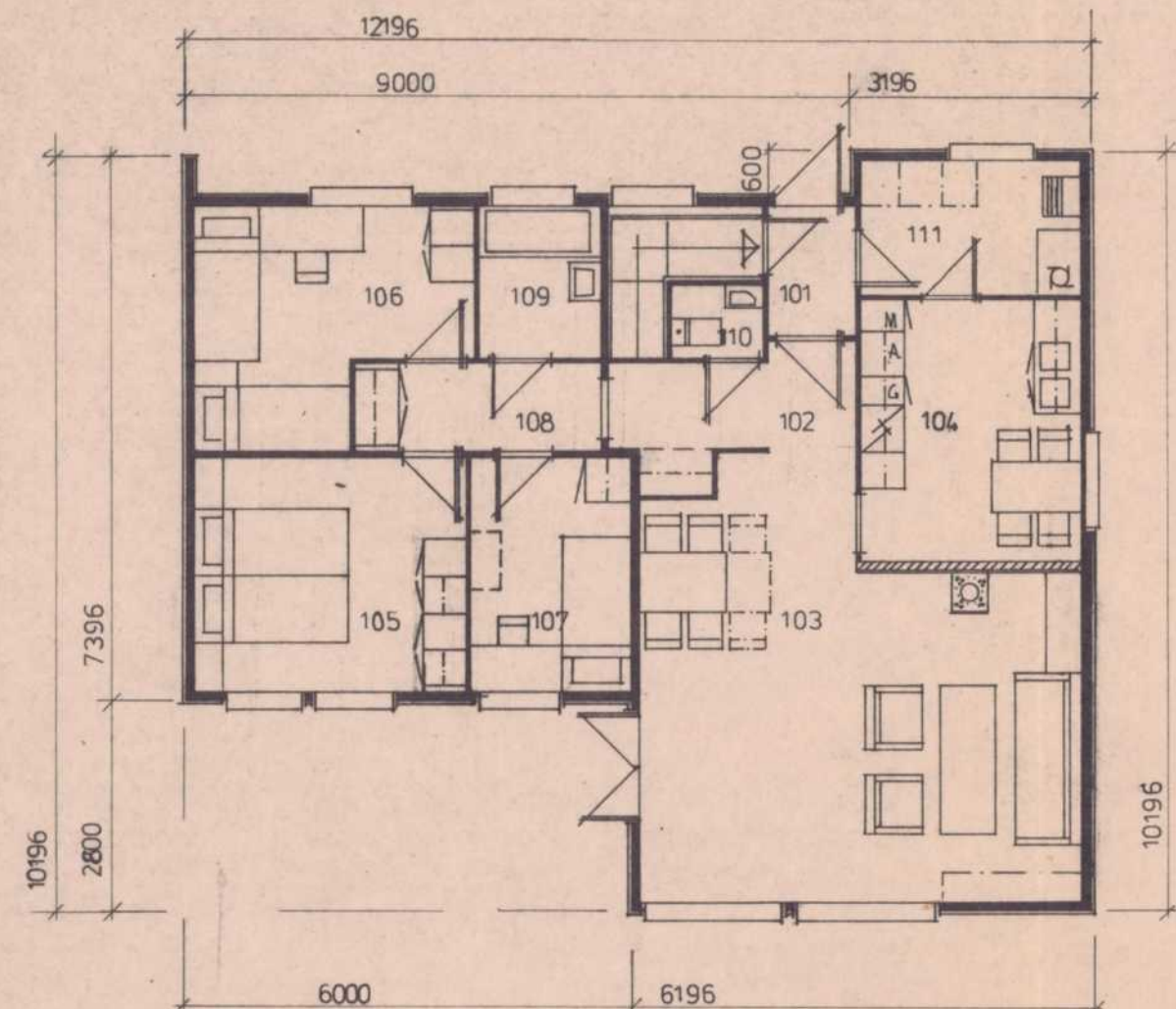
GARASJE FOR: ANDREAS HAUGMO, KJØLÅSFELTET-	Målestokk	Tegn. <i>S. S. S.</i>
	1:50	Trac.
6200 STRANDA-	Erstatning for:	
	DATO: 21-6-84	



