

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergåsen 1, 6222 IKORNES



SYKKYLVEN kommune



gnr. 39, bnr. 72

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 18978-1821

Eiendomsverdi ref nr: PP1132

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet oppført i 1973 og påbygd i 2002/ 03. Boligen er oppført med innredet underetasje, hvor deler av denne er leilighet. Det er bod med utvendig adkomst under tilbygget. Under befaringen var det pågående arbeider med ferdigstilling av en del oppussingsarbeider med innlisting og ferdigstilling, dette i hovedsak knyttet til leiligheten i underetasjen. . Eier opplyste at disse arbeidene ville bli ferdigstilt før salg av boligen.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse og opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende takteking. Taktekingen er observert fra bakkenivå samt fra takfot via stige. Ifølge tidligere salgsoppgave skal taket være omtekket i 2002.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Disse opplyses å være fra byggeåret. Skorstein/pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen har teglforblending og pipebeslag i metall mot taktekingen.

Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er opplyst/observert utført med trefiberplater. Boligen har kaldt loft.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det var begrenset tilgjengelighet, og hele takkonstruksjonen har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

Takkonstruksjonen over hagestuen er utført som sperrekonstruksjon og er innvendig underkledd med panel. Konstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for nærmere undersøkelse.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning. Kledningen er visuelt besiktiget, og det er foretatt stikkprøvekontroll.

Alle vinduer, med unntak av vinduene i stue og hagestue, er fra 2020. De nyere vinduene er PVC-vinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene i hagestuen er fra 2000. Kjellervinduene er fra byggeåret.

Boligen har takvinduer i tre med doble glass og utvendig aluminiumsbeslag/omramming. Disse er fra 2002 og ble montert i forbindelse med oppføringen av hagestuen. Det er begrenset adkomst til takvinduene, og de er kun visuelt kontrollert. Funksjon ved åpning og lukking er ikke kontrollert.

Hovedytterdøren er en metall-/aluminiumsdør med glassfelt, opplyst skiftet i senere år.

Leiligheten har malt hovedytterdør i hvit utførelse med glassfelt. Døren er opplyst fornyet i senere tid.

Det er malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Denne er opplyst skiftet i 2000.

Fra et soverom er det balkongdør fra byggeåret, utført som tredør

med glassfelt.

Det er oppført en utkraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra ett soverom. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Mot sør er det en større balkong, opplyst oppført i 2002/2003. Balkongen ble senere utvidet i forbindelse med oppføring av hagestuen, som er etablert over deler av opprinnelig balkong. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med flislagt dekke.

Rekkverk og levegger er utført i murkonstruksjoner med strukturruss. Det er etablert dør i leveggen mot gårdsplassen på baksiden av boligen. En vesentlig del av balkongen er takoverbygget, med takvindu. Det er montert innfelte spotter i himling/kassekledning. Fra hagestuen er det skyvedør med utgang til balkongen.

Utvendig trapp til inngangspartiet er utført med trinn av strekkmetall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har i hovedsak overflater av laminat, vinylbelegg, parkett og fliser. Overflatene har varierende alder.

Det er utført oppgraderinger og fornyelser av flere gulvoverflater. Gulvene på kjøkken og i stue i hovedetasjen er fornyet i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning.

Gulvoverflatene i leiligheten i underetasjen er fornyet i 2026. Arbeidene var på befaringstidspunktet ikke fullt ferdigstilt, og noe slutføring/finish gjenstår. Eier opplyser at arbeidene vil bli ferdigstilt før salg av boligen.

Innvendige vegger har overflater av tapet, malte flater, panel og malt panel.

Det er opplyst at yttervegg mot sør i stuen er etterisolert. Det er også opplyst om etterisolering i gulvkonstruksjonen mot sør, i området ved utkraget bygningsdel/utheng.

Det er montert innfelte spotter i himling i hovedetasjen.

Det er elementpipe fra byggeår. Det er montert en ny peisovn i hovedetasjen.

Gulvkonstruksjonen i underetasjen er i hovedsak utført som betongplate mot grunnen. For øvrig består etasjeskillet av trebjelkelag.

I underetasjen er det gulvoverflater av laminat, betong og fliser. Veggene er utført med plater, panel samt betong- og murkonstruksjoner.

Hulltaking ble ikke foretatt. Bakveggen i boligen er utført med fritt eksponert mur-/betongkonstruksjon, og konstruksjonsoppbygningen ble derfor vurdert som tilstrekkelig tilgjengelig for visuell kontroll

Beskrivelse av eiendommen

uten hulltaking.

Det er hvitmalt tretrapp mellom hovedetasjen og kjeller/underetasje.

Innvendige dører er delvis oppgradert. I hovedetasjen er to dører skiftet til hvite dører med glassfelt. I underetasjen er to tette, hvite dører montert. Øvrige innvendige dører er i hovedsak hvitmalt dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i underetasje er fra 2026 og er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc. Rommet er utvidet og opprinnelig toalettrom er tatt inn i rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over hvordan badet er bygget. Eier opplyser at membran og fliser er utført av Kjartan Holen. Møre Rør AS har hatt rørlegger arbeidene og el- arbeidet er utført av eier selv som har fagbrev og 15 års erfaring.

Bad/ wc med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er i følge tidligere salgsoppgave oppgradert i ca 2016. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

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

Vaskerom i kjelleren med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på bakvegg og vegg mot nord. Ellers med paneler og platekledde vegger. Det er et eldre sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Himlingen er åpen etter oppgraderinger av vannledninger. Eier har hatt plan om renovering v rommet. Rommet står foran fornying.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i leiligheten med hvite fronter og med laminat benkeplate, det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Innredningen er utstyrt med skyllekum og med ventilator over komfyren. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hovedetasjen er fra Kvik, montert i 2020, med hvite glatte fronter og et moderne, tidløst uttrykk. Innredningen er utformet med en praktisk barløsning med sitteplasser, som gir ekstra arbeidsflate og mulighet for bespisning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin,

stekeovn/komfyr og mikrobølgeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstopper som sikkerhetstiltak.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet og med paneler og med malte strie malte flater på veggene, rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

Rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger og stoppekran

Det er fortsatt enkelte innvendige vannledninger av kobber i boligen. I vaskekjelleren er det åpen himling, og eier opplyser at det har vært planlagt å fornye gjenstående deler av røropplegget i forbindelse med eventuell oppussing av vaskerommet.

Innvendige vannledninger er for øvrig i plast, utført som rør-i-rør-system fra 2021. Røranlegget er visuelt besiktiget via rør-i-rør-skaket. Eier opplyser at røropplegget er fornyet av Møre Rør AS.

Hovedstoppekran er lokalisert ved gulv i vaskekjelleren.

Avløpsanlegg

Det er observert innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene opplyses å være fra byggeåret.

Ventilasjon og oppvarming

Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler, spalteventiler i vinduer og mulighet for lufting via åpningsvinduer.

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe.

Varmtvannsbereder

Boligen har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er opplyst å være fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

Boligen har to sikringsskap. Begge skapene er oppgradert med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er med forskjellig alder Det er utført en rekke oppgraderinger. Eier opplyser å ha arbeidet som elektriker hos Caverion og å ha utført deler av arbeidene selv.

Det er blant annet opplyst om følgende oppgraderinger:

Nye kurser til stue og kjøkken.

Fremført jordleder til 2. etasje.

Oppgradering av vern i sikringsskap, herunder jordfeilautomater.

Etablert elbil lader.

Skifte av lamper, brytere og stikkontakter i soverom, stue, gang, vindfang, treningsrom i kjeller, vindfang i kjeller og soverom i kjeller.

Montering av Plejd lysstyring i leiligheten og i hovedetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Eier har fremlagt samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering av anlegget.

Brannsikkerhet

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er også tilgjengelig brannslukningsapparat.

Kilder

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/fuktsikring det er rundt boligen.

Grunnmur i lettklinkerblokk el med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Det er en oljetank i boden med utvendig adkomst. Tanken er ikke tilkoblet og har ikke vært i bruk på lang tid.

Tanken kan med fordel fjernes eller saneres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

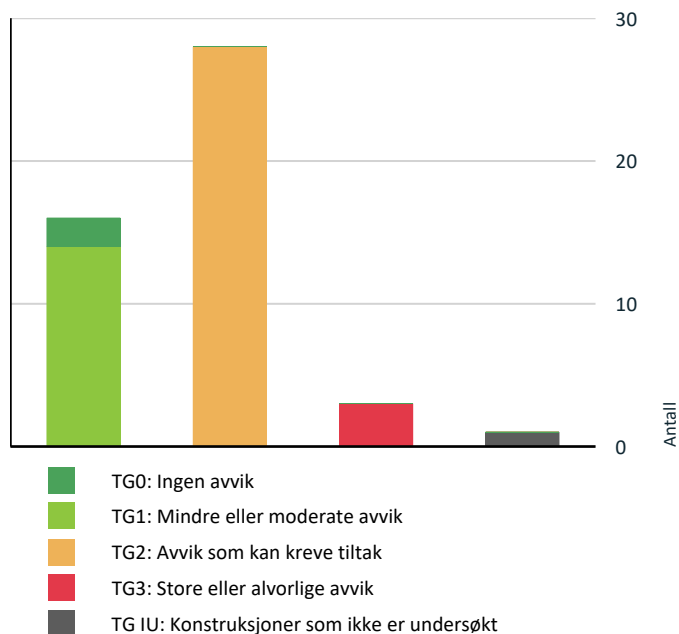
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

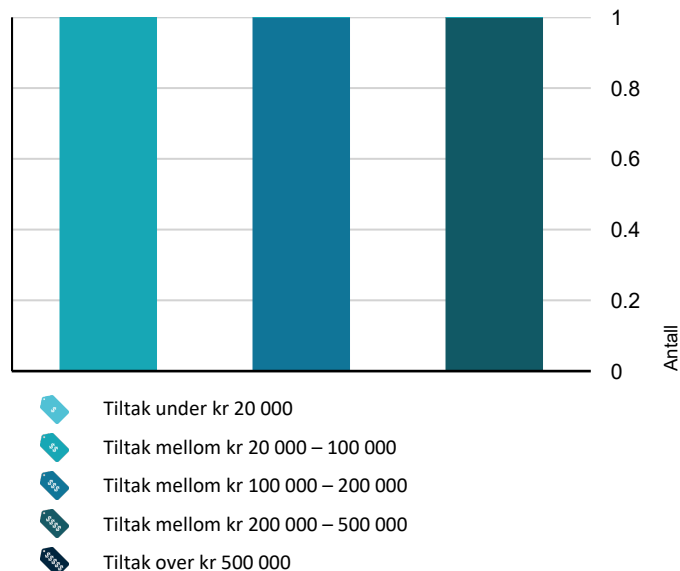
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Skyvedør balkongen [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong mot syd i betong. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig m/ godkjent ulsteie.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Modernisert med nye overflater og med nytt kjøkken, samt oppgraderinger av el anlegg og renovering av badet i underetasjen.
2000	Tilbygg	Påbygget med utvidelse av stuen i hovedetasjen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med Decra e.l. Taktekket er observert/besiktiget fra bakkenivå og fra takfot via stige. Ifølge tidligere salgsoppgave skal taket være omtekket i 2002.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeåret. Skorstein/pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen har forblending med teglstein og med pipebeslag av metall mot tekkingen

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mosedannelser i fugene på pipen. Oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Mose i fugene på pipen bør fjernes, og det bør vurderes om fugene trenger utbedring for å hindre videre forvitring og fuktskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid på pipen og økt risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av trefiberplater. Det er det er kaldtloft.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Takkonstruksjonen over hagestuen er i sperrekonstruksjon og er underkledd med innvendige paneler. Selve konstruksjonen her er ikke mulig å undersøke av denne grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader på undertaket. En del av disse er eldre merker fra før omtrekking av taket. Det er registrert fukt i undertaket ved lufting på kloakken. Det må her foretas en oppgradering ved å føre denne over tak, eller benytte andre fagmessige løsninger.

Enkelte steder er det tråkksskader på trefiberplatene.

