

Tilstandsrapport



Enebolig



Helleskjerva 92, 6222 IKORNES



SYKKYLVEN kommune



gnr. 40, bnr. 60

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 18872-2089

Eiendomsverdi ref nr: SY1890

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (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 tilleggbygg 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 lovlighet (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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1987 og ca 39 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekkt med betongstein. Observert fra stigetrinn til pipe og fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Takkonstruksjon av A-takstoler. Konstruksjonen er isolert og kledd med panel innvendig, også i raftekott.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt.
Verandadør av aluminium med 3-lags energiglass.
Veranda på ca 65 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.
Det er terrasseplattning foran inngang i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Det er etablert et utvendig lagerrom på ca 11 m² under veranda, men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon- det er ikke montert dør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har flis og laminat på gulv.
1. etasje har laminat på gulv.
Loftsetasje har laminat på gulv.
Det er noe stedvis knirk i gulvflater.
Underetasje har panel, malte plater og lecamur på vegger. takessplater i himling.
1. etasje har malte/tapetserte/panelerte vegger og takessplater med stedvis innfelte downlights.
Loftsetasje har malte/tapetserte vegger og panel i himling.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i lecamur som i all hovedsak er kledd med asfaltapp, innforet og kledd med plater/panel innvendig. Synlig lecamur i garasje.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.
Garasje i underetasje på ca 29 m² med støpt plate på grunn, yttervegger av lecamur, bjelkelag av treverk kledd med gipsplater i

tak. Leddport av treverk, innlagt strøm. Brannjør E30 mellom garasje og hall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Tilgang til badstue..

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Vaskerom/bod med støpt plate på grunn, malte plater på vegger. Vv-bereder, fordelerstamme for vann, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, sikringsskap.

Våtrom › 1. etasje › Bad

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjhjørne med glassvegg og -dør, toalett, hel servantplate med 2 vasker og underskap, elektrisk avtrekk. Dør fra badet til platting bak huset. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2015.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, 2 integrert stekeovner, mikrobølgeovn og kaffemaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2016. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med støpt plate dekket med trepletter på gulv, panel på vegger og i tak. Sittebenker av treverk, inngangsdør av treverk. Badstueovn.
Badstueovn antatt dimensjonert utifra størrelse på badstu. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Opprinnelig mekanisk avtrekk/villavent er frakoblet. Ventilasjonsaggregat er plassert i raftekott.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
Vv-bereder plassert vaskerom/bod.
Det er montert utvendig vannutkast.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert smartstyring på lys og termostater i boligen.
Brannslukningsapparat. Røykvarslar.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør. Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.
Forstøtningsmurer av betongstein.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje og ei lita leikehytte på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

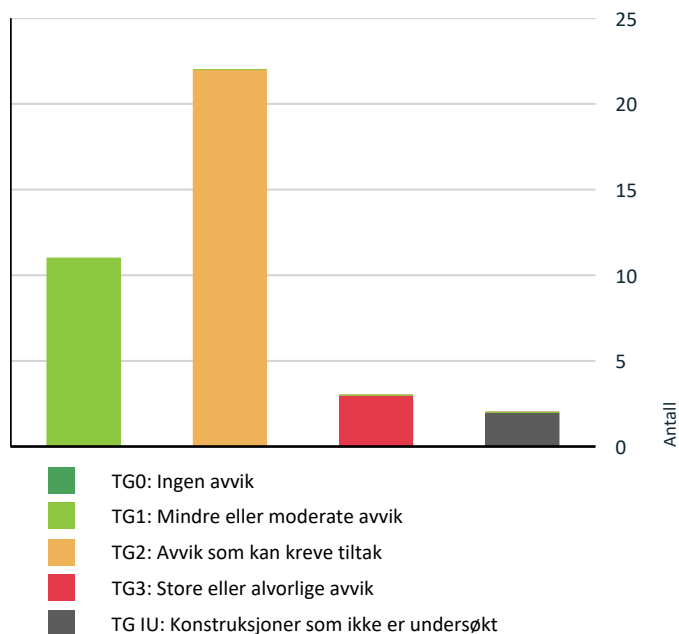
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- 2 boder i underetasje er ominnredet til vaskerom/bod.
Opprinnelig bad og vaskerom i 1. etasje er slått sammen til ett rom, bad. Enkel plantegning av loftsetasje fra 1993

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

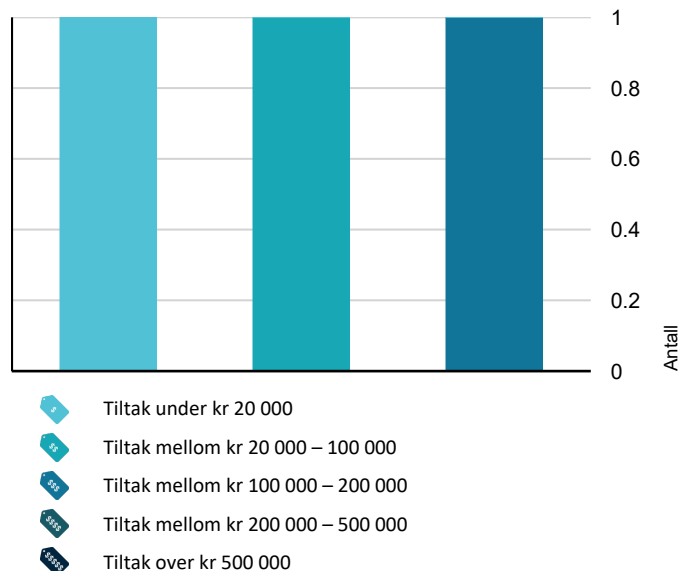
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [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](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet bør monteres snøfangere.
- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp/gangveg foran huset.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Anvendelse