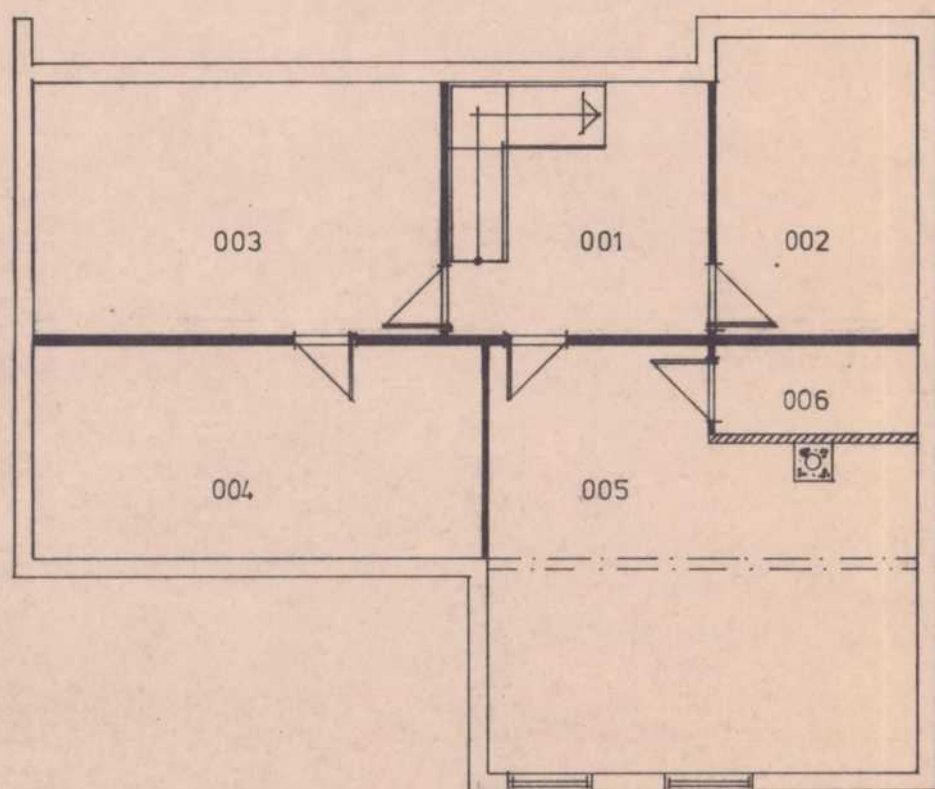
Sak 177/84  
 Teikninga godkjent på dei  
 vilkår bygningsrådet har sett  
 Stempla teikningar og utskrift  
 av saksvedtak skal alltid vere  
 tilstades på byggeplassen.  
 Stranda bygningsråd 26/6 1984  
*[Signature]*

GARASJE FOR: ANDREAS HAUGMO, KJØLÅSFELTET.	Målestokk	Tegn. <i>S. S. S.</i>
	1:50	Trac.
		Kfr.
6200 STRANDA.	Erstatning for:	
	DATO: 21-6-84	
	Erstattet av:	

