




Tilstandsrapport

 Enebolig
 Granåsen 6, 6222 IKORNES
 SYKKYLVEN kommune
 # gnr. 39, bnr. 139

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 18978-1751

Eiendomsverdi ref nr: SW3785

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980. Boligen er oppført med innredet underetasje og med innredet hovedetasje. Boligen holder i hovedsak bygningsdeler og standard fra byggeår, med en del oppussinger av overflater etc. Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt. Men selv om boligen er godt vedlikeholdt er boligen og boligens bygningsdeler nå ca. 46 år. I dette ligger det forventninger og påregneligheter med oppgraderinger, utskiftninger og fornyinger.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Taktekket er skiftet etter orkanskade. Dette var en forsikrings sak. Eier opplyser at all gammel shingel ble fjernet før ny pappshingel ble montert. Det er observert renner og beslag av metall og med nedløpsrør av plast. Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er er skiftet i senere tid. Takhatter etc. er fra byggeår. Veggene har bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at det er trykkimpregnert kledning på boligen, og at denne er fra byggeår. Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av sponplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene i boligen er fra byggeår. Ytterdør som teakdør fra byggeår med glassfelt. Det er balkongdører med tredør med glassfelt. Det er garasje leddport. Det er etablert en utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra det ene soverommet. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i trekonstruksjon. Fra denne er det overgang til veranda over garasjerommet. Verandaen har dekke av betongplate med oppforet trekonstruksjon og terrassebord som overflate. Rekkverk og leegger er også utført i trekonstruksjon. Verandaen har adkomst fra stue via balkongdør. I bakkant av verandaen er det oppført en takoverbygget uteplass med vegger i trekonstruksjon, kledd med stående bordkledning. Taket er oppført som sperrekonstruksjon og tekking med pappshingel. Fra verandaen fører trapp i trekonstruksjon ned til terrasse på baksiden av boligen. Terrassen er utført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke, og rekkverk og leegger er i trekonstruksjon med trekledning. Utvendig trapp av betong/ mur fra kjellerdøren og opp til terreng bak boligen. Trappen har normal slitasje i forhold til alder. Det er garasje i forlengelse av boligen. Denne med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv og det er lagt keramiske fliser på dekket. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert nyere leddport i garasjen. Det er en malt tredør vedsiden av leddporten. Det er inngang fra garasjen til bod/ hobbyrom i bakkant av boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av laminat, belegg og vegg-til-vegg-tepper.

Det er parkett på det ene soverommet og i kjellerstuen. Veggene har malte flater og tapet. Himlingene er utført med hvite himlingsplater. Overflatene har ulik alder, og fremstår med normal slitasjegrade i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på overflatene på observerte steder under befaringen. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er i kjellerstuen pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med teglstein. Det er her montert en nyere peisovn med kleberstein på sidene. Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i lakkert furu. Det er lagt vinylbelegg i trinnene i trappen. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier opplyser at bad/wc i kjeller ble pusset opp ca. 2000. Rommet har våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Eier har selv bygget badet.

Vaskerom med belegg på gulvet og med malte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Det er egen utgang fra rommet.

Badet i hovedetasjen er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene, disse platene er fornyet i senere tid. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, og med badekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Hulltaking er foretatt fra toalett rommet på baksiden av badekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår som er oppgradert og fornyet med folierte fronter, skiftet benkeplate, det er laminat benkeplate og det er laminat plater mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er lokalisert ved gulvet på vaskerommet. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra

Beskrivelse av eiendommen

byggeår.

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

Oppgradert med opplegg til varmepumpen, dette i 2013. Det er fremlagt samsvarserklæring for disse oppgraderingene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det er lagt perforert plastrør rundt boligen som drenering. Eier opplyser at det videre er lødd stein til grunnmur. Grunnmur i Leca el. med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det vegger som er innforede og kledde. Fundamenter betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Det er montert gjerde på denne muren.

Boligen er beliggende på tomt som heller mot sydøst. Det er satt opp en forstøtningsmur mot nord. Det er hellelagde arealer inntil grunnmuren på baksiden.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjelleren har en annen planløsning/ bruk enn vist på tegning. Hobbyrom er gjort til kjellerstue og en snekkerbod/ hobbyrom i bakkant, dette rommet er med adkomst fra garasjen.

Delevegg til gangen er flyttet litt lenger inn. Disponibelt rom mot nord er gjort til soverom.

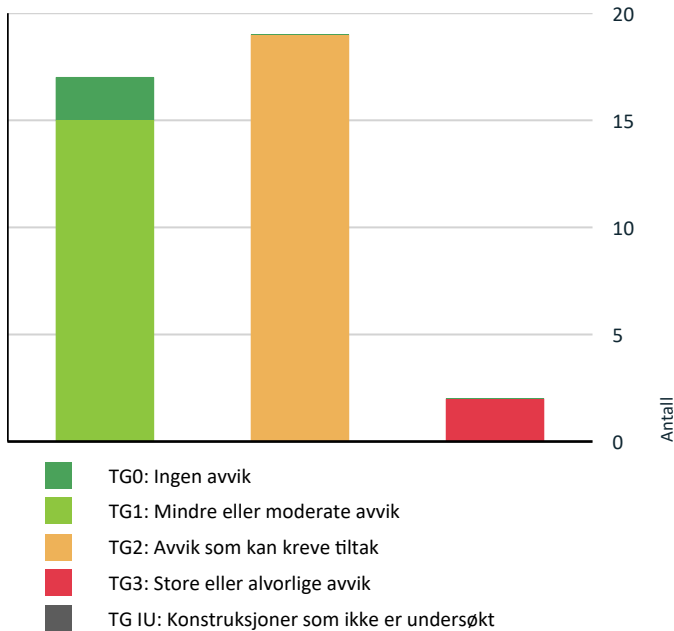
Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

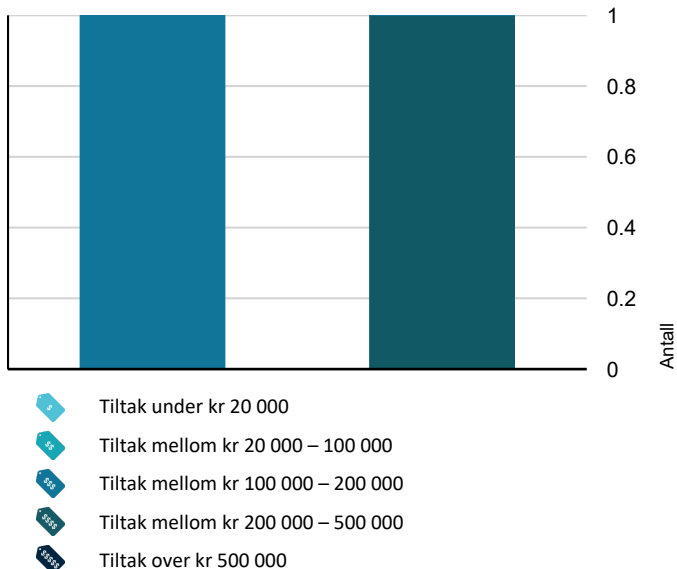
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av pappshingel. Taktekket er skiftet etter orkanskade. Dette var en forsikringssak. Eier opplyser at all gammel shingel ble fjernet før ny pappshingel ble montert. Det ble montert underlagsspapp før ny shingel ble montert. Det er foretatt kontroll av taktekket fra selve taket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall og med nedløpsrør av plast. Renner og beslag er med forskjellig alder. Takrenner er skiftet i senere tid. Takhatter etc. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert en del rustskader på enkelte beslag og takhatter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av beslag og takhatter med rustskader for å hindre videre forringelse og lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at det er trykkimrignert kledning på boligen, og at denne er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen fremstår med noe værslitasje og med mindre sprekker i nedkant på enkelte bord. Eier opplyser at kledningen er i trykkimpregnert. Slike sprekker vil da være av mer kosmetiske forhold og kledningen trenger ikke å måtte skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Videre oppgraderinger med vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av sponplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det er lagt noe golv på midten på kryploftet. Det anmerkes at det er begrenset adgang og mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Eier har lagt klosser mellom lufteskuffer og undertak, som er bra for å ivareta god lufting av konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduene, inkludert utbedring av sprekker og slitasje i karmene.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som teakdør fra byggeår med glassfelt.

Det er balkongdører med tredør med glassfelt. Det er garasje leddport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av dørkarmen og treverk for å hindre ytterligere forvitring og sprekker.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på dørene.



Tilstandsrapport



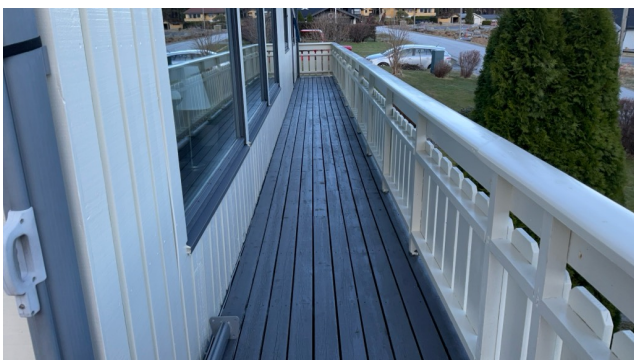
! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en utkraget luftebalkong i trekonstruksjon med adkomst fra det ene soverommet. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i trekonstruksjon. Fra denne er det overgang til veranda over garasjerommet. Verandaen har dekke av betongplate med oppført trekonstruksjon og terrassebord som overflate. Rekkverk og legger er også utført i trekonstruksjon.

Verandaen har adkomst fra stue via balkongdør. I bakkant av verandaen er det oppført en takoverbygget uteplass med vegger i trekonstruksjon, kledd med stående bordkledning. Taket er oppført som sperrekonstruksjon og teknet med pappshingel.

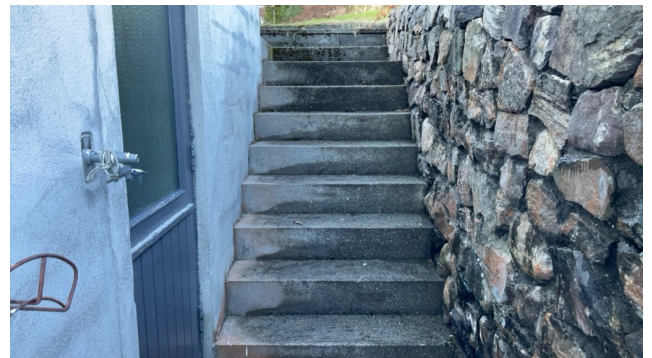
Fra verandaen fører trapp i trekonstruksjon ned til terrasse på baksiden av boligen. Terrassen er utført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke, og rekkverk og legger er i trekonstruksjon med trekledning.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur fra kjellerdøren og opp til terreng bak boligen. Trappen har normal slitasje i forhold til alder.



! TG 2 Garasje

Beskrivelse

Det er garasje i forlengelse av boligen. Denne med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv og det er lagt keramiske fliser på dekket. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert nyere leddport i garasjen. Det er en malt tredør vedsiden av leddporten. Det er inngang fra garasjen til bod/ hobbyrom i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss i muren.

Det er observert noe saltutslag og avflassing i nedkant av murvegger innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av horisontale riss i muren og tiltak mot saltutslag og avflassing i nedkant av murvegger for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av laminat, belegg og vegg-til-vegg-tepper. Det er parkett på det ene soverommet og i kjellerstuen. Veggene har malte flater og tapet. Himlingene er utført med hvite himlingsplater. Overflatene har ulik alder, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader på overflatene på observerte steder under befaringen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser gjennom stuen hellinger på ca. 15 mm gjennom hele rommet og ca. 8 mm på en lengde på to meter.

I kjellerstuen er det målt hellinger på ca. 20 mm gjennom rommet, og ca. 10 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er i kjellerstuen pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er en metallplate på gulvet under peisovnene. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med teglstein. Det er her montert en nyere peisovn med kleberstein på sidene.

Pipe og ildsted innvendig i boligen er ikke definert som egen forskriftsbygningssdel etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Det er likevel gitt tilstandsgrad for pipe og ildsted, basert på en forenklet visuell vurdering med hovedvekt på relevante HMS-forhold

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, samt panelte vegger. Himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking i rom under terreng er utført i boden i innforet hjørne mot sydvest. Det er i dette målt 13,9 % hvor hullet ble tatt.

Forklaring fuktmåling i vekt%.

0 - 7,9: Ingen utslag

8,0 - 16,9: Tørt

17 - 20: Risiko for fukt

20,1 eller mer: Vått treverk

Målingen gir kun en indikasjon på tilstanden i det undersøkte området. Andre områder kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert saltutslag el. I nedkant på kjellervegger av mur i garasjerommet. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære optrekk fra grunn. Det vises til at takvann på utsiden av garasjen ikke er ledet bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er saltutslag på garasjevegger. Det er viktig at disse murene holdes som frie murer med luftig konstruksjon.

Konsekvensen av innlektning og kledning av slike vegger kan være skade med råte i innforede vegger.