Det er stedvis begrenset lufting ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og skader på undertaket bør utbedres for å hindre videre fukttinntrengning og potensiell råteskade i takkonstruksjonen.

Luftingen fra kloakken må føres over tak eller utbedres med annen fagmessig løsning for å redusere risikoen for fuktskader og luktoproblemer.

Tråkksskader på trefiberplatene bør repareres for å opprettholde undertakets funksjon og forhindre ytterligere skader.

Begrenset lufting ved takfot bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av kaldloftet, og dermed redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Kledninger er visuelt besiktiget og det er foretatt stikkprøver i kledning.

Vurdering av avvik:

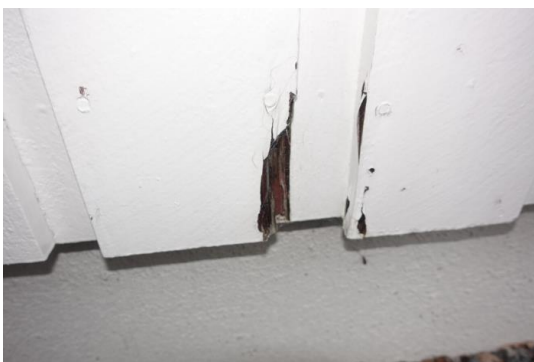
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er videre registrert mindre lufting enn anbefalt. Det er ikke mulig å få kontrollert om det er montert muse sperre.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.

Lufting av kledningen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til kledningen.

Det bør undersøkes om det er montert musebånd/musesperre, da manglende sperre kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Alle vinduer, med unntak av de store i stuen og i hagestuen, er fra 2020. De nye vinduene er i PVC med 2-lags glass. Vinduene i hagestuen er fra 2000. Vinduene i kjelleren er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket. Det ble observert at enkelte vinduer er noe slitt utvendig, og noen vinduer må justeres da de henger ved åpning og lukking. Pakningene fremstår harde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas lokal utbedring av slitte og sprukne vinduskarmene, samt justering av vinduer som henger ved åpning og lukking. Pakninger bør skiftes ut der de fremstår harde for å sikre god tetthet.

TG 1 Takvinduer i hagestuen.

Beskrivelse

Boligen har takvinduer av tre med dobbelt glass og utvendig omramming av aluminium fra 2002, i forbindelse med oppføringen av hagestuen.

Det er begrenset adkomst til takvinduene, og disse er kun visuelt kontrollert. Åpning og lukking er ikke kontrollert. Det anbefales ytterligere undersøkelser av takvinduer ved etablert adkomst.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i metall med glass. Denne er skiftet i senere år.

TG 1 Ytterdører leilighet

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør i som hvit dør med glassfelt. Døren er fornyet i senere tid.

TG 3 Skyvedør balkongen

Beskrivelse

Det er malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags glass. Denne er skiftet i 2000.

Det er balkongdør fra byggeår som tredør med glassfelt på soverommet,

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på skyvedøren mot syd. Det er også registrert forhøyet slitasje i nedkant av trefyllingen på balkongdøren på soverommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadet skyvedør mot syd med råde bør skiftes ut. Forhøyet slitasje i nedkant av trefyllingen på balkongdøren på soverommet bør utbedres eller døren vurderes for utskifting, for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er oppført en utraget luftbalkong i trekonstruksjon med adkomst fra det ene soverommet. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Balkong mot syd i betong.

Beskrivelse

Stor balkong mot syd bygget i 2002/03. Denne ble utvidet i forbindelse med byggingen av hagestuen som bygget oppå opprinnelig balkong. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med fliser på dekke. Det er bygget rekkverk og leegger i mur konstruksjoner med strukturpuss. Det er montert dør i leveggen mot gårdsplassen på baksiden av boligen. En stor del av balkongen er takoverbygd, med takvindu og det er montert spotter i kasseledning. Det er skyvedør fra hagestuen og ut til balkongen.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet. Det er observert nedtrekk av fukt i kanten, noe som påvirker og gir blærer i pussen.
- Det er også registrert ujevnheter i montering av fliser, og det samler seg vann i enkelte groper.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på tettesjiktet for å sikre god avrenning, samt utbedre områder med ujevnheter og groper hvor vann samler seg.
- Blærer i pussen og fukt i kantene bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning, og skader på både puss og betongkonstruksjon over tid.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det trapp til inngangen av strekkmetall.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har i hovedsak overflater av laminat, vinylbelegg, parkett og fliser.

Det er forskjellig alder på overflater.

Det er foretatt oppgraderinger og fornyelser av flere gulvoverflater. I hovedetasjen er kjøkken- og stuegulv fornyet i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning.

Gulvene i leiligheten i underetasjen er fornyet i 2026. Noe finish gjenstår, dette er under ferdigstilling, og eier vil ferdigstille dette før salg av boligen.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har overflater av tapet og malte flater, noen vegger med paneler, malte paneler.

Det er foretatt etterisolering av yttervegg i stue mot sør og i gulvet mot sør, dette gjelder for uthenget.

Eier har montert spotter i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler himling for vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerommet står foran oppgradering/ fornying og nye himlinger må fornyes i forbindelse med dette.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger gjennom stuen på ca. 20 mm og ca. 12 mm på to meter. For soverom mot nord er det målt hellinger på ca. 17 mm gjennom rommet og ca. 10 mm på en lengde på to meter.

I underetasjen er det målt hellinger på ca. 18 mm gjennom stuen og ca. 10 mm på to meter. I soverommet er det målt hellinger på ca. 8 mm og ca. 6 mm på en lengde på to meter.

Det tas forbehold om at det kun er foretatt stikkprøvemålinger i de rommene som var tilgjengelige under befaringen. Boligen var møblert, og det kan derfor være andre hellinger i rom eller områder som ikke ble målt.

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

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennlighet, men det vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne slik målingene foreligger.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene er utført med plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da bakveggen i boligen er med fri mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i form av saltutslag i nedkant av grunnmuren.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det tidligere har vært noe fuktinntrenging, og at det i 2008 ble utført tiltak med bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør overvåkes videre, særlig med tanke på eventuell utvikling av fukttegn, saltutslag eller synlig fukt på innsiden av grunnmuren. Det anbefales å kontrollere området jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør og snøsmelting, samt å påse at takvann og overflatevann fortsatt ledes effektivt bort fra bygningen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en hvitmalt tretrapp fra hovedetasjen til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er delvis oppgradert. I hovedetasjen er to dører skiftet ut med hvite dører med glassfelt, mens to tette, hvite dører er montert i underetasjen. For øvrig består de innvendige dørene av hvitmalt dører fra byggeåret.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/ wc er fra 2026 og er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc. Rommet er utvidet og opprinnelig toalettrom er tatt inn i rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over hvordan badet er bygget. Eier opplyser at membran og fliser er utført av Kjartan Holen. Møre Rør AS har hatt rørlegger arbeidene og el- arbeidet er utført av eier selv som har fagbrev og 15 års erfaring.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvite himlingsplater i taket. Det er montert spotter i himlingen.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk i gulvet.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert gliper i silikon/ fuger inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Gliper i silikon og fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i nisje og med vegghengt wc. Rommet er utvidet og opprinnelig toalettrom er tatt inn i rommet.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjelleren med betongplate på gulvet og med malt betong/murpuss på bakvegg og vegg mot nord. Ellers med paneler og platekledd vegg. Det er et eldre sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Himlingen er åpen etter oppgraderinger av vannledninger. Eier har hatt plan om renovering v rommet. Rommet står foran fornying.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Hulltaking er ikke foretatt da rommet er vurdert til å stå foran full renovering. Hulltaking med eventuelle resultater av denne vil ikke påvirke konklusjon om full renovering av rommet. Det er ellers murvegg i bakkant hvor våtsoner er definert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er i følge tidligere salgsoppgave oppgradert i ca 2016. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvitmalt paneler i himling. Veggplatene er i tidligere salgsoppgave opplyst å være fornyet i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast. Sluken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

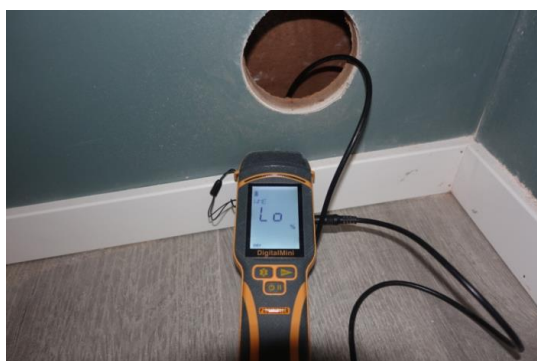
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i leiligheten med hvite fronter og med laminat benkeplate, det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Innredningen er utstyrt med skyllekum og med ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er slitasje på bunnplate i underskapet under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre eller bytte bunnplaten i underskapet under oppvaskkummen for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2020, med hvite glatte fronter og et moderne, tidløst uttrykk. Innredningen er utformet med en praktisk barløsning med sitteplasser, som gir ekstra arbeidsflate og mulighet for bespising.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn/komfyr og mikrobølgeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstopper som sikkerhetstiltak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet og med paneler og med malte strie malte flater på veggene, rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med wc og vegghengt servant.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er fortsatt noen innvendige vannrør av kobber.
Det er åpen himling i vaskekjelleren, og eier har hatt planer om å fornye resten av røropplegget i forbindelse med oppussing av vaskerommet.

Stoppekran er lokalisert ved gulvet i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Resterende deler av vannrør bør oppgraderes og fornyes til rør i rør.

Konsekvens/tiltak

- Resterende deler av vannrørene bør oppgraderes og fornyes til rør-i-rør-system for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, da eldre kobberrør har økt sannsynlighet for plutselige skader og svekkelser. Oppgradering vil også gi enklere vedlikehold og bedre sikkerhet mot fremtidige vannskader.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2021. Røranlegget er besikttet via rør i rør skapet.
Røropplegget er fornyet av Møre Rør AS.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Oppstikk/lufting på kryploftet bør føres til takhatt, eller det bør etableres en annen tilfredsstillende løsning for lufting av avløpsanlegget. Rørlegger bør vurdere og utbedre dette.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert uisolerte og flatklemte kanaler for oppdriftsventilasjon på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med varig opphold for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktproblemer, muggdannelse og dårlig inneklime.
- Uisolerte kanaler på kryploft bør isoleres for å redusere faren for kondens. Flatklemte kanaler må erstattes med nye.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er to sikringsskap i boligen. Begge skapene er oppgradert med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er med forskjellig alder. Anlegget har en rekke oppgraderinger utført av eier, som var ansatt i Caverion som elektriker.

Nye kurser til stue/kjøkken. Trekt jording inn i 2 etg. Byttet til jfa i sikringsskap. Etablert elbil lader. Skiftet lamper, brytere, stikkontakter, på soverom, stue, gang, VF, treningsrom kjeller, vf kjeller, soverom kjeller. Det er montert Plejd lysstyring i leiligheten og i hoved etg.

Det var noe gjenstående arbeider med el- anlegget under befaringen. Eier drev med ferdigstilling og ville slutføre, gå over anlegget samt ettersende dokumentasjon.

Eier har etter befaringen oversendt/ fremlagt dokumentasjon som samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering for de utførte arbeidene ved boligen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og der er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- 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.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokk el med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

! TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

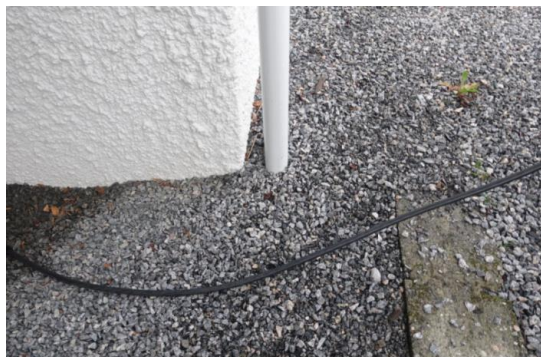
- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Gårdsplassen har helling inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Terreng bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren, og gårdsplassen bør utbedres for å lede vann vekk fra bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i boden med utvendig adkomst. Tanken er ikke tilkoblet og har ikke vært i bruk på lang tid. Tanken kan med fordel fjernes eller saneres.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1974

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Garasje oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i betongmurstein. Takkonstruksjon er fornyet i 2008 med ny takkonstruksjon som takstoler av tre og med taktekke av Decra og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport med motoråpner i garasjen, denne er ny i 2008.