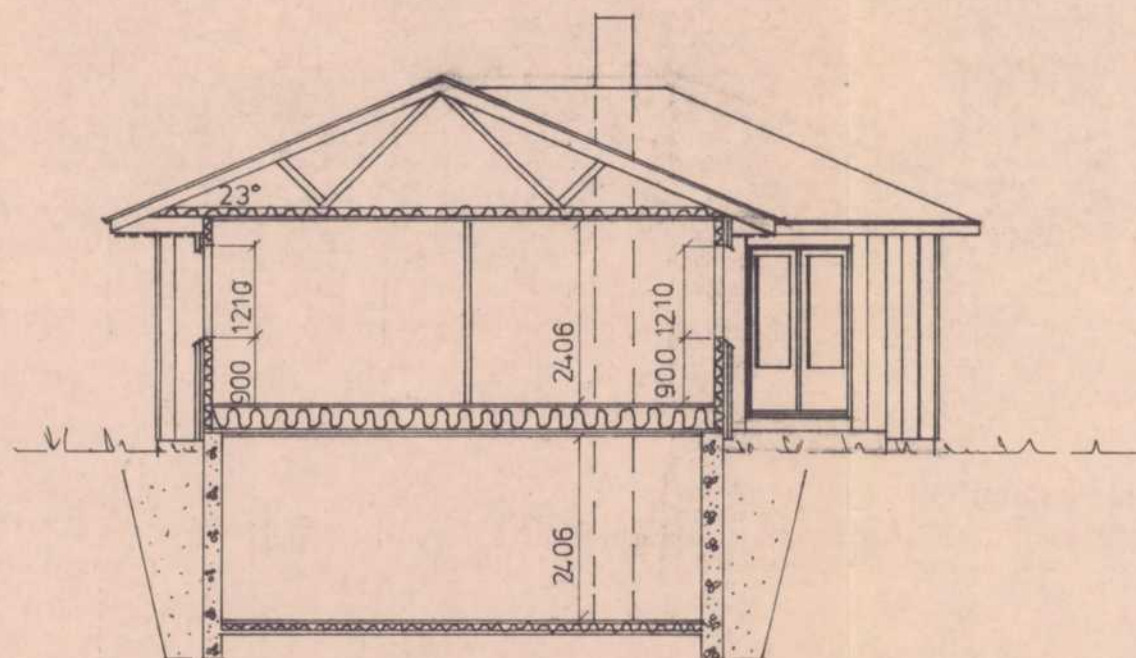




PLAN 1. ETG.



PLAN KJELLER



SNITT

Grunnareal:  $(12,2 \times 10,2) + (9,0 \times 0,6) + (2,8 \times 6,0) = 102,24\text{m}^2$   
 Leieareal:  $(12,0 \times 10,0) + 9,0 \times 0,6 + (2,8 \times 6,0) = 97,80\text{m}^2$   
 + Innv.veggkledn.:  $44,0 \times 0,015 = 0,66\text{m}^2$   
 + Vindfang  $= 2,10\text{m}^2$   
 =  $95,04\text{m}^2$

ROM NR	ROM TYPE	AREAL	LYSFL.
101	VINDFANG	2,10	
102	GANG	4,92	
103	STUE	31,04	6,89
104	KJØKKEN	10,50	1,12
105	SOV.	11,52	1,82
106	SOV.	10,42	1,12
107	SOV.	6,88	0,91
108	SOVEROMSGANG.	3,96	
109	BAD	3,20	0,36
110	W.C.	1,20	
111	VASKEROM	5,40	1,12
001	BOD/TRAPP	11,39	
002	BOD	10,53	
003	BOD	17,92	
004	BOD	16,52	
005	DISP.	28,57	0,72
006	BOD	1,96	

Denne tegning kan ikke benyttes ved foretagender som STRANDA BRUK A.S. ikke medvirker i.



Sak 303/78  
 Tegnning godkjent på dei viktigaste bygningsteilene har sett  
 Stempelen og underskriften av arkitekt og ingeniør skal alltid vere til stede på alle tegninger.  
 Stranda bygningsråd 3/10 1978.  
 Signe Tjønn

REG. NR.: 482

BYGGHERRE: ANDREAS HAUGMO

ADR.: 6200 STRANDA

BYGGEADR.:

PLANER-SNITT

HUSTYPE: K-95-26 ÷ /482

DATO: 24.5.78. SIGN.: MODUL:

KORR: 6 M

MÅLESTOKK: TEGN.NR.:

1:100 009

FERDIGATTEST FOR BYGG.