Det vises til økt risiko for rom under terreng, spesielt når disse i stor grad er innforet og kledd. Målingen i forbindelse med hulltaking gir kun en indikasjon på tilstanden i det undersøkte området, og andre områder kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i lakkert furu.
Det er lagt vinylbelegg i trinnene i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulvet og med malte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Det er egen utgang fra rommet. Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuksikring og bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerommet er beliggende mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er paneler på vegger i definert våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Paneler i våtsone bør fjernes og erstattes med godkjente, fuktbestandige materialer for våtrom.
Konsekvensen av å ha paneler i våtsone er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert inn klima.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at bad/wc i kjeller ble pusset opp ca. 2000. Rommet har våtromsbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc.

Eier har selv bygget badet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er observert gliper i tapet inne i selve dusjen.

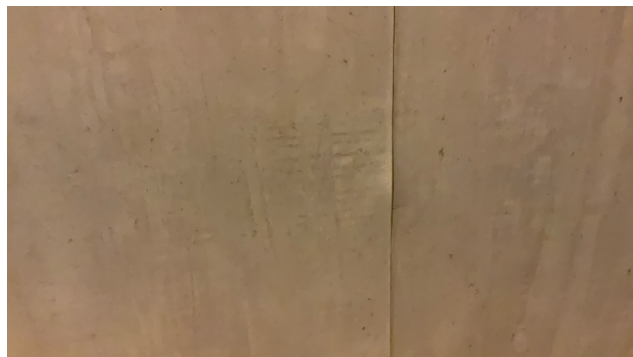
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres gliper i tapetet inne i dusjen for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, sopp- og råtedannelse, samt redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk vi elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene, disse platene er fornyet i senere tid. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, og med badekar.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalett rommet på baksiden av badekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår som er oppgradert og fornyet med folierte fronter, skiftet bankeplate, det er laminat benkeplate og det er laminat plater mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer til sitt formål, men har en del bruksslitasje.

Selv om kjøkkeninnredningen fungerer til sitt formål vil det være påregnelig med fornying/modernisering.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er lokalisert ved gulvet på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Opplysninger fra Sykkylven kommune:

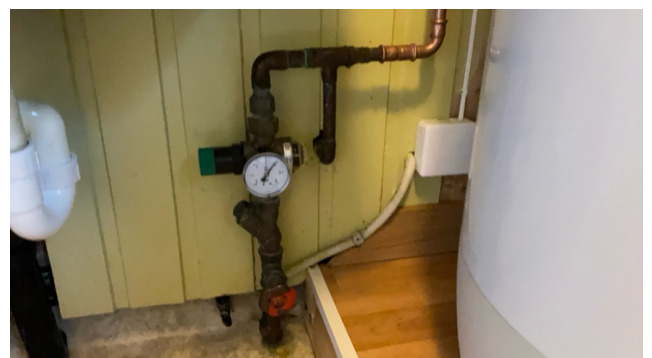
Her er det per i dag ikke installert vassmålar.

Dette er pålagt frå 2021, også for dei som berre er tilknytt kommunalt avløpsnett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det må monteres vassmåler i boligen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det anmerkes at ventilasjonskanal på kryploftet er uisolert, dette øker faren for kondensering i kanalen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres isolering av ventilasjonskanaler, dette for å redusere risiko/ fare for kondensering.

Konsekvensen med kondensering kan være fuktighet i isolasjon og videre til himlinger med fuktskade på disse.



TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

Oppgradert med opplegg til varmepumpen, dette i 2013. Det er fremlagt samsvarserklæring for disse oppgraderingene.

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.

1980

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

Ja

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

Nei

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Sikringsskapet er med skrusikringer. Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el- anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussinger ellers.

Det bør innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i Leca el. med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det vegger som er innforede og kledde. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmuren med avskalling av puss og maling.

Det er registrert noen sprekker i puss på boligens bakside og mot nord.

Det er også observert horisontale riss i garasjeveggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av avskallet puss og maling, samt utbedring av sprekker og riss i grunnmur og garasjevegg.

Dette bør gjøres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risiko for fuktinntrengning og frostskafer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er lagt perforert plastrør rundt boligen som drenering. Eier opplyser at det videre er lødd stein til grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport



TC 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. Det er montert gjerde på denne muren.



TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot sydøst. Det er satt opp en forstøtningsmur mot nord. Det er hellelagde arealer inntil grunnmuren på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengfallet rundt bygget oppfyller ikke kravet om minimum 1:50 fall ut fra grunnmur/vegg i minst 3 meters avstand fra veggfliv.

Det er ikke mulig å få kontrollert terrengfallet under selve terrassen på boligens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengnet bør tilpasses slik at det oppnås tilstrekkelig fall fra grunnmur/vegg, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra veggfliv, for å sikre effektiv bortledning av overflatevann.

Manglende terrengfall øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

TC 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1980.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre septiktanker av betong kan medføre flere risikofaktorer og konsekvenser:

Strukturelle skader: Betongen kan over tid forvitte, sprekke eller kollapse, spesielt hvis tanken er utsatt for frost, jordtrykk eller overbelastning

Lekkasje: Sprekker eller skader i betongen kan føre til lekkasjer av urensset avløpsvann, noe som kan forurense grunnvann etc. Reparasjon eller utskiftning av en skadet septiktank kan være kostbart, spesielt hvis forurensning har spredt seg til omkringliggende områder.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utebod oppført inntil boligen. Bodene er bygget i enkel trekonstruksjon. Stående bordkledning på veggene sperretak og det er lagt pappshingel som taktekke.

Det er malt enkel tredør som inngangen til bodene.

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

194 m²/163 m²

Enebolig: Garasje, Verksted, Vindfang, Hall m/trapp, 2 Gang, 2 Bod, Vaskerom, 2 Bad, Kjellerstue, 4 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 950 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Enebolig oppført i 1980, beliggende i Granåsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Helleskjerva 106 ,6222 IKORNNES 187 m ² 2001 5 sov	15-05-2024	3 500 000	3 175 000		3 175 000	16 979
2 Bergåsen 5 ,6222 IKORNNES 191 m ² 1973 4 sov	27-09-2021	3 000 000	3 240 000		3 240 000	16 963
3 Bergåsen 1 ,6222 IKORNNES 192 m ² 1974 5 sov	11-04-2019	3 100 000	2 950 000		2 950 000	15 365
4 Bergåsen 14 ,6222 IKORNNES 182 m ² 1981 3 sov	16-10-2017	2 400 000	2 400 000		2 400 000	13 187
5 Einebrauta 2 ,6222 IKORNNES 196 m ² 1970 4 sov	04-11-2025	2 800 000	2 800 000		2 800 000	12 844

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 930 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	78	31		109	20
1. Etasje	85			85	43
SUM	163	31			63
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, gang, bod, bod 2, vaskerom, bad, kjellerstue, soverom, soverom 2	Garasje, bod/ hobbyrom	
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjelleren har en annen planløsning/ bruk enn vist på tegning. Hobbyrom er gjort til kjellerstue og en snekkerbod/ hobbyrom i bakkant, dette rommet er med adkomst fra garasjen.
Delevegg til gangen er flyttet litt lenger inn. Disponibelt rom mot nord er gjort til soverom.
Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5		4	9
SUM		5				4	9
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	37
Utebod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Steinar Arvid Ramsevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	39	139		0	952.8 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Granåsen 6

Hjemmelshaver

Ramsevik Steinar Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Granåsen 6 på Ikornes i Sykkylven kommune. Boligen er beliggende like bak idrettsanlegget er er beliggende med flott utsikt. Det er kort vei til skole, barnehage og butikk. Det er firne turområder i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk Sætre og Jarnes vassverk, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Hellelagt parkeringsarealer og arealer med belegningsstein ved adkomsten til boligen. Ellers er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Det er oppmurte kanter/ bedd. Eiendommen er beleggende med flotte utsiktsforhold og gode solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	03.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	24.10.1978		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	13.11.1973		Gjennomgått	17	Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.07.1980		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	Rettet rapport.
3	25.03.2026	Rettet med inntak av p-rom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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](#)

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/personvernerklæring/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/SW3785>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Granåsveien 6 (6222)	Postadresse	Morinnes
Bruksenhetsnummer	G.nr. 39 Br.nr. 139	Boligtype	Enebolig
Areal			
Antall våtrom	Bad oppe/nede + vasherom	Byggeår	1979/80

Informasjon om selger

Hovedselger	Steinar Ramsevik	
Medselger	Unni Johnsen Ramsevik	Medselger
Medselger		Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

i forb. med skifting av varmtvannstank des. 2023
ble det skiftet til ny reduksjonsventil og
ny inntakskran til vaskemasjin.
+ elektriker arb. m/tilkobling av tanken.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Gjerde Rør aud. Sykkylven.

El. arb. utført av Sandal elektro.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Underlagspapp og ny Shingel pålagt
i juli 2023. Arb. utført av huseier
og lokal fagperson.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

montert ny kontakt til varmepumpe
Febr. 2013 og sjekk av anlegget.
Mars

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

YIT A/S Sykkylven/Stranda

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

Tilknyttet Sætre og Jarnes Vassverk.

