

# Tilstandsrapport



Enebolig



Helleskjerva 108, 6222 IKORNES



SYKKYLVEN kommune



gnr. 40, bnr. 83

**Markedsverdi**

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 18978-1701

Referansenummer: AE7788

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



**møretakst**

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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er oppført i 2000 /01 og er oppført med innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er et typehus fra Nordbohus. Boligen er innholdsrik og det er av tidligere eier foretatt en rekke oppgraderinger ved boligen innvendig i tillegg til påbygg av balkong. Det er utstedte midlertidig brukstillatelse 29.03.2001.

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

## Enebolig - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel fra byggeår. Taktekket var snødekt under befaringen.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Takkonstruksjon er besiktiget via kryploft som har tilkomst via nedfellbar stige i loftsluke.

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er gjennomgående sprosser i vinduene.

Det er takvinduer av typen Velux eller lignende i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeåret.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tofløyede tredør med glassfelt. Balkongdøren på loftet er i forbindelse med bygging av balkongen her i 2018, dette som erstatning for vinduet som var plassert her.

Terrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen har tilkomst via balkongdør på stuen og fra terreng. Terrasser er bygget ut i senere år.

Det er i 2018 påbygget en balkong med tilkomst fra soverom mot vest. Balkongen er bygget i trekonstruksjon. Det er dekke med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Det er montert plater mellom bjelker på undersiden av dekket for å hindre drypp av vann ned. Takrenne av aluminium i front.

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er fliser i trinnene i trappen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv på loftet har overflater av en stavs hvitlasert eikeparkett, dette som tynnparkett med kork. Ellers er det fliser på våtrom og belegget på vaskerommet på loftet. I stue og kjøkken er det gulv med kork og toppflate av vinyl el. Innvendige vegger har hatt oppussinger og oppgraderinger i senere år. Innvendige himlinger har overflater av malte flater, det er montert spotter i en del himlinger. Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er etasjeskille som bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet. Pipe som isolert stålpipeline, pipen er med tilsluttet ildsted i stuen/ kjøkkenet med tidsriktig peisløsning. Det er en glassplate på gulvet under ildstedet.

Det er montert en hvitmalt tretrapp.

Det er innvendige malte finerte dører i boligen.

Det er montert en stor garderobeløsning i omkleddingsrommet på loftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom i 1. etasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med innredning med skyllekum, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Skyvedørs vegg med oppbevaring mot yttervegg.

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

Bad/wc/vaskerom på loftet. Rommet er ombygget i senere tid, med arbeider utført i 2013 og 2020. Opprinnelig bestod arealet av tre separate rom: bad, badstue og bod, som nå er slått sammen til ett samlet rom.

Den opprinnelige bade delen har flislagt gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.

Den delen av rommet som ble integrert i 2013 (tidligere badstue) har flislagt gulv og veggpaneler. Her er det montert badekar.

Vaskeroms delen har gulv med belegget og vegger med panel, og ble oppgradert i 2020. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan rommet er bygget opp, eller på hvem som har utført arbeidene. Opplysningene tilsier at arbeidene på utvidelsen av rommet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Det er flere detaljer og overganger mellom gulv og vegger som ikke fremstår fagmessig utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor og påkostet kjøkkeninnredning fra 2017 med malte profilerte fronter. Marmor el. benkeplate. Det er glassplate mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn. Stor kjøkkenøy med underskap og spiseplasser, marmor plate på denne. Platetopp nedfelt i benkeplaten på kjøkkenøyen. Kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det bemerkes at rør i rør skapet er plassert bak innredningen på vaskerommet i 1. etasjen og innredningen er plassert slik at det ikke lot seg gjøre å åpne dette skapet.

Drensrør fra skapet er plassert ved gulvet under vaskeroms innredningen.

Stoppekran er plassert ved gulvet på rommet.

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

Tilgang til stakeluke bak luke i vegg i gangen.

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Aggregatet er plassert på boden ved hovedsoverrommet.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er lagt opp noen nye kurser i skapet siden byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er montert elbil lader i garasjen.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.  
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.  
Ringmurssystem med betong.  
Skrående sørvendt tomt opparbeidet med tre-terrasser, støpte platter og trapper, plenarealer og beplantning.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 213 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 152 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 200 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Avvik mot tegninger:  
Vegg mellom stue og arbeidsrom er fjernet til fordel for større stue.  
Det er på loftet foretatt utvidelse av badet med å ta inn badstue og kott i dette til vaskerom.  
Det er bygget balkong med adkomst fra det ene soverommet på loftet

## Hagestue

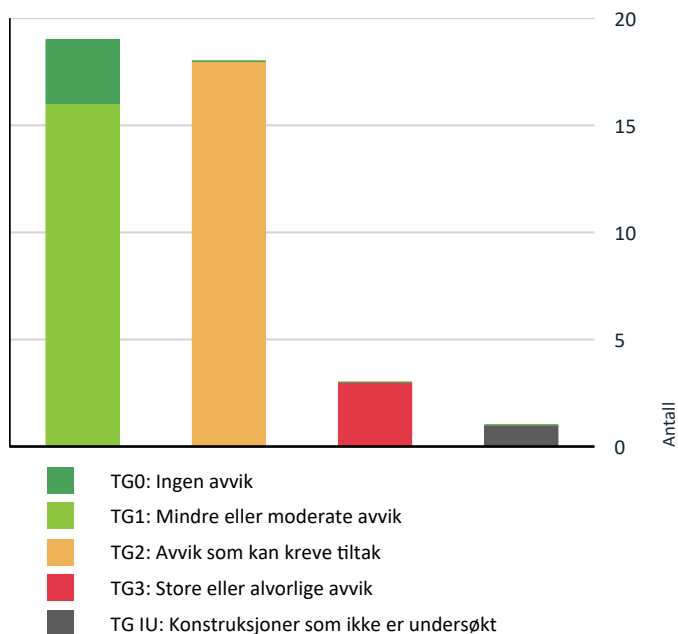
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

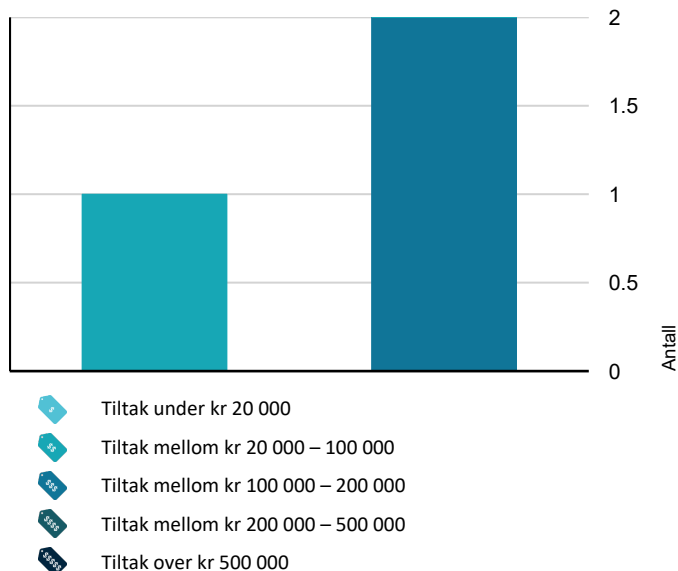
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

**Vedlikehold**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert frostspreng på flere av taknedløpene. Dette er forårsaket av at det har stått vann i rennene, som ved frost fryser og sprenger ut taknedløpet. Dette kan igjen føre til lekkasjer fra taknedløpene.

Det er ikke snøfangere på taket. For pappshingel er det krav om snøfangere ved 27 grader eller brattere, og denne takkonstruksjonen har en vinkel på 32 grader. Det er tak over inngangspartiet som sikrer mot nedfall av snø ved adkomsten til boligen. Det var snødekt tak under befaringen og snø lå på taket. Eier opplyser at det ikke erfart at snø raser av taket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å hindre fare for snø- og isras mot beferdede områder.

Frostspreng på taknedløpene bør utbedres for å forhindre lekkasjer og ytterligere skader på takrennesystemet.

Konsekvensen av manglende snøfangere og skadde nedløp er økt risiko for personskaade, samt skade på bygningens fasade og grunnmur grunnet vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av pappshingel fra byggeår. Taktekket er vurdert fra bakkenivå. Taktekket var snødekt under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstanden mer nøyaktig.

Konsekvensen av manglende vurdering og høy alder på taktekingen er økt risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer, som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et hull i kledningen, trolig ved utføring av sentralstøvsuger. Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terreng bør være 30 cm, med en minimums avstand på 10 cm. Dette for å forhindre at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn og for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør trekkes ut og hullet i kledningen tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning og skadedyr. Det bør også vurderes å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er besiktiget via kryploft som har tilkomst via nedfellbar stige i loftsluke.

Det bemerkes at det er begrensede muligheter å foreta besiktigelse av hele kryploftet da det er lite fremkommelig og at det ikke er lagt gulv/gangbane på kryploftet. .

Det er foretatt fuktmåling i taksperrer uten at det er påvist unormal fukt på de steder målingene er tatt. Kryploftet virker luftig og tørt.



## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er gjennomgående sprosser i vinduene.

## ! TG 1 Vinduer - 2

Det er takvinduer av typen Velux eller lignende i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeåret.

Det bemerkes at takvinduet og de utvendige forholdene rundt dette ikke er vurdert.

## ! TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tofløyede tredør med glassfelt. Balkongdøren på loftet er i forbindelse med bygging av balkongen her i 2018, dette som erstatning for vinduet som var plassert her.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe forhøyet slitasje på dørbladet med riper etc.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av dørbladet for å utbedre riper og slitasje.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen har tilkomst via balkongdør på stuen og fra terreng. Terrasser er bygget ut i senere år.

Det er i 2018 påbygget en balkong med tilkomst fra soverom mot vest. Balkongen er bygget i trekonstruksjon. Det er dekke med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Det er montert plater mellom bjelker på undersiden av dekket for å hindre drypp av vann ned. Takrenne av aluminium i front.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.



## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er fliser i trinnene i trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulv på loftet har overflater av en stavs hvitlaseret eikeparkett, dette som tynnparkett med kork. Ellers er det fliser på våtrom og belegg på vaskerommet på loftet. I stue og kjøkken er det gulv med kork og toppflate av vinyl el.

Innvendige vegger har hatt oppussinger og oppgraderinger i senere år.

Innvendige himlinger har overflater av malte flater, det er montert spotter i en del himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom og sprekker i fliser i hallen. Noe riper i parketter på soverom loft. Noe riss/ riper i himling på hovedsoverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekker og bom i fliser for å unngå ytterligere skade og risiko for at fliser løsner over tid.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av noen overflater innvendig.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.  
Det er etasjeskille som bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet.

Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene.

I hovedetasjen er det målt ca 11 mm gjennom stuen/ kjøkkenet. I hallen er det målt ca. 6 mm

I gangen på loftet er det målt ca. 8 mm på 2 meter. Gjennom soverommet mot vest er det målt ca. 3 mm.