Det kan hermed attesterast at bygg tilhøyrande

Andreas Hauge  
Kommisjonær,  
Stranda

er kontrollert og ferdig oppført i samsvar med dei teikningar som er godkjent av Stranda bygningsråd.

Ferdigattesten gjeld for det punkt som er sett kryss for i rubrikk samt stempla med bygningsjefen sitt stempel.

Punkt 1: Heile bygget



Punkt 2: Bygget utanom kjellaretasjen

Merknader:

Ikke utført midlertidig  
senke- eller innflyttings-  
stillatelse tidligere.

6200 Stranda, den

13 1979

To Skjerve  
Bygningsjef.





Andreas Haugmo

Vår ref.: 24/683-6

Dykkar ref.:

Arkiv: GBN-21/68

Dato: 20.11.2024

### **Andreas Haugmo - Førebels svar på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan**

Vi viser til dykkar søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av tilbygg motteke 25.10.2024.

Etter ein førebels gjennomgang av søknaden har vi slike merknadar i høve søknad om dispensasjon:

I søknad om dispensasjon er det gjeve opp at tilbygget er plassert berre 1 meter utanfor byggelinja, og 4,8 meter frå nabogrensa. På situasjonsplanen er tilbygget målsett 1,2 meter utanfor byggelinja. Avstanden på 4,8 meter er målsett forbi den regulerte gangvegen. Til orientering er eigedomsgrensa til eigedom GBN 21/68 på nordaustleg side av den regulerte gangvegen. Vi legg ved eit kartutsnitt som viser markert for eigedom GBN 21/68.

Det er ikkje samsvar mellom søknaden og situasjonsplanen i høve opplysning om kor langt utanfor byggegrensa tilbygget skal kome. For å unngå saksbehandling på uklart grunnlag, ber vi om avklaring på om avstanden er 1 meter eller 1,2 meter.

Når det gjeld avstand frå tilbygg til eigedomsgrense, er vår vurdering ut frå situasjonsplanen, at avstand er ca. 3 meter og ikkje 4,8 meter. Dette til orientering. I høve føresegna i pbl § 29-4 andre og tredje ledd, vil eit vedtak om dispensasjon frå byggegrensa gje tilstrekkeleg avklaring, då kommunen er eigar av grunnen der gangvegen viser regulert.

#### Saksgang:

Saka vert fremja aktuelt utval for vedtak så snart som råd etter at tilbakemelding som avklarar kor mykje tilbygget kjem utanfor byggelinja.

Om noko av tilbakemeldinga verkar uklart, ta gjerne kontakt med underteikna for avklaring.

#### Vedlegg:

Situasjonsplanen og kartutsnitt der eigedom GBN 21/8 er markert.

Med vennleg helsing  
Stranda kommune

Roald Rekdal  
Ingeniør byggjesak

*Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.*

**Vedlegg:**

<b>Dok.dato</b>	<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
20.11.2024	Kartutsnitt m-RP og tiltak	402508
20.11.2024	Situasjonsplan	402509

Prt.koll  
J. nr.  
L. nr.

side

Stranda  
..... kommune

DAGBOKFØRT  
28.SEP79 06792  
BOKHOLDNINGEN I  
NORDRE SUNNMØRE

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Knutfeltet (eiend. navn), gr. nr. 21 br. nr. 55

Parsellen er gitt br. nr. 68 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Frydenlund" gate/vei nr. \_\_\_\_\_  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1979 den 9/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over  
**parsell av 21 - 55.**

Forretningen er forlangt av **Stranda kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Oppm. sjefen og utført av I. Frøysadal.**

i nærvær av kartvitne **Lars O. Sve og Ansgar Hjelle.**

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Selgar: Stranda kommune.

Kjøpar: Andreas Haugmo.

Nabo: Ingen andre enn Stranda kommune.