Bolig

Kommentar

Infoland

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Utvidet stue i 1. etasje
------	---------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongstein. Observert fra stige/rinn til pipe og fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er noe mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er noe rustskader på nedre del av pipebeslag
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet bør monteres snøfangere.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Rust kan føre til skader på beslag som gjør at beslagløsninger blir utett og det kan komme fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A-takstoler. Konstruksjonen er isolert og kledd med panel innvendig, også i raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er observert noe avføring og urin fra kjæledyr (katt) i raftekott.

Konsekvens/tiltak

- Urin og avføring kan føre til luktproblem. Det er viktig at dette blir rengjort.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det mangler sålebensbeslag på vinduer i underetasje. Vinduene er innpusset på utside, men det er for lite fall på pussflate i underkant.
- Manglende beslag og for lite fall på pussflate kan føre til høyere fuktbelastning på underkarm på vinduet.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt.

Verandadør av aluminium med 3-lags energiglass. Det gjenstår utvendig listverk etc på verandadør- takstrapporten forutsetter at dette er utført.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 65 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.

Det er skjevheter i fundamenter og tresøyler i understøtting av konstruksjonen. Det er slitasjer på terrassebord. Det må påregnes lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasseplatting foran inngang i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.

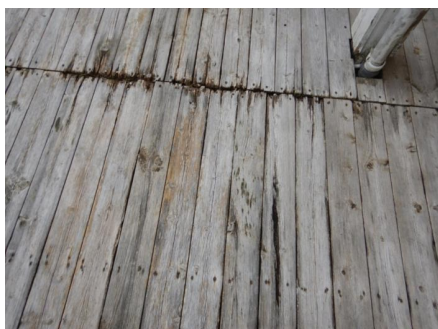
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp/gangveg foran huset.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert et utvendig lagerrom på ca 11 m² under veranda, men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon- det er ikke montert dør.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje ahr flis og laminat på gulv.

1. etasje har laminat på gulv.

Loftetasje har laminat på gulv.

Det er noe stedvis knirk i gulvflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje har panel, malte plater og lecamur på vegger. takessplater i himling.

1. etasje har malte/tapetserte/panelerte vegger og takessplater med stedvis innfelte downlights.

Loftsetasje har malte/tapetserte vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det har vært planer om å montere ny ytterdør og deler av himling i hall i 1. etasje er revet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Det må monteres nye himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

I underetasje er det målt 5 mm høydeforskjell på 2 meter i hall. I 1. etasje er det målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i stue, det er målt 13 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. I loftsetasje er det målt 8 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom og loftstue.



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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lecamur som i all hovedsak er kledd med asfaltapp, innforet og kledd med plater/panel innvendig. Synlig lecamur i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er boret inspeksjonshull i vaskerom/bod mot yttervegg mot terreng, og det er observert asfaltapp mot grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter, og det er målt 16,8 vekt-% fukt i bunnsvill/utforsingslekt, som anses å være normalt og tørt utifra alder og konstruksjon. Det er ikke observert fukt- eller råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Utifra observasjoner på befaringstidspunkt så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Det kan være andre fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper 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.

Garasje

Beskrivelse

Garasje i underetasje på ca 29 m² med støpt plate på grunn, yttervegger av lecamur, bjelkelag av treverk kledd med gipsplater i tak. Leddport av treverk, innlagt strøm. Brannjør E30 mellom garasje og hall.

Vurdering av avvik:

- Det er spor etter en eldre fuktlekkasje i tak. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet må overvåkes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, elektrisk avtrekk. Tilgang til badstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er sprekker i tapetskjøter. Badet er fra byggeår og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

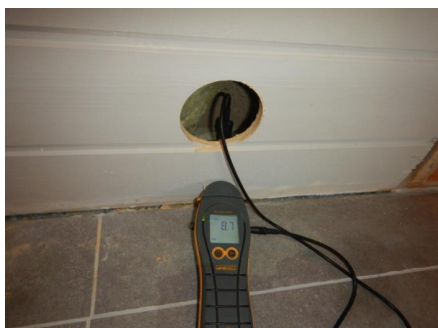
Det er boret inspeksjonshull i vegg i hall mot bad uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger og murvegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bod med støpt plate på grunn, malte plater på vegger. Vv-bereder, fordelerstamme for vann, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, sikringsskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet er merket som bod på tegning, men er innredet med opplegg for vaskemaskin. Det har standard fra byggeår og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering. Det er mangelfull ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vaskerommet mot yttervegg mot terreng og det er målt 16,8 vekt-% fukt i bunnsvill, jmf kommentar under "Rom under terreng". Våtzone i vaskerommet grenser til bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjhjørne med glassvegg og -dør, toalett, hel servantplate med 2 vasker og underskap, elektrisk avtrekk. Dør fra badet til platting bak huset. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er fuktskader på våtromsplater i dusjhjørne. Det er mangelfull silikontetting i underkant av våtromsplater. Det må utføres lokale utbedringer.



