

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fureskogvegen 11, 6222 IKORNES
 SYKKYLVEN kommune
 gnr. 43, bnr. 36

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 18872-2056

Eiendomsverdi ref nr: NT3689

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra ca 1957 og ca 70 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi. Det er veranda mot øst, overbygd inngangsparti mot sør.

Fritidsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Decra metallpanner.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1984. Vinduer av treverk med enkelt glass fra byggeår i kjeller.
Ytterdør til 1. etasje og kjelleretasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra ca 1984
Veranda mot øst på ca 14 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord dekket med vinylbelegg og teppefilt på gulv, rekkverk av treverk.
Det er støpt trapp ned til inngangsdør til kjeller mot vest. Støttemur av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller har støpte betongflater på gulv, mur- og pusset murvegger.
Rupanel og umalte takessplater i himling.
1. etasje har furubord og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og malte himlingsflater.
Loftetasje har vinylbelegg, teppe og furubord på gulv, tapet på vegger og malte himlingsflater.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue og i bod i kjeller. Mursteinspipe fra byggeår. Det er opplyst at det er montert nytt røykrør i pipe- ukjent når dette ble gjort.
Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er stedvis pusset og malt innvendig.
Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.
Det er montert en dagtank i trapp ned til kjeller. Tidligere oljekamin i huset er fjernet og tanken er ikke i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller:
Vaskerom med støpt plate på grunn, yttervegger av

murkonstruksjoner som er pusset og malt innvendig. Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.

Bad 1. etasje:

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, stråleovn på vegg, naturlig ventilasjon. Badet er etablert i opprinnelig soverom som er delt i 2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert utvendig vannutkast.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
200 liter vv-bereder fra 1980-tallet i bod i kjeller.
Sikringsskap med skrusikringer. Det er egen sikringsboks i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og noe beplantning.
Det er oppført en garasje på eiendommen.
Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

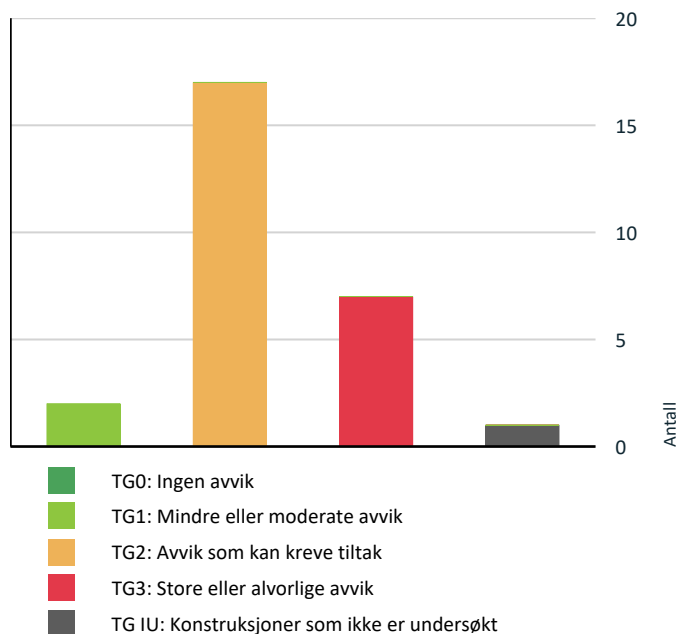
Det foreligger tegninger og ferdigattest på tilbygd veranda mot øst.

Garasje

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

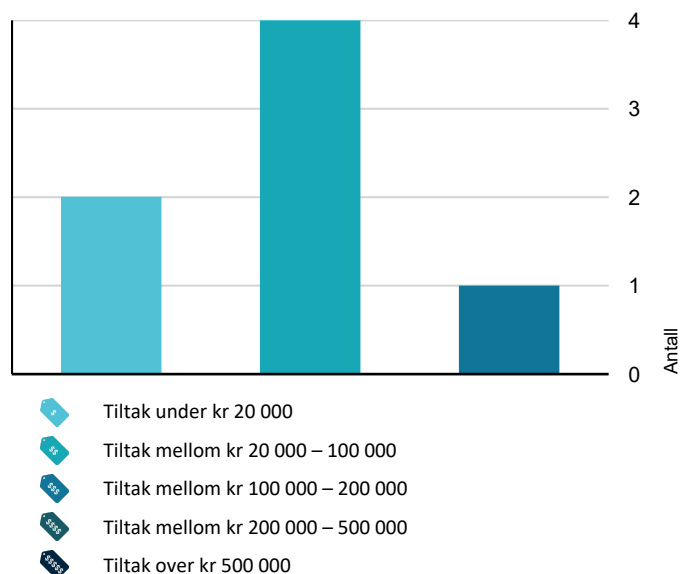
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Det opplyses om at det ble lagt nytt tak i 2017. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis overflateslitasje, luftbobler på maling og enkelte områder med fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er noe stedvis mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Det er observert forekomst med muselort el. på kryp loftet/raftekott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forhold til fuktmerker i takkonstruksjon så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at det også er lignende forhold andre steder i boligen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1984. Vinduer av treverk med enkelt glass fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrett av treverk under vinduer er stedvis mangelfullt montert og har lite eller ingen fall vekk fra vinduet. Det er stedvis mangelfull utvendig tetting rundt vinduer. Vannutkast er trekt ut gjennom yttervegg i ene vindushjørnet og utførelse er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold. Vannbrett bør byttes ut med beslag av metall.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til 1. etasje og kjelleretasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra ca 1984

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Verandadør har utvendige slitasjer og fuktmerker. Det trekker fukt inn under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Verandadør står foran generelt vedlikehold. Utvendig tetting/beslagløsninger på kjellerdør må forbedres. Om mulig bør døren heves.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 14 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord dekket med vinylbelegg og teppefilt på gulv, rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er stedvis råteskader i bjelkelag og terrassebord/gulv. Rekkverk er meget lavt og har overflateslitasjer og noe mangelfull innfesting/avstiving.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er støpt trapp ned til inngangsdør til kjeller mot vest. Støttemur av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er mindre sprekker i trappen, noe dårlig tetting mellom trapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller har støpte betongflater på gulv, mur- og pusset murvegger. Rupanel og umalte takessplater i himling. 1. etasje har furubord og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte/panelerte vegger og malte himlingsflater. Loftsetasje har vinylbelegg, teppe og furubord på gulv, tapet på vegger og malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har eldre standard og har stedvis slitasjer. Stedvis støvkondens på taklister etc.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være påregnelig med oppgradering og fornying.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller er det målt 14 mm høydeforskjell på 2 meter i gang, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i uinnredet kjellerrom. 22 mm gjennom hele kjellerrom. I 1. etasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken, 10 mm i stue. I loftsetasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er stedvis pusset og malt innvendig. Hulltaking er ikke mulig, åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller ligger delvis under terreng og slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåkjenning fra terrenget utenfor og kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur. Det er observert saltutslag og fuktmerker på grunnmur og gulv. Det er lekkasjer fra vv-bereder som gjør at gulvområdet ved berederen er vått. Det opplyses om at det var en vannlekkasje i kjeller for ca 2 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktgjennomslag og saltutslag på nedre del av grunnmur tyder på at utvendig drenering og fuktsikring har svekket funksjon. Det kan være påregnelig med utbedringer. Det er viktig at kjellervegger ikke blir kledd inne men at de har mest mulig åpne konstruksjoner slik at eventuell fuktighet blir luftet ut. Vv-bereder må skiftes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med støpt plate på grunn, yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt innvendig. Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeår. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Murvegger, hulltaking er ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, stråleovn på vegg, naturlig ventilasjon. Badet er etablert i opprinnelig soverom som er delt i 2.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg er ikke klemt i sluk. Det er tilnærmet flatt gulv. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilgang til underside av sluk fra vaskerom underetasje og hulltaking er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmålinger i slukområdet med Protimeter og det er målt 15,6 vekt-% fukt i bjelkelag ved sluket som kan tyde på at det er noe fuktlekksjer rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinylbelegg er ikke klemt under klemring i sluk og dette gjør at det ikke er tett rundt sluket. Forholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasjer på hengsler etc,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med generelt vedlikehold og lokale utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en del irrdannelse på vannrør og det må påregnes utskiftninger og oppgraderinger.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er rustskader på luftenetting i ventilhatter og det kan komme inn smågnagere etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftenetting må utbedres.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Utvendig vannutkast er trekt gjennom yttervegg i ene hjørnet på et kjellervindu. Gjennomføring er ikke tett og vannutkastet er utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen må kontrolleres av rørlegger.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 1980-tallet i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe drypplekasjer fra vv-bereder.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdet må utbedres. Det må påregnes utskifting av vv-bereder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Det er egen sikringsboks i kjeller.

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.

1957

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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 El-anlegget er i stor grad fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er løse ledninger som ikke er sikret i flere takpunkt. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er i stor grad fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er løse ledninger som ikke er sikret i flere takpunkt. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til saltutslag og fuktgjennomtrenging i kjeller og dette tyder på at drenering og fuktsikring av grunnmur har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i grunnmur mot nord

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet må undersøkes nærmere, og det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur ved utvendig kjellertrapp har betydelige skjevheter og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og noe beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1970

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tegninger, ca årstall

Beskrivelse

Garasje på ca 23 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av trekonstruksjoner med stående og liggende kledning. takkonstruksjon av tresperrer teknet med bølgeblekk. Vippeport av treverk. Enkel standard.