Det vil være påregnelig med utskiftninger, oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

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

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Takkonstruksjon er fornyet i 2008 med ny takkonstruksjon som takstoler av tre og med taktekke av Decra og det er renner av metall.
------	-----------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m²/206 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Stue/kjøkken, 4 Bod, 2 Trapperom, Vaskerom, Toalettrom, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Helleskjerva 108 ,6222 IKORNES 144 m ² 2000 3 sov	27-01-2026	4 200 000	4 100 000		4 100 000	26 974
2 Jarnesvegen 3 ,6222 IKORNES 141 m ² 1900 5 sov	02-05-2025	3 450 000	3 700 000		3 700 000	25 517
3 Einebrauta 8 ,6222 IKORNES 177 m ² 1970 5 sov	24-04-2023	3 100 000	3 500 000		3 500 000	19 774
4 Helleskjerva 127 ,6222 IKORNES 216 m ² 2008 4 sov	14-09-2022	4 300 000	4 200 000		4 200 000	19 444
5 Bergåsen 5 ,6222 IKORNES 191 m ² 1973 4 sov	27-09-2021	3 000 000	3 240 000		3 240 000	16 963
6 Bergåsen 13 ,6222 IKORNES 210 m ² 1975 4 sov	27-04-2020	3 250 000	3 100 000		3 100 000	14 762

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 090 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
--	------------	------------------

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

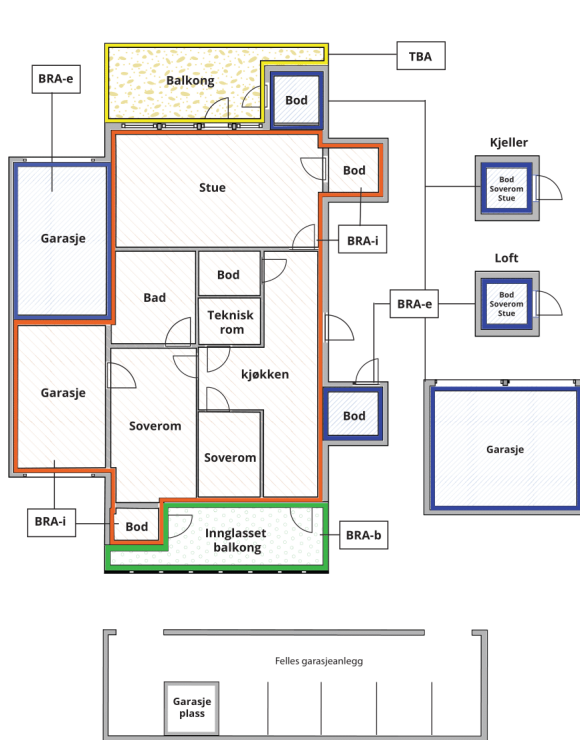
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	87	23		110	
1. Etasje	119			119	
SUM	206	23			
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, trapperom, bod 2, vaskerom, bod 4	Bod / redskapsbod.	
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, hagestue.		

Kommentar

I bod med utvendig adkomst er det målt høyde på ca. 2,17 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt delvis fornyinger av El- anlegg. Dette er utført av eier som selv er elektriker.
Det er foretatt oppgraderinger av en del vann og avløpsrør, dette er utført av Møre Rør AS.
Det er foretatt fornying av badet i underetasjen, dette er utført i en kombinasjon av fagfolk og som egeninnsats.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Alexander Gallavara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	39	72		0	1135.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergåsen 1

Hjemmelshaver

Gallavara Alexander, Alnes Marte Gjørvad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bergåsen på Ikornes, i et etablert og rolig område preget av eneboliger og mindre småbruk. Boligen har en attraktiv beliggenhet i terrenget, med gode solforhold og fin utsikt.

Det er kort avstand til barnehage, og fotballbane med friidrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Jarnes og Sætre vannverk, tilknyttet via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er meget pent opparbeidet med forstøtningsmur av mur/betong, plen og flott beplantning i hage med prydbusker i pent opparbeidde bedd. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold. Det er opparbeidet adkomst og biloppstilling med single på dekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.08.1974	For leiligheten 01.09.1975	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	16.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	16.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.06.1973		Gjennomgått	4	Nei
Tegning tilbygg	25.01.2000		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	
3	08.09.2026	Redigert med el- opplysninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Bergåsen 1, 6222 IKORNNES

07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bergåsen 1

Postadresse

Bergåsen 1

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?

05. 2019

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.

Siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gallavara, Alexander

Selger

Alnes, Marte Gjørvad

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger Membran og støping av fall Elektro arbeid. Gjort selv har fagbrev og 15 års erfaring

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Møre rør, Kjartan holen,

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser til stue/kjøkken. Trekt jording inn i 2 etg. Byttet til jfa i sikkringsskap. Etablert elbil lader. Skiftet lamper, brytere, stikkontakter, på soverom, stue, gang, VF, treningsrom kjeller, vf kjeller, soverom kjeller. Det er montert Plejd lysstyring i leiligheten og i hoved etg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført selv når jeg var ansatt i Caverion som elektriker

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flyttet avløpsrør i grunn på bad kjeller

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Møre rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Fjernet peis og montert ny ovn.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71163544

Egenerklæringsskjema

Name
Marte Gjørvad Alnes

Date
2026-08-07

Identification

 Marte Gjørvad Alnes

Name
Alexander Gallavara

Date
2026-08-07

Identification

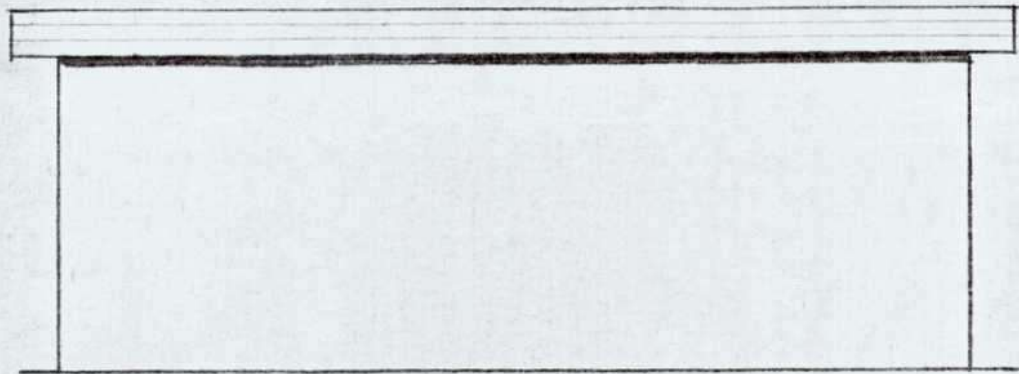
 Alexander Gallavara



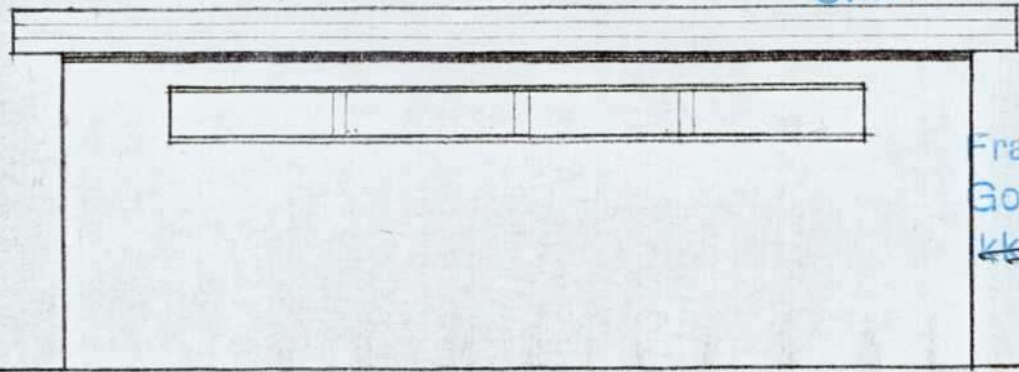
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BYGGHERRE: KOLBJØRN BOLSTAD
ADRESSE: 6222 IKORNES
BYGGEFELT: SÆTRE/HELLEN
TOMT NR.: 78