1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.

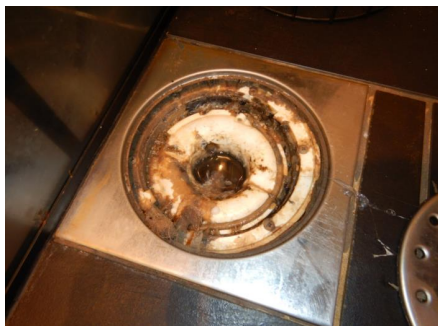
Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med glassvegg og -dør, toalett, hel servantplate med 2 vasker og underskap, elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekk.

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, 2 integrert stekeovner, mikrobølgeovn og kaffemaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2016.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med støpt plate dekket med trepletter på gulv, panel på vegger og i tak. Sittebenker av treverk, inngangsdør av treverk. Badstueovn.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn antatt dimensjonert utifra størrelse på badstu. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Opprinnelig mekanisk avtrekk/villavent er frakoblet. Ventilasjonsaggregat er plassert i raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Det opplyses om at ventilasjonsaggregatet må skiftes/utføres service. Rotor i ventilator er utslitt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vv-bereder plassert vaskerom/bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er montert smartstyring på lys og termostater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skaden må utbedres.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje og ei lita leikehytte på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet bør monteres snøfangere.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp/gangveg foran huset.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper 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.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2008

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eier

Beskrivelse

Garasje på ca 44 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av forskalingsblokker og lettklinkerblokker, dels bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjon av takstoler tekket med Decra metallpanner. Leddport av aluminium med elektrisk portåpner.

Innredet loftsrom på ca 12 m² med laminat på gulv, mdf-panelplater på vegg og himling. Strøm.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

223 m²/223 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Badstue, Hall, Garasje, Stue, Kjøkken, Gang, Loftstue, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Helleskjerva på Ikornnes. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helleskjerva 108 ,6222 IKORNES 144 m² 2000 3 sov	27-01-2026	4 200 000	4 100 000		4 100 000	26 974
2 Einebrauta 8 ,6222 IKORNES 177 m² 1970 5 sov	24-04-2023	3 100 000	3 500 000		3 500 000	19 774
3 Helleskjerva 127 ,6222 IKORNES 216 m² 2008 4 sov	14-09-2022	4 300 000	4 200 000		4 200 000	19 444
4 Helleskjerva 106 ,6222 IKORNES 187 m² 2001 5 sov	15-05-2024	3 500 000	3 175 000		3 175 000	16 979
5 Bergåsen 5 ,6222 IKORNES 191 m² 1973 4 sov	27-09-2021	3 000 000	3 240 000		3 240 000	16 963
6 Granåsen 6 ,6222 IKORNES 157 m² 1980 4 sov	27-04-2026	2 900 000	2 725 000		2 725 000	16 718
7 Bergåsen 13 ,6222 IKORNES 210 m² 1975 4 sov	27-04-2020	3 250 000	3 100 000		3 100 000	14 762
8 Einebrauta 3 ,6222 IKORNES 187 m² 1970 5 sov	07-05-2020	2 800 000	2 650 000		2 650 000	14 171

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.	7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	5 600 000
--	------------	------------------

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

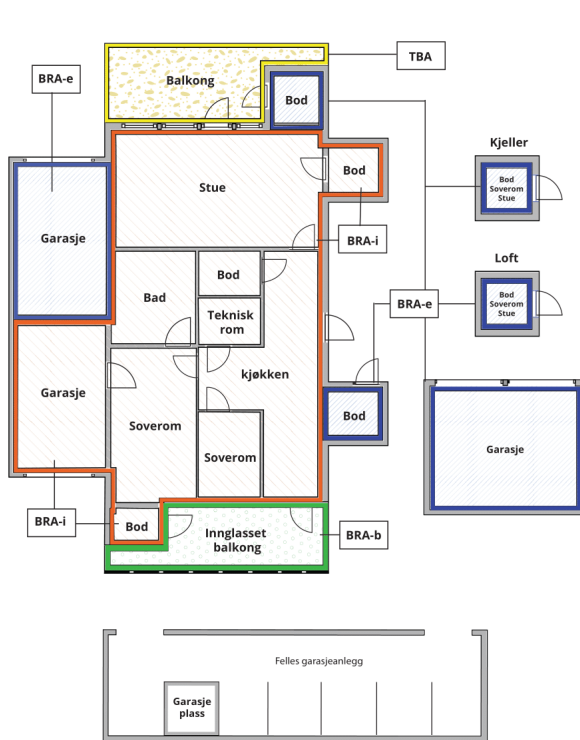
Hva er måleverdig areal?

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			87	
1. etasje	92			92	
Loftsetasje	44			44	
SUM	223				
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bad, vaskerom, badstue, hall, garasje		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 boder i underetasje er ominnredet til vaskerom/bod. Opprinnelig bad og vaskerom i 1. etasje er slått sammen til ett rom, bad. Enkel plantegning av loftsetasje fra 1993

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvidet stue i 2025

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
Loft		12		12	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Roger Birkeland	Takstingenør
	Marius Nordang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	40	60		0	813.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helleskjerva 92

Hjemmelshaver

Nordang Hege Katrin Helseth, Nordang Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Helleskjerva på Ikornes og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje og ei lita leikhytte på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	30.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	16.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	16.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	20.09.1986		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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

Helleskjerva 92, 6222 IKORNES

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Helleskjerva 92

Postadresse

Helleskjerva 92

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?