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.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe som isolert stålpipe, pipen er med tilsluttet ildsted i stuen/ kjøkkenet med tidsriktig peisløsning.  
Det er en glassplate på gulvet under ildstedet.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en hvitmalt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av trappen for å utbedre hakk og sår i trinnene.

## ! TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte finerte dører i boligen.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en stor garderobeløsning i omkleddingsrommet på loftet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/ wc/ vaskerom fra byggeår med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med innredning med skyllekum, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Skyvedørs vegg med oppbevaring mot yttervegg.

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av tett dusjkabinett anbefales for å lede dusjvann direkte til sluk og unngå fuktbelastning på vegger og gulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og materialer som ikke tåler fukt, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av tett dusjkabinett anbefales for å lede dusjvann direkte til sluket og redusere fuktbelastning på vegger og gulv.

Riss og sprekker i fuger, samt bom under fliser, bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Avvik i fallforhold og høydeforskjell bør utbedres for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for vannansamling og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, da dusjvann da blir direkte ledet til sluket uten å fuktbelaste vegger og gulv.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med skyllekum, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Skyvedørs vegg med oppbevaring mot yttervegg.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spjeld lokket for justering av ventilasjon mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

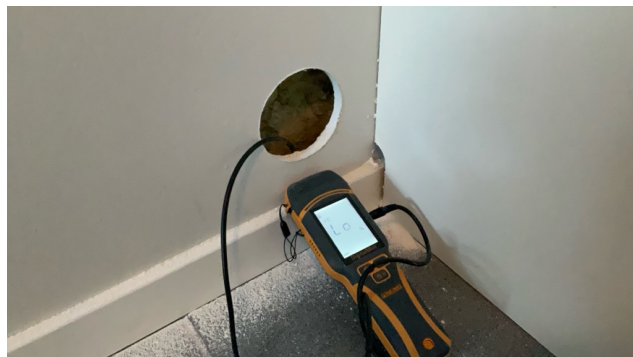
Gjenget lokk må monteres for å kunne kalibrere ventilasjonsanlegget.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## LOFT > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/wc/vaskerom på loftet.

Rommet er ombygget i senere tid, med arbeider utført i 2013 og 2020. Opprinnelig bestod arealet av tre separate rom: bad, badstue og bod, som nå er slått sammen til ett samlet rom.

Den opprinnelige baddelen har flislagt gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.

Den delen av rommet som ble integrert i 2013 (tidligere badstue) har flislagt gulv og veggpaneler. Her er det montert badekar.

Vaskeromsdelen har gulv med belegget og vegger med panel, og ble oppgradert i 2020. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan rommet er bygget opp, eller på hvem som har utført arbeidene. Opplysningene tilsier at arbeidene på utvidelsen av rommet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Det er flere detaljer og overganger mellom gulv og vegger som ikke fremstår fagmessig utført.

Det er ved en helhetlig vurdering av badet påregnelig med fornyinger/oppgraderinger av rommet.

Ved videre bruk bør det settes inn dusjkabinett og en må være spesielt forsiktig ved bruk av badekaret da det er paneler på vegg ved dette.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene i den opprinnelige delen og malt innvendig tak. I den utvidede delen er det panel på veggene i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I den utvidede delen er det panel på veggene i våtsonen, og det er ikke etablert tettesjikt i henhold til gjeldende krav for våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

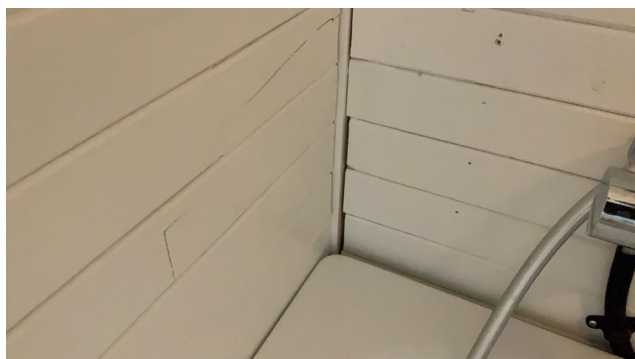
Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel/tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.

TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtsonen der det i dag er panel, for å oppfylle kravene til fuktsikring i henhold til gjeldende standard.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## LOFT > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre fukttinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

Høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning og redusere risiko for vannskader.

Avvik i fallforhold bør rettes opp for å unngå vannansamling og økt fuktbelastning på gulvet.

Fliser med bom bør skiftes ut for å forhindre at flisene løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.



## LOFT > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er lagt inn en waterguard føler på vaskerommet. Dette da det ikke er sluk i denne delen av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

I den utvidede delen er det panel på veggene i våtsonen, og det er ikke etablert tettesjikt i henhold til gjeldende krav for våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

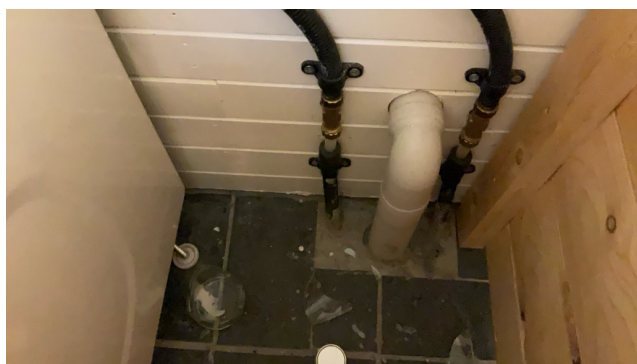
- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtsonene, samt fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran.

Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og vegghengt wc. Det er montert badekar og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sistene, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.



LOFT > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.



LOFT > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Stor og påkostet kjøkkeninnredning fra 2017 med malte profilerte fronter. Marmor el. benkeplate. Det er glassplate mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn. Stor kjøkkenøy med underskap og spiseplasser, marmor plate på denne. Platetopp nedfelt i benkeplaten på kjøkkenøyen. Kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

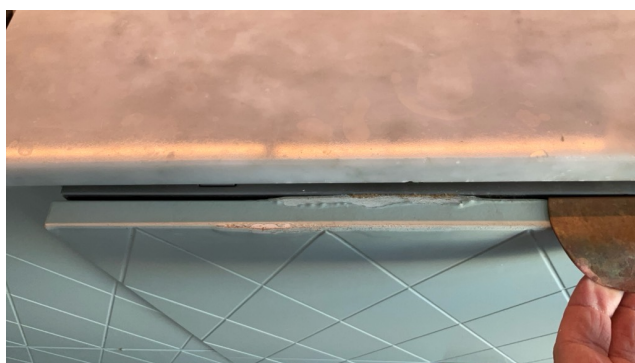
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Innredningen fungerer til sitt formål, men det vil være påregnelig med vedlikehold av enkelte fronter.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med ventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Det bemerkes at rør i rør skapet er plassert bak innredningen på vaskerommet i 1. etasjen og innredningen er plassert slik at det ikke lot seg gjøre å åpne dette skapet.

Drensrør fra skapet er plassert ved gulvet under vaskeroms innredningen.

Stoppekran er plassert ved gulvet på rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve røropplegget inne i rør skapet er ikke mulig å få kontrollert da dette er innebygget bak vaskeroms innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjøre nødvendige tilpasninger slik at skapet kan åpnes og inspeksjon av røropplegget kan gjennomføres.

Manglende tilgang til rørskapet medfører økt risiko for skjulte lekkasjer eller skader, som kan føre til fuktskader på skap og vegg.



#### ! TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.  
Tilgang til stakeluke bak luke i vegg i gangen.

## Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.  
Aggregatet er plassert på boden ved hovedsoverommet.

## Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er lagt opp noen nye kurser i skapet siden byggeår.

Det er montert elbil lader i garasjen.

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.  
**2001 Det er lagt opp noen nye kurser i skapet siden byggeår.**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.**

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

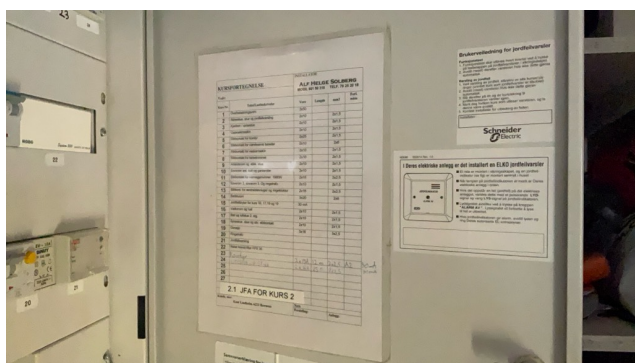
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.

Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurssystem med betong.

### TG 2 Terrengforhold

Skrående sørvendt tomt opparbeidet med tre-terrasser, støpte platter og trapper, plenarealer og beplantning.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik eller behov for tiltak. Manglende vurdering av terrengforholdene kan medføre risiko for skjulte feil, som for eksempel utilstrekkelig drenering eller fuktproblemer mot bygningskonstruksjonen.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



### Anvendelse

Hagestue.

### Byggeår

2017

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Opplyst i tidligere salgsoppgave.

### Beskrivelse

Hagestuen er oppført i 2017 av tidligere eier som et selvbyggerprosjekt. Bygningen er oppført med trekonstruksjon på fundamenter og ringmur av betong. Gulvet består av betongplate med laminat som overflatebelegg. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av tresperrer på limtrebjelke i mønet. Taket er tekket med pappshingel og har renner av metall.

I front er det montert en vedlikeholdsfri foldevegg med tolags isolerglass, samt vinduer med tolags isolerglass i mønet. Innvendig har bygningen god standard med panelkledd vegg og himlinger, og det er installert elektrisk anlegg.

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



## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2001

### Kommentar

Ambita.no

### Standard

### Vedlikehold

## Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpte betongsåler, gulv og vegger. Taket består av prefabrikkerte tretakstoler med bordtro og tekking av pappshingel. Det er installert 3-fas elektrisk anlegg med belysning. Loftsgulvet er belagt med kryssfinerplater. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og fjernkontroll. Det er montert elbil lader i garasjen.

Tilbygget bodrom er oppført med yttervegger av betongmurstein og betong, samt trekonstruksjoner med bindingsverk og stående bordkledning. Taket har sperrer av tre og er tekket med pappshingel tilsvarende hoveddelen.