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

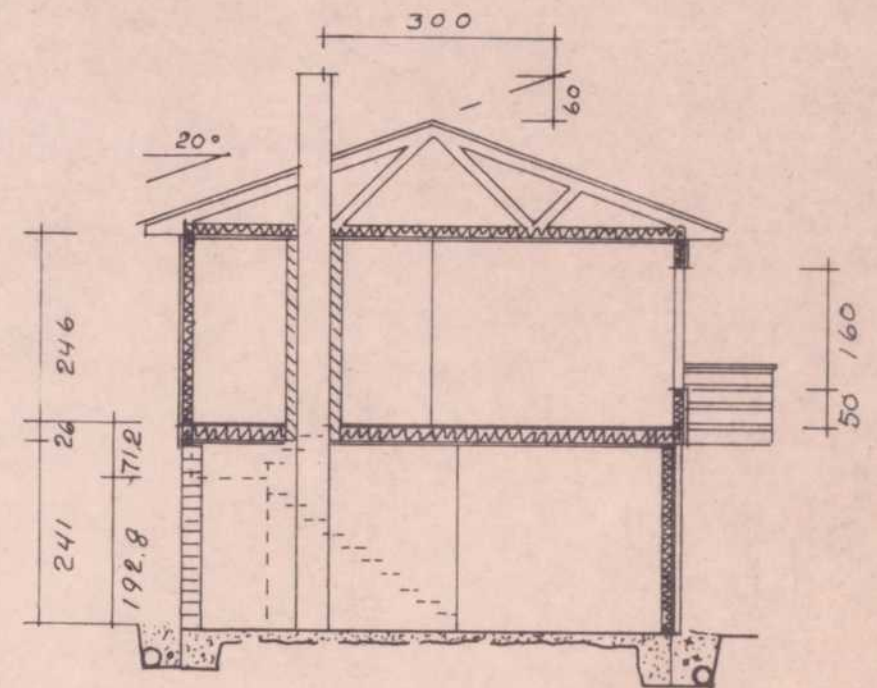
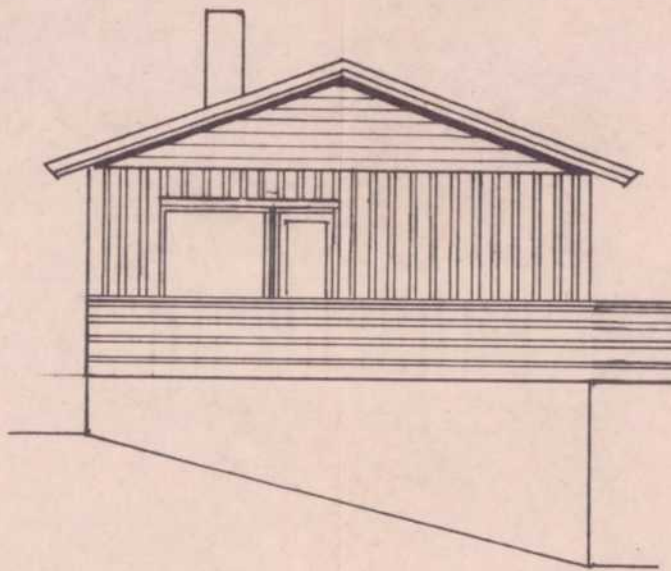
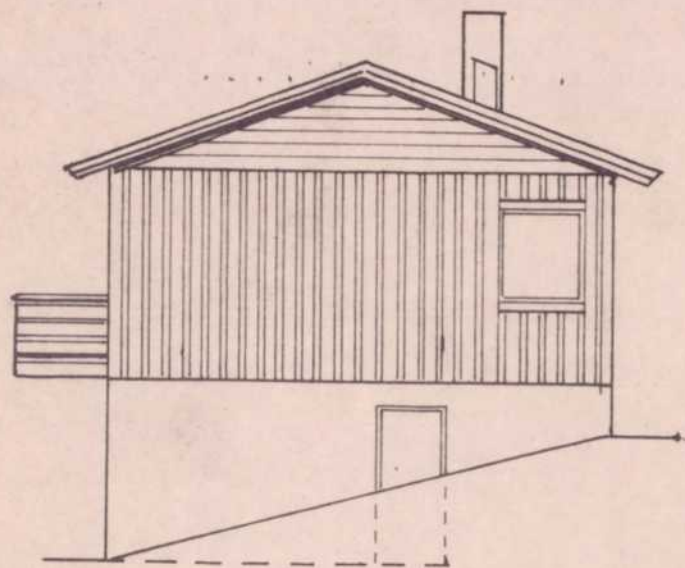
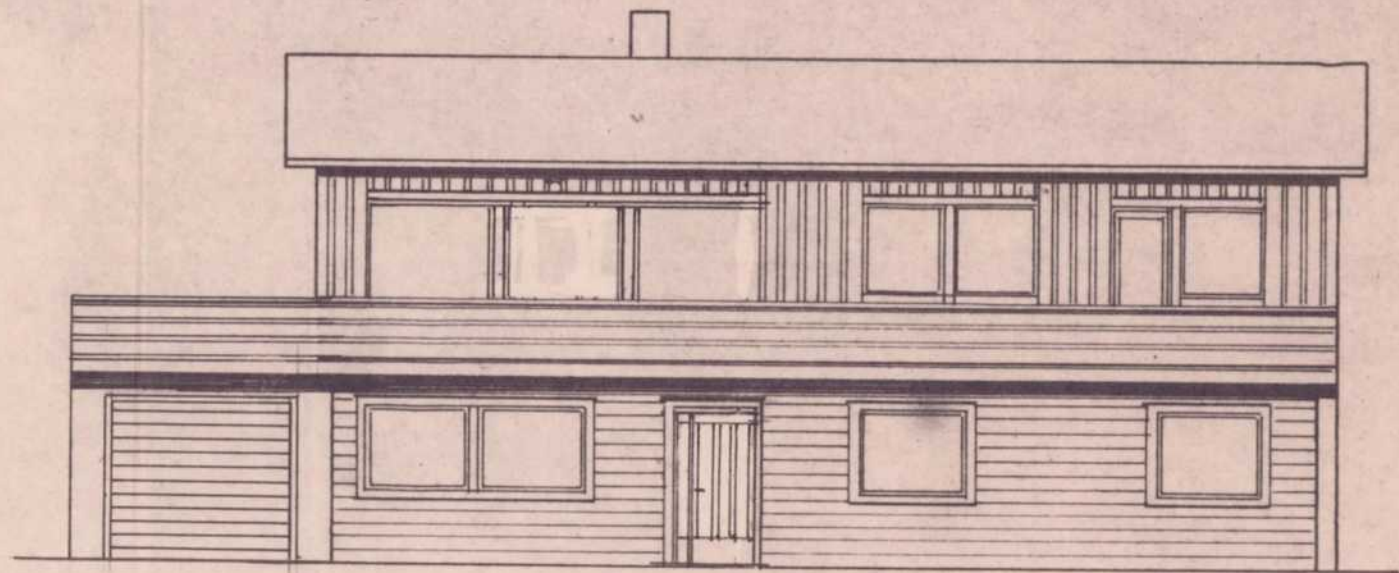
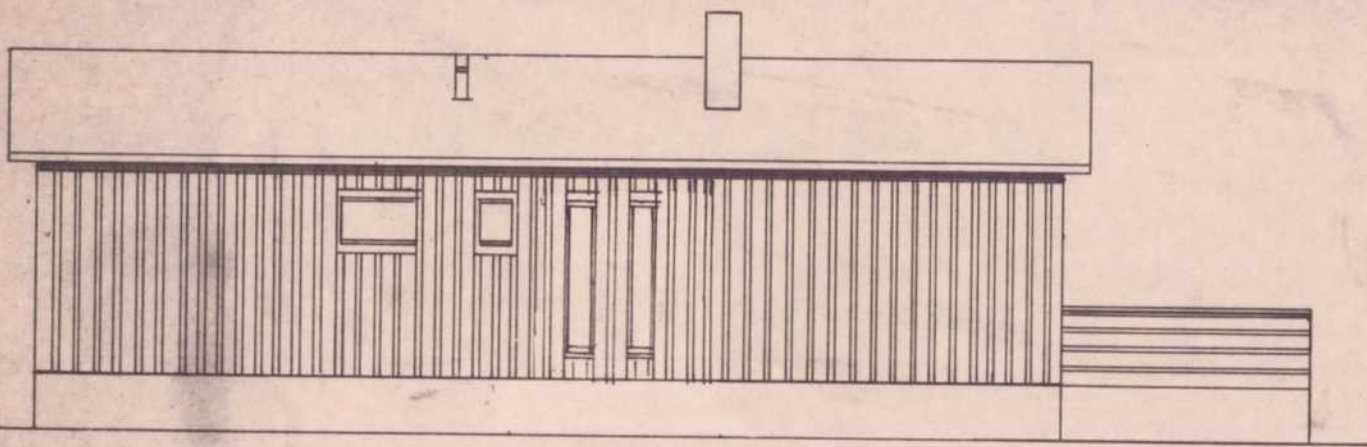
Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Steinar Ramsevik

Signatur hovedselger

Ørnnes 5/3 - 20

Dato og sted



GODKJEND

Å I LUKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SIIT
VED ÅK.

ÅYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

ÅT: 24/10-78 SAK: 366/78

H. NERSETH

TYPE 85.15.01 ÷

FASADER, SNITT

Byggherre:
Steinar Ramsevik
6222 Ikornnes

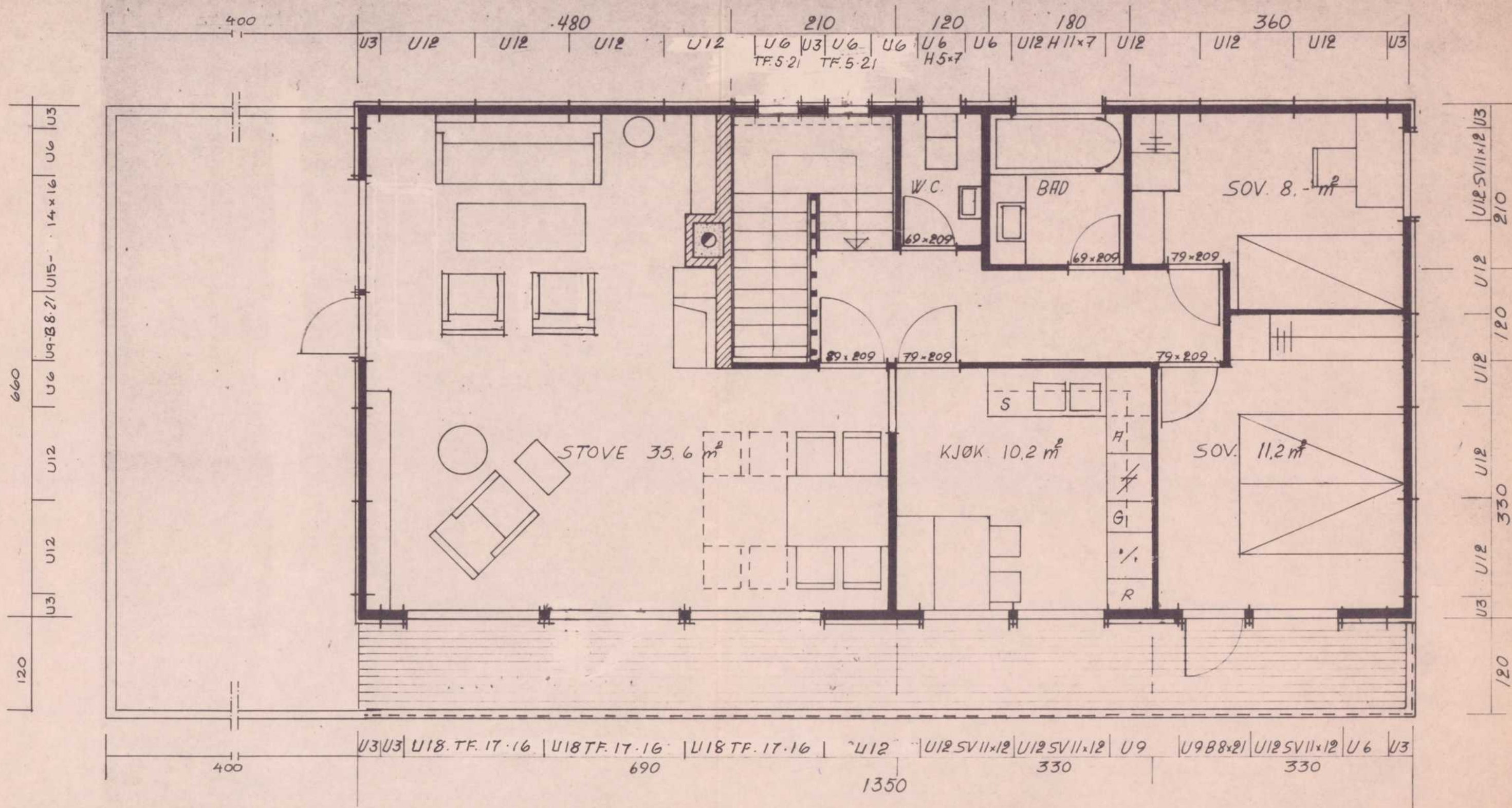
Målestokk

1:100 BL.1 1974

Erstatning for:

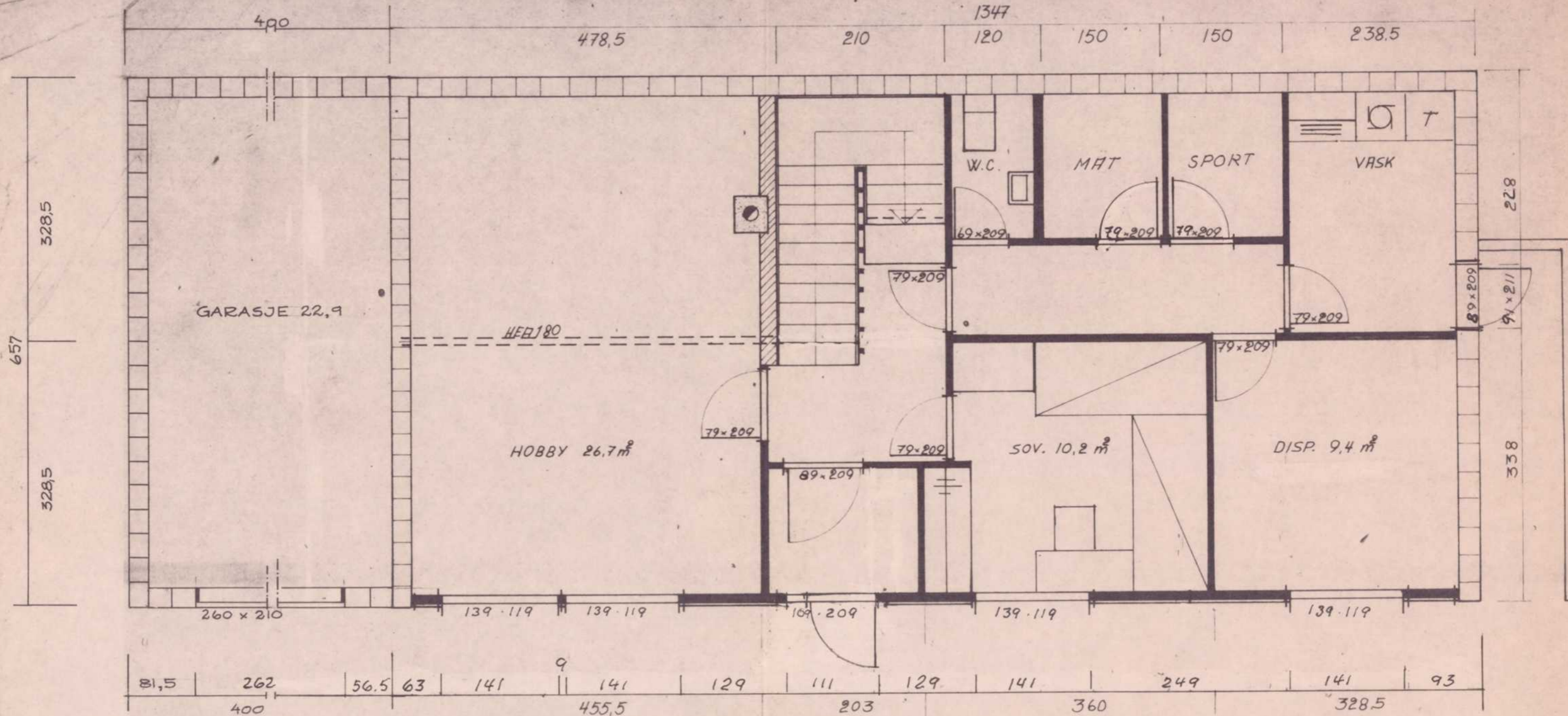
STAVE BYGG A/S
6222 IKORNNES

Erstattet av:



GODKJEND
 PÅ VILKÅP SOM ER SETT
 I BYGGINGSÅDET SITT
 VEDTAK.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
 MØTE 24/10-78 SAK 366/78
 H. Melbølli

STAVEHUS 85.15.01. ÷ PLAN I. ETG.	BYGGHERRE: Steinar Ramsevik 6222 Ikornnes	MÅL: 1:50	BL. 2 1974
	STAVE BYGG A/S 6222 IKORNES		



STAVEHUS 85.15.01.÷	BYGGHERRE:	MÅL:	BL. 3	1974
	PLAN KJELLER	Steinar Ramsevik 6222 Ikornnes	1:50	STAVE BYGG A/S 6222 IKORNNES

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Sætre Hellen, tomt nr.38, 6222 Ikornnes		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 39 / 139		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bustad	Dato for søknad 6/10-78	Dato for vedtak 24/10-80	Sak nr. 366/78
Byggherre Steinar Ramsevik		Adresse 6222 Ikornnes		Tif.
Anmelder Stave Bygg A/S		Adresse 6222 Ikornnes		Tif.
Ansvarshavende " "		Adresse " "		Tif.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeid som står att:

Utvendig: Puss av gavlvegg mot nord, samt
eindel arrondering av terreng.