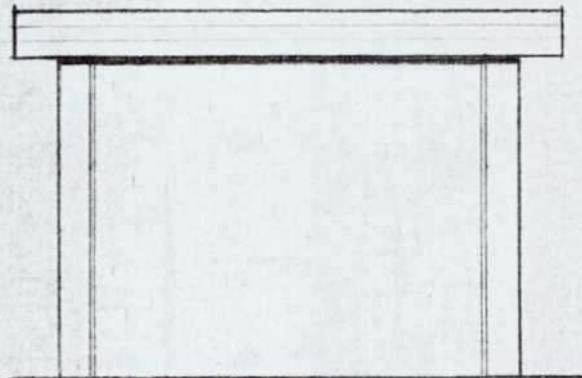
GARASJEBYGG



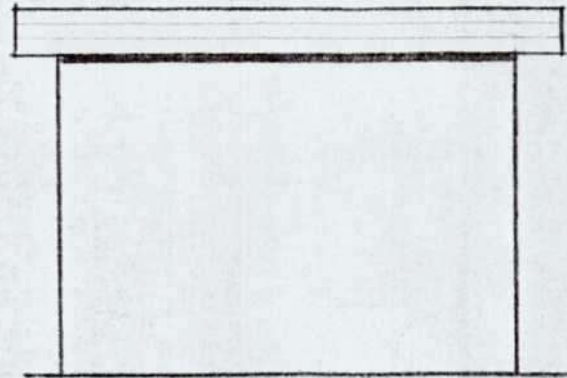
FRONT



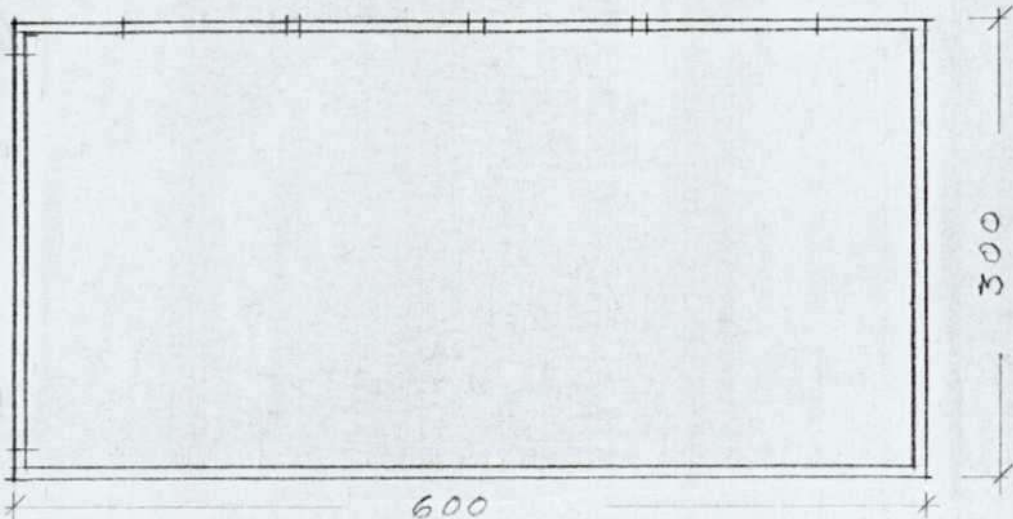
VEST



SYD



NORD



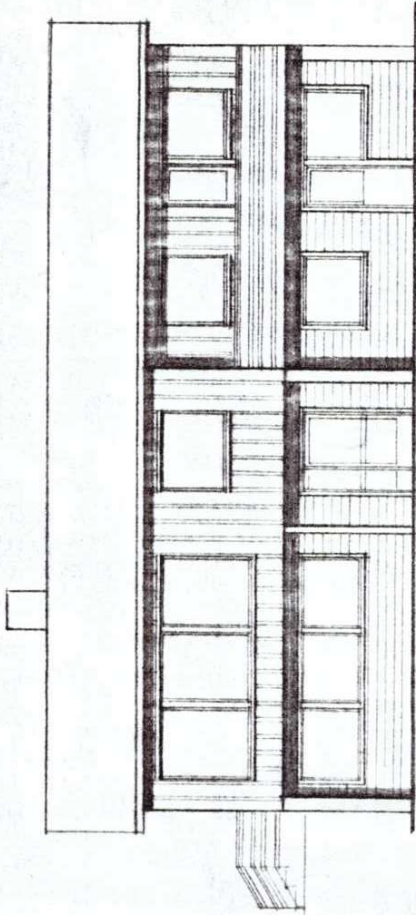
Sykkvilen byggeråd,

Eldny Kaim Olsen

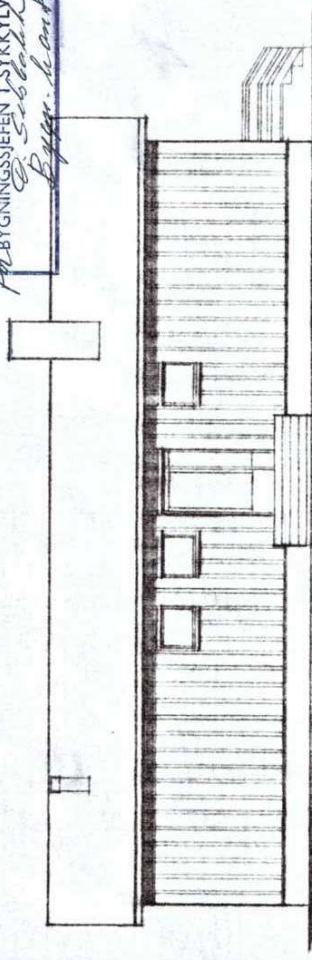
Framlagt 29/6-73
Godkjent sak 25/73
~~ikke godkjent~~

Arbeidet er utført i samsvar
med dei godkjende teikningar.
Dato 20/12 1974

(Sign.)
ANBYGNINGSJEFFEN I SYKKYLVEN
Byggh. L. A. N. K.

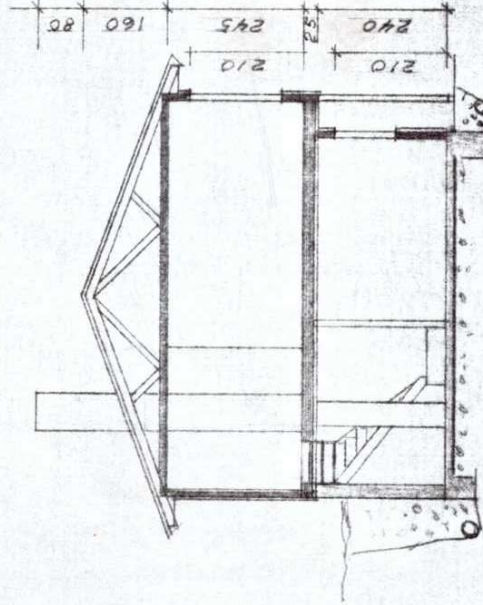


FRIST

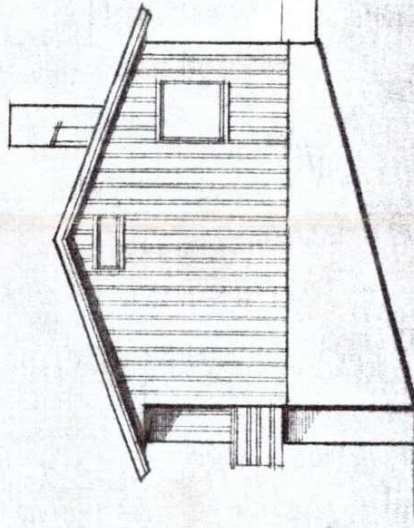


VEST

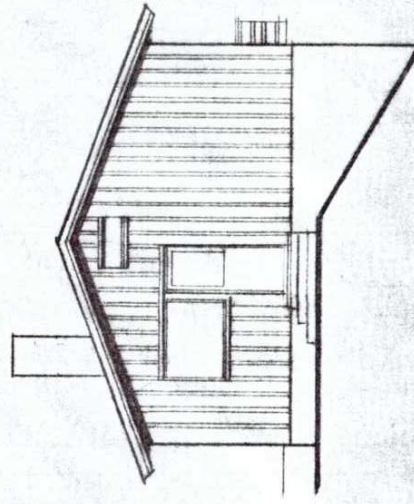
Sykkylven byggesak.
Byggh. L. A. N. K.
Framlagt 29/6 - 73
Godkjent sak. 25/1/73.
Ikke godkjent



SNITT



NORD



SYD

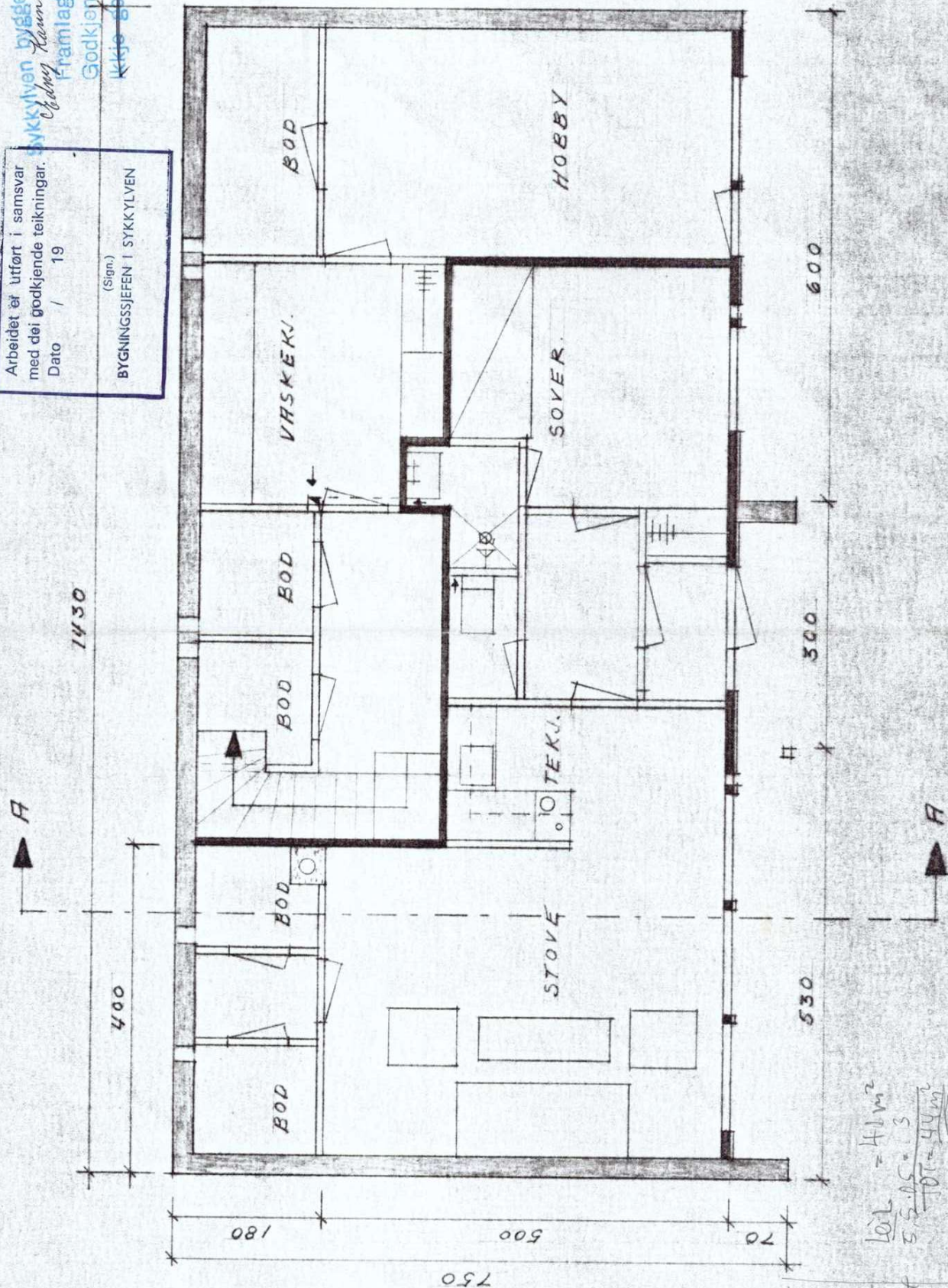
BOLIGHUS FOR KOLBJØRN BOLSTAD IKORNES	Målestokk	Teign.	22/6-73
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
SNITT FASADER	Ereklaring for:		
	STAVE BYGG A/S BS		
	Ereklart av:		

Arbeidet er utført i samsvar med dei godkjende teikningar.

Dato / 19

Sykkylven byggeråd.
 Vedlagte plan. 29/6-78.
 Framlagt sak 251/78
 Godkjent sak 251/78
 Ikke godkjent

(Sign.)
 BYGNINGSJEFFEN I SYKKYLVEN

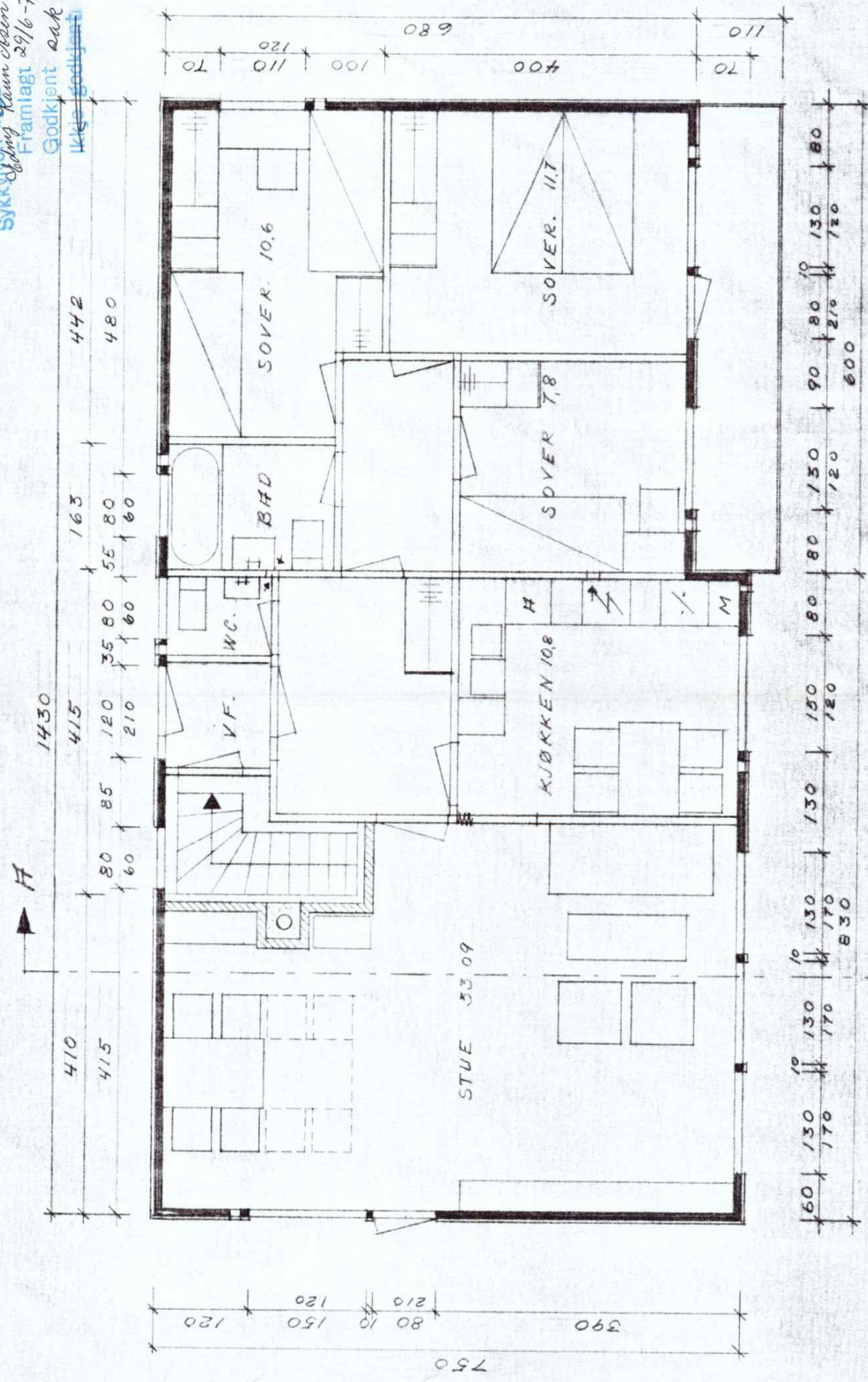


BRU TOT. 88m²
 55
 41 =
 BRU BRU. 38m²
 55
 41 =
 BRU BRU. 38m²
 55
 41 =
 BRU BRU. 38m²
 55
 41 =

LEIEARENL HYBELLEIL. 40.6 RM.
 18m² + 16499
 41.55 ~ 41.55 ~ 41.55

BOLIGHUS FOR KOLBJØRN BOLSTAD IKORNNES	Målestokk	1:50
	Tegn.	3/2/78
	Trec.	
SOKKELETHSJIE	Erstatning for:	
	STAVE DYGG N/S	
	Erstatning for:	