Garasjen med tilhørende bodrom fremstår med normal slitasje ut fra alder, bruk og vedlikehold. Det er registrert noe fuktutslag på murvegg i bakkant av bodrommet. På undersiden av taktro i bakkant av loftet er det observert misfarging som indikerer mulig fuktpåvirkning. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

**152 m<sup>2</sup>/152 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Hall m/trapp, 2 Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Omkleddingsrom, 3 Soverom, Garderobe

*Andre bygg:* Hagestue, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 61 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 4 200 000**

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 6 150 000**

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

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

## Markedsverdi

**4 200 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

## Markedsvurdering

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

Det bemerkes at det for undertegnede er få sammenlignbare eiendommer omsatt i det åpne marked i nærområdet.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Helleskjerva 127 ,6222 IKORNES<br>216 m <sup>2</sup> 2008 4 sov | 14-09-2022 | 4 300 000 | <b>4 200 000</b> |           | 4 200 000 | <b>19 444</b>       |
| 2 Helleskjerva 51 ,6222 IKORNES<br>215 m <sup>2</sup> 1987 6 sov  | 20-03-2017 | 3 490 000 | <b>3 700 000</b> |           | 3 700 000 | <b>17 209</b>       |
| 3 Helleskjerva 106 ,6222 IKORNES<br>187 m <sup>2</sup> 2001 5 sov | 15-05-2024 | 3 500 000 | <b>3 175 000</b> |           | 3 175 000 | <b>16 979</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 050 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 300 000</b> |

### Hagestue

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 420 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Hagestue</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 150 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>550 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 250 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 900 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 76                            |                             |                            | 76  | 93                              |
| Loft           | 76                            |                             |                            | 76  | 10                              |
| <b>SUM</b>     | <b>152</b>                    |                             |                            |     | <b>103</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>152</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entre/ hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken                               |                             |                            |
| Loft      | Bad/vaskerom, gang, omkleddningsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe |                             |                            |

### Kommentar

Det var snødekte flater under befaringen, dette kan påvirke TBA i forhold til oppmålt areal for terrasser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mot tegninger:

Vegg mellom stue og arbeidsrom er fjernet til fordel for større stue.

Det er på loftet foretatt utvidelse av badet med å ta inn badstue og kott i dette til vaskerom.

Det er bygget balkong med adkomst fra det ene soverommet på loftet

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |                             | 44              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 18                          | 18              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>44</b>                   |                            |     |                                 | <b>18</b>                   | <b>62</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod                |                            |
| Loft   |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Garasjerommet er på 36 m2 tilbygget bod på 8 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 144        | 8          |
| Hagestue | 0          | 17         |
| Garasje  | 0          | 44         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                  | Rolle         |
|------------|----------------------------|---------------|
| 20.11.2025 | Halvard Godø               | Takstingeniør |
|            | Jeanette Yong Sung Løining | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1528 SYKKYLVEN | 40   | 83   |      | 0    | 661.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Helleskjerva 108

### Hjemmelshaver

Løining Jeanette Yong Sung

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Ikorntnes.

Gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvareforretning og busstopp.

Til Sykkylven sentrum med ungdoms- og videregående skole ca. 3,5 km.

Badeanlegg ved sjøen, flott turterreng og idrettsanlegg i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Felles privat vassverk: Jarnes og Sæthre vassverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrående sørvendt tomt opparbeidet med tre-terrasser, støpte platter og trapper, plenarealer og beplantning. Tomten har meget god utsikt og normalt gode solforhold. Hagestue oppført i 2017.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 28.11.2025 |           | Gjennomgått      | 7     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            | 08.12.2025 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse | 29.03.2001 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Infoland.no                 | 20.11.2025 |           | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Situasjonskart              | 20.11.2025 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Reguleringsplaner           |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 17.04.2000 |           | Gjennomgått      | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.12.2025 |           |
| 2       | 08.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/AE7788>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Helleskjerva 108, 6222 IKORNES

28 Nov 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse          | Postadresse      | Enhetsnummer |
|------------------|------------------|--------------|
| Helleskjerva 108 | Helleskjerva 108 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sep 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fast de første 3 årene, 10 dager i mnd de siste 2 årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Løining, Jeanette Yong Sung

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann fra Ikornnes

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95652356**

# Egenerklæringsskjema

Name

Løining, Jeanette Yong Sung

Date

2025-11-28

Identification



**bankID** Løining, Jeanette Yong Sung



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

## Egenerklæringsskjema

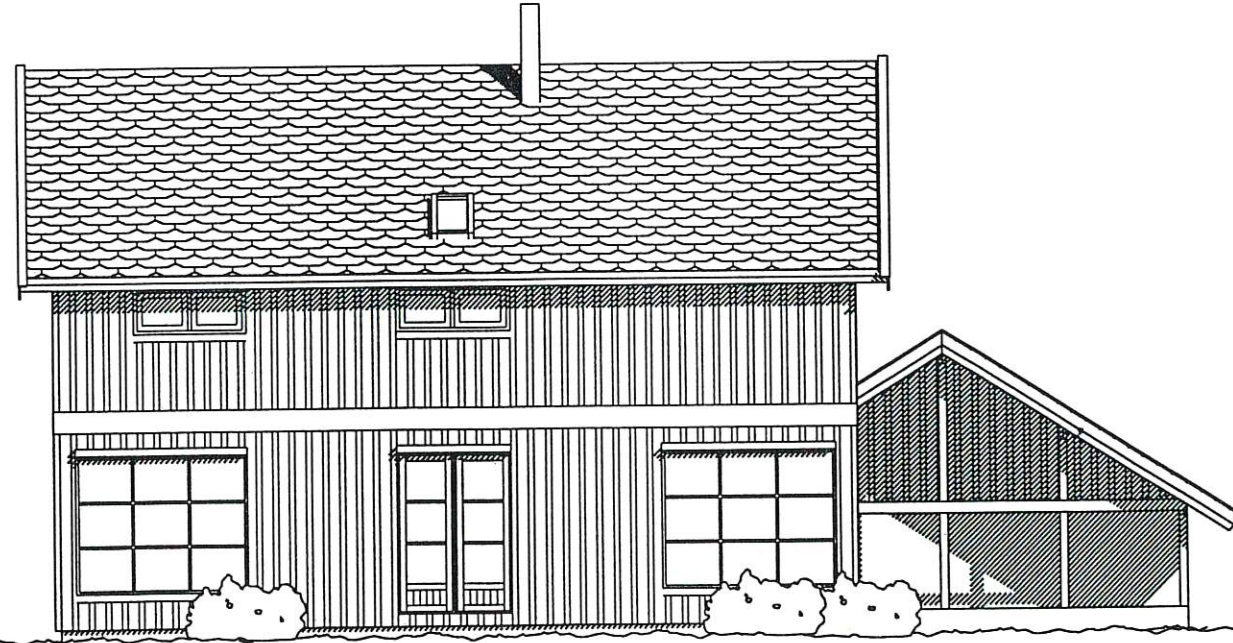
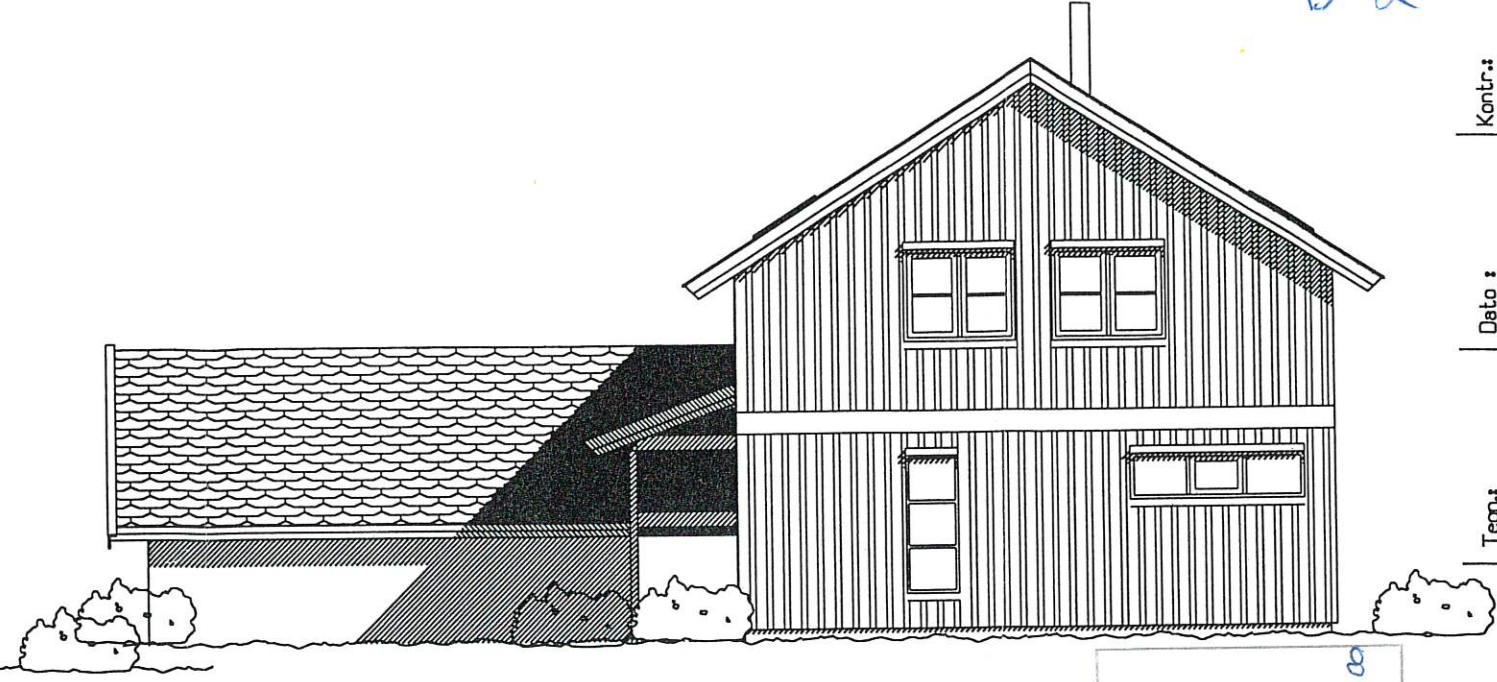
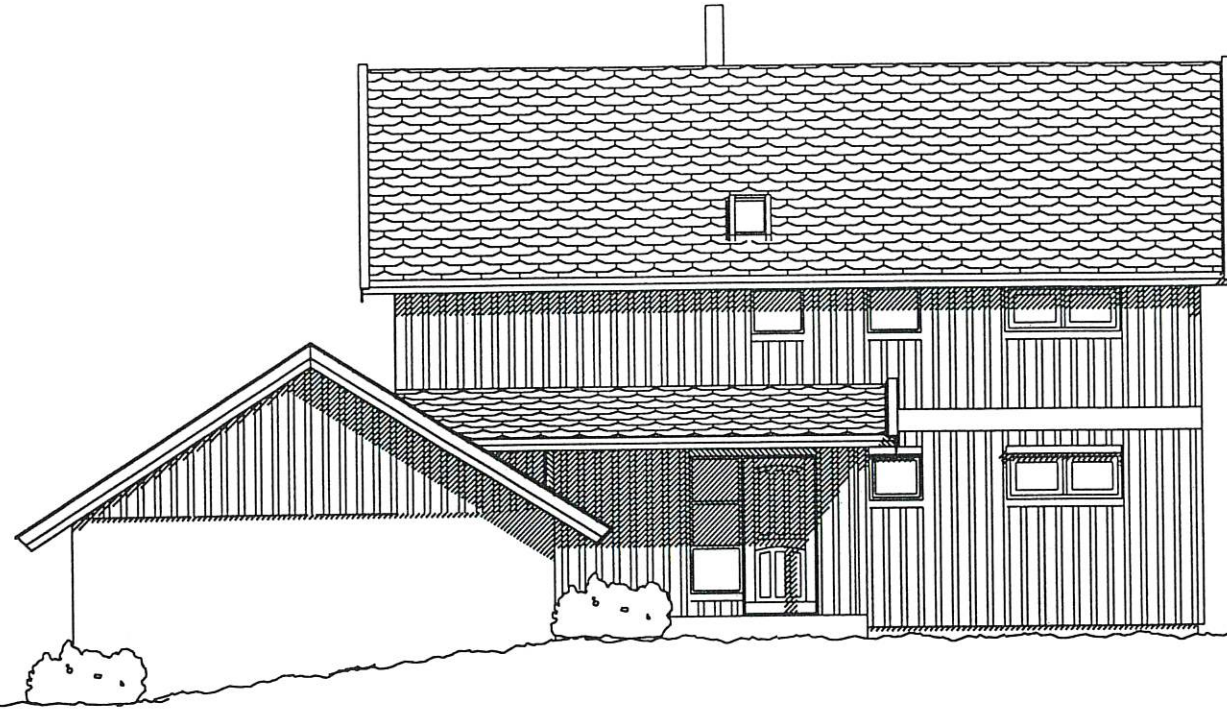
---