Arbeidet må være utført innen: **Utgangen av 1980.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sykkylven, 1 7 - 1980	Stempel SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD Oddbjørn A. Tynes Oddbjørn Tynes
Underskrift	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 139

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.02.2026 kl. 13:31
Produsert av: Berit Flaten
Attestert av: Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT 38 SÆTRE HELLEN
Etableringsdato: 21.03.1979
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 39 / 139 270 m2 Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 39 / 139 0 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		291246	RAMSEVIK STEINAR ARVID	GRANÅSEN 6	6222 IKORNNES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		291246	RAMSEVIK STEINAR ARVID	GRANÅSEN 6	6222 IKORNNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6919004	372943		270 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Skylddeling 21.03.1979

Skylddeling

Rolle
Avgiver
Mottaker

Matrikkelenhet
1528 - 39/62
1528 - 39/139

Arealendring
0
0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Granåsen	Kildekode 2001	Koord.syst. Nord 6 EUREF89 UTM Sone 32 6919003	Øst 372946	Nei
				Grunnkrets 0104 Indre Ikorannes Stemmekrets: 2 Sørestranda Kirkesokn: 08041002 Ikorannes Postnr.område: 6222 IKORNES Tettsted: 6131 Ikorannes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	180 164 413	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilfatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6919003 Øst: 372946	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

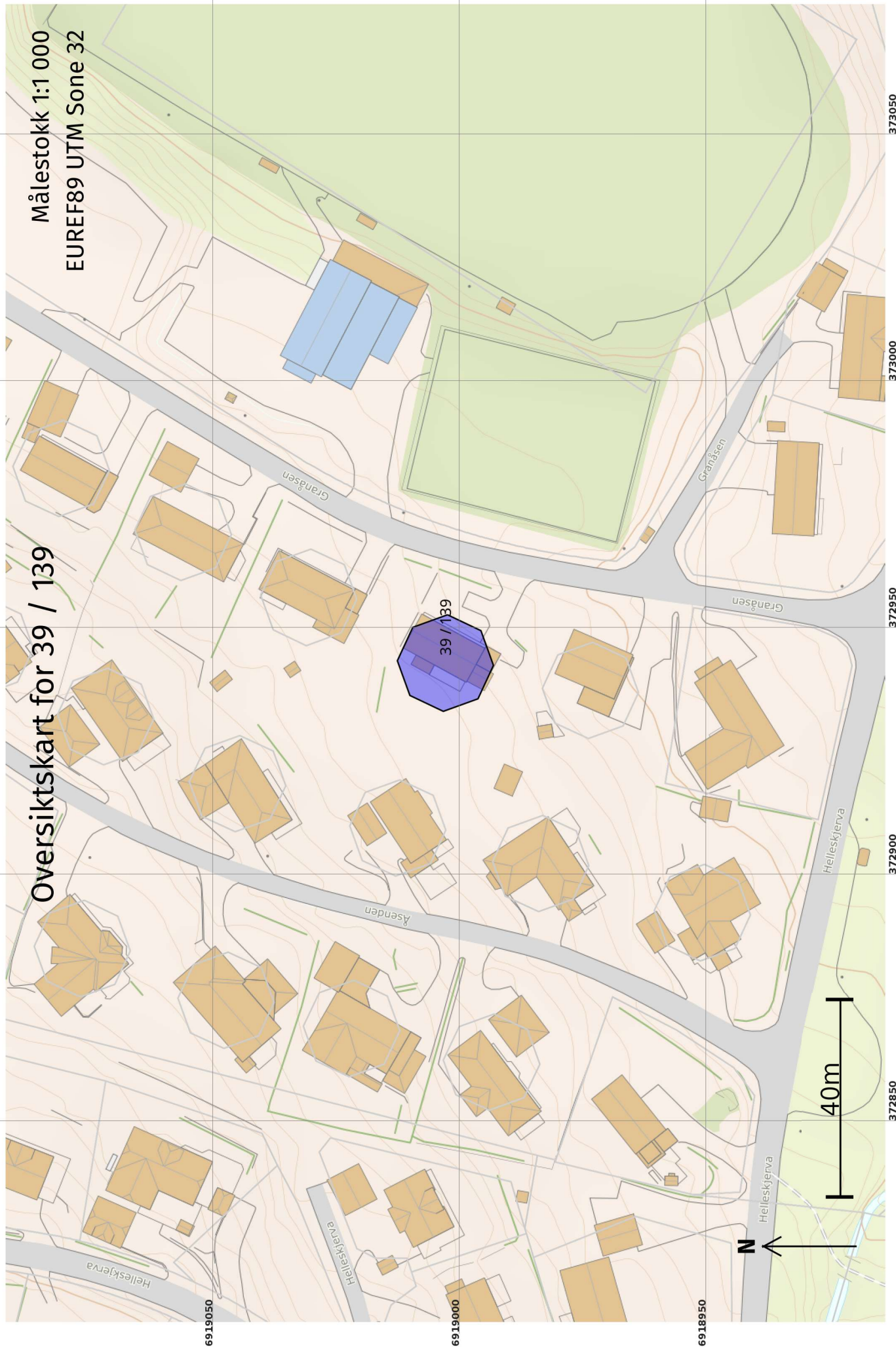
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2001 Granåsen 6	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	39/139

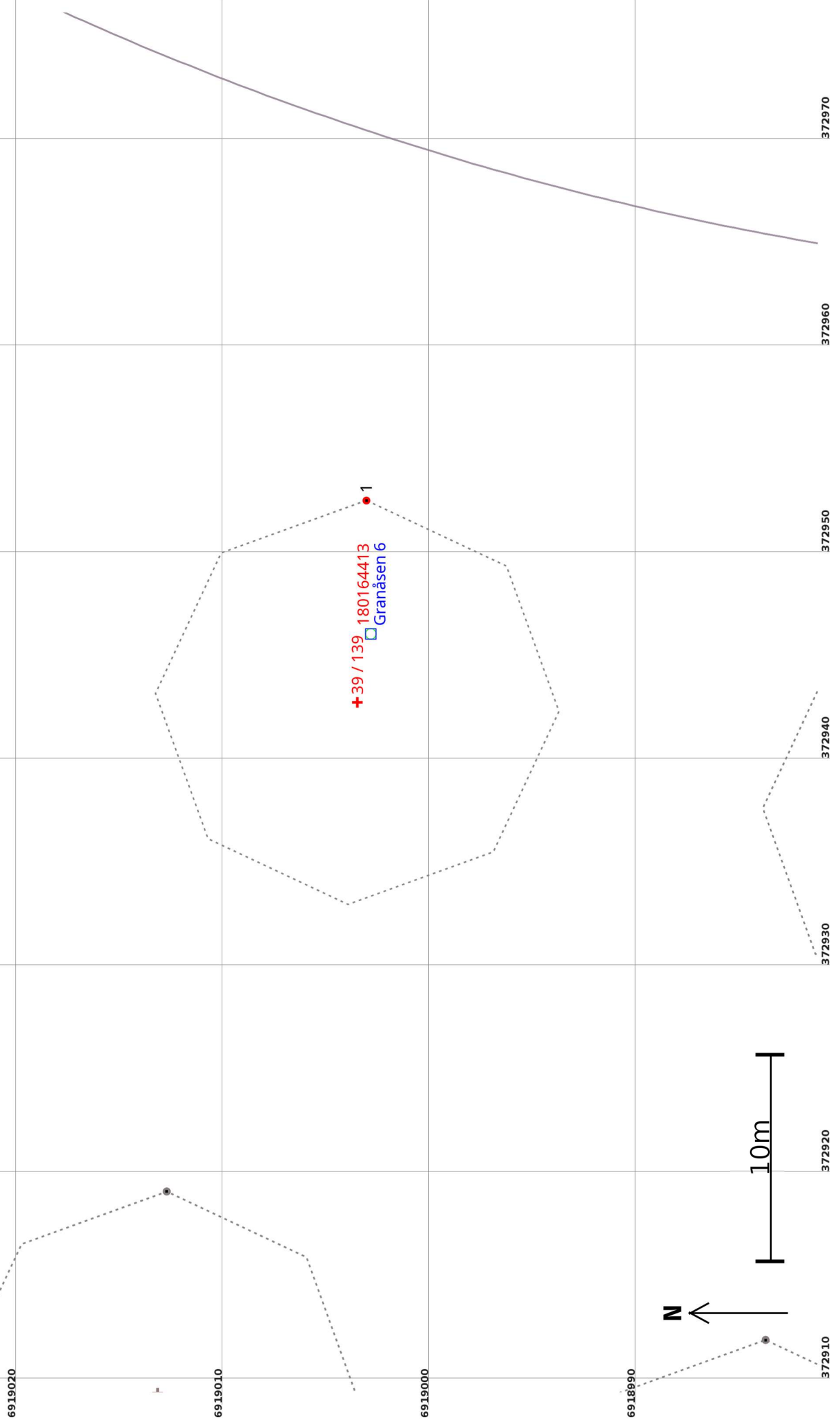
Oversiktskart for 39 / 139

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 39 / 139

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 270

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6919004

Øst: 372943

DAGBOKFØRT

21. MAR 79 02153

SØRENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

MÅLEBREV

År 19 78 den 2/5 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Tomt 38 Sætre/Hellen

Forretningen er rekvirert av Sykkylven Kommune som er heimelshavar ~~xxxxxxxxxxx~~*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

K.B. Haugseth

Alle var loveleg varsla den 24/4-78
Ved forretningen møtte:

For Sykkylven Kommune møtte Torleif Hole

Grenseliner:

Tomta er utmålt i samsvar med stadfesta reg.plan.

I syd, mot tomt 39	frå 1 til 2	=	34,26 m
I vest mot tomt 22	" 2 " 3	=	29,12 m
I nord mot tomt 37	" 3 " 4	=	34,22 m
I aust mot veg III	" 4 " 1	=	26,60 m

Parsellen omfatar 952,8 m²

Skylddeling

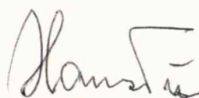
I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: Bustadtomt

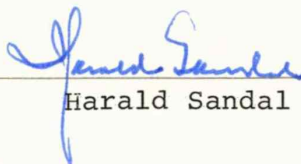
Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtiding og i samsvar med dei krav lova set.