Garasjen har betydelige sprekker og skjevheter/setninger i fundament. Det vokser klatreplanter langs yttervegger og det er stedvis fukt- og råteskader på kledning og trekonstruksjoner. Garasjen står foran generelt vedlikehold og lokale utbedringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Fritidsbolig: Uinnredet kjellerrom, Vaskerom, 3 Gang, 2 Trapperom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Enebolig som har vært benyttet som fritidsbolig beliggende i Fureskogvegen på Ikornes. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og mindre småbruk fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Granåsen 6 ,6222 IKORNES 157 m² 1980 4 sov	27-04-2026	2 900 000	2 725 000		2 725 000	16 718
2 Fureskogvegen 5 ,6222 IKORNES 204 m² 1967 5 sov	24-06-2021	3 100 000	2 950 000		2 950 000	14 461
3 Skogvegen 42 ,6230 SYKKYLVEN 177 m² 1974 4 sov	26-11-2025	3 000 000	2 800 000		2 800 000	12 727
4 Parkvegen 14 ,6222 IKORNES 147 m² 1961 4 sov		2 150 000	1 830 000		1 830 000	12 449
5 Høgebøane 6 ,6230 SYKKYLVEN 163 m² 1967 5 sov	02-09-2024	2 500 000	2 400 000		2 400 000	11 881
6 Fureskogvegen 10 ,6222 IKORNES 172 m² 1973 4 sov	05-03-2026	2 100 000	2 100 000		2 100 000	11 230
7 Geila 15 ,6222 IKORNES 160 m² 1954 4 sov	29-04-2018	1 550 000	1 500 000		1 500 000	9 375
8 Fureskogvegen 13 ,6222 IKORNES 124 m² 1959 3 sov	08-05-2025	1 900 000	1 600 000		1 600 000	8 163

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

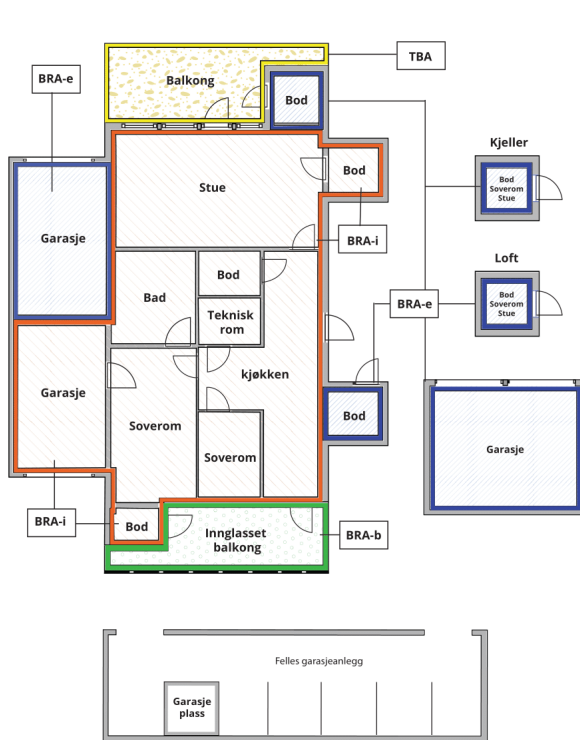
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1. etasje	51			51	14
Loftsetasje	66			66	
SUM	175				14
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, vaskerom, gang, trapperom, bod		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, vindfang, trapperom, bod		
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger og ferdigattest på tilbygd veranda mot øst.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er montert brannstige mot øst

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Roger Birkeland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	43	36		0	270 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fureskogvegen 11

Hjemmelshaver

Nakken Jorunn Konradsdatter, Bokn Randi Agnes

Kommentar

Oppgitt areal på 270 m² er et beregna areal som har ukjent grenseforløp. Opplysninger fra Matrikkelbrev.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Fureskogvegen på Ikornnes ca 3 km fra Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og mindre småbruk fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra privat veg.

Tilknytning vann

Privat vassverk

Tilknytning avløp

Ukjent

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og noe beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	07.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommuneplan	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.1977	Tegninger av tilbygd veranda	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.1980	Ferdigattest veranda	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NT3689>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Fureskogvegen 11, 6222 IKORNES

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fureskogvegen 11

Postadresse

Fureskogvegen 11

Enhetsnummer

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?

Arvet fra foreldre 22.08.1989

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.

Flyttet i 1981. Har brukt det som feriehus fra 1988.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bokn, Randi Agnes

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
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2017
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Taket ble byttet ut
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Gunnar Bokn AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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



Beskriv omfanget

Det har vært vannlekkasje i kjeller for to år siden. Lekkasjen skyldtes feil fra Sykkkelven kommune - det var ikke koblet på avløp skikkelig lenger nede og vannet rant inn.

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet fra kamin til vedovn. Puttet rør i pipa for å hindre pipebrann.

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 sjananse 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 20478224

Egenerklæringsskjema

Name

Randi Agnes Bokn

Date

2026-05-25

Identification



Randi Agnes Bokn



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Randi Agnes Bokn

25/05-2026
18:51:34

BankID OIDC
High

Fasade mol aush.

1-2-3- Eternitror fylld med betong

4 a fäst mör

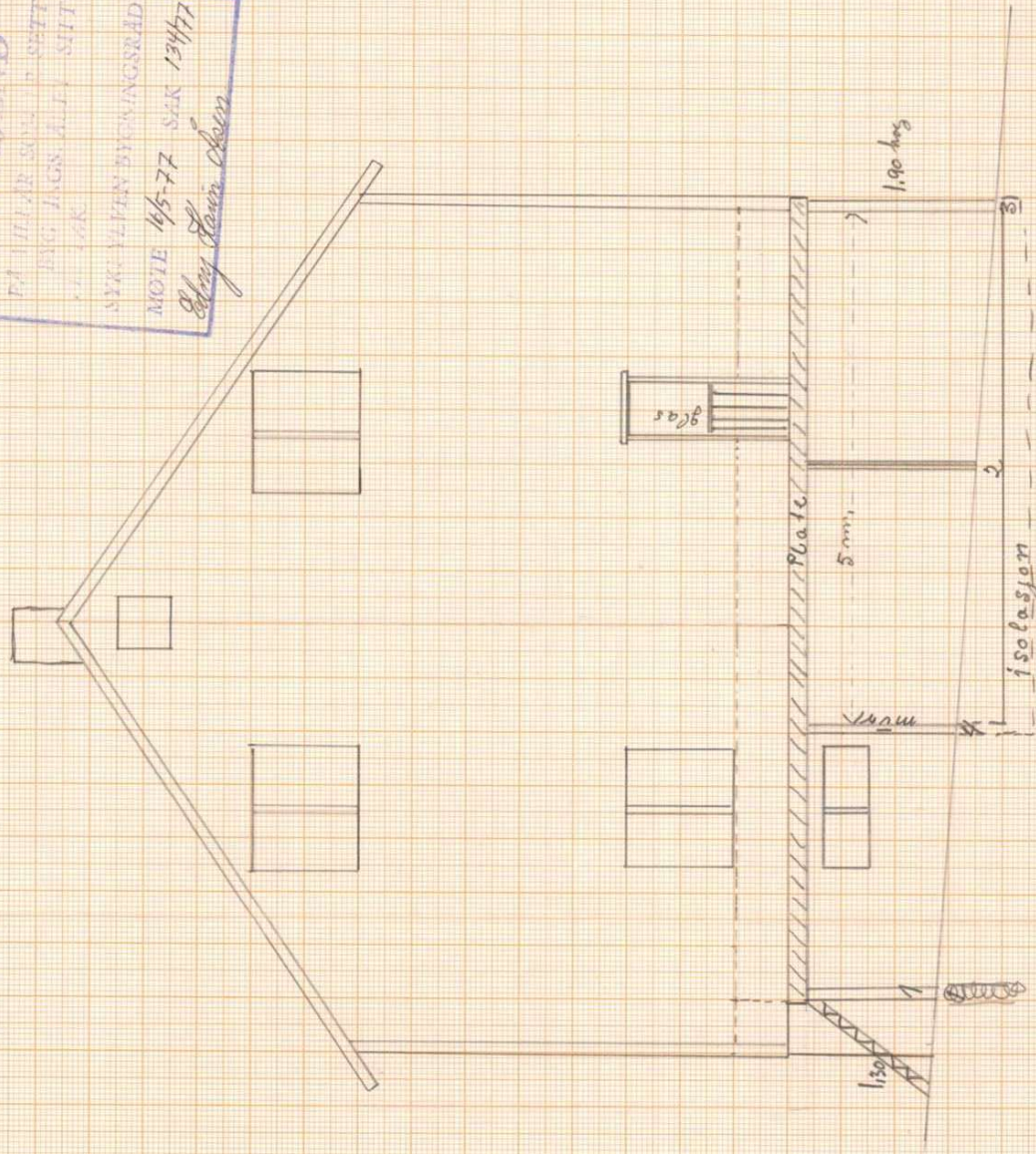
Plate 3 gelv - betong

fasade mol. vord

Quibbe port

"Solbakken" mol aush
med iss on polukkl alkan

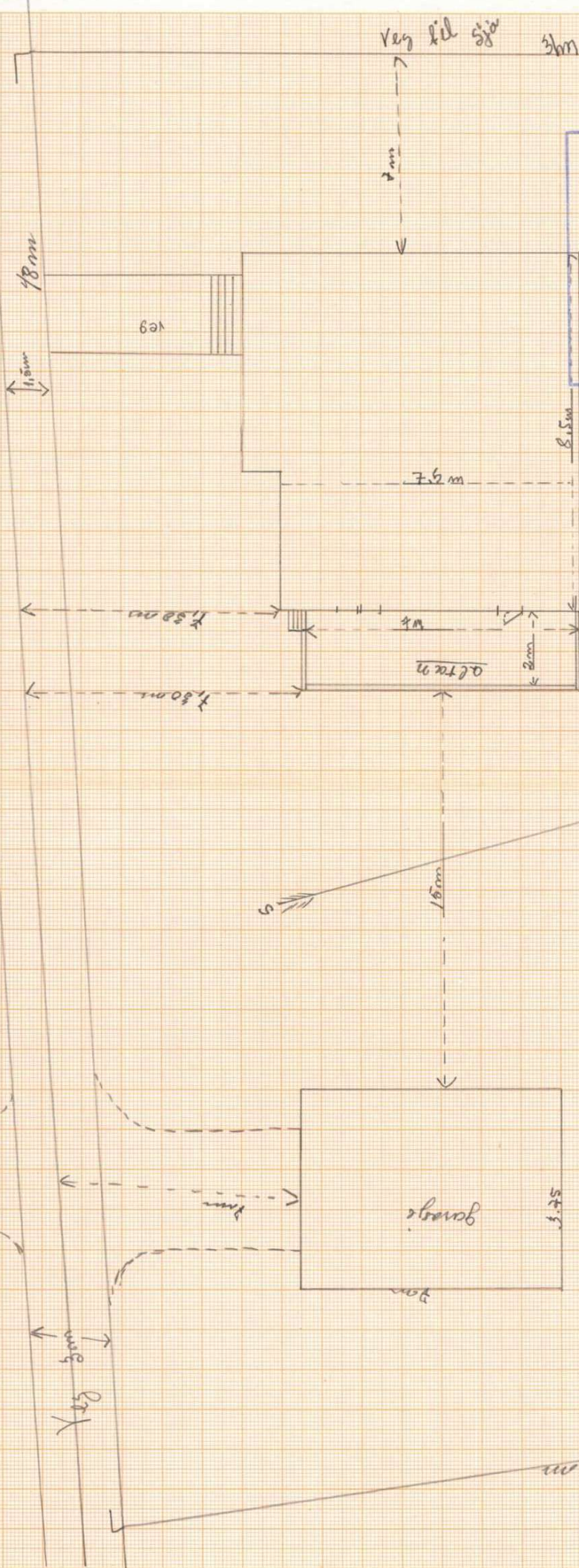
GODKJEND
FÅT HJER SØND 7 SEPT
ENG. JENSEN, A.L.T. STIT
K. LAR
SYKKEFELTEN BYGNINGSRÅD
NOTE 145-77 SAK 13477
Erling Steen Olsen