Signed by:

Løining, Jeanette Yong Sung

28/11-2025  
13:34:08

BANKID

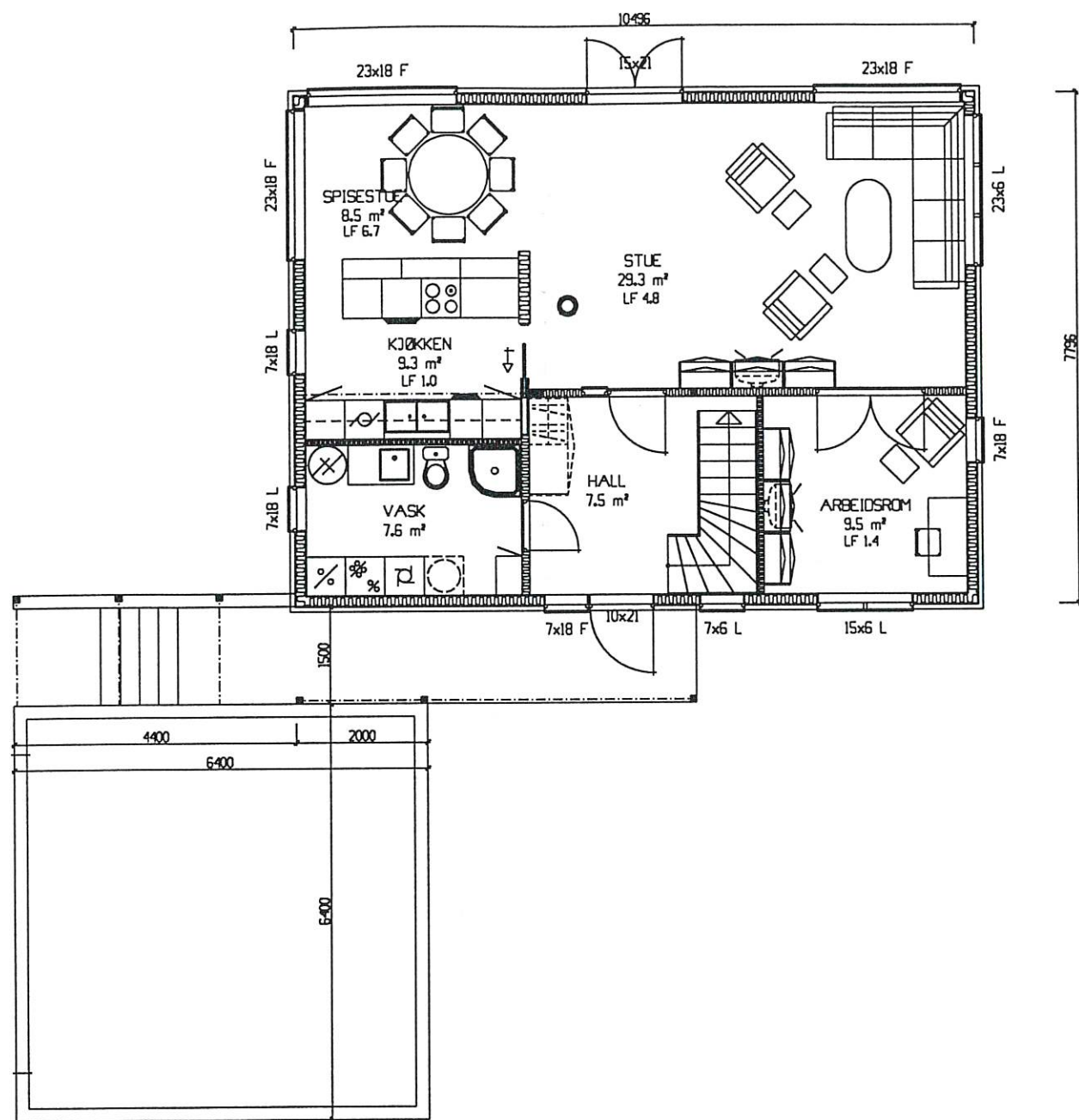


GODKJENT  
PÅ VILKÅR SOM ER SETTI  
DELEGASJON SAK 123/00  
SYKKELVEIEN KOMMUNE  
TEKNISK HOVDUTVAL

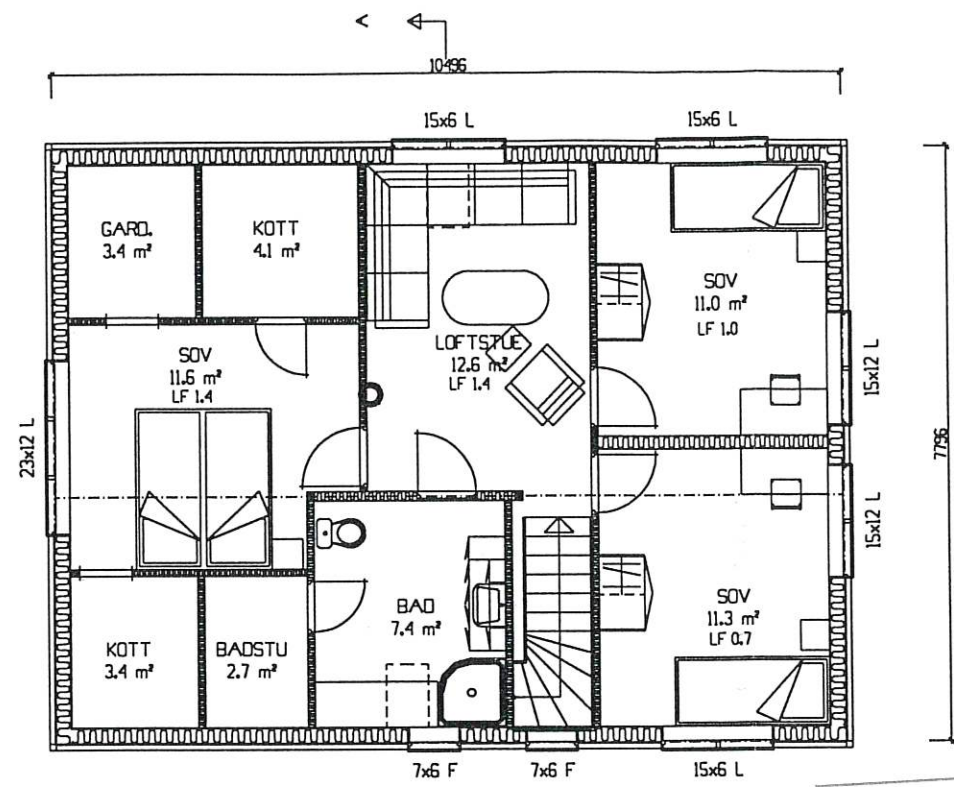
D-2

|                                                                                                            |       |                                                                                                        |                                                                                      |                           |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Rev.nr.                                                                                                    | Rev.: |  <b>NORDBOHUS</b> | Tegning :<br><b>FASADAR</b>                                                          | '98<br><b>SP.-STRANDA</b> | Nr. <b>A05+</b> |
|                                                                                                            |       |                                                                                                        |                                                                                      |                           |                 |
| Byggherre : Kathrine og Knut Lindholm<br>Byggeplass : Helleskjerva 58, 6222 Ikornes<br>Kommune : Sykkylven |       |                                                                                                        | Tegn. :                                                                              | Dato :                    | Kontr. :        |
|                                                                                                            |       |                                                                                                        | Mal: 1 : 100                                                                         | Tegn. :                   | Dato: 17.04.00  |
|                                                                                                            |       |                                                                                                        | Ark1v: 0164                                                                          |                           |                 |
|                                                                                                            |       |                                                                                                        | Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                           |                 |