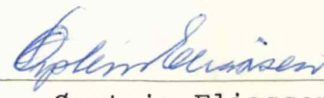
Forretningen slutta den 26/2- 19 79



Hans Tu



Harald Sandal



Øystein Eliassen

MÅLEBREV – KART

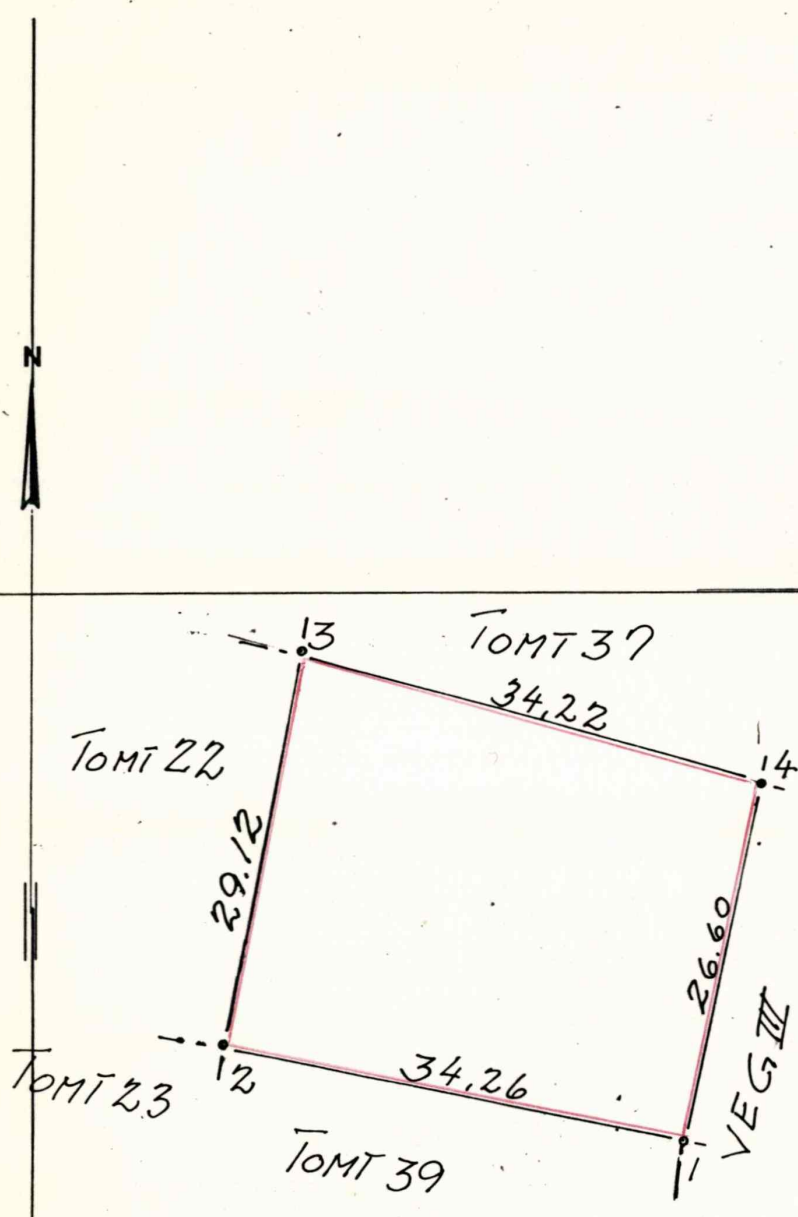
M.nr.

Kartpl.

Parsell 38 av SÆTRE HELLEN gnr. 39 bnr. 62

Bruksnavn TOMT 38 SÆTRE-HELLEN gnr. 39 bnr. 139

Areal 952,8 M² Mål 1:500



NR	Y	X
1	546.65	60.04
2	513.10	67.00
3	519.10	95.50
4	552.00	86.10

Janne Sandvik

Toralf Hole

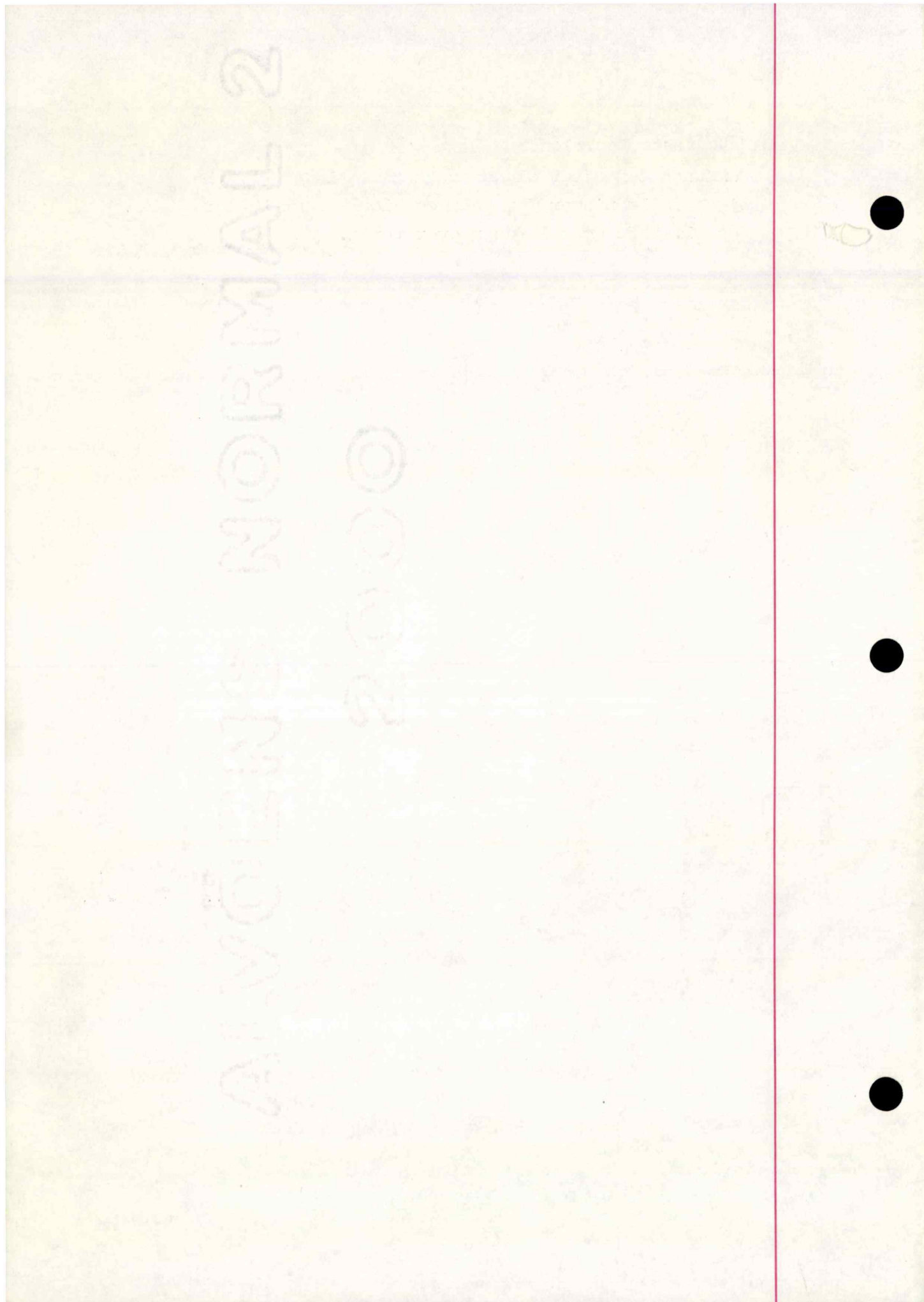
Påskrifter:

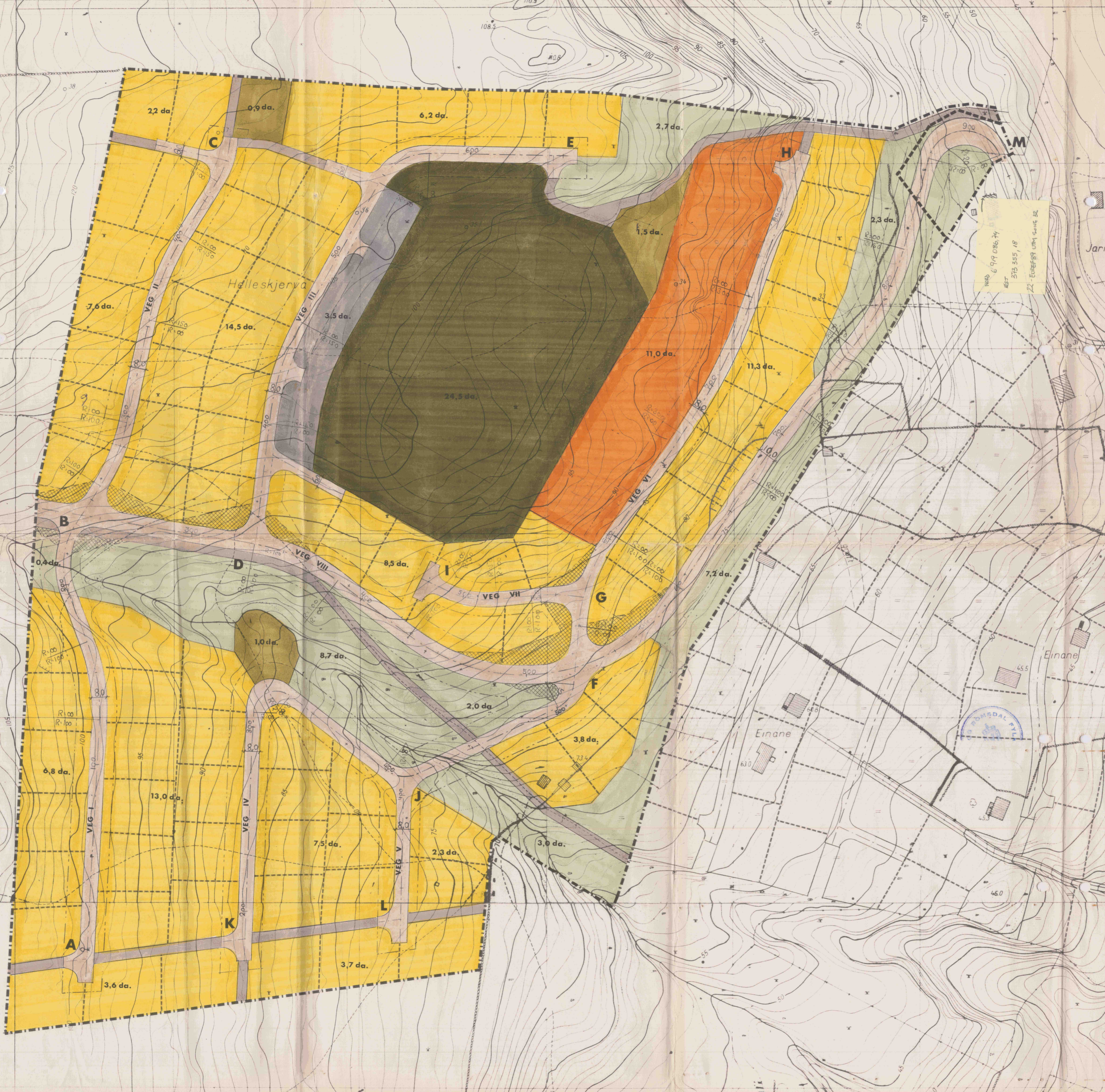
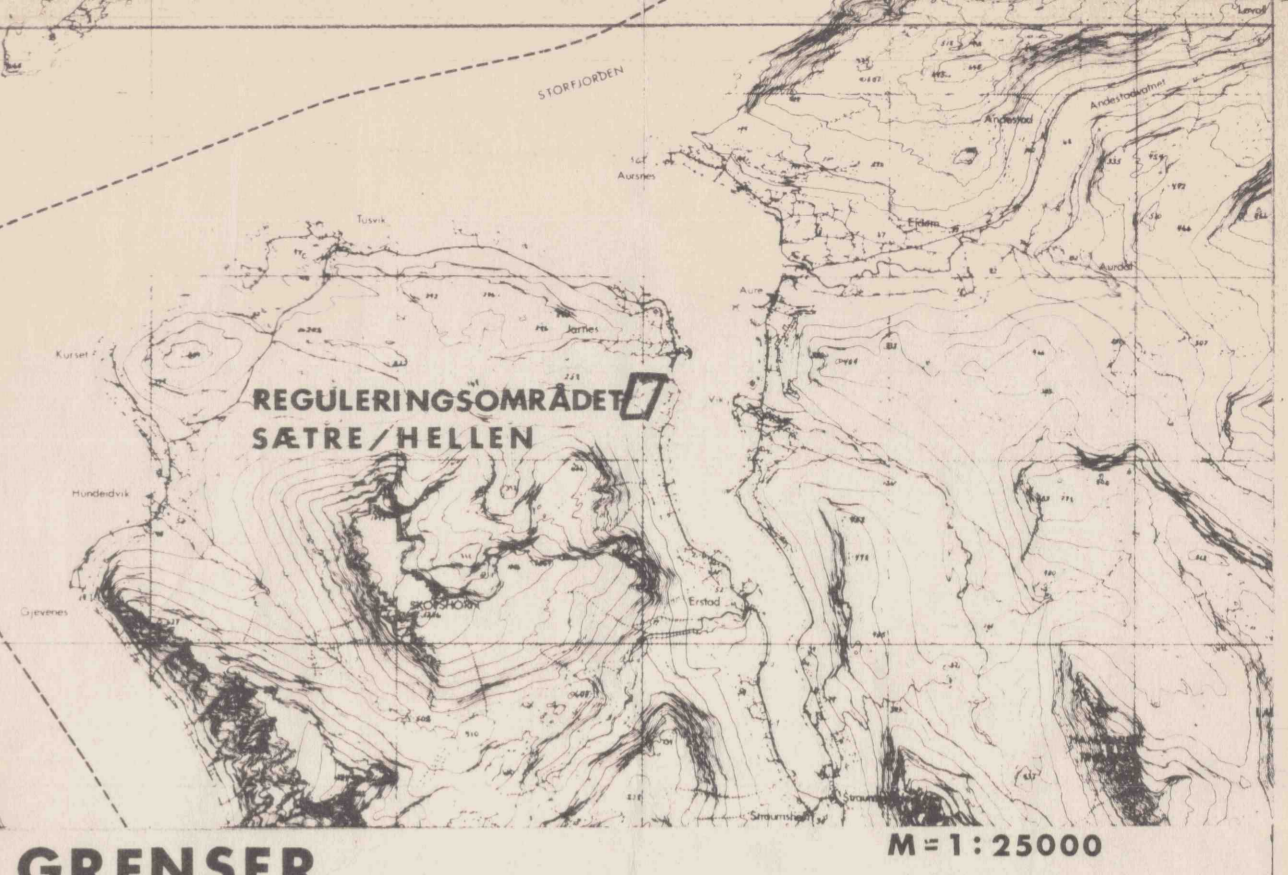
Stadfesta Reg.plan.