Homol Vakuum

Väg
Ränning

Väg till
aulem



CODKJEND
PÅHUGGNA RÄTT
I FÖRSTÄDRA RÄTT
VELLAR
SYSKYLLINDETVÄNINGSRÅD
MÖTE 16/5-77 SAK 134/77
Edmy Håkan Olsson

Plan över altan tilläggs

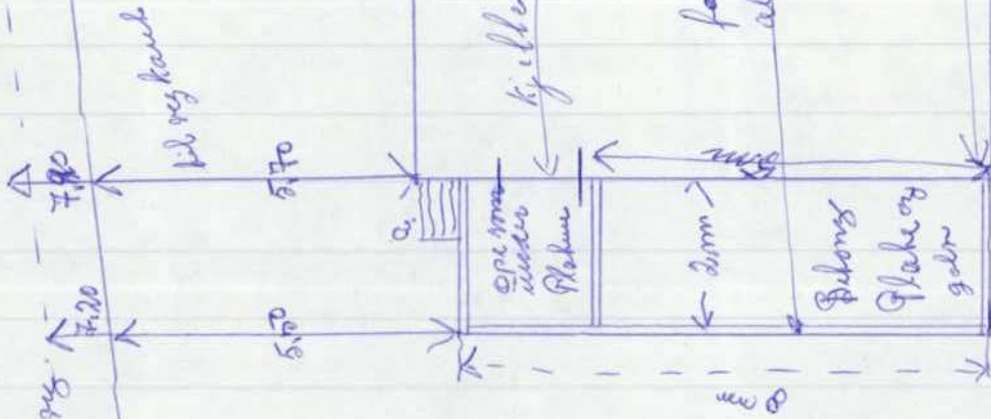
"Soltakten", Norrad Naken

gårdsom 43 brukar 36.

Norrad Naken

Plan for Altan

Veg.



Andre
Vegg

COOKJEND
 PÅ SE SOM I FETT
 I BYG I G.S ÅDEL SITT
 VEL TACK.
 SYK. YLFEN BYGNINGSRÅD
 MOTE 16/5-77 SAK 134/77
 Edøy Havn Olsen.

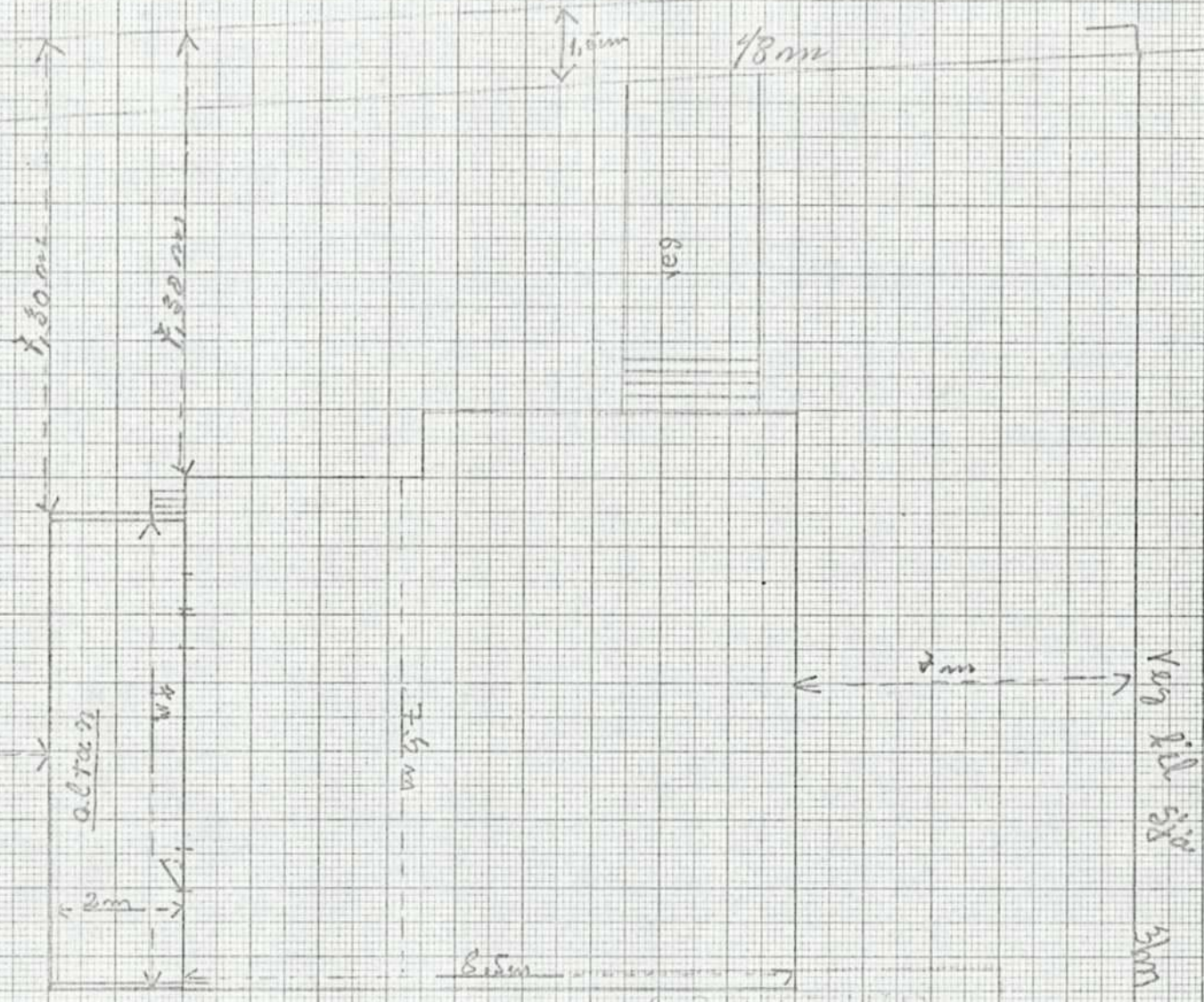
Vegg.

Påsest.



Skisse av påsest
altan

Väg
Lönninge



10/5-77 134/77
Elev Håkan Olsson

Plan över altan tillbyggs

"Solkakken", Konrad Röhren

gårdsnr 43 bruksnr 36.

Konrad Röhren

Fasade mot aust.