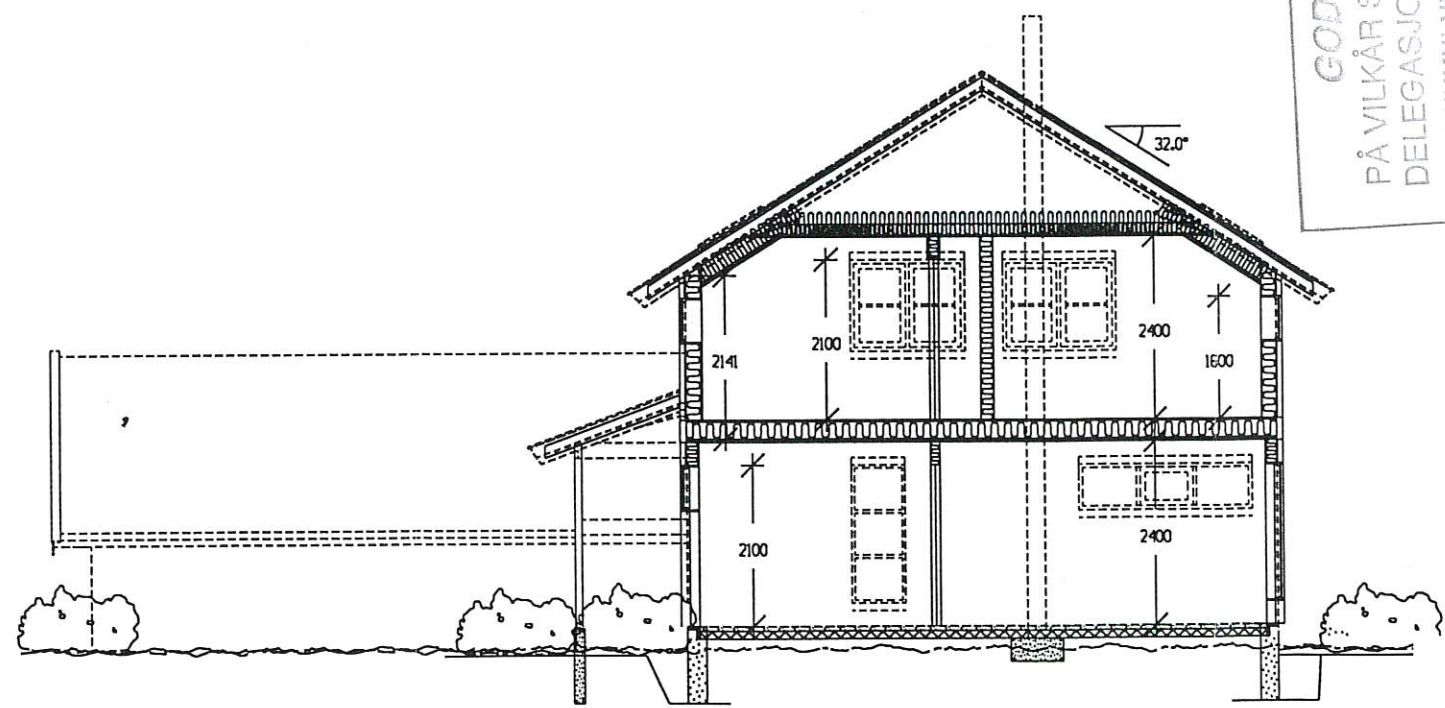
0-1



HOVEDPLAN



LOFTPLAN



SNITT A-A

| AREALER                      | BRA   | BRA-K | BA    |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Sokkel/Kjeller               |       |       |       |
| Hovedplan                    | 75.8  | 75.8  | 75.8  |
| Loftplan                     | 74.0  | 74.0  | 74.0  |
| SUM                          | 149.8 | 149.8 | 149.8 |
| Loft-bredde ved 1.9m høyde : |       |       |       |

GODKJENT  
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I  
DELEGASJON SAK 123/00  
SYKKYLVEN KOMMUNE  
TEKNISK HOVDUTVAL  
Edmy Lavin Olsen  
13/12-00

|               |       |                                                                                      |         |      |
|---------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Rev.nr.       | Rev.: | Kontr.:                                                                              | Kontr.: | Nr.  |
| Hustype       |       | Dato:                                                                                |         | A01+ |
| SP. - STRANDA |       | Byggherre : Kathrine og Knut Lindholm                                                |         |      |
|               |       | Byggeplass : Helleskjerva 58, 6222 Ikornes                                           |         |      |
|               |       | Kommune : Sykkylven                                                                  |         |      |
|               |       | Mål: 1 : 100                                                                         |         |      |
|               |       | Tegn. : søn                                                                          |         |      |
|               |       | Dato: 17.04.00                                                                       |         |      |
|               |       | Arkiv: 0164                                                                          |         |      |
|               |       | Dette tegning tilhører Nordbohus AL. Etter ligning kfr. lov om årsverk av 12.5.1961. |         |      |



Tegning : PLANAR

Kommune  
SYKKYLVEN

## Mellombels Bruksløyve

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 2 og 3

Søkjær  
Stranda Bruk as  
Strandveien 88  
6200 Stranda

Tiltakshavar  
Kathrine og Knut Lindholm  
  
6230 Sykkylven

### Mellombels bruksløyve er gitt for

| Eigedom/byggjestad | Gnr. | Bruksnr | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--------------------|------|---------|----------|-------------|
| Helleskjerva       | 40   | 83      |          |             |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                       |                      |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dykkar søknad                         | Dato<br>02.05.2000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                       |                      |
| Kva slag arbeid                       | Nybygg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                      |
| Kva slag bygg                         | Einebustad og garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                       |                      |
| Behandling/vedtak                     | Tekn. utval delegert sak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vedtak dato<br>11.12.2000 | Saksnr.<br>Del 123/00 | Bygn.nr.<br>20543132 |
| Merknader                             | <input checked="" type="checkbox"/> Heile bygget<br><input type="checkbox"/> Delar av bygget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                       |                      |
|                                       | Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført<br><br>Gjenståande arbeid :<br><br>Behandling av utvendige overflater<br>Noko innvendig overflatebehandling<br>Montering av fliser på bad 2.etasje<br>Montering av sanitærutstyr på bad 2.etasje<br><br>Når gjenståande arbeid angitt i dette mellombelse bruksløyve er utført kan ferdigattest krevjast.<br>Gjenståande arbeid er planlagt ferdig 30.06.2001 |                           |                       |                      |
| Dette arbeidet må vere fullført innan |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                       |                      |

### UNDERSKRIFT

|           |            |                                             |                                       |
|-----------|------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| Stad      | Dato       | Sign./stempel                               | SYKKYLVEN KOMMUNE<br>TEKNISK AVDELING |
| Sykkylven | 29.03.2001 | <i>Oddmund Grebstad</i><br>Oddmund Grebstad |                                       |

|               |                                           |                                            |
|---------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| KOPI<br>SENDT | ansvarshavande                            | Namn: Ansvarleg søkar for vidare fordeling |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> andre | Namn:                                      |
|               |                                           | Namn:                                      |
|               |                                           | Namn:                                      |

**For matrikkelenhet:**

|              |                  |                            |                      |
|--------------|------------------|----------------------------|----------------------|
| Kommune:     | 1528 - SYKKYLVEN | Utskriftsdato/klokkeslett: | 28.11.2025 kl. 13:11 |
| Gårdsnummer: | 40               | Produsert av:              | Berit Flaten         |
| Bruksnummer: | 83               | Attestert av:              | Sykkylven kommune    |

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

Matrikkelenhet

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | TOMT 58      |
| Etableringsdato:     | 24.09.1999   |
| Skyld:               | 0            |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

Arealrapport

|                           |          |           |
|---------------------------|----------|-----------|
| Tekst                     | Areal    | Kommentar |
| Beregna areal for 40 / 83 | 661,7 m2 |           |

Eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse                           | Andel |
|---------------|--------|----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 010476         | LØINING JEANETTE Y S |            | Helleskjerva 108<br>6222 IKORNNES | 1 / 1 |

Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle                            | Status | Føds.d./org.nr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse                           | Andel |
|----------------------------------|--------|----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten |        | 010476         | LØINING JEANETTE Y S |            | Helleskjerva 108<br>6222 IKORNNES |       |

Oversikt over teiger

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6919016 | 372551 |       | 661,7 m2 |           |

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

|                                       |            |          |                |
|---------------------------------------|------------|----------|----------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 24.09.1999 |          | MMM            |
| Kart- og delingsforretning            | J 81/95    |          |                |
|                                       |            | Rolle    | Matrikkelenhet |
|                                       |            | Avgiver  | 1528 - 40/30   |
|                                       |            | Mottaker | 1528 - 40/83   |
|                                       |            |          | -661,9         |
|                                       |            |          | 661,9          |

Adresser

| Adresstype | Adressenavn  | Adressekode       | Adressenr                            | Kretser                                                                                                             | Atkomstpunkt        |
|------------|--------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Vegadresse | Helleskjerva | Kildekode<br>2004 | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Grunnkrets<br>0104<br>Stemmekrets:<br>2<br>Kirkesokn:<br>08041002<br>Postnr.område:<br>6222<br>Tettsted:<br>IKORNES | Atkomstpunkt<br>Nei |
|            |              |                   | Øst                                  |                                                                                                                     |                     |
|            |              |                   | 108                                  |                                                                                                                     |                     |
|            |              |                   | 372548                               |                                                                                                                     |                     |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                     |                                                                                                                                                                           |                    |     |                |                        |                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----|----------------|------------------------|------------------------------|
| Bygningsnr:         | 20 543 132                                                                                                                                                                | Bebygd areal:      | 0   | Ant. boliger:  | 1                      | Datoer                       |
| Løpenr:             | Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32<br><br>Nord: 6919020 Øst: 372545<br><br>Bygningsendringerkode:<br><br>Bygningstype: Enebolig<br><br>Næringsgruppe: Bolig | Bruksareal bolig:  | 150 | Ant. etasjer:  | 2                      | Rammetillatelse:             |
|                     |                                                                                                                                                                           | Bruksareal annet:  | 0   | Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk | Igangsettingstillatelse:     |
|                     |                                                                                                                                                                           | Bruksareal totalt: | 150 | Avløp:         | Offentlig kloakk       | Tatt i bruk:                 |
|                     |                                                                                                                                                                           | Bruttoareal bolig: | 0   | Har heis:      | Nei                    | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bruttoareal annet:  |                                                                                                                                                                           | 0                  |     |                | Ferdigattest:          |                              |
| Bruttoareal totalt: |                                                                                                                                                                           | 0                  |     |                |                        |                              |

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H02    | 0                | 74        | 0         | 74         | 0         | 0         | 0          |
| H01    | 1                | 76        | 0         | 76         | 0         | 0         | 0          |

Bruksenheter

| Adresse               | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 2004 Helleskjerva 108 | H0101             | Bolig           | 150        | 5        | Kjøkken        | 1   | 1  | 40/83          |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-------------------|------------|---------|
| Tiltakshaver |                  | LINDHOLM KATHRINE |            |         |
| Tiltakshaver |                  | LINDHOLM KNUT     |            |         |

Byggningsnr:

20 543 442

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6919022    Øst: 372557

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

0

36

36

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

0

1

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

0

11.12.2000

11.12.2000

29.03.2001

|                       |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
|-----------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------------------|-----------|------------|----------|----------------|--|--|--|--|--|
| Etasjer               |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| Etasje                | Antall boenheter | BRA bolig          | BRA annet         | BRA totalt | BTA bolig             | BTA annet | BTA totalt |          |                |  |  |  |  |  |
| H01                   | 0                | 0                  | 36                | 36         | 0                     | 0         | 0          |          |                |  |  |  |  |  |
| Bruksenheter          |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| Adresse               |                  | Bruksenheitsnummer |                   |            | Bruksenhetstype       |           | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang |  |  |  |  |  |
| 2004 Helleskierva 108 |                  |                    |                   |            | Unummerert bruksenhet |           | 0          | 0        | 0              |  |  |  |  |  |
| Matrikkelenhet        |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| 40/83                 |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| Kontaktpersoner       |                  |                    |                   |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| Rolle                 | Føds.dato/org.nr |                    | Navn              |            | Bruksenhet            |           | Adresse    |          |                |  |  |  |  |  |
| Tiltakshaver          |                  |                    | LINDHOLM KATHRINE |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |
| Tiltakshaver          |                  |                    | LINDHOLM KNUT     |            |                       |           |            |          |                |  |  |  |  |  |