Kommunen tek atterhald om rett til å leggja og å ha
liggande ledningar for vatn og kloakk samt kablar
for el.kraft og telefoner over tomta.

James Sande

jo





- GRENSER**
- PLANENS AVGRENSING
 - GRENSE FOR REGULINGSFORMÅL
 - - - BYGGEGRENSE
 - - - TOMTEGRENSE
 - GRENSE FOR REGULINGSENDRING

- BYGGEOMRÅDER**
- EINEBUSTADER
 - REKKEHUS

- TRAFIKKOMRÅDER**
- VEGAR
 - PARKERINGSPLASS
 - KJØRBARE GANGVEGAR

- FRIOMRÅDER**
- TURVEG/FRIOMRÅDE
 - IDRETTSPLASS
 - LEIKEPLASS

- ANDRE FØRESEGNER**
- FRISIKTOMRÅDE

SAKSBEHANDLING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	26.2.71
UTLEGGING TIL OFF. ETTERSYN I TIDSROMMET	13. - 26.3.71
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	2/4 - 71
STADFESTING AV DEPARTEMENTET	

SYKKYLVEN KOMMUNE

REGULINGSPLAN FOR
SÆTRE - HELLEN

REV.	
DATO	10. 2.-71
MÅL	1:1000
NR.	618-1

Andersson & Skjånes A. S. Institutt for samfunnsplanlegging

11.11.73

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

J.-NR

6400 MOLDE 8. november 1973.

EB/ahb.

SYKKYLVEN KOMMUNE TELEFON NR. 51 422 (SENTRALBORD)

Motteke 13 11 19 73

Journal 1666 Arkivgr. 5043

Sett av ordfører 22/11 86

Sett av varaordfører

Sett av kontorsjef [Signature]

Til orientering for

Sykkylven formannskap
6230 Sykkylven.

Kommunestyremøte 5. mars 1973, sak nr. 36:
Reguleringsplan for Sætre - Hellen.

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

Reguleringsplanen er lagt fram for vegsjefen i Møre og Romsdal, som i brev av 16. april 1973 har gitt si fråsegn til planen. Vedg. opparbeiding av frisisiktsoner innanfor reguleringsområdet og ved hovedtilknyttinga for feltet, viser ein til merknadane frå vegsjefen. Frisisiktsonene skal vere i samsvar med vegnormalane.

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

Stadfestinga omfattar ikkje utsleppsløyve etter § 6 i "Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970." Utslepp må ikkje finna stad før løyve ligg føre frå Statens Vann og Avløpskontor.

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

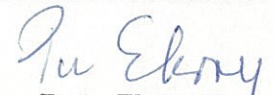
Når det gjeld kunngjering av stadfesta reguleringsplan blir det vist til § 27 nr. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast merksam på at vedtaket om stadfestinga kan påklagast til Miljøverndepartementet etter nærare reglar.

./.. Eit forslag til kunngjeringstekst med fullstendige opplysninger er lagt ved, idet ein ber om at kommunen nyttar dette.

Direkte varsling til partane kan der det er praktisk mogleg, vere eit nyttig supplement til kunngjeringa.

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


Kåre Ellingsgård


Per Ekroll

Gjenpart sendt:

Miljøverndepartementet, Myntgt. 2, Oslo-Dep, Oslo 1.

Riksarkivaren, Kirkegt. 14/16/18, Oslo 1, vedlagt
eitt eksemplar av reguleringskartet
og reguleringsføresegnene.

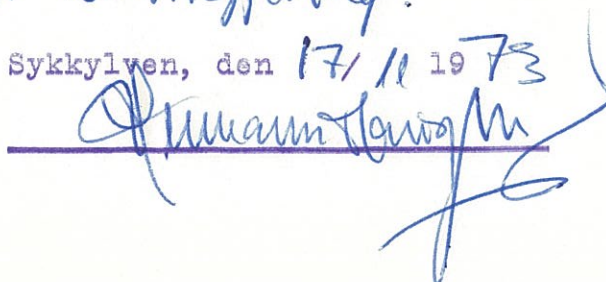
Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.

Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.

Går til Sykkylven Bygningssråd
- for kunngjering.

Sykkylven, den 17/11 1973

SYKKYLVEN KOMMUNE
KONTORSJEFEN



REGULERINGSPLAN SETRE/HELLEN

Karakteristikk av området og planen

1. Området

1.1. Avgrensing

Nord - skogområde, ikkje utbygd

Aust - regulert bustadområde Knutgarden/Ikornnes

Sør - jordbruksområde, med rasfare

Vest - friluftsområde

1.2. Storleik

Området er ca. 185,5 dekar.

1.3. Topografi

Området heller stort sett jamt mot aust, er delt i to av eit lite dalføre og ein bekk i dette.

1.4. Vegetasjon

På området veks lyng og kratt samt ei lita gruppe furutre nær ved regulert leikeplass i bekkedalføret.

1.5. Grunn

Området er dekket av eit tynt jordlag med fjell under. Ingen særskilde fundamenteringsproblem.

2. Planen

2.1. Busetnad

I planen er vist:

a) tomter, gjennomsnittleg 1,2 dekar for 81 einebustader og

b) område for ca. 20-24 rekkehusbustader, 11 dekar

2.2. Vegar

Vegnettet er differensiert med

a) køyrbare gangvegar

- b) åtkomstvegar
- c) fasadefrie samlevegar

2.3. Parkering

Ved idrettsplassen er det regulert ein parkeringsplass for ca. 100 personbilar.

2.4. Turveg/friområde

I planen er vist fylgjande friområde:

- a) i dalføre aust/vest gjennom området
- b) mot planens avgrensing mot aust
- c) mellom idrettsplass og skogområde mot nord

I planen er vist 3 leikeplassar.

HH/KV

Innstilling i f.sak 297 /72.

Reguleringsplan for Sætre/Hellen.

Nemnde reguleringsplan kan nå takast opp til førehaving i formannskapet og kommunestyret.

./.. Vedlagt fylgjer desse dokumenta:

1. Skriv, datert 14.juni 1972, frå kommuneingeniøren i Sykkylven.
2. "Behandlingsskjema for reguleringsplan" i utfylt stand.
3. Karakteristikk av området og planen.
4. Framlegg til reguleringsføresegner.
5. Kalkyle - 4 alternative utnyttingsgrader.
6. Bygningsrådet - utskrift frå sak 81, 2.april 1971
7. John Steinberg - avskrift av brev datert 24.4. 1971
8. Per Alvestad - kopi av brev av 24.6. 1971
9. Bygningsrådet - vedtak 1.12. 1971, sak 273/71.

* * *

Saksgangen er slik :

Anderson & Skjånes A/S sitt framlegg til reguleringsplan, blei førehatt i bygningsrådet sitt møte 26.2. 1971, sak 35.

Vedtak: "Planane blir å legge ut til ettersyn, med lysing i Sykkylvsbladet, frå 4. mars til 25. mars 1971 kl. 16.00."

Det blei innlevert 3 protestar mot planen. Saka blei tatt opp til ny førehaving i bygningsrådet sitt møte 2.april 1971, sak 81. Eg viser til vedlegg nr. 6.

Etter dette blei det gjort visse uvesentlege endringar på planen.

Nokre av grunneigarane blei gjort kjent med vedtaka i bygningsrådet den 2.4. 1971 og med endringane på planutkastet. Saka blei så på nytt tatt opp til førehaving i bygningsrådet den 1.12. 1971, sak 273, - kfr. vedlegg nr. 7, 8 og 9.

Saka om byggefelt i dette området har vore førehatt i jordstyret den 24.januar 1970, sak 3. Vedtak:

"Grunneigarane er viljug til å avstå grunnen som jordstyret finn godt egna til bustadtomter, og mindre bra til jordbruk. Jordstyret vil tilrå at Sykkylven kommune får erverve grunnen til bustadfelt."

Fylkeslandbruksstyret har 5.juni 1971 i samband med førehavinga av bustadbyggeprogrammet for tida 1971 - 1975 skrive slik :

"Hellen/Sætre - Ingen merknad."

Sykkylven Friluftsnemnd gjorde 4. mars 1971, sak 7, dette vedtaket:

"Plan frå Anderson & Skjånes A/S av 10.2. 1971 vil Friluftsnemnda seie seg stort sett samd i. Området som er tatt ut til idrottsanlegg, er i knappaste laget på lengda. Hvis ein her skal tenkje på å lage til 400 m skøytebane må den lengast frå tomtelina mot syd, og til vegkanten i nord. Bortsett frå dette vil vi seie oss samd i planen."

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Utbyggingsavdelinga, har vore kontakta når det vedkjem denne saka. Då området ikkje ligg inn til fylkes- eller riksveg, skulle det ikkje vere nødvendig å legge saka fram for Vegsjefen.

* * *

Eg har fylgjande kommentarar til saka :

- a. Det er opplyst at det har vore gjort visse endringar på reguleringsplanen, etter at den var utlagt til klageføreaving i tida 4.3. til 25.3. 1971. Endringane blei gjort kjent for grunneigarane, men planen blei ikkje utlagt til alment ettersyn. Kommuneingeniøren opplyser at endringane som har vore gjort var så vidt uvesentlege at det skulle vere heilt nødvendig å legge planen ut til ettersyn på nytt.
- b. Eg viser til vedlegg nr. 7 og 8 - protestar frå John Steinberg og Per Alvestad. Bygningsrådet har peika på at "--- husa ligg utanfor reguleringsplanen som nå er under førehaving. Området her er regulert ved Knutgardsreguleringa, og denne er stadfesta før. Bygningsrådet finn at tilhøva vert betre for Steinberg om vegen vert lagt lenger nede på skoleområdet. Kommuneingeniøren bør stikke vegen og lage stikningskart som viser denne løysinga, og sende forslaget over til formannskapet til godkjenning."

Både Steinberg og Alvestad har alvorlege innvendingar til reguleringsplanen. Formannskapet og kommunestyret bør difor vurdere alternative løysingar. Kommuneingeniøren bør stikke ut vegtråsear i fleire alternativ - og formannskapet må ta synfaring i området.

- c. Vedlegg 5 viser kostnadane vedk. utbygging av tekniske anlegg. Fylgjande alternativ har vore vurderte:
 - 1.1. Einebustader (differensiert vegsystem) - 97 stk.
pr. tomt kr. 27.800 (gjennomsnitt)
 - 1.2. Tomannsbustader (52)/einmannsbustader (66) - i alt 118 husvære - gjennomsnitt kr. 22.500.
 - 1.3. Rekkehus, einebustader, i alt 136, gjennomsnittlege opparbeidingskostnader kr. 20.700.
 - 2.1 Einmannsbustader, 97 stk. - ikkje differensiert vegsystem, kr. 25.300 pr.husvære.

I tillegg til desse tala må ein rekne utgiftene til kjøp av grunn, - kr. 4,75 pr. kvm + evt. vederlag for kommunen sine renteutgifter.

Bygningsrådet tilrår eit alternativ som gir 81 einebustadtomter og 24 husvære i rekkjehus, i alt 105 husvære. Etter dette kan ein rekne med ca. kr. 25.000,- pr. husvære gjennomsnittleg i refusjon. Når ein reknar med vederlag for grunnen kan ein rekne gjennomsnittleg ca. kr. 30.000,- pr.husvære, for byggeklar tomt. Dette er sjølvsagt høge summar.

Utnyttingsgraden og den økonomiske side ved saka må vurderast nøye. Men ein må då også ta med i vurderingane at idrottsanlegget

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

i møte den 11/12-1973 på kommuneingeniørkontoret, kl.17.00.

Av 5 medlemmer var 5 til stades (møtande varamenn medrekna).

Sak nr. 428/73: Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev av 8/11-1973 stadfesta reguleringsplanen og reguleringsføresegner for Sætre/Hellen. Når det gjeld reguleringsføresegnene er det gjort mindre endringer i §§ 17 og 18. Avskrift av brevet og stadfesta reguleringsføresegner ligg ved innkallinga til møtet. Planen og føresegnene vert gjennomgått for eventuelle merknader og stadfestinga kunnngjort.

Vedtak: Bygningsrådet har ingen merknader, og stadfestinga blir å stadfeste på vanleg måte.

Konrad Gjerde sign.
Ivar Dalen sign.
Ingv. Myrvåg sign.
Olav Asbjørnsen sign.
Konrad Klokk sign.

Rett utskrift: Karin Åsen, *Karin Åsen*.

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

i møte den 29. januar 1971.

Av 5 medlemmer var 5 til stades (møtande varamenn medrekna).