1-2-3- Eternit rør fyll med betong

4 er faskmur

Plate og gulv = betong

GODKJENT

PÅ VEIER SOM ER LØST
I BYG. LAGSÅRDET
VIL TAK

SYKKYLVEN BYG. LAGSÅRDET

NOTE 16/5-77 SAK 134/77

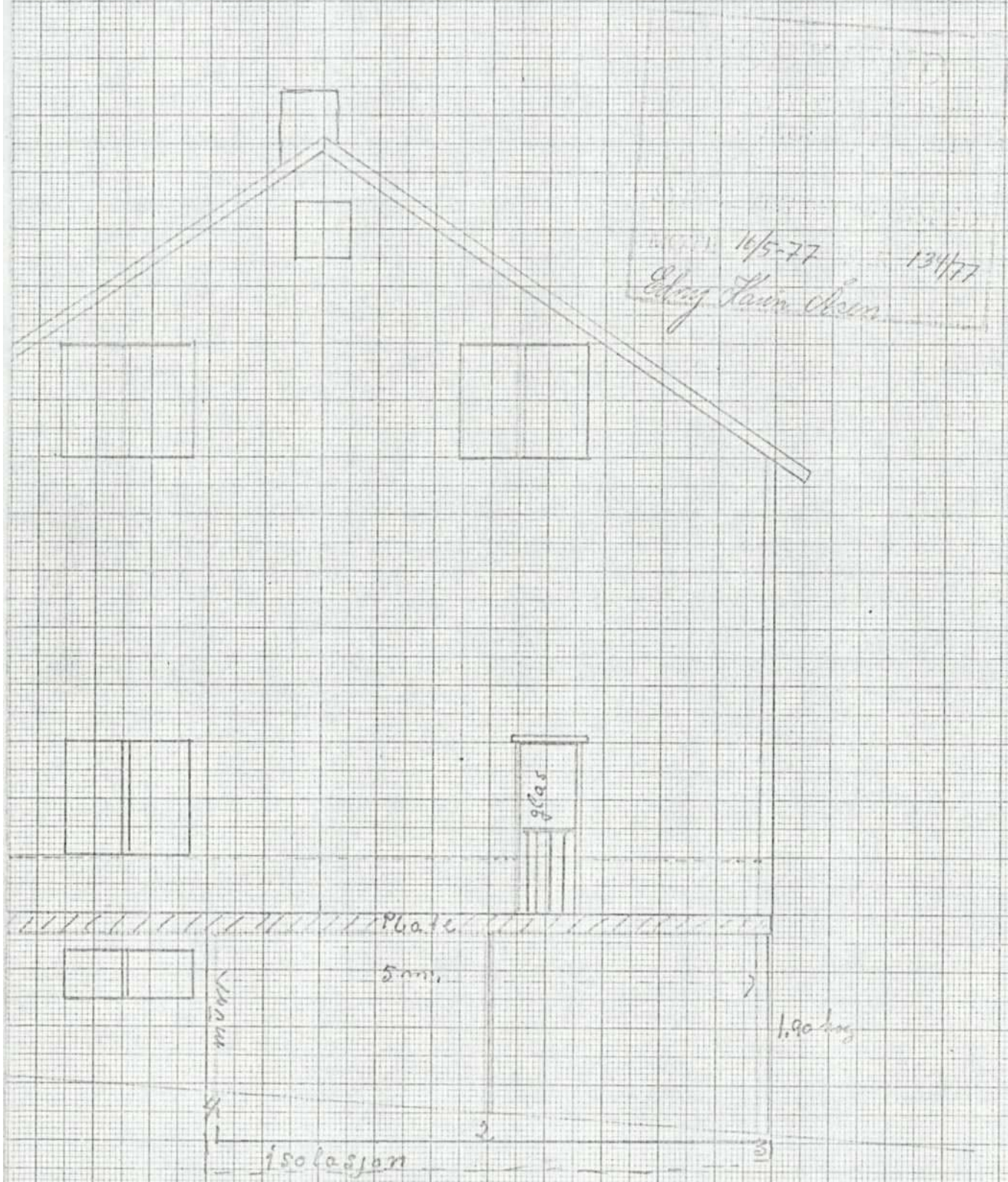
Eding Havn Olsen

fasade mot. nord

Ribbe part

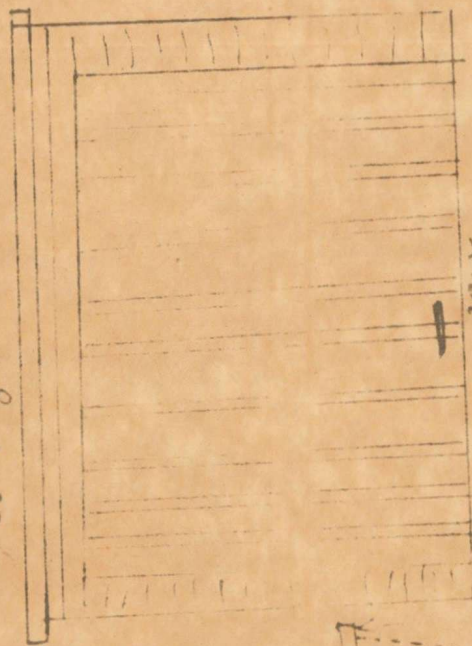
"Sollakkem" med aukt
med riss an påluht allan

16/5-77 13/1/77
Eding Linn Olsen



Homad, Nakkus

Det bygges i første udsalgssal til bak.



38.11
Frank

Fane

veg.



Side

25/9-70
Framlagt Sak 297/70
Godkjent
Ikke godkjent

Entebliven byggeråd,
Karin Olsen



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 43

Bnr: 36

Enr: 0

Snr: 0

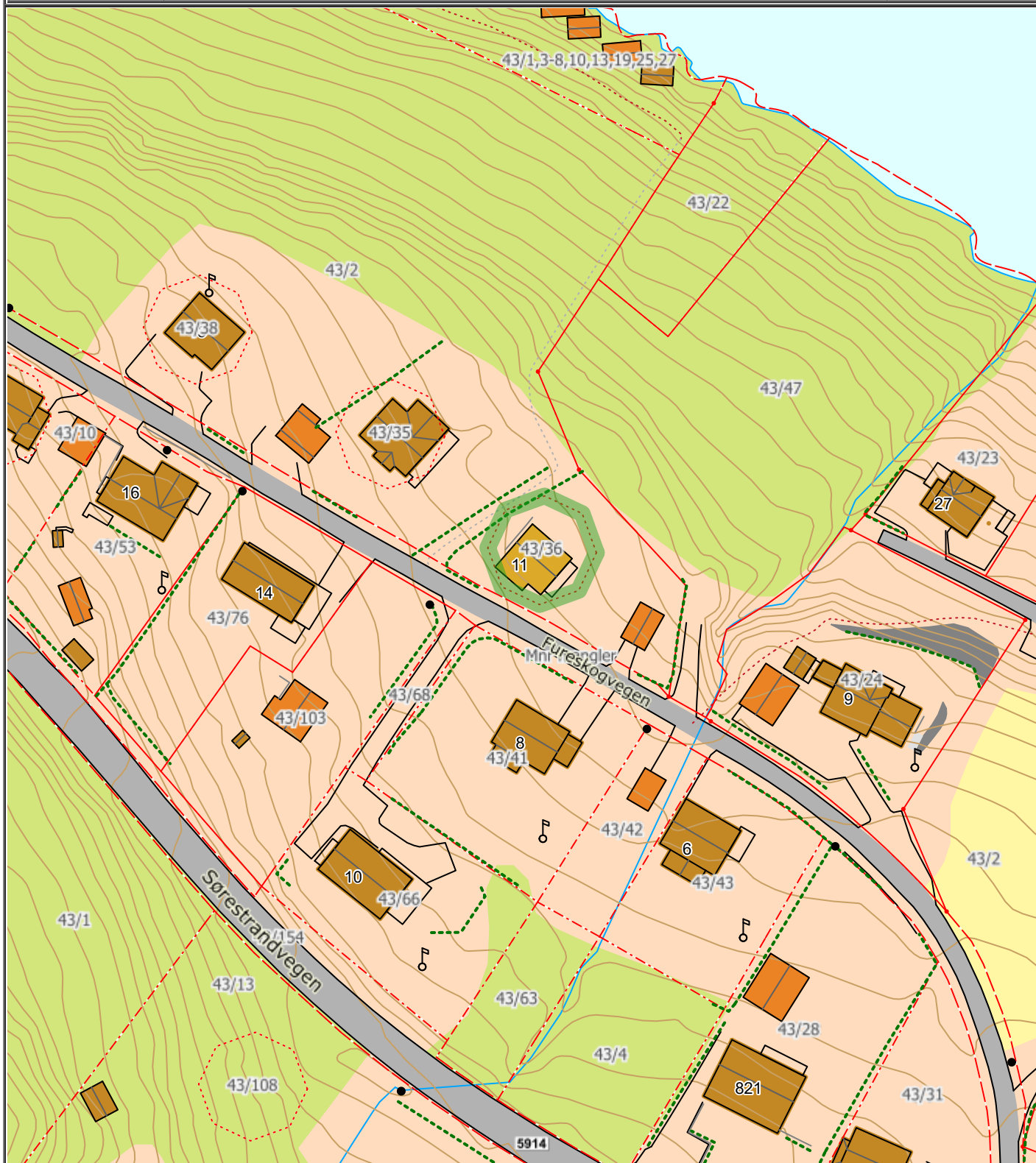
Adresse: Fureskogvegen 11, 6222 IKORNES

Hj.haver/Fester:

**SYKKYLVEN
KOMMUNE**

Dato: 5/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Jarnes		6222 Ikornnes G.43/36		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Veranda	1204 1977	16/5 77	134/77
		6222 Ikornnes		
Byggherre	Adresse			Tlf.
Konrad Nakken		6222 Ikornnes		
Anmelder	Adresse			Tlf.
Konrad Nakken		6222 Ikornnes		
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
Konrad Nakken		6222 Ikornnes		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato

Sykkylven, den 25/2 1980

Stempel

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

Ottar Selsbakk
Bygningskontrollør

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre☐ Anmelder☐ Ansvarshavende☐ Byggeløyvemyndighet☐

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.05.2026 kl. 11:08
Gårdsnummer:	43	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	36	Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	SOLBAKKEN		
Etableringsdato:	15.07.1957		
Skyld:	0,01		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 36		270,1 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 43 / 36		0 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100747	BOKN RANDI AGNES		Boknafjellvegen 67 4169 SØRBOKN	1 / 2
Hjemmelshaver		250750	NAKKEN JORUNN K		NEDRE GEILEGREND 42 6017 ÅLESUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100747	BOKN RANDI AGNES		Boknafjellvegen 67 4169 SØRBOKN	
Eier registrert hos Skatteetaten		250750	NAKKEN JORUNN K		NEDRE GEILEGREND 42 6017 ÅLESUND	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6920370	372859		270,1 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	15.07.1957		
Skylddeling		Rolle	Arealendring
		Avgiver	1528 - 43/2
		Mottaker	1528 - 43/36

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		
Vegadresse	Fureskogvegen	2018	11	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	Grunnkrets	0103 Ytre Ikornnes
			6920368	Stemmekrets:	2 Sørestranda
				Kirkesokn:	08041002 Ikornnes
				Postnr.område:	6222 IKORNNES
				Tettsted:	6131 Ikornnes

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	180 163 328	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6920368 Øst: 372856	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Helårsb.benytttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2018 Fureskogvegen 11	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	43/36

Bygningssnr:

180 163 336

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6920357 Øst: 372877

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

0

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

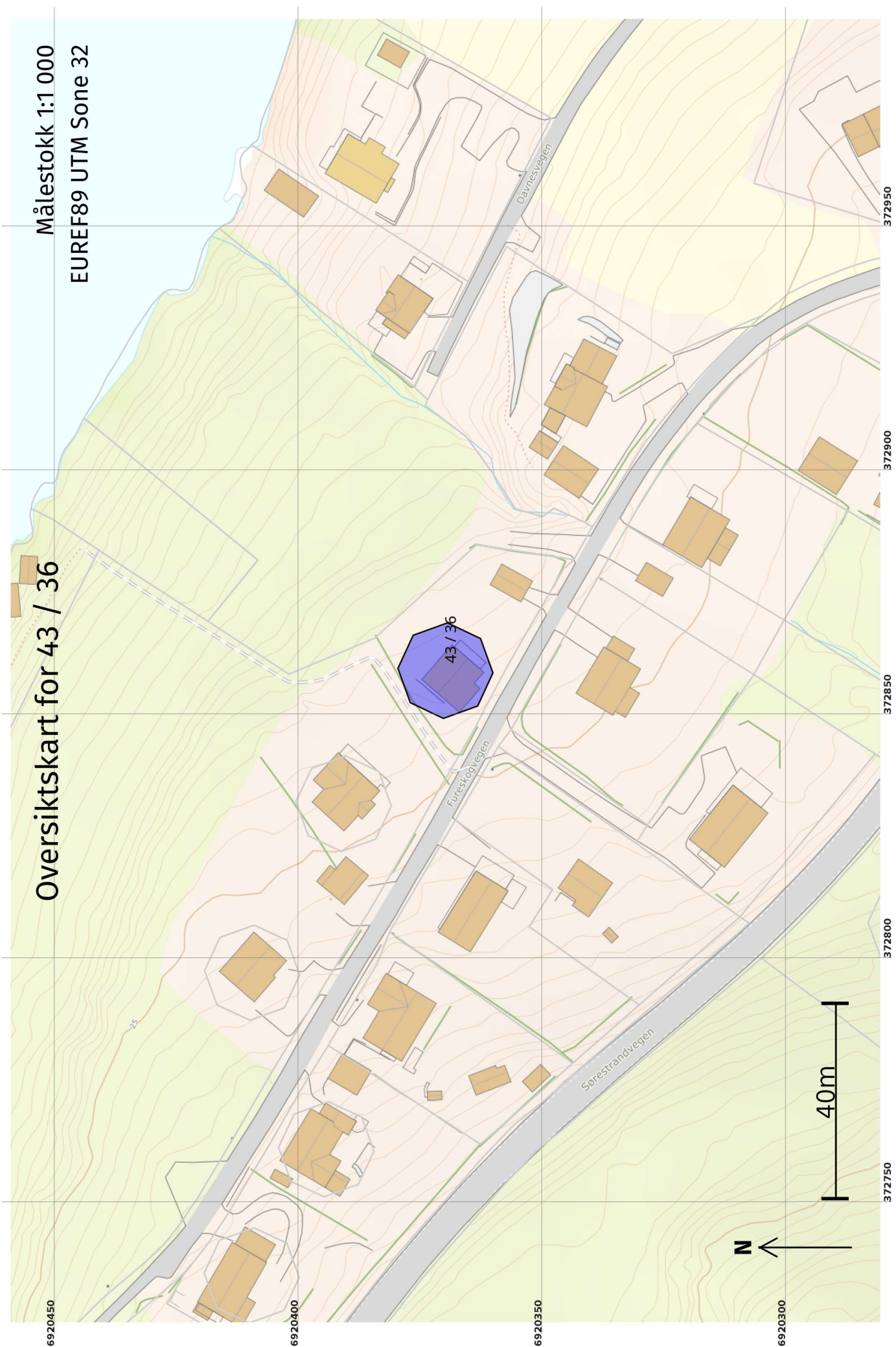
Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