28.11.2025 13:11

Matrikkelbrev for 1528 - 40 / 83

Side 4 av 7

6919100

# Oversiktskart for 40 / 83

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

6919050

6919000

6918950

N

40m

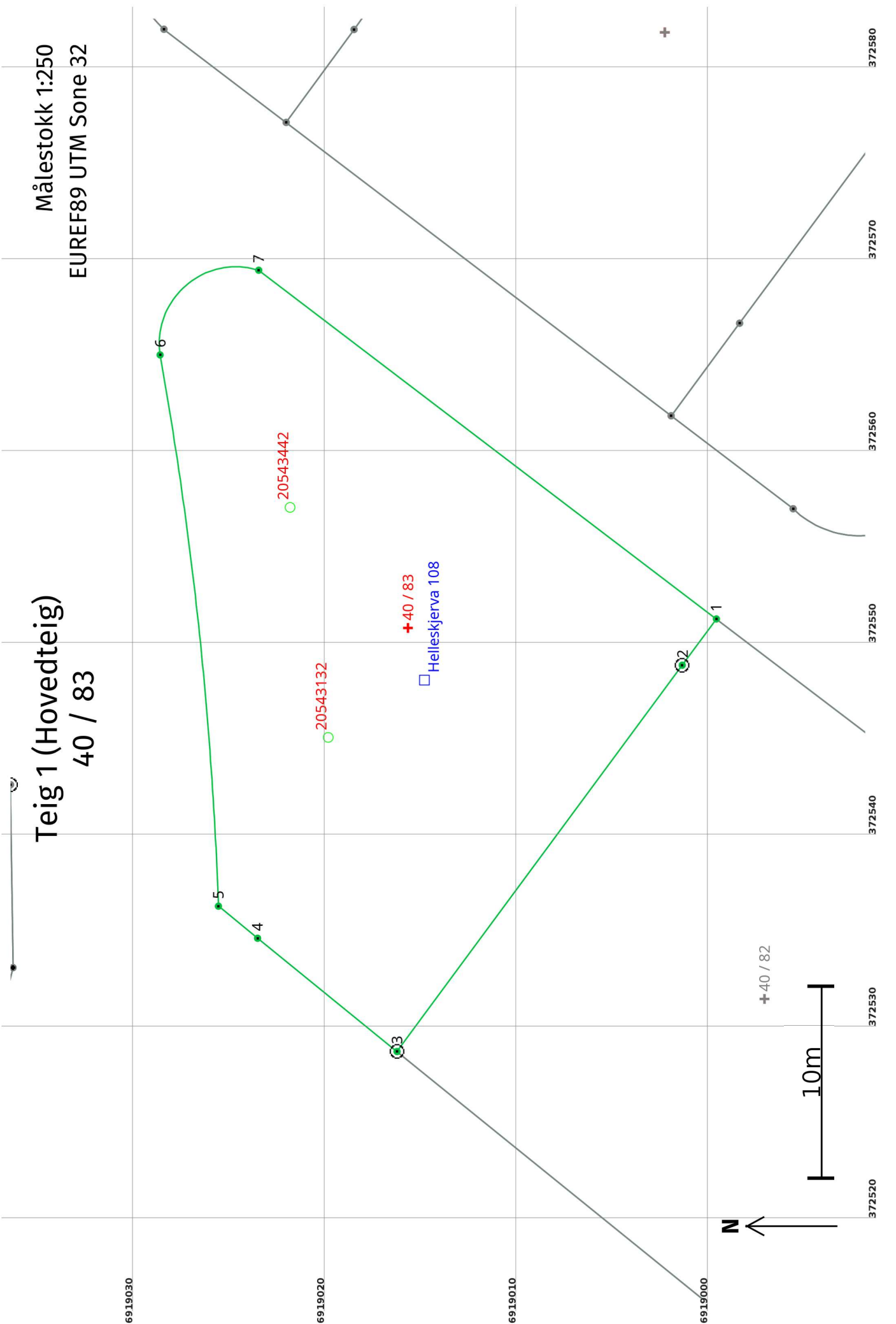
372450

372500

372550

372600

372650



Areal og koordinater

Areal: 661,7

Representasjonspunkt: Nord: 6919016 Øst: 372551

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon |                                     | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius  |
|--------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|---------|
| 1      | 6918999,77 | 372551,18 | 3,00                                                                  | Vegkant                             | 10 Terrengmålt | 14                    |         |
| 2      | 6919001,55 | 372548,77 |                                                                       | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14                    |         |
| 3      | 6919016,42 | 372528,65 | 25,02                                                                 | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14                    |         |
| 4      | 6919023,69 | 372534,55 | 9,36                                                                  | Ukjent                              | 10 Terrengmålt | 14                    |         |
| 5      | 6919025,73 | 372536,22 | 2,64                                                                  |                                     |                |                       |         |
| 6      | 6919028,77 | 372564,93 | 28,89                                                                 | Geometrisk hjelpepunkt              | 10 Terrengmålt | 14                    | -203,96 |
| 7      | 6919023,63 | 372569,34 | 8,08                                                                  | Geometrisk hjelpepunkt              | 10 Terrengmålt | 14                    | 4,00    |
|        |            |           | 29,98                                                                 | Geometrisk hjelpepunkt              | 10 Terrengmålt | 14                    |         |

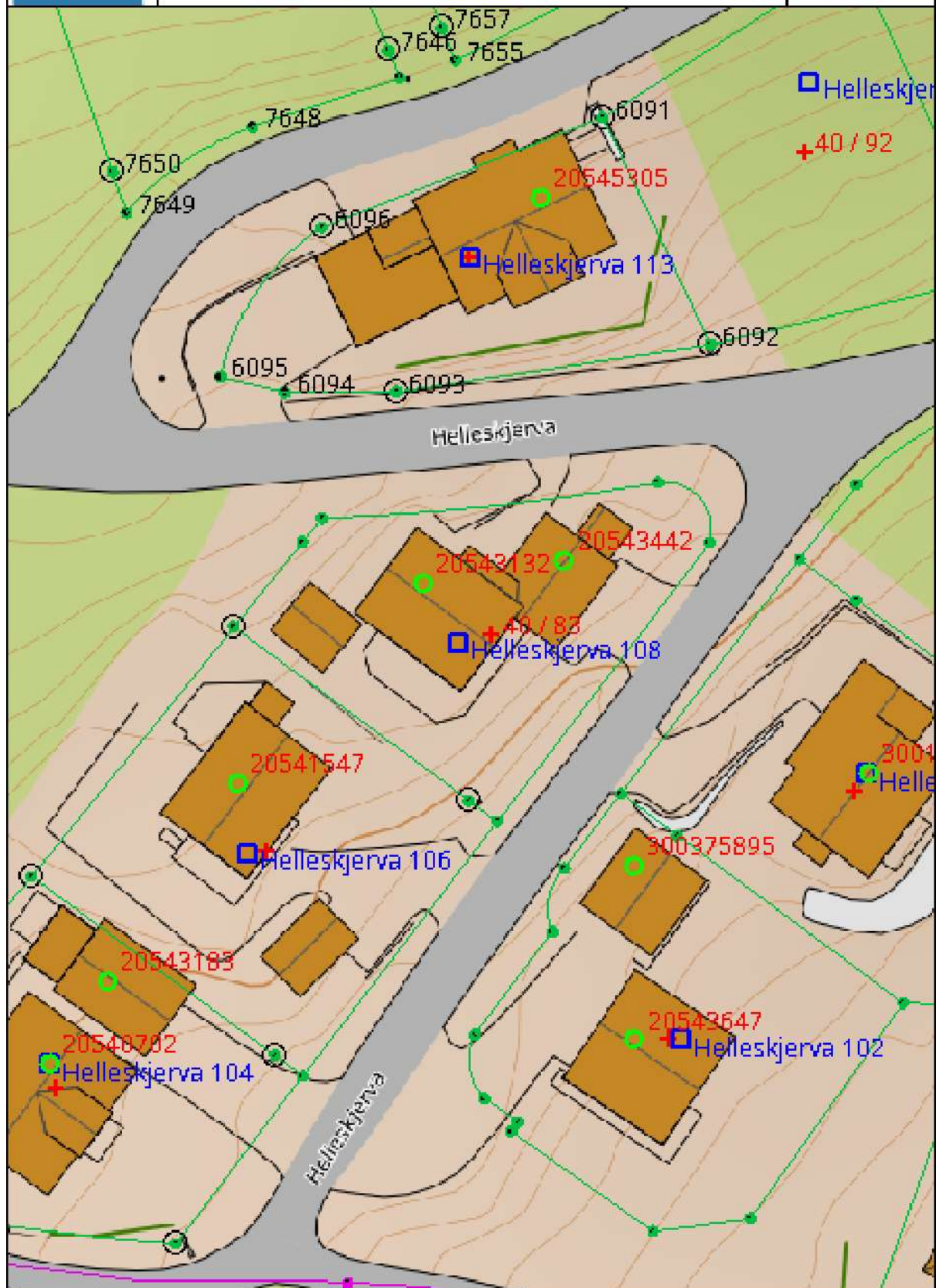


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



**MÅLEBREV**☒ utan grænsejustering  
☐ med grænsejustering

Kommune

Sykkylven kommune  
Planavdelinga  
6230 Sykkylven

Journalnr

81/95

Målebrev nr

1900

Evt mellombels forretning, dato, ref nr

**Målebrev over**

|         |                   |     |        |
|---------|-------------------|-----|--------|
| Eigedom | Gnr               | Bnr | Festnr |
|         | 40                | 83  |        |
|         | Bruksnavn/adresse |     |        |
| Areal   | 661,9 M2          |     |        |

**Delingslova § 4-2 fyrste leddet**

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder for målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grænsejustering.»