Sykkylven byggeråd
 Byg Rammen
 Framlagt 29/6-73
 Godkjent sak 25/1/73
 Ikke godkjent



Målestokk	Tegn.	1:50
	Trac.	
Erstatning for:		Kr.
STAVE BYGG 1/2		
B.S.		
Erstatet av:		

BOLIGHUS FOR
 KOLBJØRN BOLSTAD
 IKORNES
 HOVEDPLAN

BRUTTOAREAL 103 RM.
 LEIEAREAL 95

Arbeidet er utført i samsvar med dei godkjente teikningar.
 Dato 20/12 1974
 (Sign.)
 BYGNINGSJEFFEN I SYKKYLVEN
 O. Sykkylven
 Byggeskisse

BOD = 84296



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 39

Bnr: 72

Enr: 0

Snr: 0

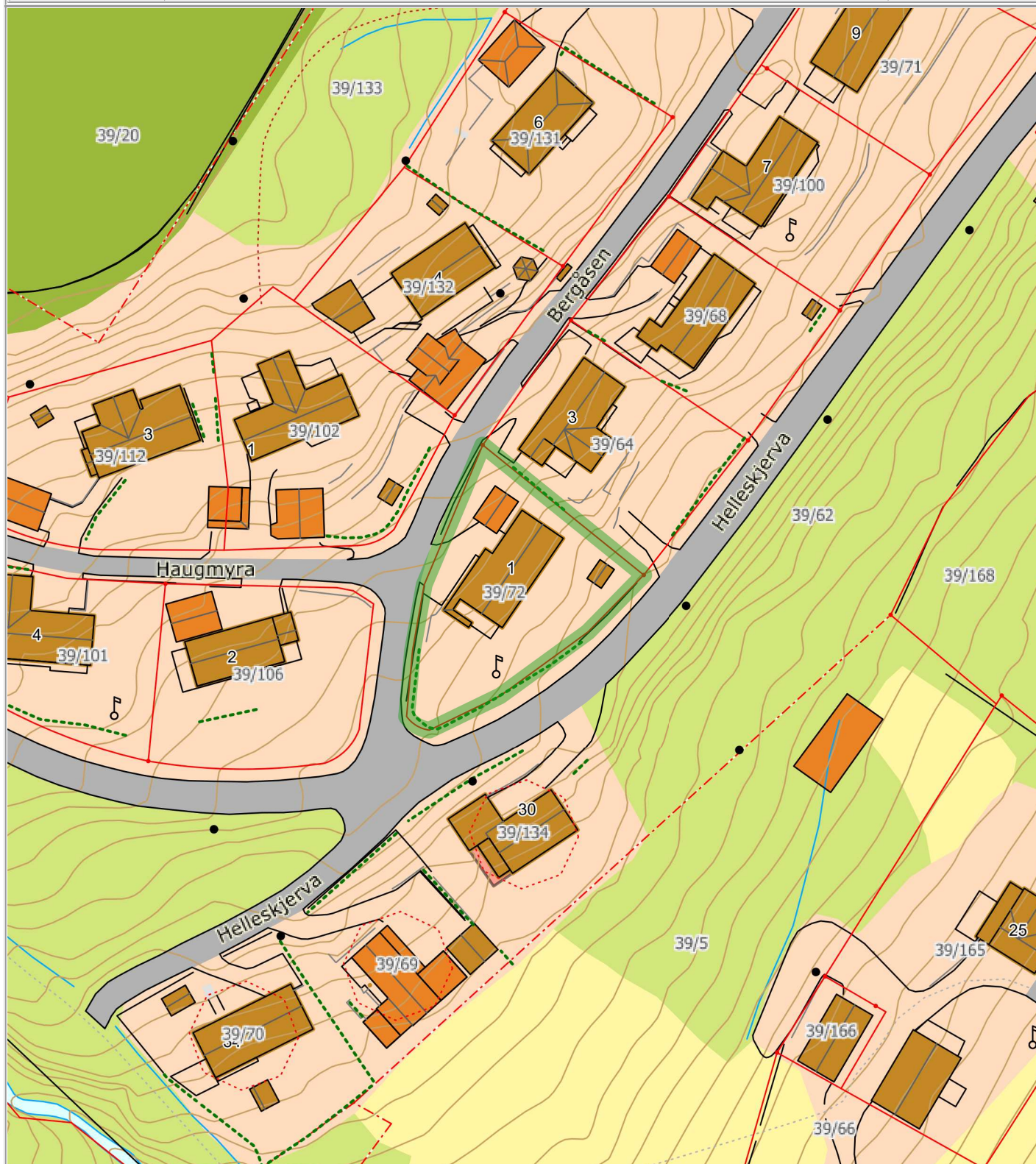
Adresse: Bergåsen 1, 6222 IKORNES

Hj.haver/Fester:

**SYKKYLVEN
KOMMUNE**

Dato: 6/8-2026 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.

Herr Kolbjörn Bolstad

6222 - Ikornes.

Etter besiktigelse foretatt den **10/8 - 1974** gis herved midlertidig brukstillatelse av **Hovedleilighet** på eiendommen **Tomt nr 78. Sætre)Hellen byggefelt.**

Merknader:

1. Utv.gjennstår noe pussarbeid av grunnmurer over terreng, samt noe arrondering og tilfylling langs murrer.
2. Invendig gjennstår mindre arbeider i bak/kjeller.

N.B.Denne bruksattest gjelder ikke Søkelleiligheten.

Punkt 1. er utført untatt mindre arronderingsarbeider.

Frist for gjennstående arbeider settes til 1/5 - 1975
Sykkylven 20/12 - 1974

Ottar Selsbakk
Ottar Selsbakk
Bygn.kontrollør.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen **1/12 - 74**

Sykkylven den **14/8 - 1974**
for Bygningssjefen i Sykkylven
Ottar Selsbakk
Ottar Selsbakk
Bygn.kontrollør

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

J.nr. 928/75

Ark.nr. 503.1

Byggeplass (adresse)	6222 - Ikornes.	Matr.nr.	G.nr. 39	B.nr. 72	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg.	Byggets art Bustadhus	Søknadens dato 29/6-73	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29/6-73 sak 251/73		
Byggherrens navn	Adresse Kolbjørn Bolstad-6222 - Ikornes.			Telefon	
Anmelderens navn Stave-Bygg A/S	Adresse 6222 - Ikornes.			Telefon	
Ansvarshavendes navn Bård Stave	Adresse 6222- Ikornes			Telefon	

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Det må legges brannsikker plate på vegg i bod ved sotluke.
2. WC i Sokkel må ventileres, det må lages spalte i terskel.

Dette arbeid må være fullført innen 1/9 - 1975

Sykkylven den 26/5 - 1975

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

for Bygn.sjefen i Sykkylven


 Ottar Selsbakk

☒ Bygn.kontrollør.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 39

Bruksnummer: 72

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.08.2026 kl. 09:04

Produsert av: Berit Flaten

Attestert av: Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	BOLSTAD		
Etableringsdato:	29.10.1974		
Skyld:	0,01		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 39 / 72	1 135,3 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180793	ALNES MARTE GJØRVAD	H0101	Bergåsen 1 6222 IKORNNES	1 / 2
Hjemmelshaver		240792	GALLAVARA ALEXANDER	H0101	BERGÅSEN 1 6222 IKORNNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180793	ALNES MARTE GJØRVAD	H0101	Bergåsen 1 6222 IKORNNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		240792	GALLAVARA ALEXANDER	H0101	BERGÅSEN 1 6222 IKORNNES	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918875	373142		1 135,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

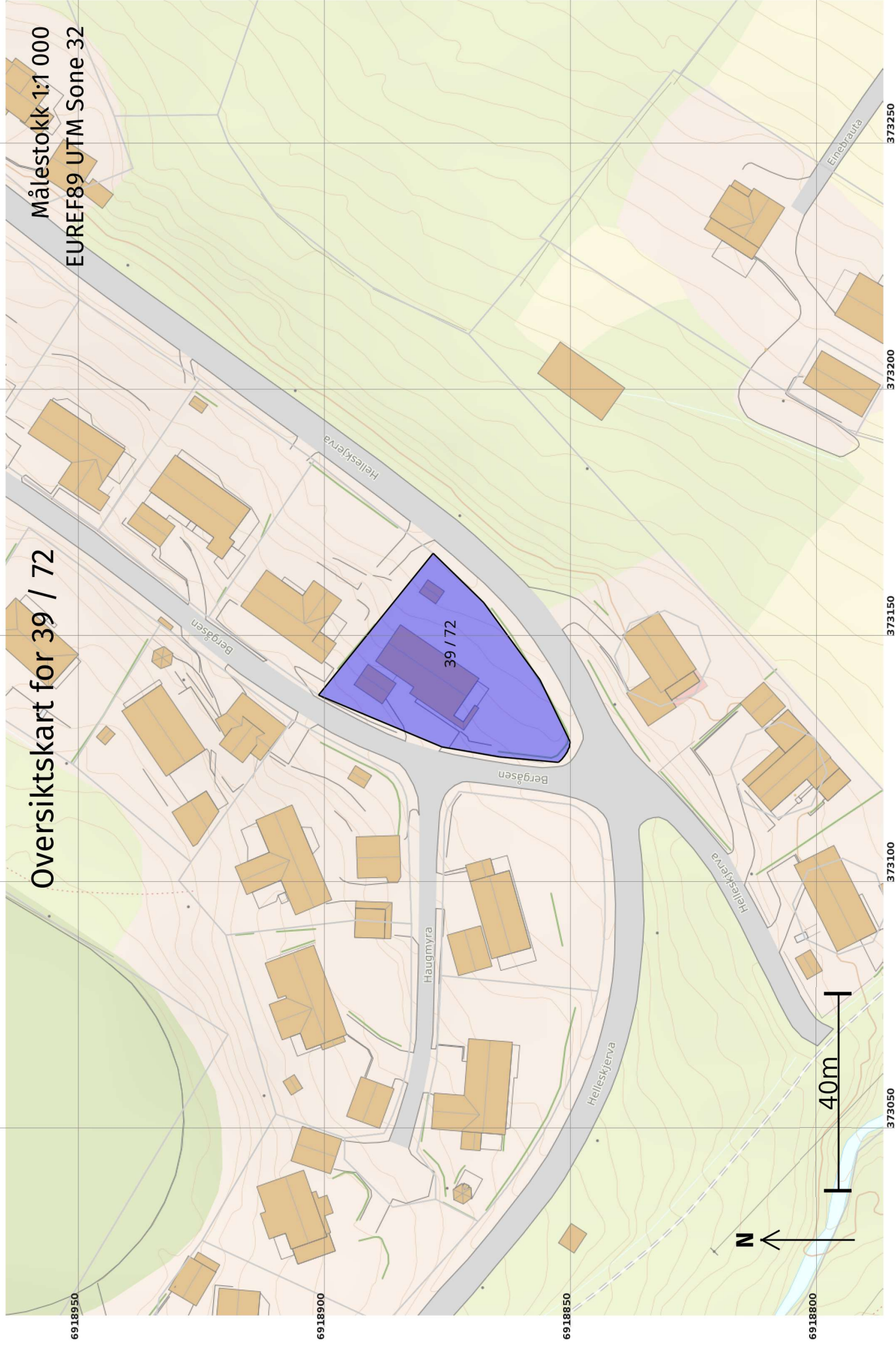
Skylddeling	29.10.1974	MMM		
Skylddeling	J 37/92	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 39/62	-1 070
		Mottaker	1528 - 39/72	1 070