---


Grensene er som kartet viser og måler i meter:

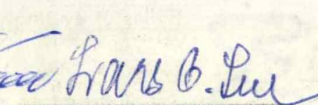
Frå pkt. 1 til pkt. 2 mot 21/55 (veg)	= 4.67 m
" " 2 " " 3 " 21/55 (gangveg)	= 42.99 "
" " 3 " " 4 " 21/55 - " -	= 46.66 "
" " 4 " " 5 " 21/55 - " -	= 22.13 "
" " 5 " " 1 " 21/55	= 31.19 "

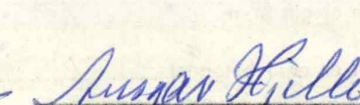
Arealet utgjør 1073.8 m<sup>2</sup>

---

Forretninga slutt.

  
Tor Torneim  
oppm. sjef

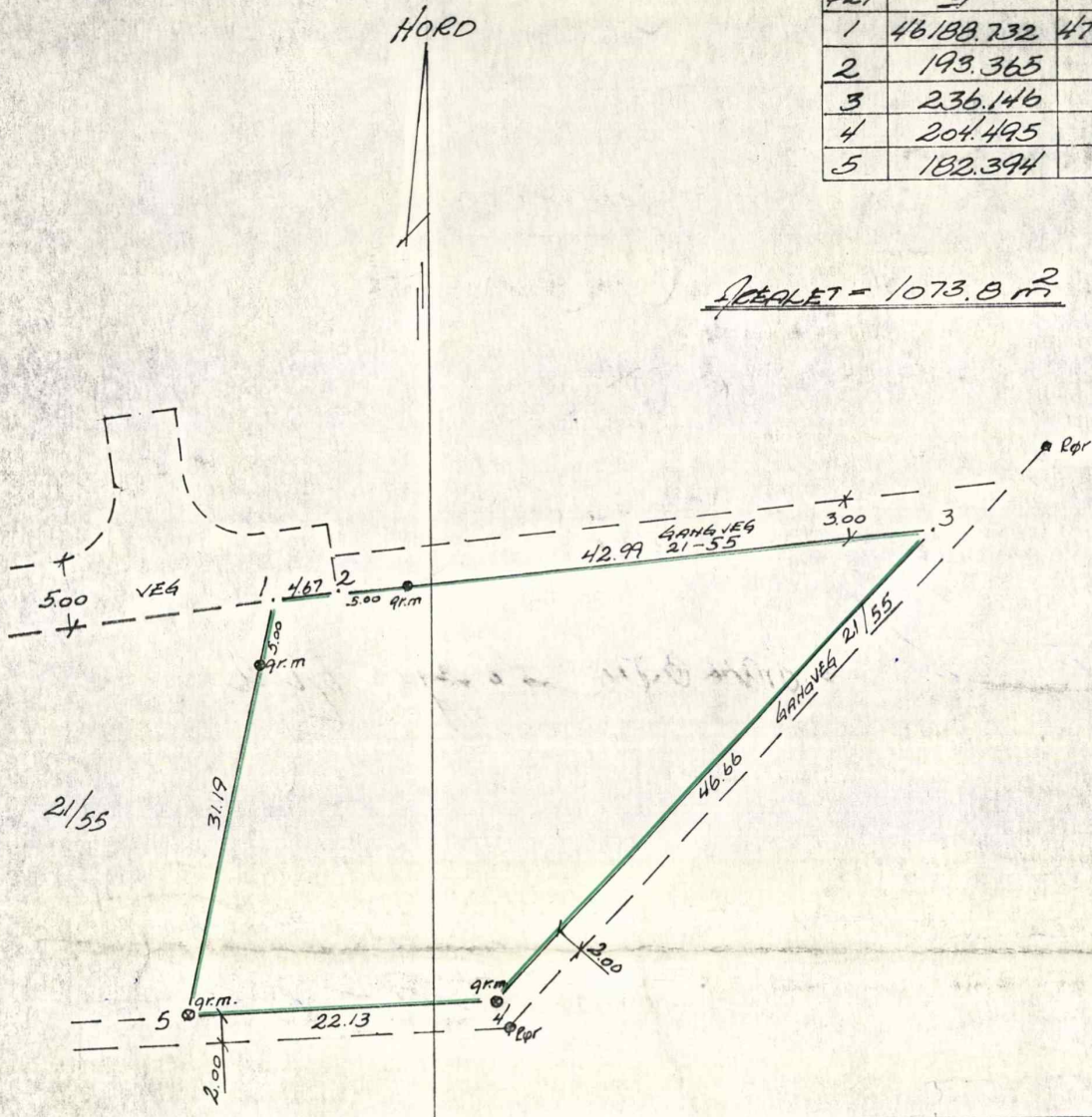
  
Lars O. Sve  
kartv.

  
Ansgar Hjelte  
kartv.

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

KООORDINATER		
PKT	y	x
1	46188.732	479338.465
2	193.365	399.047
3	236.146	343.261
4	204.495	308.973
5	182.394	307.922

AREALET = 1073.8 m<sup>2</sup>



x=479300

y=46200

MÅLEBREVKART OVER "FRYDEHLLUND"	Målestokk	Tegn. 5.7	19/79
	1:500	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
6578			
Erstattet av:			

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

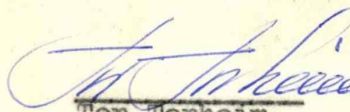
Parsellen skal anvendes til **bustadtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.19

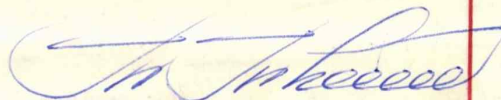
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Frydenlund" *lms. 68*

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

  
Tor Torheim      Lars O. Sve      Ansgar Hjelte  
oppm. sjef

Påtegninger: <sup>3)</sup>

Utparselleringa er iflg. stadfesta reg. plan.

  
Tor Torheim  
oppm. sjef

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettigheter og ajourføringer.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00240028	08.05.2026	21260074

---

### Ident

1979/106792/58