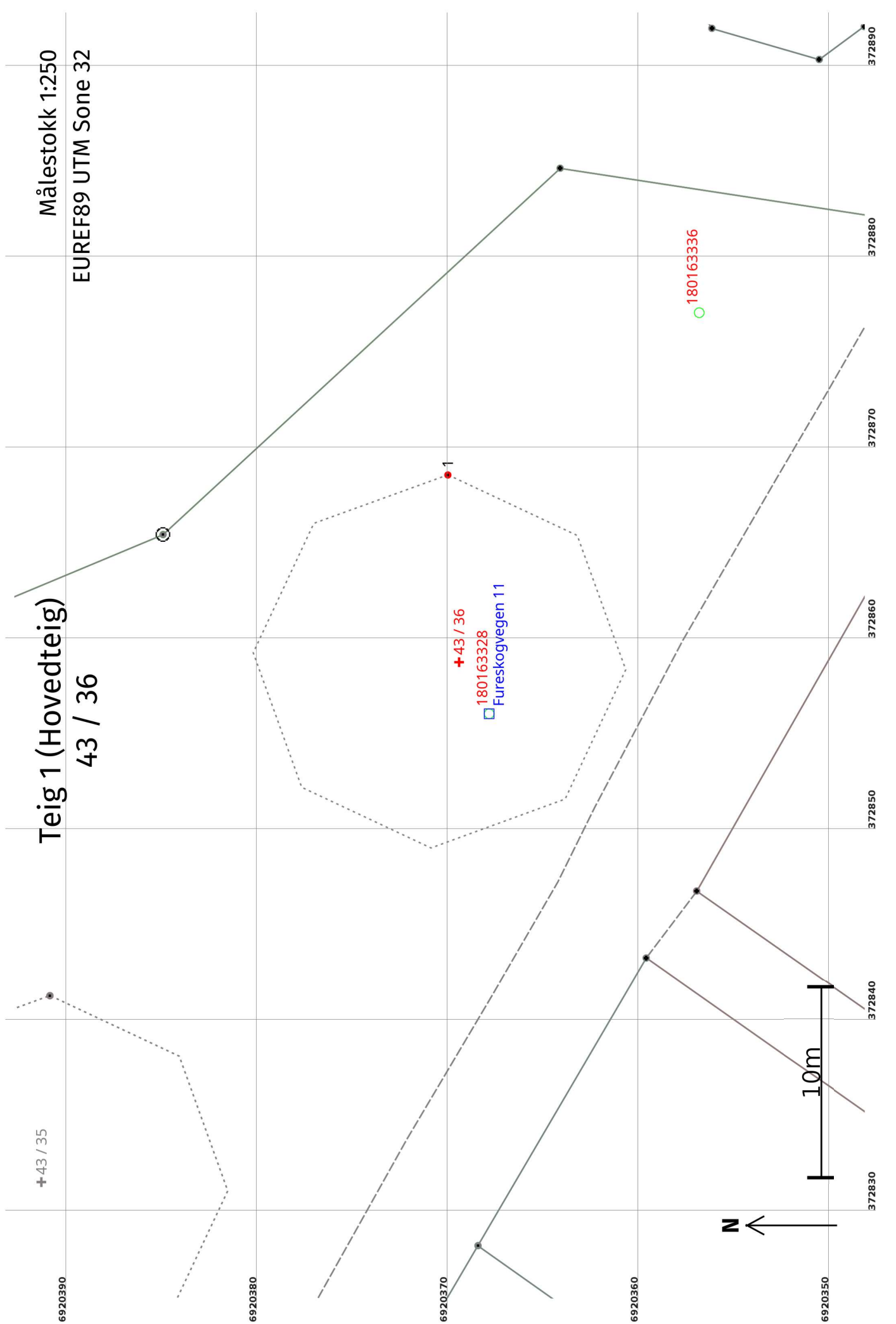
Ferdigattest:

Bruksenheter



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 43 / 36



Areal og koordinater

Areal: 270,1

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6920370

Øst:

372859

Nr. 229 B
Alb. Gjørtz, ÅlesundAvskrift av dagbok nr. 2212 1957.
Lørdag Søndag Søndag

Skyldskifte.

Laur dag den 6 juli 1957 heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden **Daveneset**
g.nr. 43 b.nr. 2 med skyld mark 0.91 i **Sykkylven**
herad. Skyldskiftet er kravt av **Sigmund Hustad**
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.
Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møte³⁾ **Sigmund Hustad som seljar,**
Konrad Nakken som kjøpar. Andre interesserte er det ikkje.

Mennene valde til formann **Ola Tandstad**

De n fråskiilde luten av garden hev desse
grensone:⁴⁾

Mot nord til prosjektert veg 29,4 m.
Mot aust til parsell Nytn, brn. eigar Nils Lange.
Mot syd til planlagd kanal 14,7 m.
Mot vest til prosjektert veg 52 m.

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslovi).

²⁾ Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

³⁾ Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskiilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

Med den fråskilde luten fyl desse rettar:

Naust-tomt $3 \times 6 = 18 \text{ m}^2$, etter nærare fastsett linje

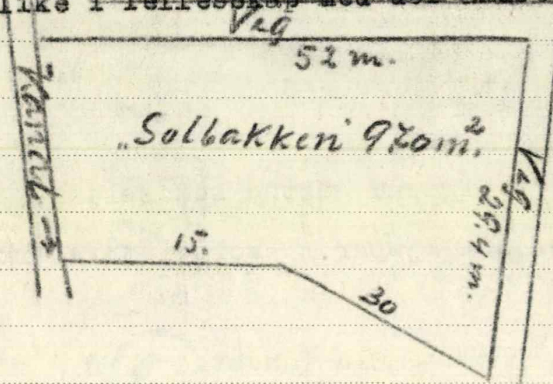
som I. ste tomt vest for det areal som av utskiftninga er utteke til nausttomter.

Rett til bruk av sjøvegen på vilkår av at parselleigaren tek sin del av opparbeiding og vedlikehald av vegen.

Gjerdeplikta skal kvile på parsellen.

Den fråskilde luten er 970 m^2 .

Vegen som går frå hovudvegen langs vestre kant av parsellen (veg nr. på utskiftninga) skal opparbeidd av parselleigaren so langt som han finn det nødvendig for sin parsell, og den skal haldast vedlike i fellesskap med dei andre som brukar vegen.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? **Ja**
2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? **Nei**
3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? **Ja**
4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? **Nei**
- Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:
5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? **Nei**
6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskyldte luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål? **Ja**
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? **Nei**

Me vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at

med di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

- b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på den fråskilde luten vart sett til **1 ' eit øre**

då likevel slik at skylda på hovudbruket blir uforandra.

Attverande skyld på hovudbølet er **0,91**

De **n** fråskilde lut **en** fekk bruksnavnet²⁾ **"Solbakken"**.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾

Kjøparen.

¹⁾ Det som ikkje høver, stryk ein.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå ³⁾/₁₀ 1923 nr. 2, § 21).

³⁾ Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg-imellom.

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anke-utsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtiding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at Konrad Nakken
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Alf Stenlund Johan B. Bævre Rig. E. E. E.
Sigmund H. H. H. Konrad Nakken
seljar kjøper

Godteke til tinglysing

19

Tinglyst på

De fraskilde lut hev fenge g.nr. b.nr.

For tinglysingi kr.

Avskrift av dagbok nr. 216 1958

Skjema nr. 66 1
Statens vegstell

Nordre Sunnmøre Sørenskrivereklame

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

(Jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

X

FRÅSEGN

Underskrivne Konrad Nakken søker med dette om løyve
til å leggja vassleidning/~~kloakkleidning~~/~~stikkrenne~~¹⁾ gjennom/~~langs~~^{og} med bygde veg
til Hundeidvik ved (min) eigedom(en)¹⁾

gnr. 43 bnr. 36 i Sykkylven herad. Eg godtek desse vilkåra
for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

1. Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen skal vera forsvarleg avsperra og utstyrd med lykter og varselkilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg ulempe for leidningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellombels.
6. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren¹⁾ sin kostnad som hefte på eigedomen.
7. Arbeidet må ikkje setjast i gong før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gong tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gong før vegoppsynsmannen er varsla.

8²⁾ Vannledningen plaseres som vist på vedståande skisse.

Vegvesenets drenering må settes i god stand.

Vegvokter skal varsles før arbeidet settes igang, og
han skal ha tilsyn med arbeidet.

Ikornes

den 28. november 1957.

Underskrivne eigar av ovannemnde eigedom samtykkjer i at fråsegna tinglysast som hefte på eigedomen.³⁾

Tussvik

den 2/12-57.

Konrad Nakken

¹⁾ Stryk det som ikkje høver. ²⁾ Rom for fleire vilkår. ³⁾ Har brukaren ikkje serleg heimel til eigedomen, lyt han få samtykkje frå eigaren.

R.91

Sendast herr vegsjefen i med di ein
viser til ovanståande. Eg har idag innbetala garantibeløp kr. på postgirokto.nr.

den

(Namnet på søkjaren.)

J-nr. **6032/57** Arkiv nr. **V 8a**

Herr **Konrad Nelsen,**

Ikornes.