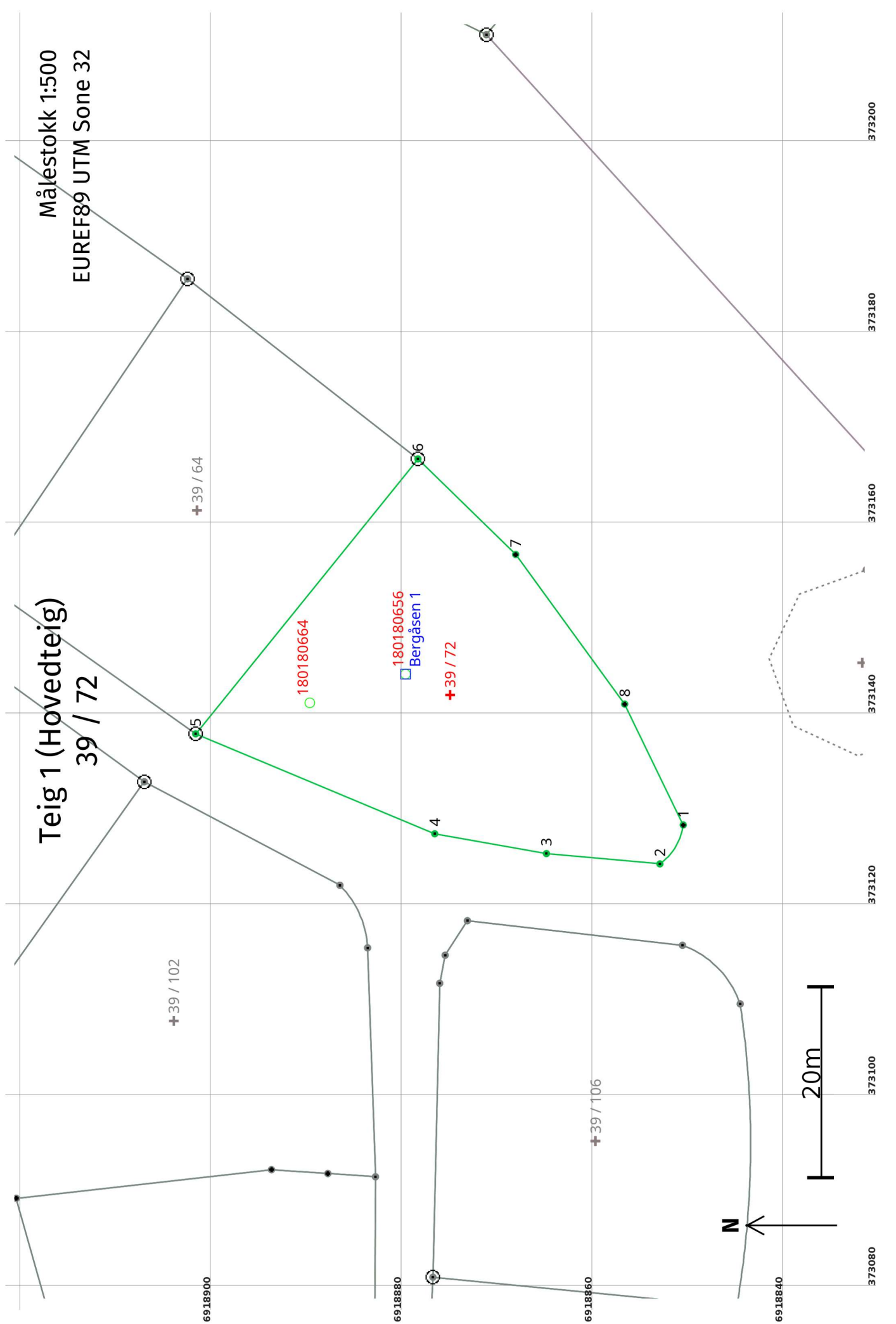
Adresser					Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bergåsen	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
		2003	1		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6918880	373144	
				Tettsted:	
				Grunnkrets	0104 Indre Ikorannes
				Stemmekrets:	2 Sørestranda
				Kirkesokn:	08041002 Ikorannes
				Postnr.område:	6222 IKORNNES
					6131 Ikorannes

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	180 180 656					
Løpenr:						
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89	UTM	Sone	32	
	Nord:	6918880	Øst:	373144		
Bygningsendringskode:						
Bygningstype:	Enebolig m /hybel/sokkelleil.					
Næringsgruppe:	Bolig					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					
	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
	Bruksareal bolig:	202	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.06.1973
	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat	Igangsettingstillatelse:	29.06.1973
	Bruksareal totalt:	202		vannverk	Tatt i bruk:	01.12.1974
	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt
H01	1	114	0	114	0
U01	1	88	0	88	0
Bruksenheter					

Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2003 Bergåsen 1		H0101	Bolig	152	4	Kjøkken	1	2	39/72
2003 Bergåsen 1		U0101	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	39/72
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		AARSETH MAGNY LISE							
Tiltakshaver		BOLSTAD KOLBJØRN							
Bygningsnr:	180 180 664		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6918890 Øst: 373141		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningsstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	39/72	





Areal og koordinater

Areal: 1 135,3
Representasjonspunkt: Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6918875 Øst: 373142

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6918850,88	373128,22		Umerket	10 Terrengmålt	14	6,00
2	6918853,33	373124,14	4,89	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6918865,22	373125,22	11,94	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6918876,92	373127,29	11,88	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6918901,97	373137,76	27,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6918878,68	373166,55	37,03	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6918868,44	373156,54	14,32	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6918857,02	373140,87	19,39	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			14,06				

SYKKYLVEN		MÅLEBREV		☒ utan grensejustering ☐ med grensejustering
		J. nr. 37/92		
		Målebrev nr. 1687		
		Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
Eigedom	Gnr. 39	Bnr. 72	Festenr.
	Bruksnavn / adresse Tomt nr.78		
Areal	1135.7 m2		

Dagbokstempel
REGISTRERT
NORDRE SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMPETE
22 SEP 1992
 DAGBOKNR. 7537

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	01.07.92.
Rekvirent	Sykkylven Kommune
Styrar	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over eksisterande bustadtomt, tidlegare frådelt gnr.39 bnr.62. Tomta er målt på nytt då det tidlegare var feil i grunnlags-nettet. Målebrev erstatter tidl. målebrev.

Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
SYKKYLVEN	15.09.92.	<i>Bjarte Hovland</i> Bjarte S. Hovland oppm.mynde	<i>Håkon Kvile</i> Håkon Kvile landmålar

Tinglysing	
Dagbokstempel  Doknr: 107537 Tinglyst: 22.09.1992 Emb. 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglystingsstempel