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:  
[www.gjensidige.no/forsikring/ipid](http://www.gjensidige.no/forsikring/ipid)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til [klage.boligkjoeper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjoeper@sedgwick.com). Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

#### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

#### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjoeperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoeperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige



# Skaugum 16

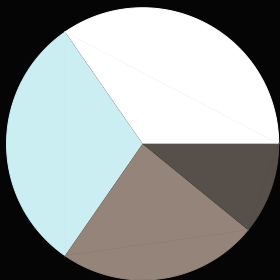
## Offentlig transport

🚗 Giskehaug Linje 272	14 min 🚶 1.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 5 min 🚗

## Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 115 elever, 9 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	6 min 🚶 3.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

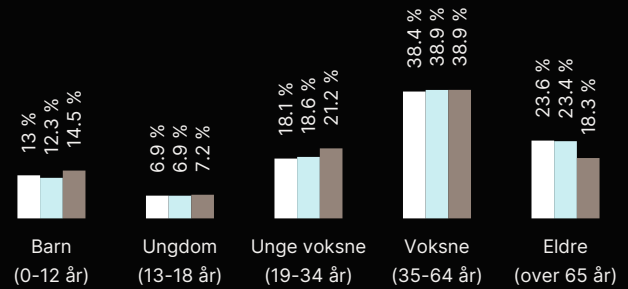


- 35% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 11% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjølås	276	141
Kommune: Stranda	4 467	2 466
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ringstad barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 🚶 3.2 km
Trollhaugen barnehage Stranda (0-5 ... 12 barn	6 min 🚶 4.2 km
Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 47 barn	7 min 🚶 3.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.1 km
Kiwi Stranda PostNord	4 min 🚶 2.3 km

## Sport

🏀 Ballbinge Ringstad skule Aktivitetshall, ballspill	19 min 🚶 1.6 km
🏀 Framhus balløkke Ballspill	3 min 🚶 1.9 km
🏊 Stranda Treningscenter	3 min 🚶