**I medhald av delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning**

|                      |                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretninga | 01.11.95                                                                                                       |
| Rekvirent            | Sykkylven kommune                                                                                              |
| Styrar               | Håkon Kvile                                                                                                    |
| Forretning           | Kart- og deleingsforretning over ein parsell av gnr. 40 bnr. 30.<br>Bustadtomt nr. 58, reg. plan Helleskjerva. |

Doknr: 11916 Tinglyst: 30.09.1999 Emb: 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Underskrift**

|            |                                                                                                       |             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Stad       | Underskrift                                                                                           | Underskrift |
| Sykkylven  |                                                                                                       |             |
| Dato       |                                                                                                       |             |
| 24.09.1999 | <br>Bjarte Hovland | Håkon Kvile |

**GAB**

Registreringsstempel

**Tinglysing (if delingslova § 4-2)**

Dagbokstempel

**REGISTRERT**  
SUNNMØRE  
SØRENSKRIVEREMBETE  
30 SEP 1999  
DAGBOKNR 11916

**Påteikningar (rettingar ol)**

Gnr. 40 bnr. 83

# MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 488070

Y= 25039

Koordinatsystem : NGO akse 1

Kartblad AR 102-1-2

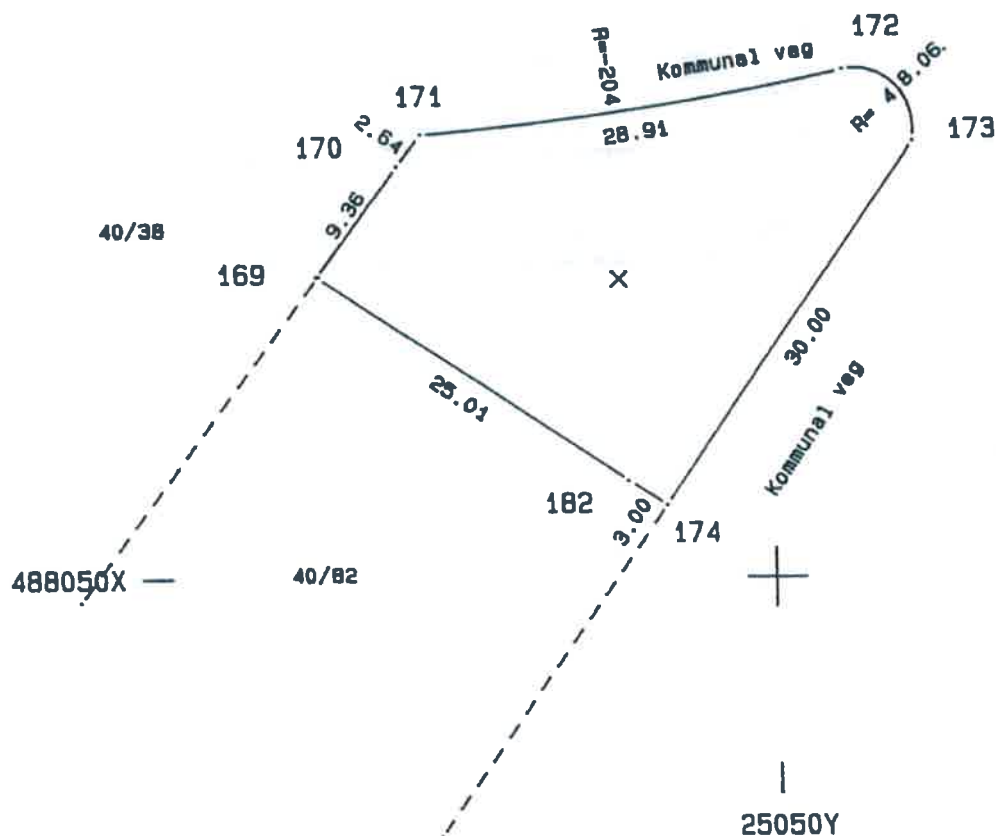
Målestokk M= 1: 500

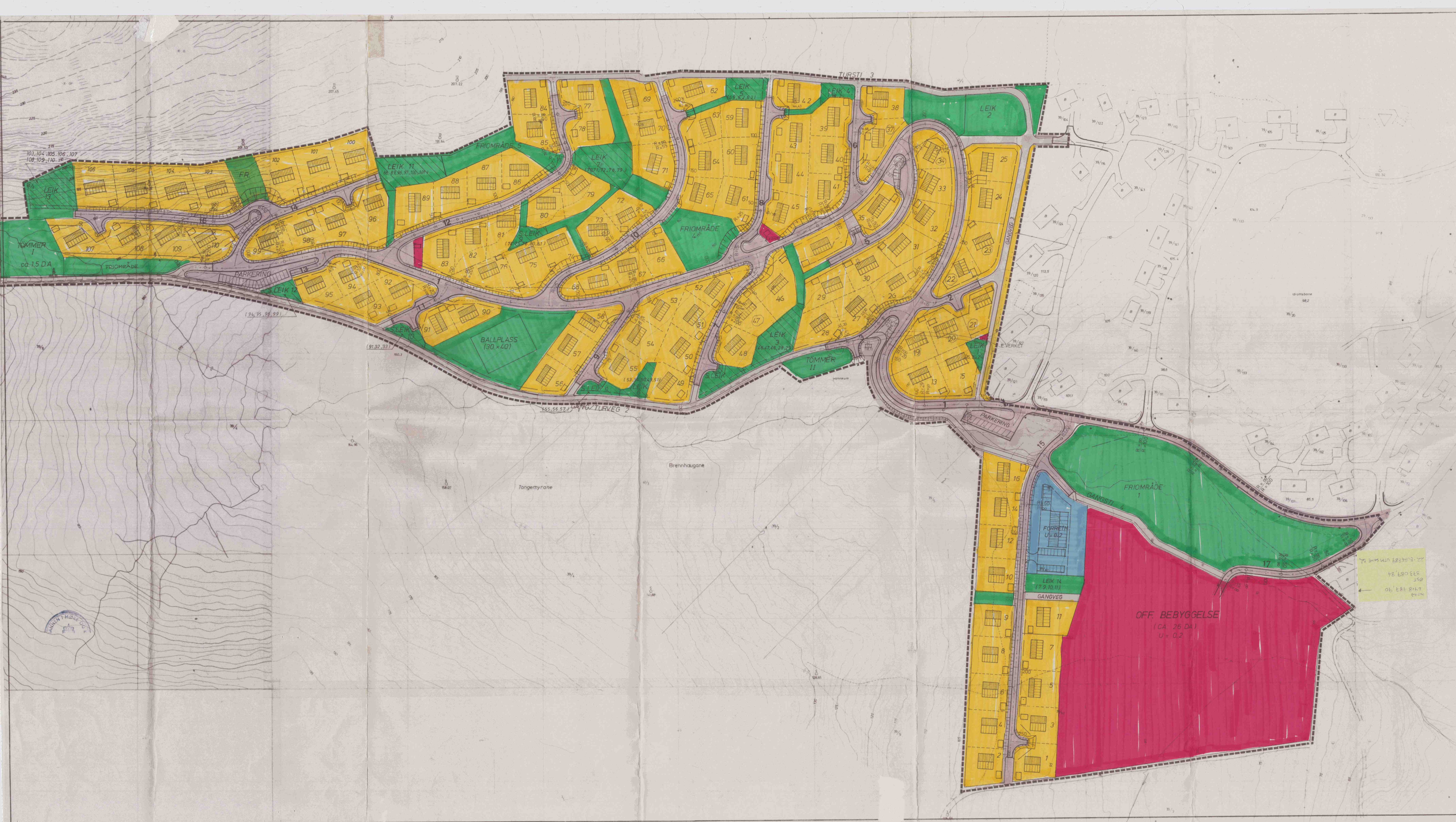
Areal

661.9 m<sup>2</sup>

|  | Punkt        | x         | y        | Marking     | Avstand | Radius  |
|--|--------------|-----------|----------|-------------|---------|---------|
|  | ar102-24 169 | 488070.53 | 25019.33 | Jordmerke   | 9.36    |         |
|  | ar102-24 170 | 488078.06 | 25024.89 | Jordmerke   | 2.64    |         |
|  | ar102-24 171 | 488080.18 | 25026.46 | Gr. mot veg | 28.88   | -204.00 |
|  | ar102-24 172 | 488084.52 | 25055.01 | Gr. mot veg | 6.77    | 4.00    |
|  | ar102-24 173 | 488079.59 | 25059.66 | Gr. mot veg | 30.00   |         |
|  | ar102-24 174 | 488054.92 | 25042.59 | Gr. mot veg | 3.00    |         |
|  | ar102-24 182 | 488056.59 | 25040.10 | Jordmerke   | 25.01   |         |

488100X —





**VEGPROFILER:**  
SNITT:

**VEG 1: (Hovedveg)**

Reguleringsbredde

**VEG 2,3,5,6,7,8,9,11,13**

Reguleringsbredde

**GANGVEG**

Reguleringsbredde

**AN:**

**TEGNFORKLARING**

B1. § 25. REGULERINGSFORMÅL

**1. BYGGEOMRÅDER**

- B1 Boliger U = 0,1 - 0,15
- B2 Boliger U = 0,15 - 0,4
- H Forretninger, kontor m.v.
- I Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- J Jordbruk

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

- VEG Kjøreveg

**4. FRIOMRÅDER**

- Park, turveg, leik

**5. FAREOMRÅDER**

- Flomfarlig areal

**6. SPESIALOMRÅDER**

- Gravlund

**§ 26. ANDRE BESTEMMELSER**

- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg
- leikeområde

**STREKSYMBOLER M.V..**

- Planens begrensnings
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisktilinje
- Senterlinje regulert veg
- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

Målestokk Nordpil

0 10 20 30 40 50 M

**SAKSBEHANDLING**

Bygningsrådets/reguleringsrådets vedtak  
Utleiing offentlig ettersynstidsrommet  
Kommunestyrets vedtak  
Stadfesting

| Dato     | Sign.    | Revideringen gjelder/Gjennomgått med | Tegn. nr. |
|----------|----------|--------------------------------------|-----------|
| 7-5-81   |          |                                      | 1         |
| 30-9-81  | REVIDERT |                                      | 1         |
| 16-10-81 | REVIDERT |                                      | 2         |
| 4-12-81  |          |                                      | 4         |
| 13-1-82  |          |                                      | 5         |

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

**REGULERINGSPLAN**

**HELLESTJERVA**

JAN FREDRIKSEN ARK MNAL  
FORHJELLEN 12 6600 MOLDE 10 54524

Oppdr.nr. **5**

Tegn. nr.

M 1 : 1000



SYKKYLVEN KOMMUNE  
REGULERINGSFØRESEGNER FOR BUSTADOMRÅDET HELLESKJERVA PÅ  
IKORNES

§ 1

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

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

- |                    |                 |        |
|--------------------|-----------------|--------|
| 1. Byggeområder:   | Bustader        | (§ 25) |
|                    | Off. bebyggelse |        |
|                    | Forretning      |        |
| 2. Trafikkområder: | Vegar           | (§ 25) |
|                    | Fortau          |        |
|                    | Gangveggar      |        |
| 3. Friområde:      | Turveg          | (§ 25) |
|                    | Park            |        |
|                    | Leikeområde     |        |

§ 3

Bustadområde

Bustadane skal vere frittliggande einebustader. Alle bustadene bør ha mønetak. Bustadene kan oppførast i inntil 2 høgder. (Jfr. byggeføresegn. kap. 26 pkt. 21.) Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgde innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.

Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon eller andre spesielle grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar. Garasje kan berre byggjast i ei høgde med grunnflate ikkje over 50 m<sup>2</sup>. Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset. Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk. Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar. Om ny planting blir gjort må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsle.

§ 4

Område for off. bebyggelse

Bebyggelsen kan oppførast i inntil 2 høgder. Bebyggelses-  
type, utforming, avkøyrsløse, parkering, beplantning m.v. skal  
avgjerast av bygningsrådet.

§ 5

Område for forretningsbygg

Bygget kan oppførast i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan  
tillate at ein mindre del av bygget blir innreidd til bustad-  
føremål. Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige  
0,35. Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for  
heile arealet før byggemelding kan godkjennast. Innan  
forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal  
og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar  
30 m<sup>2</sup> butikk eller kontorareal.