Etter Dykkar søknad, dagsett **18/11 57** gjev ein med dette løyve til å leggja

vannledning

gjennom/langs med **lygde** veg **en** til **Randsdalsvik**

Løyvet er gjeve på vilkår som nemnde i umståande fråsegn.

Ein ber um at fråsegna vert dagsett, underskriven og sendt **lensmannen**

i Ørskog

som for Dykkar rekning syter for tinglysing av fråsegna.

Vegsjefen i **Høre og Romsdal**

fylke, den **10. desember 1957.**

For vegsjefen

[Signature]

[Signature]

Gjenpart for lensmannen i Ørskog.

Gjenpart for søkeren.

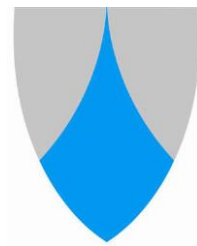
Gjenpart for avd.

Sendast herr vegtilsynsmannen i **Østskylven**

for vidare sending til søkjaren. Ein ber Dykk sjå til at vilkåra vert stetta.

Originalen + 1 avskrift av fråsegna ber ein Dykk senda attende hit etter at den er tinglyst.

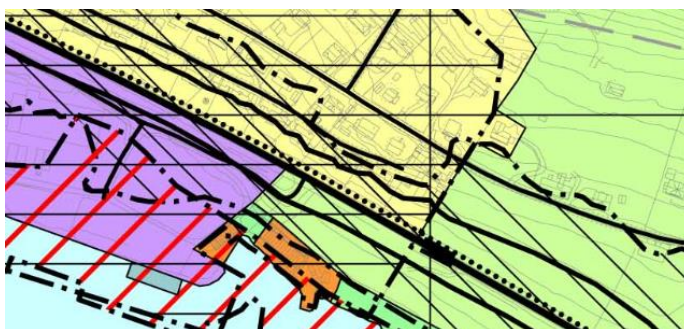




SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR
SENTRUM - IKORNNES
2019-2029

PID15282017004
Vedtak 16.12.2019

Føresegner



1. GENERELT	3
2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)	3
2.1. Fellesføresegner	3
2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)	3
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)	4
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)	4
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)	5
2.1.5. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2)	5
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)	5
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)	6
2.2. Bustadområde	7
2.3. Sentrumsføresmål	7
2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)	8
2.5. Område for råstoffutvinning	9
2.6. Næringsområde	9
2.7. Kombinert bebyggelse	9
3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)	9
4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)	9
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)	10
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)	11
7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	11
8. DISPENSASJONAR	13
9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE	13

1. GENERELT

Kommunedelplan for sentrum - Ikornnes er juridisk bindande, og skal leggest til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

Anna tekst er ikkje juridisk bindande retningslinjer av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til 10 år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er regulerte eller teke i bruk i samsvar med plan bli tatt opp til ny vurdering.

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Følgjande tiltak krev likevel ikkje reguleringsplan:

- 1) Oppføring av alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
- 2) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medføre ny bustadeining.
- 3) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre formål enn bustad- og fritidsbygning, dersom tiltaket er mindre enn 50 m².
- 4) Fasadeendring. Gjeld ikkje fasadeendring som gir eit anna uttrykk enn det som er vanleg i området.
- 5) Tiltak i eksisterande byggverk som ikkje medfører endring i brukseiningar eller som gir vesentleg endring av eksisterande bruk.
- 6) Mindre tiltak utandørs.
- 7) Mindre frådelingar, grensejusteringar eller arealoverføringar av eigedom som ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.
- 8) Tiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav e, f, h, i, j, samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.

For at føresegna i andre ledd pkt.1-8 kan nyttast, er det en føresetnad at tiltaket skjer på allereie bebygde eigedomar og at det er eit alminneleg behov for tiltaket. Tiltaket må kunne underordne seg allereie eksisterande estetisk utforming, samt underordne seg kravet til utnyttingsgrad. Det er vidare også en føresetnad at tiltaket kan nytte seg av allereie eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggt teknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggst til grunn for vurdering av risiko.

NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.

ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggst til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo og flodbølgje.

For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 4.7 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved flodbølgje.

Av beredskapsomsyn skal nye vegar ha maksimum stigning 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m kan stigning aukast til 12%.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggst vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt i tilstrekkeleg grad.

Område BU6 må ut frå beredskapsomsyn dokumentere tilkomstveg frå kommunal veg med maksimum stigning på 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m lengde kan stigning aukast til 12%.

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

I alle plan- og byggesaker kan det utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja i sjø, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Tiltak i byggeområder for naust/rorbuer kan plasserast nærare på føresetnad om at det stettar krav til tryggleik, jf. vilkåra i byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Dette gjeld også for plassering av naust i områder for spreidd naustbygging.

Byggegrense langs vassdrag:

Andre tiltak etter pbl § 1.6 1.ledd enn fasadeendring og riving kan ikkje settast i verk nærare enn 20-meter på begge sider av vassdrag, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynssone H320_1 og H320_2):

Innanfor 20 meter frå kvar side av elv og bekker, målt frå toppen av elv-/bekkekant, kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

Byggegrensa langs vassdrag skal ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Ved fastsetting av bredda på kantsona skal Sykkylven kommune sin rettleiar «Kantsoner langs vassdrag – eit viktig miljøtiltak» leggst til grunn.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskallar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.

Det skal leggjast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteoppfaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteoppfaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m². Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m². Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggjast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggjast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m² skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:

1 plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m² bruksareal

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m² bruksareal.

Innanfor sentrumsområde i plan kan det der det ikkje let seg gjere å etablere nok parkeringsplassar ut frå plassbehov, i staden for parkeringsplass på eigen grunn eller på fellesareal, bli innbetalt eit beløp for kvar manglande parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Kommunen vil utarbeide nærare retningslinjer for parkeringsordninga i sentrum, herunder takstar.

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 35%, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40%, for lavblokker og blokker maks. 50%.

Utnyttingsgraden gjeld konkret for tiltak som ikkje krev reguleringsplan i ikkje regulerte områder og for utbygging i LNF-områder med spreidd bustadbygging.

I reguleringsplanar der utnytting er regulert ved bruk av «u-grad», erstattast dette med kravet i andre ledd.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestørleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.3. Sentrumsføremål

Areal avsett til sentrumsføremål kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, reiseliv og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

Gjennom detaljregulering kan det opnast for høgare utnyttingsgrad enn for bustadområde.

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Rorbu

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m² BRA per etasje i to etasjar.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona.

Omgjering av eksisterande naust til rorbu innanfor godkjente rorbuområde kan godkjennast utan krav til reguleringsplan når endringa ikkje inneber vesentleg endra bygnadsvolum og arealbruken i området elles er avklara. Omgjering krev utvida/endra løyve til avkøyrsløysing frå offentleg veg, jfr. §40 i veglova.

Naust

Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreist som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m² BRA og med mønehøgde inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av BRA.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m² BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

Naust skal plasserast min. på kote 2.4 (NN 2000) + lokal bølgeverknad, grunna tryggleik mot stormflo, dersom ikkje anna løysing etter byggtেকnisk forskrift (TEK17) kapittel 7 kan dokumenterast.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med BRA inntil 50 m² godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for manntalsførte fiskarar med registrert fiskefartøy i Sykkylven kommune.

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning

Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.6. Næringsområde

I næringsområder er det ikkje opna for detaljhandel som er i strid med statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD) og Regional delplan for attraktive byar og tettstadar (Møre og Romsdal fylkeskommune 2015).

NÆ1 – Området skal nyttast til reiseliv/hotell. Utbygging skal spesielt ivareta og bygge opp under offentlig parkområde på Klokkehaugen og utvikling av møbelpark i området.
Dersom planar for utbygging ikkje er realisert innan 10 år fell arealet tilbake til friområde.

NÆ2, NÆ3 og NÆ5 - Områda skal nyttast til reiselivsverksemd med spreidd utbygging av enkle overnattingsbygg med særleg landskaps- og naturtilpassing og minimale naturinngrep.

Rikspolitiske bestemmelse for kjøpesenter opphørte 1.juli 2018. Omsynet bestemmelsen ivaretok er nå dekket av statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD).

2.7. Kombinert bebyggelse

I område avsett til kombinert bebyggelse kan det byggast bustadar, forretning og kontorlokale i kombinasjon, eller berre eitt av formåla.

3. **VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)**

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

4. **GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)**

Innanfor friområde kan det oppførast anlegg og mindre bygningar som naturleg har tilknytning til og som fremjar bruken av området i høve friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål.

Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring. For utbygging knytt til stadbunden næring gjeld same reglane som for LNF-spreidd utbygging pkt 1-9.

LNF-spreidd utbygging:

Område SB4 – spreidd næring er avsett til campingdrift innanfor Landbruk+.

I LNF-område der spreidd bustadbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b) gjeld:

- 1) Innanfor områda SB1, 2 og 3 kan det i kvart område delast frå/oppførast inntil 4 bustadar utan plankrav i planperioden.
- 2) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor kjerneområde landbruk, kan berre utførast dersom det er avklara i høve jordlova.
- 3) Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arrondering av dyrkajord.
- 4) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.
- 5) Lokalisering nær, eller samlokalisering med eksisterande busetting vert tilrådd.
- 6) Ved avkøyning direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøysler nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøysle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøysleløyve frå kommunal vegmynde.
For køyning på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.
- 7) Frådelling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelveg. Alle avstandar målt frå midtline veg.
- 8) I LNF-område der spreidd utbygging vert tillate gjeld byggeforbod inntil 20 meter frå strandlinja langs sjø og vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- 9) Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 10) I alle byggesaker der ein bygger på ubebygd eller gjer terrenginngrep i ubebygd grunn skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.
- 11) Frådelling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.
- 12) Ved frådelling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

Mindre tiltak på eller til eksisterande bustadar eller fritidsbustadar vert ikkje rekna som vesentleg utviding i LNF-området. Døme på dette er mindre tilbygg og påbygg. Alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak reknast heller ikkje som vesentleg utviding. Det er ein føresetnad at det ligg føre eit alminneleg behov for tiltaket.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

H190 Omsynssone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor sona skal omsyn til mineralressursar vurderast særskildt ved eventuelle byggetiltak. Ressursar i grunn skal så langt råd ivaretakast for mogleg framtidig utnytting.