Gnr. 39 bnr. 72

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 487958

Y= 25640

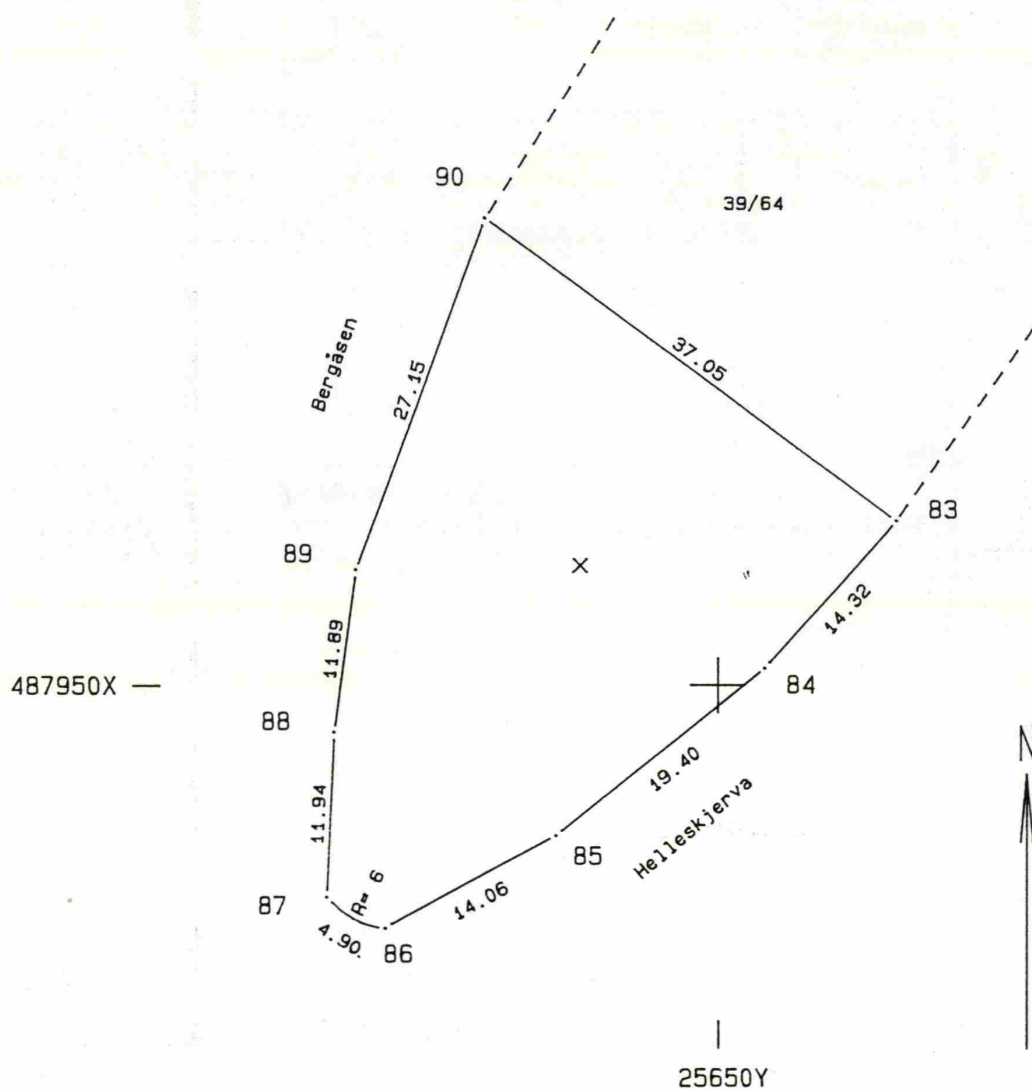
Koordinatsystem : NGO akse 1

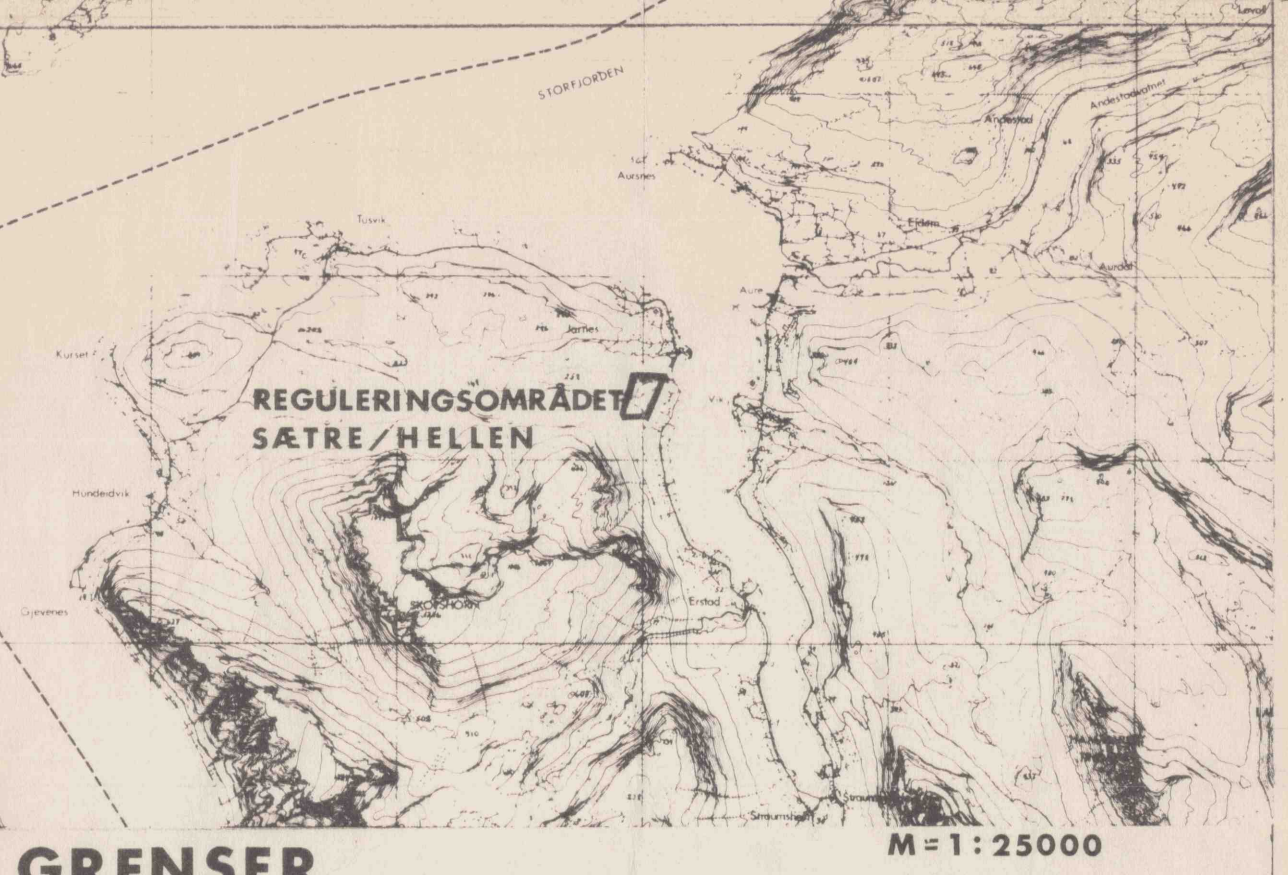
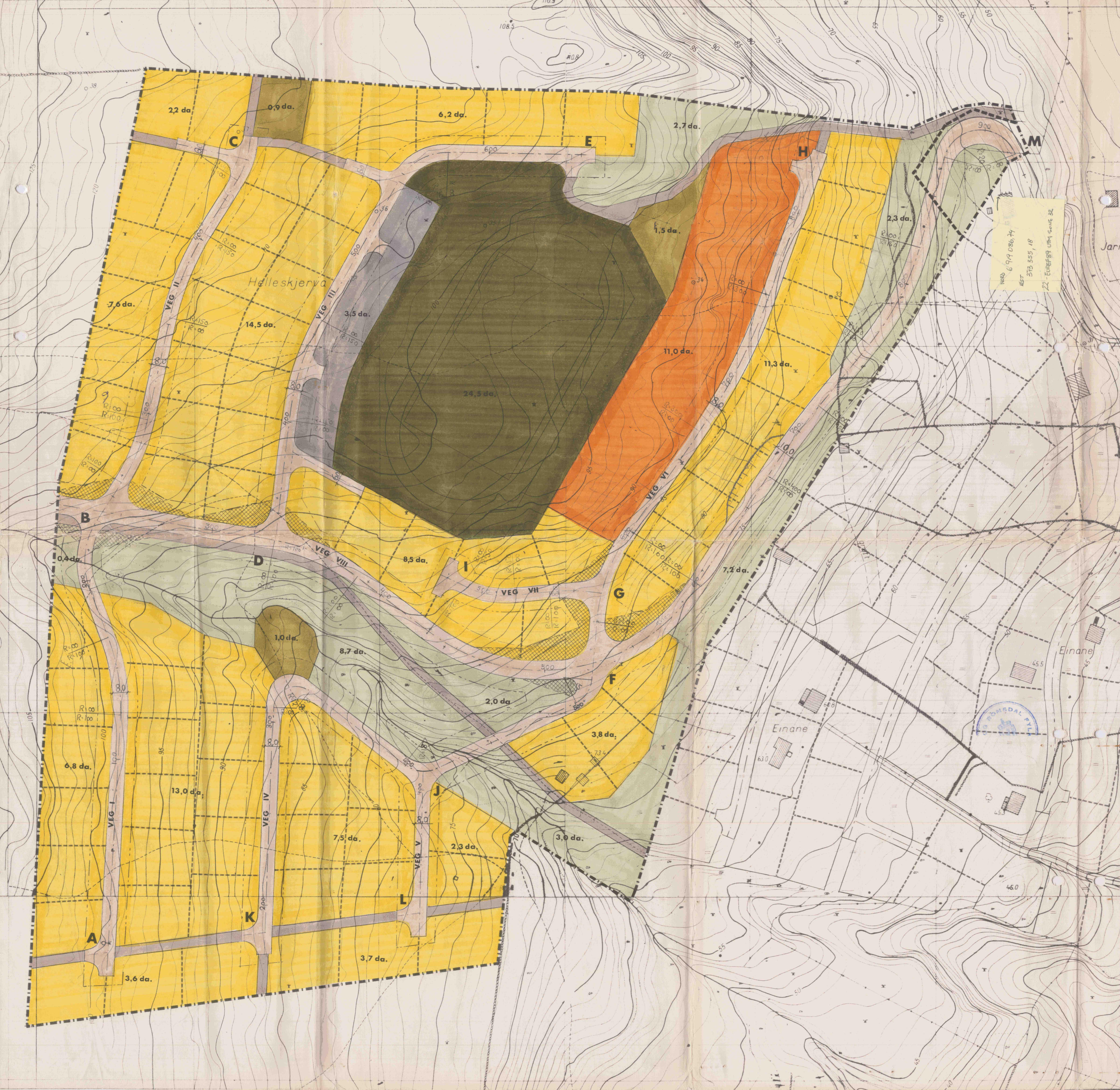
Kartblad AS 102-1-17

Målestokk M= 1: 500

Areal 1135.7 m²

Punkt	x	y	Merking	Avstand	Radius
AS102-17 90	487983.90	25633.12	Jordmerke	37.05	
AS102-17 83	487961.93	25662.95	Jordmerke	14.32	
AS102-17 84	487951.25	25653.41	Umarkert	19.40	
AS102-17 85	487939.12	25638.27	Umarkert	14.06	
AS102-17 86	487932.41	25625.92	Umarkert	4.77	6.00
AS102-17 87	487934.67	25621.73	Ende mur	11.94	
AS102-17 88	487946.60	25622.27	Hjørne mur	11.89	
AS102-17 89	487958.39	25623.80	Ende mur	27.15	





GRENSER

- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSENDRING

BYGGEOMRÅDER

- EINEBUSTADER
- REKKEHUS

TRAFIKKOMRÅDER

- VEGAR
- PARKERINGSPLASS
- KJØRBARE GANGVEGAR

FRIOMRÅDER

- TURVEG/FRIOMRÅDE
- IDRETTSPASS
- LEIKEPASS

ANDRE FØRESEGNER

- FRISIKTOMRÅDE

SAKSBEHANDLING

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

SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
SÆTRE - HELLEN

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

14.11.73.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

J.-NR

EB/ahb.

Sykkylven formannskap
6230 Sykkylven.

6400 MOLDE 8. november 1973.	
TELEFON NR. 51 422 (SENTRALBORD)	
SYKKYLVEN KOMMUNE	
Motteke	13 11 73
Journal	1666 Arkivgr. 5043
Sett av ordfører	22/11 86
Sett av varordfører	
Sett av kontorsjef	
Til orientering for	

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

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

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

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

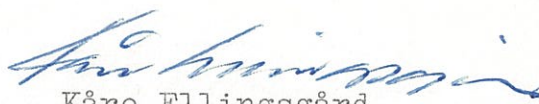
Stadfestinga omfatter ikkje utsleppsløyve etter § 6 i "Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970." Utslepp må ikkje finna stad før løyve ligg føre frå Statens Vann og Avløpskontor.

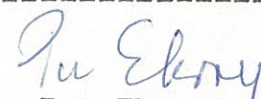
Ein har vidare merka sêg dei merknader og protester som er innkomne til planen og viser i denne samanheng til bygningsrådet og kommunestyret si vurdering og behandling, som ein herifrå sluttar seg til.

Når det gjeld kunngjering av stadfesta reguleringsplan blir det vist til § 27 nr. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast merksam på at vedtaket om stadfestinga kan påklagast til Miljøverndepartementet etter nærare reglar.
./.. Eit forslag til kunngjeringstekst med fullstendige opplysninger er lagt ved, idet ein ber om at kommunen nyttar dette.

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

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


Kåre Ellingsgård


Per Ekroll

Gjenpart sendt:

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

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

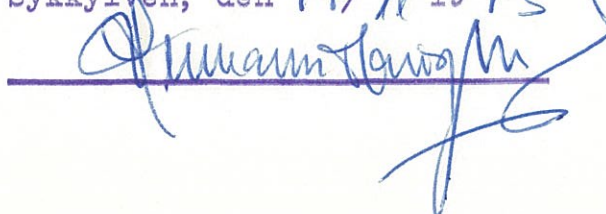
Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.

Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde.

Går til Sykkylven Bygningssråd
- for kunngjering.

SYKKYLVEN KOMMUNE
KONTORSJEFEN

Sykkylven, den 17/11 1973



REGULERINGSPLAN SÆTRE/HELLEN

Karakteristikk av området og planen

1. Området

1.1. Avgrensing

Nord - skogområde, ikkje utbygd

Aust - regulert bustadområde Knutgarden/Ikornnes

Sør - jordbruksområde, med rasfare

Vest - friluftsområde

1.2. Storleik

Området er ca. 185,5 dekar.

1.3. Topografi

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

1.4. Vegetasjon

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

1.5. Grunn

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

2. Planen

2.1. Busetnad

I planen er vist:

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

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

2.2. Vegar

Vegnettet er differensiert med

a) køyrbare gangvegar

- b) åtkomstvegar
- c) fasadefrie samleveg

2.3. Parkering

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

2.4. Turveg/friområde

I planen er vist fylgjande friområde:

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

I planen er vist 3 leikeplassar.

HH/KV

Innstilling i f.sak 297 /72.

Reguleringsplan for Sætre/Hellen.

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

./.. Vedlagt fylgjer desse dokumenta:

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

* * *

Saksgangen er slik :

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

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

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

Etter dette blei det gjort visse uvesentlege endringar på planen.

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

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

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

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

"Hellen/Sætre - Ingen merknad."

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

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

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

* * *

Eg har fylgjande kommentarar til saka :

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

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

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

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

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

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

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

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

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

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

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

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

Rett utskrift: Karin Åsen, *Karin Åsen*.

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

i møte den 29. januar 1971.

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

Sak 13/71:

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

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

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

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

Utskrift av møtebok

for Sykkylven Bygningsråd,

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

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

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

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

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

Rett utskrift: Karin Åsen, *Karin Åsen.*

Plan ID: 4/
1528193002

HH/KV

Innstilling i f.sak 297 /72.

Reguleringsplan for Sætre/Hellen.

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

./... Vedlagt fylgjer desse dokumenta:

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

* * *

Saksgangen er slik :

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

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

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

Etter dette blei det gjort visse uvesentlege endringar på planen.