2012

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.

2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nordang, Marius

Selger

Nordang, Hege Katrin Helseth

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

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til rør-i-rør fra kobber

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Martin Fredriksen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Pussa opp heile badet med nytt gulv, vegger og tak ,

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

Beskriv feilen og omfanget

Det lekket inn vann i kjeller garasjen frå den gamle skyvedøren som var i hoved egt. Denne er byttet og veggen er flyttet lengre ut.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet skyvedør og vindu på stue.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straumsheim glass og fasade

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var lekkasje i tak på garasje i kjeller pga gammel skyvedør var ikke korrekt montert. Dette er utbedret

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elbil lader og smart termostater på alle gulv med varmekabler. Styring på vvt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



El 24

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

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El24

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Små sprekker i grunnmur, kom fram i takstrappport

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny peis i 2016

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Skiftet bærebjelke på stue i hoved egt. Fekk denne beregnet av moelven som leverte den.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er betydlig oppgradert med smarthus styring av alt fra lys, varme, brannvarsling og energi sparing.

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 70307293

Egenerklæringsskjema

Name

Hege Katrin Helseth Nordang

Date

2026-08-13

Name

Marius Nordang

Date

2026-08-13

Identification



Hege Katrin Helseth Nordang

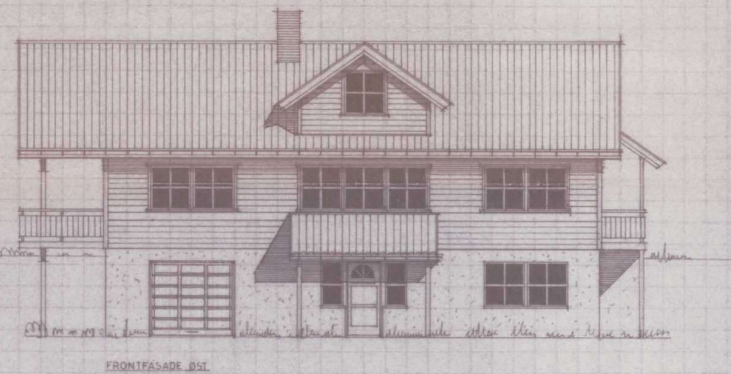
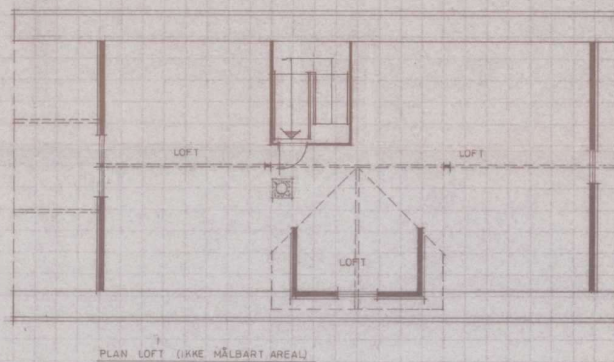
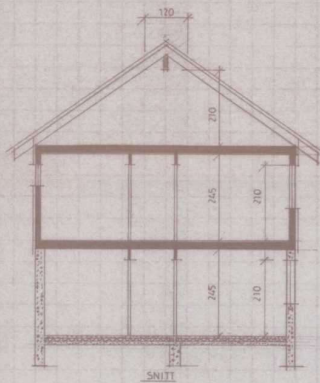
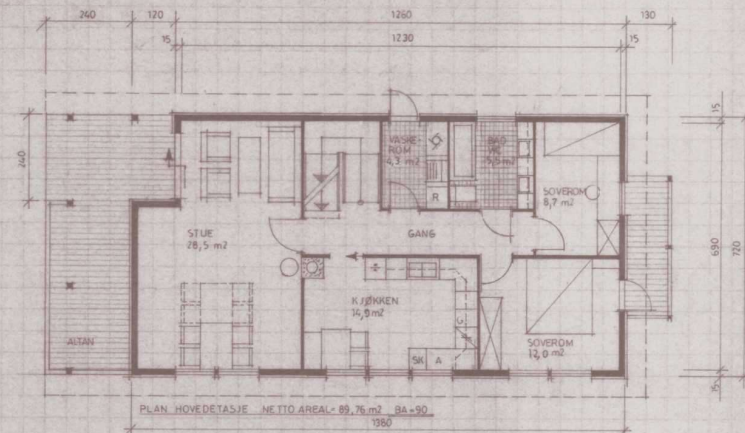
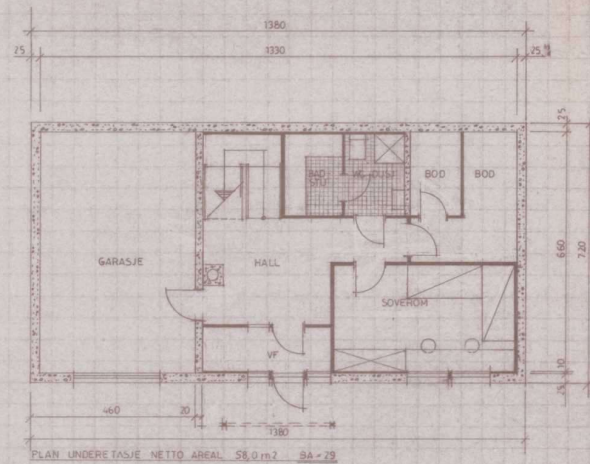
Identification