Sak 13/71:

Regulering av utmarkstykket som kommunen skal overta på Hellen-Sætre. Andersson & Skjaanes ved ark. Willumsen har laga til eit framlegg og ber om at dette vert gjennomgått av bygningsrådet. Dei ber om namn på gater, evt. nr.

Vedtakk samrøystes: Bygningsrådet tilrør alternativ 1 med mest mogleg fasadefri gjennomgangsveg. Gjennomgangsvegen må først tiå reguleringsgrensa mot vest som merka av på kartet. Dei seks tomtene som ligg mellom idrottsplassen og veg mot vest går ut og inn kjem to tomter syd for plassen. Dette for å halde på eit større område for idrattsformål. Legg ved kartskisse. 2. Gangvegar mot nord til Ikorernes grense som vist på kartet. Bygningsrådet vil ikkje på dette tidspunkt ta standpunkt til namn på gatene, men ein vil be om at dei vert nummerert med romertal I, II, o.s.v.

mm Det bør innteiknast 3 leikeplasser i reguleringsfeltet. Dei 8 tomtene nedanfor idrottsplassen mot nord vert å bygge ut til rekkehus og resten til einmannsbustader.

Rett utskrift: Karin Åsen *Karin Åsen*
Bernt Tandstad sign.
Petter Kursetgjerde sign.
Kjellbjørg Brunstad sign.
Leif Holen sign.
Jon Jarnes. sign.

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

i møte den 11/12-1973 på kommuneingeniørkontoret, kl.17.00.

Av 5 medlemmer var 5 til stades (møtande varamenn medrekna).

Sak nr. 428/73: Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev av 8/11-1973 stadfesta reguleringsplanen og reguleringsføresegner for Sætre/Hellen. Når det gjeld reguleringsføresegnene er det gjort mindre endringer i §§ 17 og 18. Avskrift av brevet og stadfesta reguleringsføresegner ligg ved innkallinga til møtet. Planen og føresegnene vert gjennomgått for eventuelle merknader og stadfestinga kunngjort.

Vedtak: Bygningsrådet har ingen merknader, og stadfestinga blir å stadfeste på vanleg måte.

Konrad Gjerde sign.
Ivar Dalen sign.
Ingv. Myrvåg sign.
Olav Asbjørnsen sign.
Konrad Klokk sign.

Rett utskrift: Karin Åsen, *Karin Åsen*.

Plan ID: 4/
15281973002

HH/KV

Innstilling i f.sak 297 /72.

Reguleringsplan for Sætre/Hellen.

Nemnde reguleringsplan kan nå takast opp til førehaving i formannskapet og kommunestyret.

./.. Vedlagt fylgjer desse dokumenta:

1. Skriv, datert 14.juni 1972, frå kommuneingeniøren i Sykkylven.
2. "Behandlingsskjema for reguleringsplan" i utfylt stand.
3. Karakteristikk av området og planen.
4. Framlegg til reguleringsføresegner.
5. Kalkyle -- 4 alternative utnyttingsgrader.
6. Bygningsrådet - utskrift frå sak 81, 2.april 1971
7. John Steinberg - avskrift av brev datert 24.4. 1971
8. Per Alvestad - kopi av brev av 24.6. 1971
9. Bygningsrådet - vedtak 1.12. 1971, sak 273/71.

* * *

Saksgangen er slik :

Anderson & Skjånes A/S sitt framlegg til reguleringsplan, blei førehatt i bygningsrådet sitt møte 26.2. 1971, sak 35.

Vedtak: "Planane blir å legge ut til ettersyn, med lysing i Sykkylvsbladet, frå 4. mars til 25. mars 1971 kl. 16.00."

Det blei innlevert 3 protestar mot planen. Saka blei tatt opp til ny førehaving i bygningsrådet sitt møte 2.april 1971, sak 81. Eg viser til vedlegg nr. 6.

Etter dette blei det gjort visse uvesentlege endringar på planen.

Nokre av grunneigarane blei gjort kjent med vedtaka i bygningsrådet den 2.4. 1971 og med endringane på planutkastet. Saka blei så på nytt tatt opp til førehaving i bygningsrådet den 1.12. 1971, sak 273, - kfr. vedlegg nr. 7, 8 og 9.

Saka om byggefelt i dette området har vore førehatt i jordstyret den 24.januar 1970, sak 3. Vedtak:

"Grunneigarane er viljug til å avstå grunnen som jordstyret finn godt eigna til bustadtomter, og mindre bra til jordbruk. Jordstyret vil tilrå at Sykkylven kommune får erverve grunnen til bustadfelt."

Fylkeslandbruksstyret har 5.juni 1971 i samband med førehavinga av bustadbyggeprogrammet for tida 1971 - 1975 skrive slik :

"Hellen/Sætre - Ingen merknad."

Sykkylven Friluftsnemnd gjorde 4. mars 1971, sak 7, dette vedtaket:

"Plan frå Anderson & Skjånes A/S av 10.2. 1971 vil Friluftsnemnda seie seg stort sett samd i. Området som er tatt ut til idrottsanlegg, er i knappaste laget på lengda. Hvis ein her skal tenkje på å lage til 400 m skøytebane må den lengast frå tomtelina mot syd, og til vegkanten i nord. Bortsett frå dette vil vi seie oss samd i planen."

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Utbyggingsavdelinga, har vore kontakta når det vedkjem denne saka. Då området ikkje ligg inn til fylkes- eller riksveg, skulle det ikkje vere nødvendig å legge saka fram for Vegsjefen.

* * *

Eg har fylgjande kommentarar til saka :

- a. Det er opplyst at det har vore gjort visse endringar på reguleringsplanen, etter at den var utlagt til klageføreaving i tida 4.3. til 25.3. 1971. Endringane blei gjort kjent for grunneigarane, men planen blei ikkje utlagt til alment ettersyn. Kommuneingeniøren opplyser at endringane som har vore gjort var så vidt uvesentlege at det skulle vere heilt unødvendig å legge planen ut til ettersyn på nytt.
- b. Eg viser til vedlegg nr. 7 og 8 - protestar frå John Steinberg og Per Alvestad. Bygningsrådet har peika på at "-- husa ligg utanfor reguleringsplanen som nå er under føreaving. Området her er regulert ved Knutgardsreguleringa, og denne er stadfesta før. Bygningsrådet finn at tilhøva vert betre for Steinberg om vegen vert lagt lenger nede på skoleområdet. Kommuneingeniøren bør stikke vegen og lage stikningskart som viser denne løysinga, og sende forslaget over til formannskapet til godkjenning."

Både Steinberg og Alvestad har alvorlege innvendingar til reguleringsplanen. Formannskapet og kommunestyret bør derfor vurdere alternative løysingar. Kommuneingeniøren bør stikke ut vegtrasear i fleire alternativ - og formannskapet må ta synfaring i området.

- c. Vedlegg 5 viser kostnadane vedk. utbygging av tekniske anlegg. Fylgjande alternativ har vore vurderte:

- 1.1. Einebustader (differensiert vegsystem) - 97 stk.
pr. tomt kr. 27.800 (gjennomsnitt)
- 1.2. Tomannsbustader (52)/einmannsbustader (66) - i alt 118 husvære - gjennomsnitt kr. 22,500.
- 1.3. Rekkehus, einebustader, i alt 136, gjennomsnittlege opparbeidingskostnader kr. 20.700.
- 2.1 Einmannsbustader, 97 stk. - ikkje differensiert vegsystem, kr. 25.300 pr. husvære.

I tillegg til desse tala må ein rekne utgiftene til kjøp av grunn, - kr. 4,75 pr. kvm + evt. vederlag for kommunen sine renteutgifter.

Bygningsrådet tilrår eit alternativ som gir 81 einebustadtomter og 24 husvære i rekkjehus, i alt 105 husvære. Etter dette kan ein rekne med ca. kr. 25.000,- pr. husvære gjennomsnittleg i refusjon. Når ein reknar med vederlag for grunnen kan ein rekne gjennomsnittleg ca. kr. 30.000,- pr. husvære, for byggeklar tomt. Dette er sjølvsagt høge summar.

Utnyttingsgraden og den økonomiske side ved saka må vurderast nøye. Men ein må då også ta med i vurderingane at idrottsanlegget

for Ikornnes ligg innanfor reguleringsområdet. Dette anlegget vil få betre vegsamband, høve til kloakktilknytning m.m. Når utsalpris/refusjon for tomtene blir fastsett, må idrottsanlegget sin del av opparbeidingskostnadane også fastsettast. Eg reknar med at vi då får tilsvarende prisar her som vi får i byggefelta i Aursneset og i Grebstadlia. Vi får høge prisar i dette byggefeltet, men ikkje unormalt høge prisar, etter tilhøva her hjå oss.

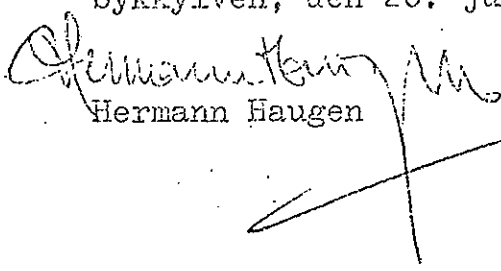
Ein bevisst politikk for å verne om den dyrka jorda vil føre med seg at byggefelta ofte må leggest i utmark. Kommunen vil då stå overfor dei same tilhøva som i denne saka: Det blir lange kloakkleidningar til sjøs, og ein får mykje fjellsprenging.

- d. Så vidt eg kan sjå har bygningsrådet ikkje gitt noko tilråding til vedtak når det vedkjem reguleringsføresegnene (vedlegg 4).

* * *

Formannskapet bør vurdere dokumenta som fylgjer vedlagt og dei momenta som er nemnt framanfor. Det kan - etter mi vurdering - kome på tale å sende saka attende til ny vurdering i bygningsrådet for så vidt det vedkjem alternative løysingar for vegføring opp til byggefeltet. (Bør det gjerast mindre endringar også i reguleringsplanen for Knutgården?) Bygningsrådet må elles gi tilråding når det vedkjem vedtektene til reguleringsplanen.

Sykkylven, den 20. juni 1972


Hermann Haugen

Tilleggsopplysningar:

Formannskapet gjorde vedtak om å sende saka attende til bygningsrådet for vurdering av andre alternativ når det vedkjem det nye byggefeltet - kfr. merknadane frå Alvestad og Steinberg.

I møte 7. september 1972 blei det i bygningsrådet si møtebok bokført fylgjande:

"Reguleringsplan for Sætre/Hellen.
Andersson & Skjånes har no laga fleire alternative løysingar for veg til Helleskjerva.
Det ligg også føre fra same firma ei vurdering av dei to alternativa. Bygningsrådet må ta standpunkt på kva alternativ dei vil gå inn for.

Vedtaks: Bygningsrådet meiner at det første framlegget er det beste. Det er nemnt at Per Alvestad som eig det eine huset har bydd fram til kommunen for ein viss sum (kr.150.000.-?) Etter opplysningar frå krinsen manglar ein lærarbustaden på Ikornnes, og Bygningsrådet ber om opplysning om formannskapet kan tenkje seg å kjøpe huset. I det tilfelle vil Bygningsrådet halde på det framlegget som har vore føre i Formannskapet. Dei to andre alternativ øydelegg for mange tomter i tilhøve til det første og vil rive opp tidlegare reguleringsplaner."

Under formannskapet sitt møte 9. januar 1973, sak 1/73, blei dei ulike alternativa framlagt til vurdering. Formannskapet gjorde m.a. dette vedtaket:

"Sykkylven formannskap vil etter tilhøva tilrå at reguleringsplanen for Sætre/Hellen blir framlagt for kommunestyret til realitetsførehaving i samsvar med bygningsrådet sitt vedtak, - kfr.kartet datert 10.2. 1971."

Kartet som viser dei ulike alternativa vil bli lagt fram under kommunestyret si førehaving av saka.

Bygningsrådet har nemnt spørsmålet om å kjøpe Alvestad sitt hus til lærarbustad. Dette spørsmålet må evt. takast opp som særskilt sak seinare - dersom det skulle vere aktuelt. Nå må ein vurdere kva som reguleringsmessig gir den beste løysinga. Det er både bygningsrådet og formannskapet si meining at det første alternativet (kart datert 10.2. 1971) er best.

Vå har sendt søknad til departementet om løyve til å ta grunnen i byggefeltet i bruk straks. Det hastar nå med å få reguleringsplanen vedtatt og stadfesta. Utbygginga av det nye byggefeltet bør settast i gang våren 1973.

Framlegg til v e d t a k:

1. Reguleringsplanen for Sætre/Hellen blir vedtatt slik den ligg føre på kart datert 10.2. 1971, - kfr. bygningsrådet sine tilrådingar den 1.12. 1971 og den 7.9. 1972.
2. Reguleringsføresegnene blir vedtatt i samsvar med framlegget, kfr. vedlegg nr. 4.