H210/220 Aktsemdssone støy (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert. I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspåkravte tiltak innanfor støyvarselsone H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

H310_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

Inndeling jamfør byggeteknisk forskrift kap.7 § 7-3:

H310_1_100

Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/100, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_1000

Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_5000

Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggeteknisk forskrift kapittel 7.

H310_2 Aktsemdsone for områdeskred (§ 11-8 pkt. a)

Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Ved regulering og/eller byggetiltak må det dokumenterast trygg byggegrunn.

H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje byggetiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)

Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i byggeteknisk forskrift kapittel 7.

H320_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)

200 års flaumsone med 20% klimapåslag. Tiltak i strid med kartlagt flaumsone (tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3) kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggeteknisk forskrift kapittel 7.

H320_2 Aktsemdsone flaum (§ 11-8 pkt. a)

Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsone kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H320_3 Faresone stormflo

Viser 1000 års sone, tryggleiksklasse 3. Sona er beregna og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2090. Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for stormflo, skal skje i samsvar med krav i byggeteknisk forskrift kapittel 7.

H370 Faresone høgspentanlegg

Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla.

Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

H390 Aktsemdsone storulukke

Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllest.

Ved endring eller utviding av eksisterande verksemd skal omfang av aktsemdsone vurderast på nytt.

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftsinnteresser

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

H570 Kulturmiljø

Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.

H590 Råstoffressursar

Omsynssone H590 omfattar område med mogleg drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som hindrar framtidig råstoffutvinning.

H730 Automatisk freda kulturminne

Omfattar automatisk freda kulturminne med sikringssoner. Det er ikkje høve til å sette i gong graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og verneområde rundt eller framkalle fare for at det kan skje.

For Sykkylven mellomalder kyrkjestad gjeld spesielt:

«Sykkylven mellomalderske kyrkjestad er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn. Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette

kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastastiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.»

H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)

Sone kring høgsptentlinjer. Det er byggeforbod innanfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)

Om ikkje anna er bestemt gjeld ny kommunedelplan føre eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar vedtatt etter kommunedelplanen vil gjelde føre denne.

8. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2 gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Eventuelle dispensasjonssøknadar i område utanfor område kartlagt for skredfare, jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*, krev eiga skredfarevurdering.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde. Der det er motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplanen, skal kommunedelplanen gjelde.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Hensynssonenavn
15281966001	Reguleringsplan for Haugneset, Sjukeheimsområdet	28.04.1966	H910_1
15281969001	Reguleringsplan for Knutgarden Ikornnes	04.11.1969	H910_2
15281972001	Reguleringsplan for VIK	24.11.1972	H910_3
15281973001	Reguleringsplan Grebstadlia 1	08.10.1973	H910_4
15281973002	Reguleringsplan for Sætre/Hellen	08.11.1973	H910_5
15281973003	Reguleringsplan for Aure Sentrum (Hovedplan)	19.12.1973	H910_6
15281974001	Reguleringsplan for Aursnesområdet (Hovudplan)	19.03.1974	H910_7
15281975003	Reguleringsplan for Aursnes Nedre	13.11.1975	H910_8
15281976003	Reguleringsplan for Grebstadlia II	17.09.1976	H910_9
15281977001	Reguleringsplan for Vikedalen 1	23.05.1977	H910_10
15281977004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 (15281977001)	07.11.1977	H910_11
15281978001	Reguleringsendring for Aursnesområdet	04.04.1978	H910_12

15281978002	Reguleringsendring for Aursnes Øvre	19.04.1978	H910_13
15281978003	Reguleringsendring for Sætre/Hellen	26.06.1978	H910_14
15281979001	Reguleringsplan for Ullavika - Fauske I	04.05.1979	H910_15
15281979002	Reguleringsplan Ullavik/Fauske II	07.05.1979	H910_16
15281979003	Reguleringsendring for Knutgarden, Ikornnes	11.05.1979	H910_17
15281980001	Reguleringsplan for ny RV 60, parsell Aure Bru-Tynes	09.12.1980	H910_18
15281980002	Reguleringsendring for Vikedalen 1	23.12.1980	H910_19
15281981001	Reguleringsplan for Pilkvitla	03.09.1981	H910_20
15281981003	Reguleringsendring for Vikedalen II	18.11.81 og 26.01.84	H910_21
15281982001	Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tjønnes	07.01.1982	H910_22
15281982005	Reguleringsplan for Aursnes Nord	28.10.1982	H910_23
15281983001	Reguleringsplan for Helleskjerva	14.02.1983	H910_24
15281983002	Reguleringsendring for Grebstadlia II	10.06.1983	H910_25
15281984003	Reguleringsplan for Haugneset	25.04.1984	H910_26
15281984004	Reguleringsendring for Aursnes Vest	26.09.1984	H910_27
15281985001	Reguleringsplan for Aursnes Vest Biloppstillingsplassar M.V.	16.09.1985	H910_28
15281985002	Reguleringsendring for Grebstadlia I (Utviding av planområdet)	04.11.1985	H910_29
15281986001	Reguleringsplan for Haugsetvegen, Del I og II	14.01.1986	H910_30
15281986002	Reguleringsplan for Aure Nord	20.05.1986	H910_31
15281986003	Reguleringsplan for Aure Aust	14.07.1986	H910_32
15281987006	Reguleringsplan for Vikedalen II, felt B1 og B2	06.07.1987	H910_33
15281988001	Reguleringsendring for Ullavik-Fauske II, Hjellegjerde	13.04.1988	H910_34
15281989003	Reguleringsplan for Grebstadvegen Del I og Del II	28.03.1989	H910_35
15281989004	Reguleringsplan for deler av Myhrebruket (Eldrebustader)	02.05.1989	H910_36
15281989005	Reguleringsendring for en del av 17/6 VIK (til industriområdet)	30.05.1989	H910_37
15281989006	Reguleringsendring for Grebstadlia II	05.06.1989	H910_38
15281989008	Reguleringsplan for gangveg Grebstaddalen, Del 1 og 2	19.07.1989	H910_39
15281989010	Reguleringsplan for Sykkylvsbrua (Vik del)	06.11.1989	H910_40
15281990001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes, Gbr. 41/2	07.05.1990	H910_41
15281991002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Jacobsgarden	04.11.1991	H910_42
15281991003	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Eliasaneplassen	04.11.1991	H910_43
15281991004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 - Hetlandhus	17.12.1991	H910_44
15281992001	Reguleringsplan for Masiplassen	04.05.1992	H910_45
15281993001	Bebyggelsesplan Karl Fredrik Vik	04.11.1993	H910_115
15281993002	Utbyggingsplan Krikane	04.11.1993	H910_46
15281993003	Utbyggingsplan Ullavik/Fauske I "Elisgarden", B4	04.11.1993	H910_47
15281994002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I-II, Låna 3/1 og Botolfplassen 3/4, Indre Fauske	09.06.1994	H910_48
15281994005	Reguleringsendring for Haugbukta	07.11.1994	H910_49
15281995002	Reguleringsendring for Aure Sentrum (Ny Kyrkjegard)	06.02.1995	H910_50
15281995003	Reguleringsplan for Knutbakkane	06.03.1995	H910_51
15281995004	Bygnadsplan for Myretun II (Eldrebustader I)	08.06.1995	H910_52
15281995008	Bygnadsplan for Myretun III (Eldrebustader II)	28.09.1995	H910_53
15281995009	Reguleringsplan for Brauta Jarnes	20.11.1995	H910_54
15281996003	Reguleringsplan/ending Kapteinsgarden (Nillebruket)	01.07.1996	H910_55
15281996004	Reguleringsplan for Storhagen, del av Gbr. 7/14	07.10.1996	H910_56
15281997001	Bygnadsplan for Storhagen	28.01.1997	H910_57

15281997003	Reguleringsplan for Gjerdefabrikken	26.05.1997	H910_58
15281997004	Reguleringsendring for Ullavik - Fauske I, Jørgengarden	26.05.1997	H910_59
15281998001	Reguleringsplan for Lillehaugen	02.03.1998	H910_60
15281998002	Bygnadsplan for Lillehaugen	20.04.1998	H910_61
15281998005	Reg.Plan BK1-Klokkehaug/Vik	25.05.1998	H910_62
15281998006	Bygnadsplan for Klokkehaug/Vik BK1	25.05.1998	H910_63
15281998007	Bygnadsplan for Kapteinsgarden (Nillebruket)	22.06.1998	H910_64
15281998010	Bygnadsplan for Myreryggen	12.10.1998	H910_65
15281999001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes	08.02.1999	H910_66
15281999002	Reguleringsplan for Grebstad I/Myra	08.02.1999	H910_67
15281999005	Reguleringsplan for Helleneset på Ikornnes	11.10.1999	H910_68
15281999007	Bygnadsplan Klokkehaug - Vik BK2	24.11.1999	H910_69
15282000001	Reguleringsendring for Nedre Ikornnes	07.02.2000	H910_70
15282000004	Reguleringsplan for Klokkehaug - Vik	13.03.2000	H910_71
15282000005	Utbyggingsplan for Reg.Endring for Aure Aust B4	12.04.2000	H910_72
15282000007	Bygnadsplan for Ullavik/Fauske; Solberg 7/39, Bakketun 7/101	04.09.2000	H910_73
15282000008	Reguleringsendring for Haugneset	04.09.2000	H910_74
15282000009	Reg.Plan/endring sileanlegg VIK	04.09.2000	H910_75
15282001003	Reguleringsplan/Bygnadsplan for Olav Hole, Tynes 19/91	05.02.2001	H910_76
15282001005	Reguleringsplan for Industriområde Ytre Jarnes	05.02.2001	H910_77
15282001007	Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra - B4,B5,B6,B7 og del av B1 og B2	29.08.2001	H910_78
15282001010	Reguleringsplan for 43/8 Legane, Jarnes	17.12.2001	H910_79
15282001011	Reguleringsplan Vikøyra Industriområde	17.12.2001	H910_80
15282001012	Reguleringsplan for Øvstetegane Gbr. 14/584	17.12.2001	H910_81
15282002002	Reguleringsendring for Jarnesodden	29.04.2002	H910_82
15282002003	Reguleringsplan for Blindheimsfjora II, NAUST	03.07.2002	H910_83
15282002004	Reguleringsendring for Sætre/Hellen, Byggefelt	09.09.2002	H910_84
15282002006	Reguleringsplan for Aurelia 2	21.10.2002	H910_85
15282003002	Regulerings RV60 Aure Sentrum	28.04.2003	H910_86
15282003003	Reguleringsendring for Aure Aust/Krikane II	30.06.2003	H910_87
15282003004	Reguleringsplan for Bøen	08.09.2003	H910_88
15282004001	Reguleringsplan for Tynesvegen, parsell 1	09.02.2004	H910_89
15282004004	Reguleringsplan for Ullavik, IDEBYGG	23.09.2004	H910_90
15282005002	Reguleringsendring for Aure Aust, Gbr. 14/11	26.05.2005	H910_91
15282005003	Bygnadsplan for Grebstadlia, mellom 1 og 2, Gbr. 7/248	01.09.2005	H910_92
15282006001	Reguleringsplan for Gangveg Stave-Jarnes (reguleringsendring for Nedre Ikornnes)	26.06.2006	H910_93
15282006002	Bebyggelsesplan for område B2 (Reg.Plan Grebstad I/Myra)	01.11.2006	H910_94
15282006003	Reguleringsendring for Aure Aust, Barnehage tomte, Krikane II	27.03.2006	H910_95
15282007002	Reguleringsplan for Skjerva, del av gnr. 14 bnr.2	29.10.2007	H910_96
15282008001	Reguleringsendring for Aursnesområdet, Ørsnes Ferjekai	22.09.2008	H910_97
15282008003	Reguleringsendring for Aure Aust, Haugsetvegen	11.02.2008	H910_98
15282008004	Reguleringsplan for Sørestranda skule	30.06.2008	H910_99
15282010003	Reguleringsendring for del av "Jacobsgarden", gbr. 14/13	28.06.2010	H910_100
15282010004	Reguleringsplan for Ørsneset, Industriområde del av Gnr. 2/2,3,9,33	13.12.2010	H910_101
15282010007	Detaljregulering for Jarnes Aust (industriområdet)	19.09.2018	H910_102
15282011001	Reguleringsplan for Grebstadlia, del av gnr. 7 bnr. 9	11.04.2011	H910_103