Marius Nordang



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



PLANER
SNITT
FASADER

BYGGHERRE:
VIDAR LÖLAND
6230 SYKKYLVEN

BYGGEPASS:
HELLE SKJERVA TOMT NR. 50

Type
BA 119
Tegn. MÅL 1:100

Ark. J. BONESMO
Dato 23.07.86



**SYKKYLVEN
BYGG**

SYKKYLVEN BYGG A/S

6220 STRAUMGJERDE

TELF. (071) 51485 - 51047

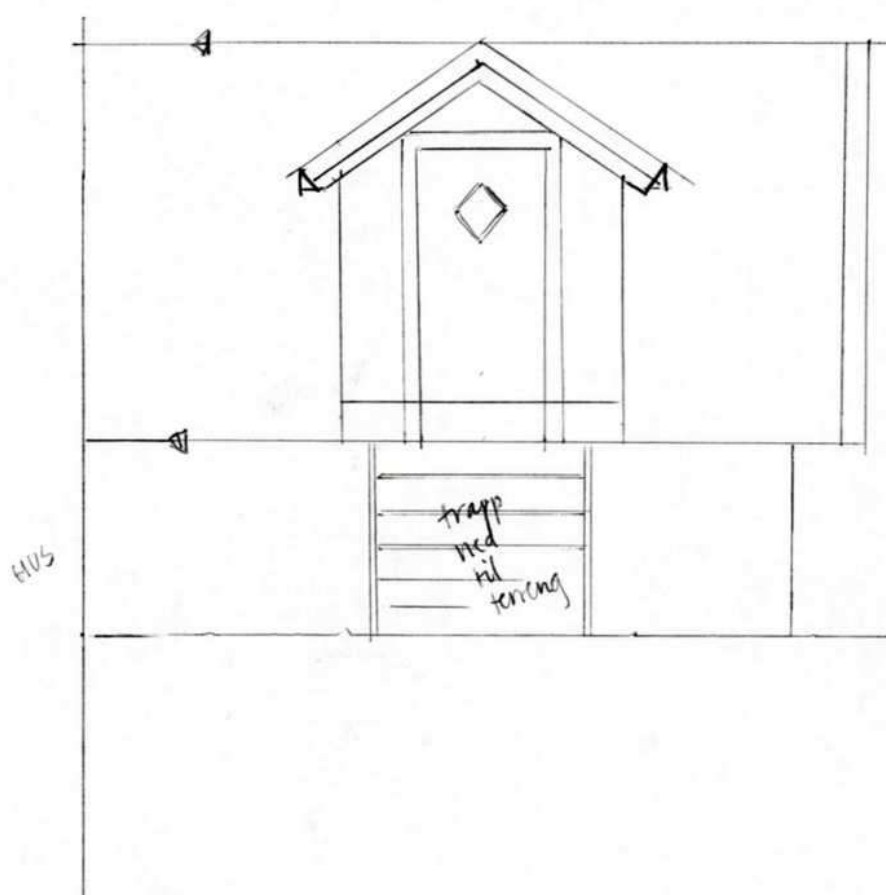
Sak. nr.	Tegn. nr.	Rev.
	1	20/8 ENG

GODKJEND
PÅ VILKÅP SOM ER SETT
I BYG. FUGS. ADEL. SITT
VELL. IKK.
SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
NOTE 18/4
SAK 100/86
M. Hørdal

5



7



Frå vest

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Ikornnes "Jellen"		40/60		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustad	24/3-86	18/4-86	100/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Vidar Loland		6222 Ikornnes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Sykkylven Bygg v/Jostein Bonesmo		6230 Sykkylven		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig gjenstår, puss av mur over terreng, mindre tilfylling og arrondering.

Overflatevatn må ledast vekk frå bygning, utførelse vist i

Byggdetaljeblad nr. A 514 221.

Pipe er mura berre til loft.

Innvendig gjenstår mindre målar- og snekkerarbeid.

Røkrør og pipe skal utførast etter kap. 49 i BF.

Plassering av ovn og røkrør er uheldig utført då røkrør går delvis inn i brannmur på kjøkken.

Eldstad på stove kan ikkje nyttast før arbeidet er forskriftsmessig utført og bygningskontrollen har hatt synfaring.