§ 6

Friareal

Innan friareal kan det oppførast bygg eller konstruksjonar som  
har med leik, idrott eller sport å gjere. Det skal spesielt  
leggjast vekt på at desse ikkje er til hinder for fri ferdsel.  
Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne bygge-  
arbeidet. I reguleringsplanen er det lagt inn 14 mindre og  
større leikeplassar. Alle leikeplassane er regulert som  
fellesareal (jfr. bygn.lov § 26).

I reguleringsplanen er angitt med nr. kva for tomter som har  
felles leikeplass:

|              |                             |                           |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| Leikeplass 1 | er fellesareal for tomtene: | 13,15,19,20,21            |
| " 2          | " "                         | " " : 22-26,31-35         |
| " 3          | " "                         | " " : 27-30,36,46,48      |
| " 4          | " "                         | " " : 37-41               |
| " 5          | " "                         | " " : 42-45,59-65         |
| " 6 og 8     | " "                         | " " : 49-58               |
| " 7          | " "                         | " " : 66-73,77-79,84,85   |
| " 9          | " "                         | " " : 74-76,80-83         |
| " 10         | " "                         | " " : 90-93               |
| " 11         | " "                         | " " : 86-89,96,97,100-102 |
| " 12         | " "                         | " " : 94,95,98,99         |
| " 13         | " "                         | " " : 103-110             |
| " 14         | " "                         | " " : 1-12,14,16          |

Eigarane av felles leikeplass har ansvaret for vedlikehald/  
opparbeiding av leikeplassane. Leikeplassane skal opp-  
arbeidast samstundes med opparbeiding av bustadtomtene.

§ 7

Trafikkområde

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark. Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt blir hindra (over 0,5m).

§ 8

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

§ 9

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



Stadfesta i Molde  
14.02.83

*Magne Nerland*  
Magne Nerland  
førstekonsulent



Adresse

**Helleskjerva 108, 6222 IKORNES**

Dato for energimerking

**12.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-245491**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**20543132**

Gårdsnummer

**40**

Bruksnummer

**83**

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

**2001**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**213 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**152 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**139.74 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**133.89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**21122 kWh**



# Helleskjerva 108, 6222 IKORNES



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

# Helleskjerva 108

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                         |            |   |
|-------------------------|------------|---|
| Helleskjerva Granåsen   | 5 min      | 🚶 |
| Linje 260               | 0.5 km     |   |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 40 min | 🚗 |

## Skoler

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| Sørestranda skule (1-7 kl.)       | 14 min | 🚶 |
| 80 elever, 6 klasser              | 1.2 km |   |
| Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) | 9 min  | 🚗 |
| 304 elever, 24 klasser            | 4.8 km |   |
| Sykkylven vidaregåande skule      | 9 min  | 🚗 |
| 250 elever, 17 klasser            | 4.8 km |   |
| Stranda vidaregåande skule        | 30 min | 🚗 |
| 230 elever                        | 32 km  |   |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

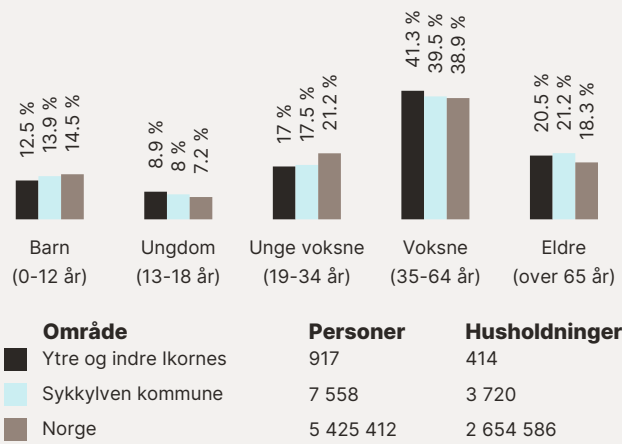


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Ikornnes Fus barnehage (1-5 år)    | 20 min | 🚶 |
| 65 barn                            | 1.8 km |   |
| Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) | 7 min  | 🚗 |
| 34 barn                            | 3.9 km |   |
| Vikedalen barnehage (1-5 år)       | 9 min  | 🚗 |
| 53 barn                            | 4.6 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Bunnpris Ikornnes       | 17 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.5 km |   |
| Rema 1000 Sykkylven     | 7 min  | 🚗 |

Primære transportmidler

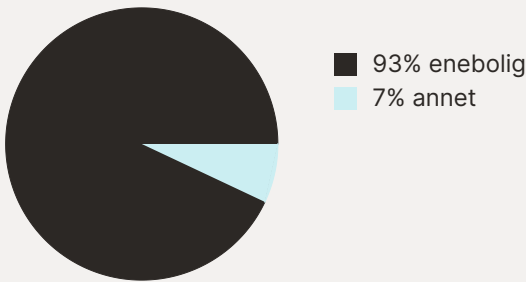
-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Støynivået  
Lite støynivå 97/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

Sport

-  Ikornnes stadion  
Fotball, friidrett  
11 min   
1 km
-  Vik skule  
Aktivitetshall  
8 min   
4 km
-  Family Sports Club Sykkylven  
7 min 

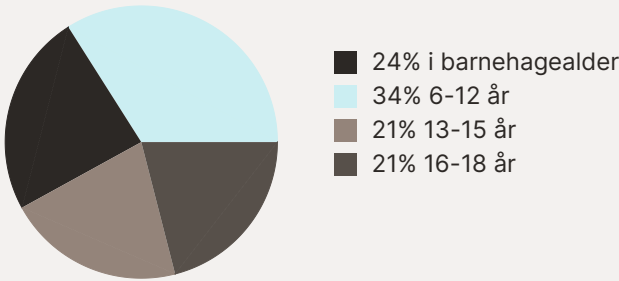
Boligmasse



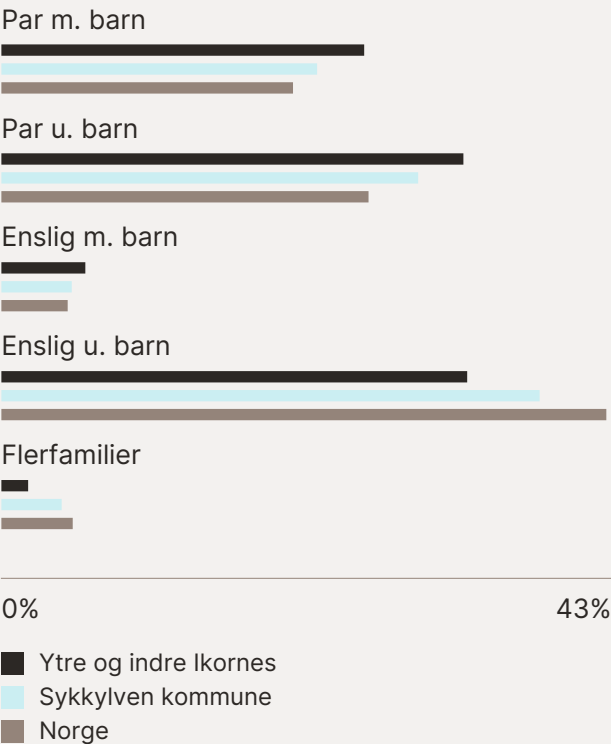
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa  
1 t 17 min 
-  Vitusapotek Sykkylven  
8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

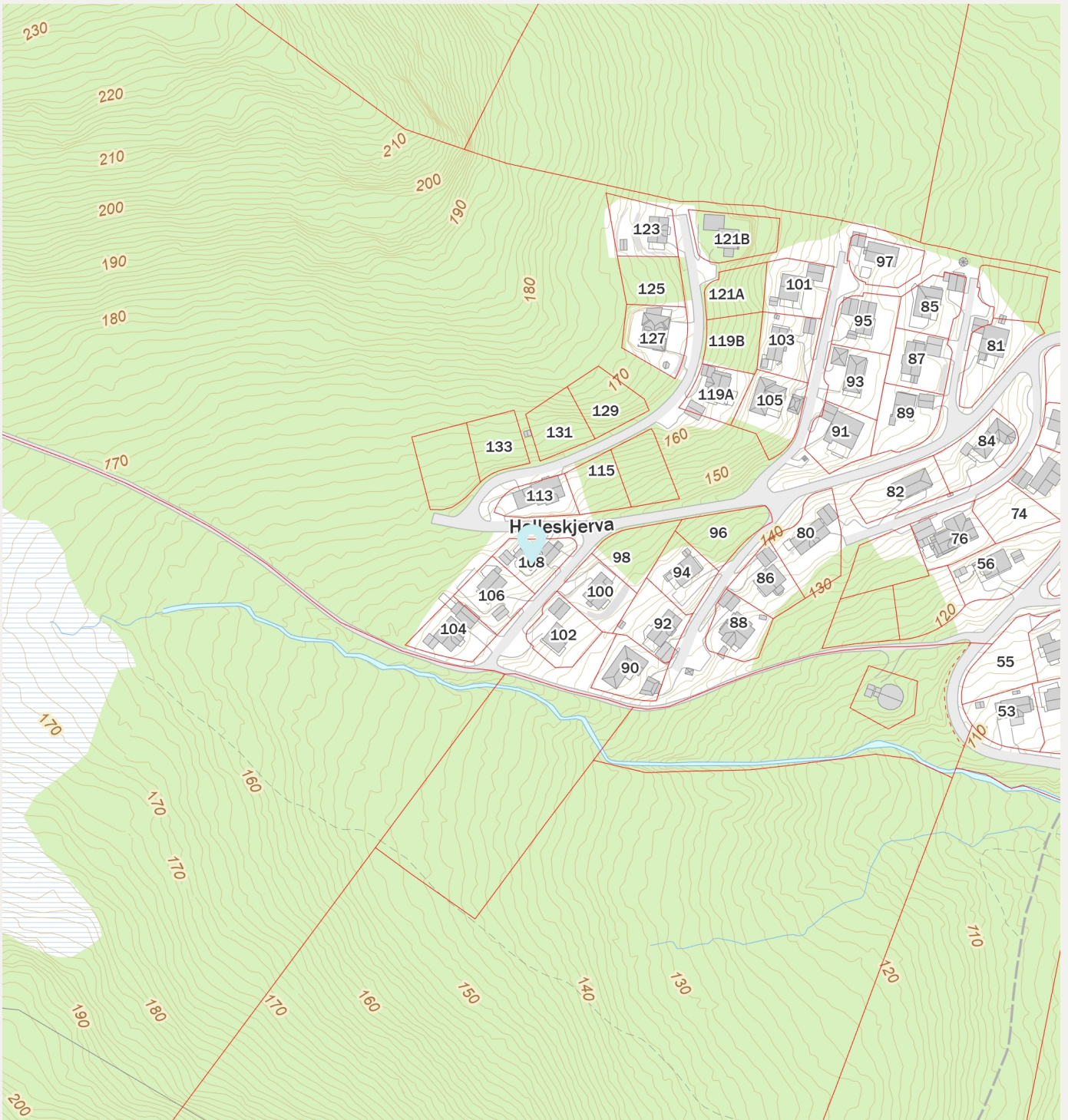


Familiesammensetning



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.