15282012001	Detaljregulering for Aurelia II, felt B2 og B3	04.02.2013	H910_104
15282012005	Detaljregulering for Vik, gnr./bnr. 17/309	07.04.2014	H910_105
15282013003	Reguleringsplan for Meieridalen	27.05.2013	H910_106
15282013004	Detaljregulering for Nyheim boligfelt, B2 - gnr./bnr. 7/44	16.03.2015	H910_107
15282013005	Reguleringsplan sentrum	20.06.2016	H910_108
15282014001	Detaljregulering for Aure Panorama	22.09.2014	H910_109
15282014003	Detaljregulering for gnr. 14 bnr. 433	09.11.2015	H910_110
15282014005	Detaljreguleringa for Klokkehaug 15/1	12.12.2016	H910_111
15282015002	Detaljregulering for B12 — 18/23	19.09.2016	H910_112
15282015008	Detaljregulering for Vikedalen II	20.06.2016	H910_113
15282016007	Detaljregulering for rundkøyring ved småbåthamna, ved FV73 og FV60	19.03.2018	H910_114



Adresse

Fureskogvegen 11, 6222 IKORNES

Dato for energimerking

10.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293417

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

180163328

Gårdsnummer

43

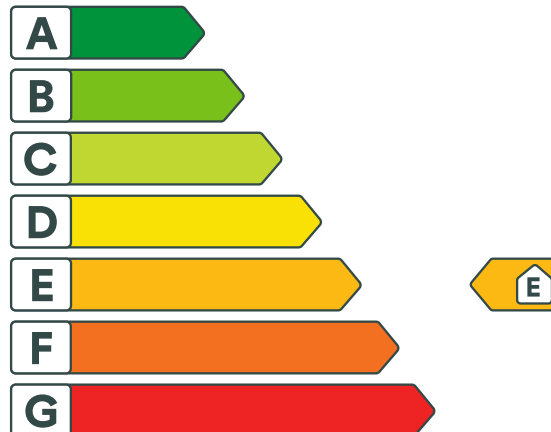
Bruksnummer

36

Seksjonsnummer

—

Brukseiningsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

270,0 m²

Oppvarma bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

250,29 kWh/m²
Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

235,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 473 kWh



Fureskogvegen 11, 6222 IKORNNES



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Fureskogvegen 11, 6222 IKORNNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Fureskogvegen 11

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jarnes	3 min
Linje 260	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 38 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	22 min
83 elever, 6 klasser	1.9 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min
284 elever, 24 klasser	4.3 km
Sykkylven vidaregåande skule	7 min
250 elever, 17 klasser	4.3 km
Stranda vidaregåande skule	30 min
230 elever	33.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

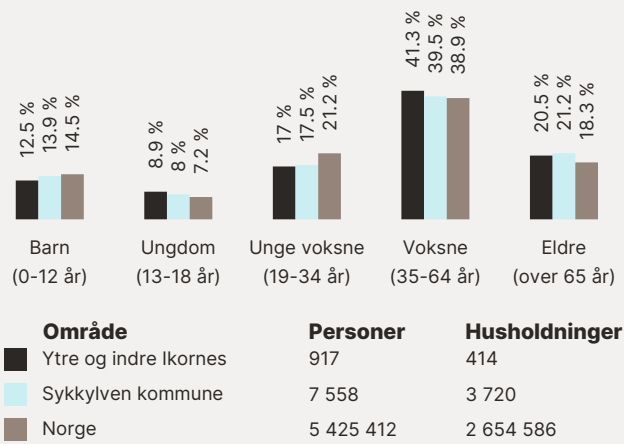


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ikornnes Fus barnehage (1-6 år)	14 min
64 barn	1.2 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	5 min
34 barn	3.4 km
Blakstad naturbarnehage (1-5 år)	4 min
21 barn	4.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ikornnes	15 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Rema 1000 Sykkylven	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport



Ikorntnes stadion
Fotball, friidrett
4 min 🚗
2.8 km



Blakstad skule
Ballspill
4 min 🚗
4.5 km

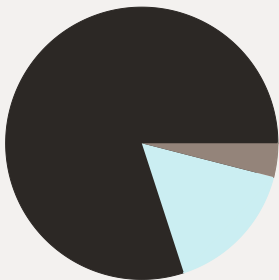


Family Sports Club Sykkylven
5 min 🚗



Aktiv Trening Flisnes
1 t 6 min 🚗

Boligmasse



80% enebolig
16% blokk
4% annet

Varer/Tjenester

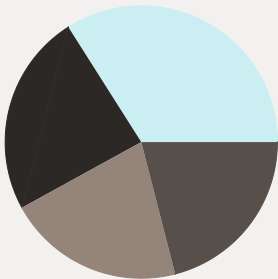


AMFI Moa
1 t 15 min 🚗



Vitusapotek Sykkylven
6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
34% 6-12 år
21% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

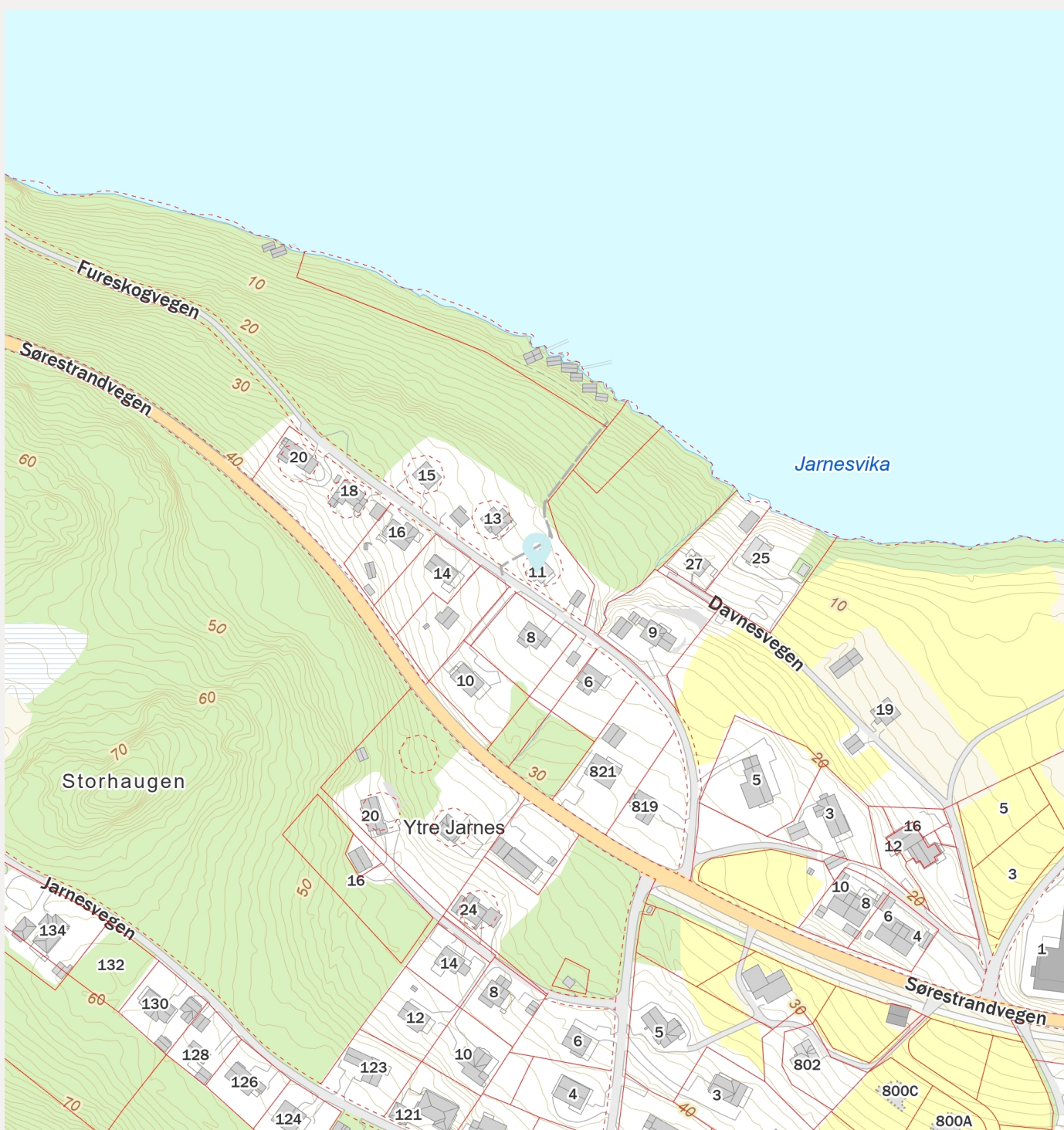


0% 43%

Ytre og indre Ikornes
Sykkylven kommune
Norge

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.