Arbeidet må være utført innen:

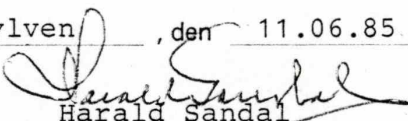
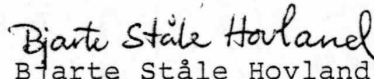
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Sykkylven	22 06-87	SYKKYLVEN BYGNINGSRAD Oddbjørn Tynes
		Underskrift bygn.kontrollør

Sendes til				
Sparebanken v/Riksheim				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

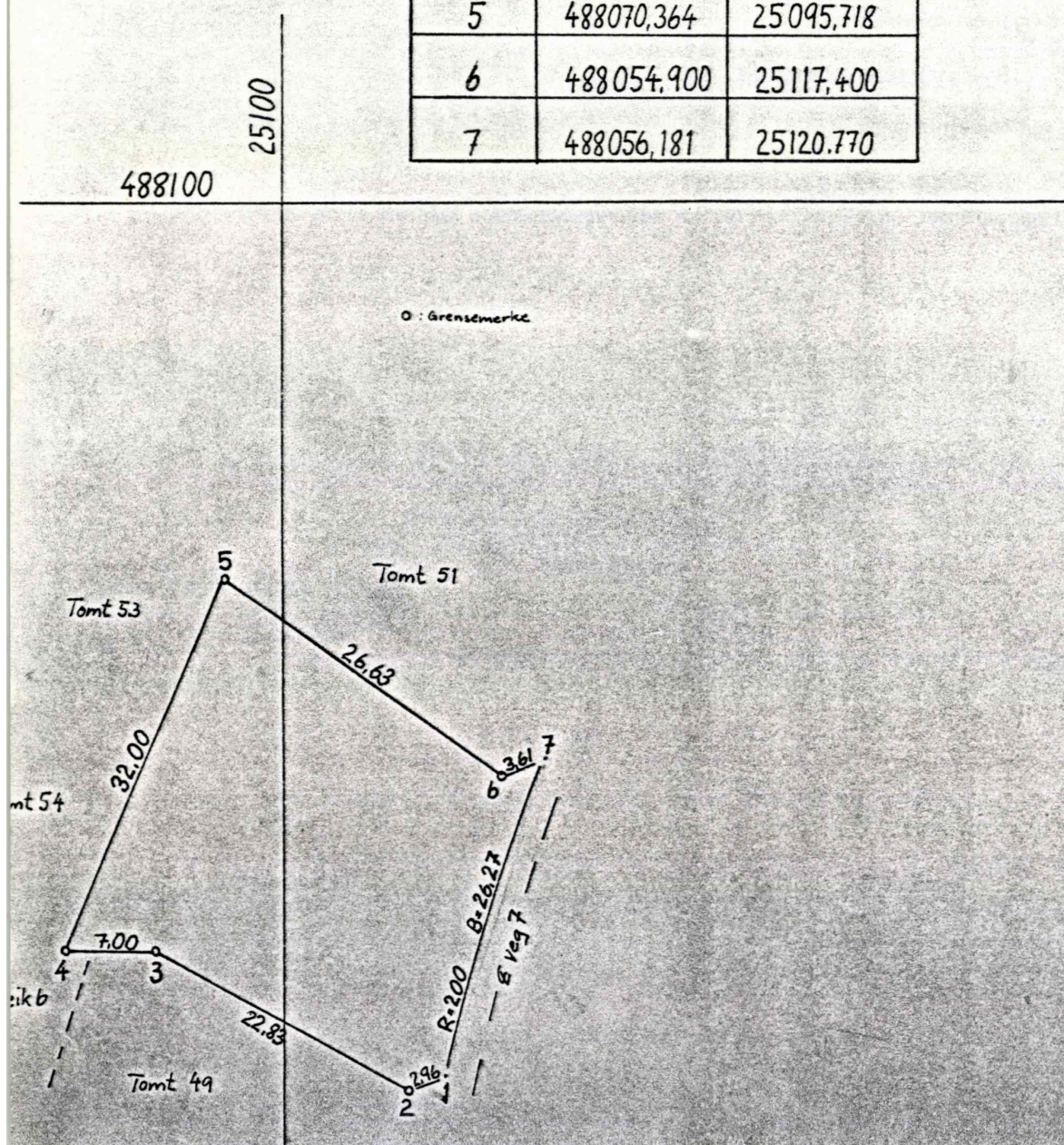
Kommunalforvaltninga - Oppstilling teknisk blankett
 Samarbeid av Norske Kommuners Samfunnsforbund

K-blankett 58.16N (formularvernet) - Einleitt. Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten vert brukt både som original og gjerpart av målebrev

Oppmålingsmakta i (kommune) MÅLEBREV J nr 64/83		
Sykkylven Målebreve nr 27/85		
Målebreve over —	G nr 40	B nr 60
Bruksnamn		
1 samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, vart det den —		
Dato 4/6-85		
halde —		
Utgjeing om forretninga		
Kart- og delingsforretning over ein parsell av bnr. 38. (Tomt 50, Helleskjerva)		
Forretninga vart rekvirert av —		
Rekvirent Sykkylven kommune		
Styrar ved forretninga var —		
Styrar Bjarte Ståle Hovland		
Areal, laggje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebreveskartet.		
Sykkylven, den 11.06.85  Harald Sandal tekn. sjef  Bjarte Ståle Hovland Sakshandsamar ing.oppm.		
Tinglysing		
Dagbokstempel Tinglysingstempel		
Påteikningar (rettingar o. l.)		