Utskrift frå møteboka til kommunestyret 5/3 1973, sak 36/73: Sykkylven den 27. februar 1973

Jfr.f.sak 121/73, der form.sk. hadde kome med framlegg å godkjenne tilråding frå kontorsjefen med tillegg av pkt.3-7:

Hermann Haugen

3. Komm.st.godkjenner at byggefeltet blir opparbeidd i samsvar med planar og kostnadsoverlag.
 4. Ordf. og kontorsjef får fullmakt å sende søknad om lån til opparb.av feltet.
 5. Formannskapet får fullmakt til å sette arbeidet i gang.
 6. Teknisk utval vert oppmoda å kome med tilråding om førebels salssum for tomt
 7. Vert det ikkje semje om kjøp av vegg grunn må formannskapet førebu skjenn.
- Vedtaks samrøystes :Tilrådinga frå formannskapet vert godkjent.

Retts utskrift :

Sykkylven, den 6/3 1973.

K. H. form.sk.sekr.

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1

Reguleringsføresegnene er gitt for et område med areal for:

- a) Bustadfelt
- b) Trafikkformål
- c) Friområde

For heile området gjeld dessutan dei sams føresegnene i punkt D nedanfor.

A) Bustadfelt:

§ 2

I området skal det byggast ope og villamessig med unnatak for arealet for rekkehus. Bygningane skal ha ei arkitektonisk form som er tiltalende både i seg sjølv og i høve til omgivnaden.

§ 3

Det kan byggast einebustader og rekkehus i ei eller to høgder. Alle rekkehusa skal ha same høgde. Høgda frå terreng til raft skal ikkje vere meir enn 6,2 m og ingen gavlvegg må vere høgare enn 9 m. Det kan godkjennas mindre forretningsbygg innan bustadfeltet.

§ 4

Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene. På inga tomt må ein bygge meir enn 1/5 av nettoarealet + garasje.

§ 5

Saman med byggemeldinga skal det sendast inn situasjonskart med høgdeliner, og det må gå tydeleg fram korleis tomta skal planerast. Der planeringa vil krevje støttemur mot grannetomt, kan bygningsrådet gi påbod om at planeringslina skal senkast eller hevast i samsvar med lendet, så støttemuren ikkje blir for høg.

§ 6

Bygningsrådet skal føre tilsyn med valet av takform, takvyrke og takfargar, slik at ein får mest mogeleg einsarta og harmoniske bustadgrupper.

§ 7

Tomtene skal helst teiknast med hekk- og buskplanting. Gjerde mellom og omkring einebustader skal ikkje vera høgare enn 80 cm over ferdig veg eller terreng.

Mellom rekkehusbustadene kan gjerde lages som skillevegg i 180 cm høgd og i ei lengd på 400 cm målt fra veggliv. Gjerde må i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 8

Garasjer eller overbygde bilplassar må plasserast slik i høve til vånings- og grannehus at det vert god arkitektonisk verknad. Garasjer kan byggast saman med bustadhus utan at garasje-arealet vert rekna med i byggearealet. Garasje kan byggast mot grannebyte og minst 5 m frå regulert vegkant. Det skal i tillegg vere plass til parkering for minst ein bil på eigen grunn sjølv om garasje ikkje vert bygd. Inn- og utkøyrslar ved garasjen skal vere oversiktlege og trafikk sikre. Ein garasje kan byggast berre i ei høgd. Grunnflata må ikkje vere større enn 40 m² når det skal vere plass til to biler.

B) Trafikkformål:

§ 9

Anleggas art og utforming skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet. Samle- og åtkomstvegar samt parkering m.v. skal godkjennast av bygningsrådet og må såleis bli vist i byggemeldinga.

C) Friområde:

§10

Når formannskapet samtykkjer, kan bygningsrådet gi løyve til at det vert oppført slike bygg som naturleg høyrer friområdet til.

D) Sams føresegner:

§11

Husa innanfor dei einskilde felta skal byggast i samsvar med bustadplanen. Bygningsrådet kan innanfor ramma av bygningslova og gjeldande vedtekter tillate mindre avvik, dersom dei ikkje hindrar at hovuddraga i planen kan bli gjennomførde.

§12

Forprosjektet kan leggest fram for bygningsrådet før byggemelding vert innsendt.

§13

Ein kan ikkje tillate industriverksemd og anna verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn kan føre til ulemper for strøket som: ståk, røyk, lukt e.l. eller stor auke i ferdsla.

§14

Kiosker, utsalshuer osv. kan berre byggast der det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører ulemper med seg for ferdsla eller dei som bur i-kring.

§15

Tre må ikkje takast burt utan løyve frå bygningsrådet. I byggemeldinga skal det gå fram kva tre som står på tomta.

§16

Inga tomt må plantast til med tre eller busker som kan vere skjemmande. Bygningsrådet kan krevje at slik planting vert skoren ned eller fjerna.

§17

Bygningsrådet kan krevje at eventuell inngjerding, støttemur, planting, garasjevegg o.l. vert bygd eller utført etter ein plan som bygningsrådet har godkjent for kvar gate og kvart kvartal.

§18

Bygningsrådet kan i samband med byggemeldinga krevje utarbeidd riss av heile husgrupper eller gatepartier.

§19

Saman med byggemeldinga må sendast inn særskild plan som syner alle anlegg som vil skjere takflata, og anlegga må teiknast inn på fasaderissa.

§20

Eventuelle transformator kiosker o.l. må stå i byggelina.

§21

Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslov og gjeldande vedtekter for Sykkylven kommune.

§22

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje lovleg ved private særrettar å skipe tilhøve som strir mot føresegnene.



Adresse

Granåsen 6, 6222 IKORNNES

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263406

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

180164413

Gårdsnummer

39

Bruksnummer

139

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

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

218,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 892 kWh



Granåsen 6, 6222 IKORNES



Detaljering

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



Granåsen 6, 6222 IKORNES



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertilta

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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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



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>

Granåsen 6

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helleskjerva Granåsen Linje 260	2 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 14 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 86 elever, 6 klasser	14 min	1 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	7 min	4.4 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	7 min	4.2 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	31 min	31.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre og indre Ikornes	917	414
Sykkylven kommune	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	24 min	1.6 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	5 min	3.3 km
Vikedalen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min	4 km


Dagligvare


Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	19 min	1.3 km
Rema 1000 Sykkylven	5 min	

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

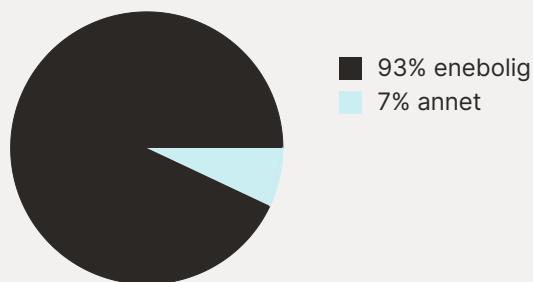
 Støynivået
Lite støynivå 97/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100





Sport

-  Ikorntnes stadion 7 min 
Fotball, friidrett 0.5 km
-  Vik skule 6 min 
Aktivitetshall 3.4 km
-  Family Sports Club Sykkylven 5 min 

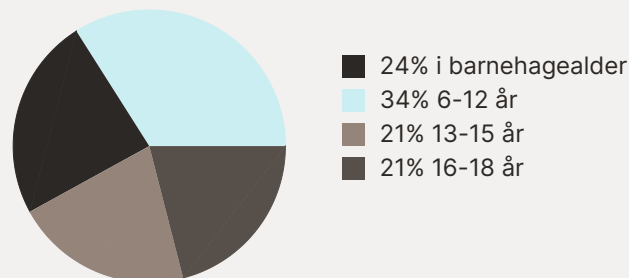
Boligmasse



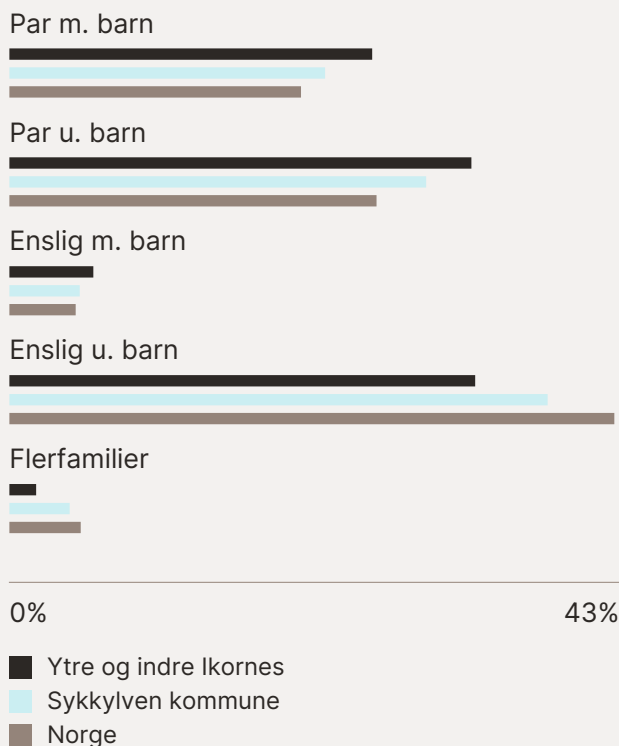
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa 50 min 
-  Vitusapotek Sykkylven 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

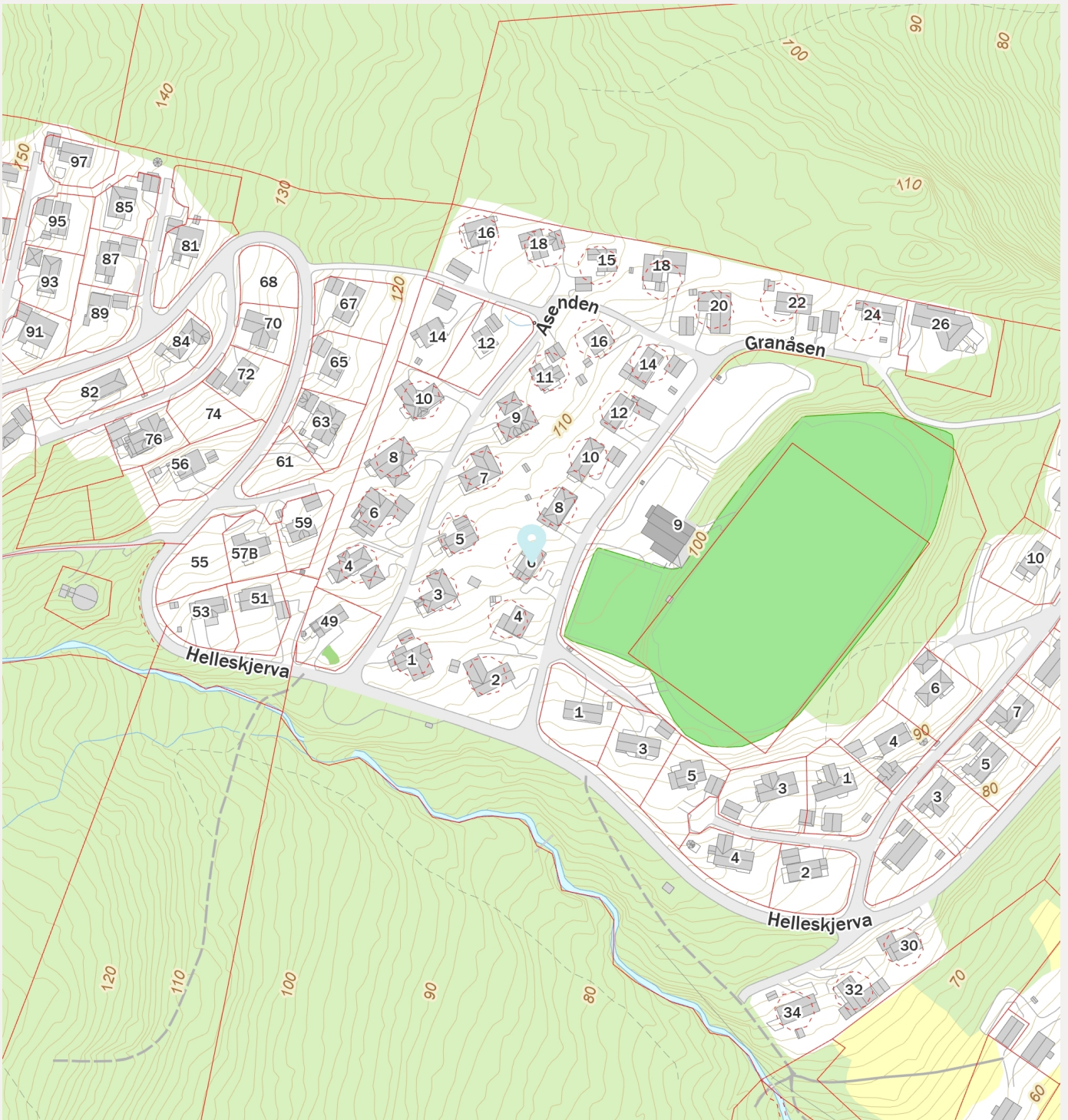


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

& PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.