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

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

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

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

"Hellen/Sætre - Ingen merknad."

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

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

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

✖ ✖ ✖

Eg har følgjande kommentarar til saka :

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

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

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

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

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

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

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

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

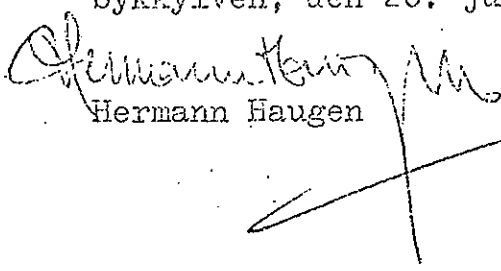
Ein bevisst politikk for å verne om den dyrka jorda vil føre med seg at byggefelta ofte må leggest i utmark. Kommunen vil då stå overfor dei same tilhøva som i denne saka: Det blir lange kloakkleidningar til sjøs, og ein får mykje fjellsprenging.

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

* * *

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

Sykkylven, den 20. juni 1972


Hermann Haugen

Tilleggsopplysningar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Framlegg til v e d t a k:

1. Reguleringsplanen for Sætre/Hellen blir vedtatt slik den ligg føre på kart datert 10.2. 1971, - kfr. bygningsrådet sine tilrådingar den 1.12. 1971 og den 7.9. 1972.

2. Reguleringsføresegnene blir vedtatt i samsvar med framlegget, kfr. vedlegg nr. 4.

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

Jfr.f.sak 121/73, der form.sk.

hadde kome med framlegg å godkjenne tilråding frå kontorsjefen

med tillegg av pkt.3-7:

Hermann Haugen

3.Komm.st.godkjenner at byggefeltet blir opparbeidd i samsvar med planar og kostnadsoverlag.

4.Ordf. og kontorsjef får fullmakt å sende søknad om lån til opparb.av feltet.

5.Formannskapet får fullmakt til å sette arbeidet i gang.

6.Teknisk utval vert oppmoda å kome med tilråding om førebels salssum for tomt

7.Vert det ikkje semje om kjøp av veggrunn må formannskapet førebu skjønn.

Vedtak samrøystes :Tilrådinga frå formannskapet vert godkjent.

Rett utskrift :

Sykkylven, den 6/3 1973.

Haugen, form.sk.sekr.

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1

Reguleringsføresegnene er gitt for et område med areal for:

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

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

A) Bustadfelt:

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

B) Trafikkformål:

§ 9

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

C) Friområde:

§10

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

D) Sams føresegner:

§11

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

§12

Forprosjektet kan leggst fram for bygningsrådet før byggemelding vert innsendt.

§13

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

§14

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

§15

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

§16

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

§17

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

§18

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

§19

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

§20

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

§21

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

§22

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



Adresse

Bergåsen 1, 6222 IKORNES

Dato for energimerking

07.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328543

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

180180656

Gårdsnummer

39

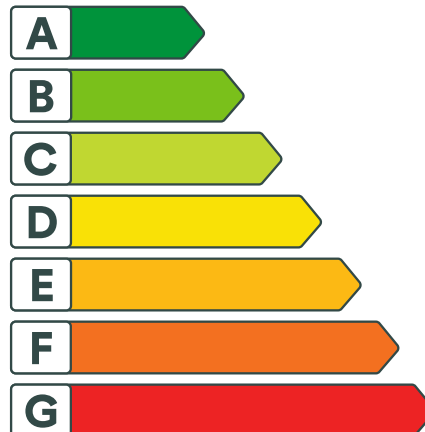
Bruksnummer

72

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

193,07 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 879 kWh



Bergåsen 1, 6222 IKORNNES



Detaljering

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



Bergåsen 1, 6222 IKORNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Bergåsen 1

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helleskjerva Granåsen	5 min
Linje 260	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 39 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	8 min
83 elever, 6 klasser	0.7 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min
284 elever, 24 klasser	4.1 km
Sykkylven vidaregåande skule	7 min
250 elever, 17 klasser	4.1 km
Stranda vidaregåande skule	28 min
230 elever	31.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

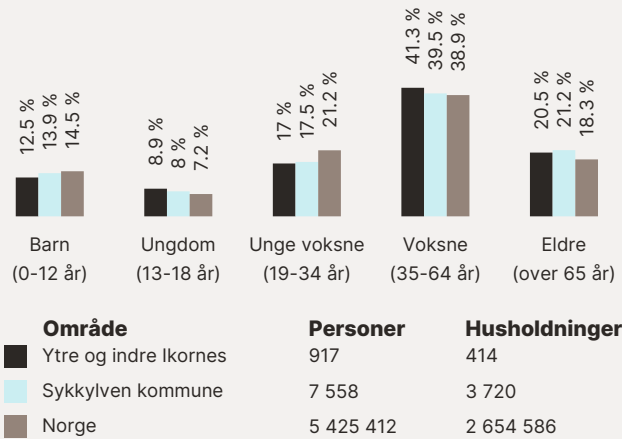


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



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)	6 min
34 barn	3.2 km
Vikedalen barnehage (1-5 år)	8 min
54 barn	3.9 km

Dagligvare

Bunnpris Ikornnes	12 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Rema 1000 Sykkylven	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport



Ikornnes stadion
Fotball, friidrett
2 min 0.2 km

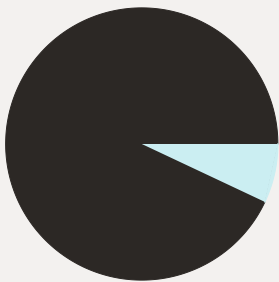


Vik skule
Aktivitetshall
6 min 3.3 km



Family Sports Club Sykkylven
5 min

Boligmasse



93% enebolig
7% annet

Varer/Tjenester

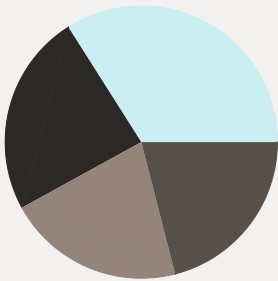


AMFI Moa 1 t 16 min



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

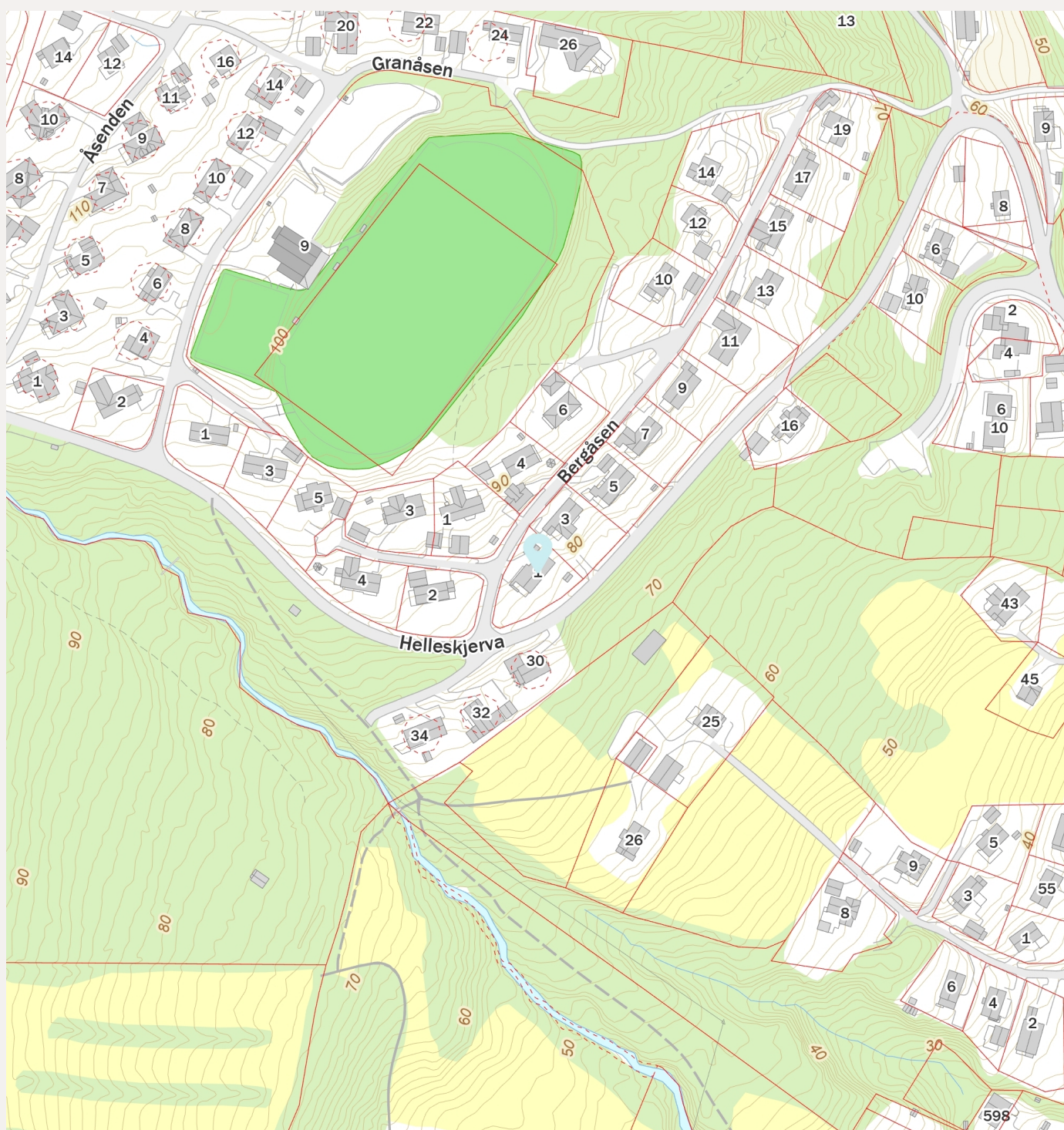
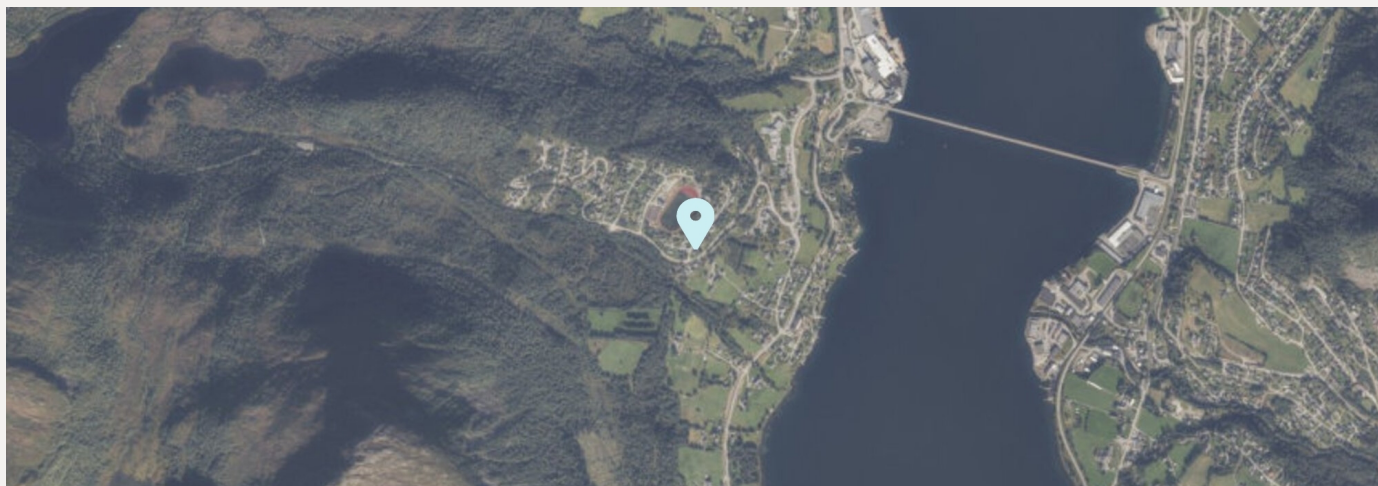


0% 43%

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.