Gnr 40	Bnr 60	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 488050,0 Y 25105,0 Z			Jnr 64/83	
Koordinatsystem NGO			Målestokk 1:500	Målebrev nr 27/85
Kartblad AR-102-23			Areal 813,6 M ²	

NR	X	Y
1	488031.200	25112.700
2	488030.000	25110.000
3	488041.000	25090.000
4	488041.000	25083.000
5	488070.364	25095.718
6	488054.900	25117.400
7	488056.181	25120.770



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 40

Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.08.2026 kl. 11:41

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:			
Etableringsdato:	11.06.1985		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 40 / 60	813,3 m2		

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270487	NORDANG HEGE K HELSETH		HELLESKJERVA 92 6222 IKORNNES	1 / 2
Hjemmelshaver		240386	NORDANG MARIUS		HELLESKJERVA 92 6222 IKORNNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270487	NORDANG HEGE K HELSETH		HELLESKJERVA 92 6222 IKORNNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		240386	NORDANG MARIUS		HELLESKJERVA 92 6222 IKORNNES	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918991	372611		813,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.06.1985				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1528 - 40/38	-814	
		Mottaker	1528 - 40/60	814	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato	
	Annen referanse				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Kartforretning	05.09.2014	Sendt til tinglysing	05.09.2014	sindre-brunvold	05.09.2014
	2014/1364				
	Journal 1995/76	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1528 - 40/78	763,1	
		Berørt	1528 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1528 - 40/38	0	
		Berørt	1528 - 40/60	0	
		Berørt	1528 - 40/63	0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Kartforretning	21.12.2009	Berørt	1528 - 40/66	0	
		Berørt	1528 - 40/79	0	
		Tinglyst	12.01.2010	1528brs	05.01.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1528 - 40/79	808,3	
		Berørt	1528 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1528 - 40/38	0	
		Berørt	1528 - 40/60	0	
		Berørt	1528 - 40/80	0	
11.08.2026 11:41	Matrikkelbrev for 1528 - 40 / 60				Side 3 av 7

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode		Adressenr	Øst		Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Helleskjerva	Kildekode	Koord.syst.	Nord				Nei
		2004	92				Grunnkrets	0104 Indre Ikornnes
							Stemmekrets:	2 Sørestranda
							Kirkesokn:	08041002 Ikornnes
			EUREF89 UTM Sone 32		372615	Postnr.område:	6222 IKORNNES	
			6918991			Tettsted:	6131 Ikornnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 254 981	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	260	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	02.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.05.1986
	Nord: 6918991 Øst: 372615	Bruksareal totalt:	260		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	20.06.1987
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	84	0	84	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	86	0	86	0	0	0

Bruksenheter

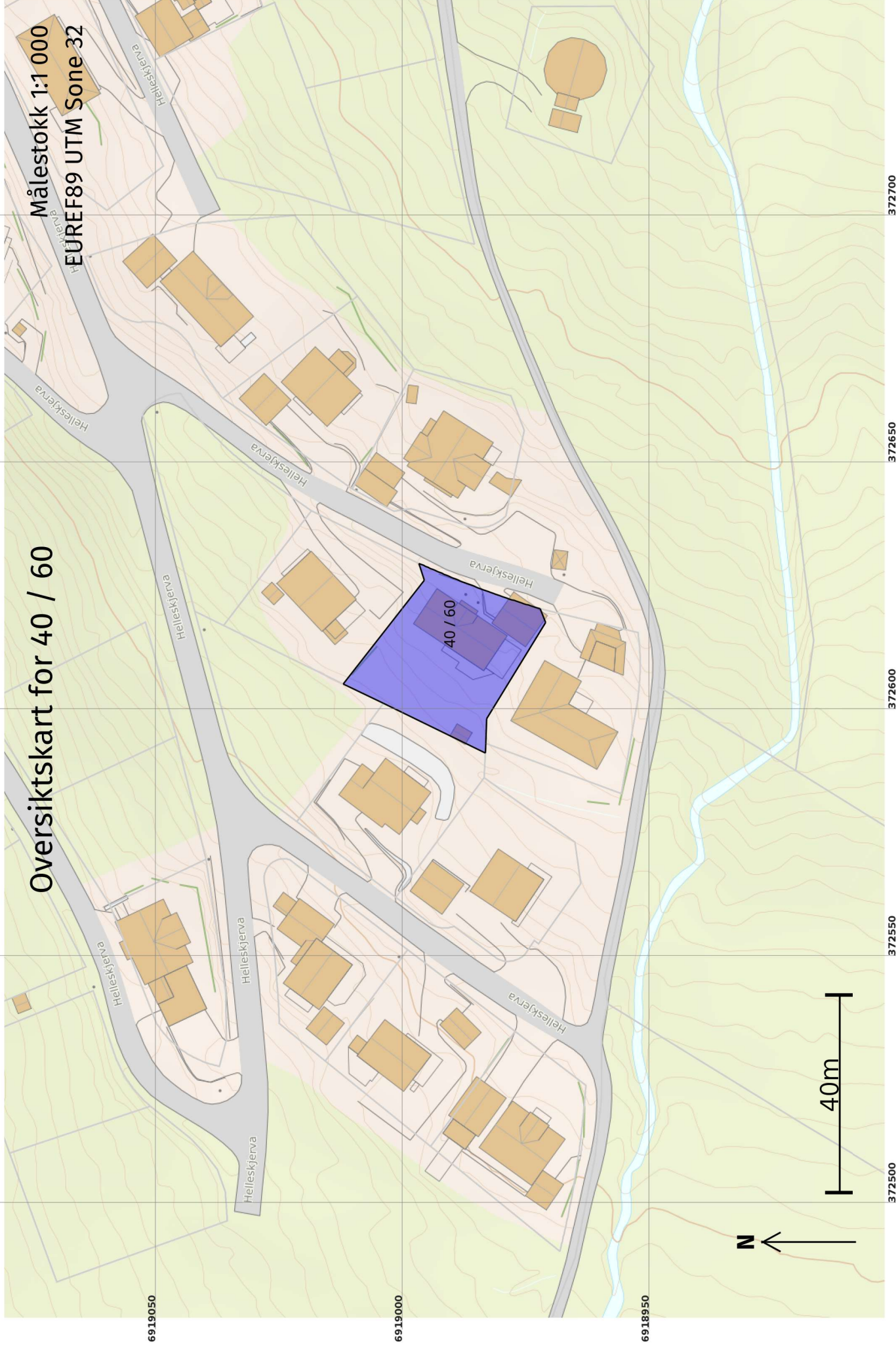
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2004 Helleskjerva 92	H0101	Bolig	260	4	Kjøkken	2	2	40/60

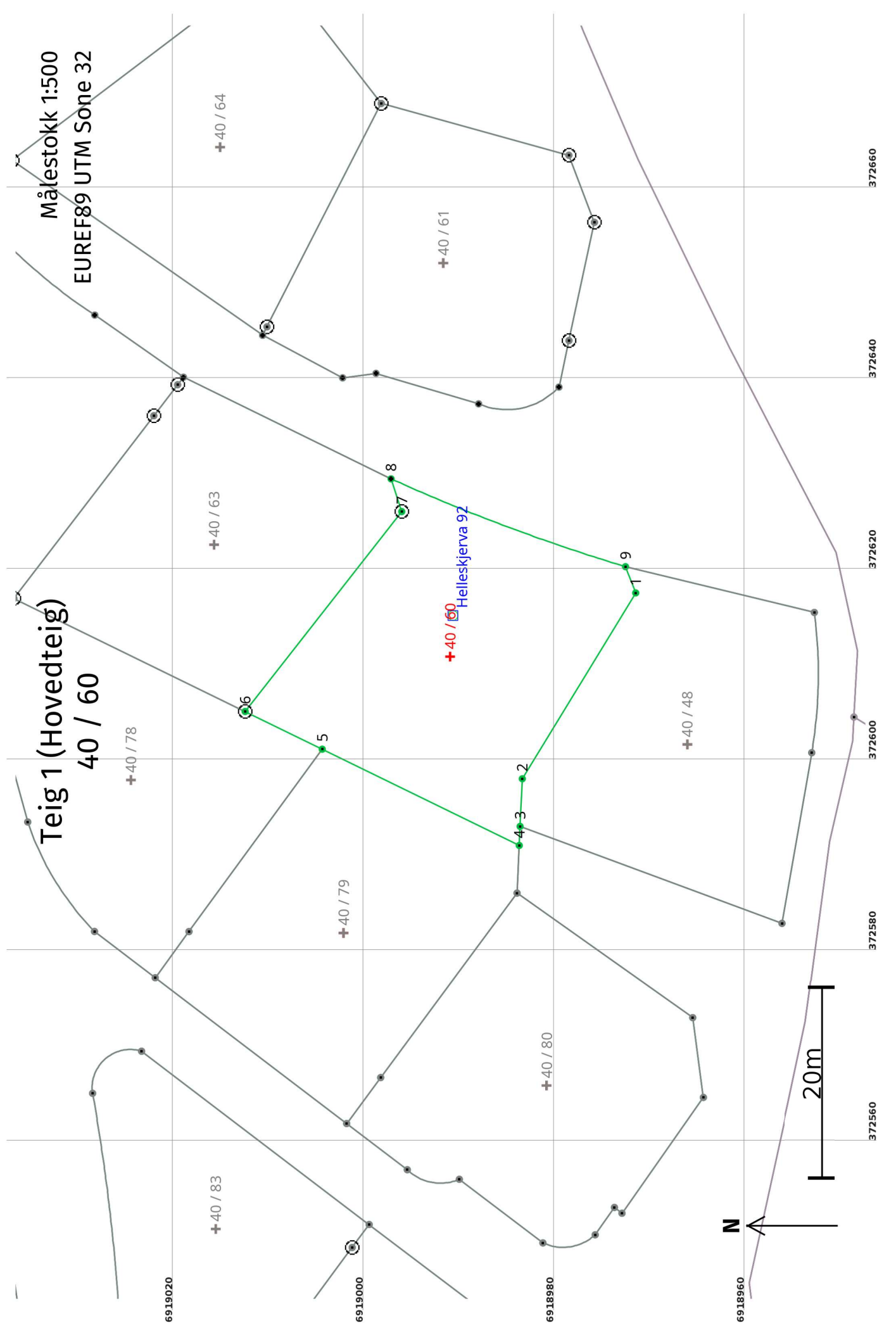
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LOLAND VIDAR		6230 SYKKYLVEN

Oversiktskart for 40 / 60

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 813,3

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

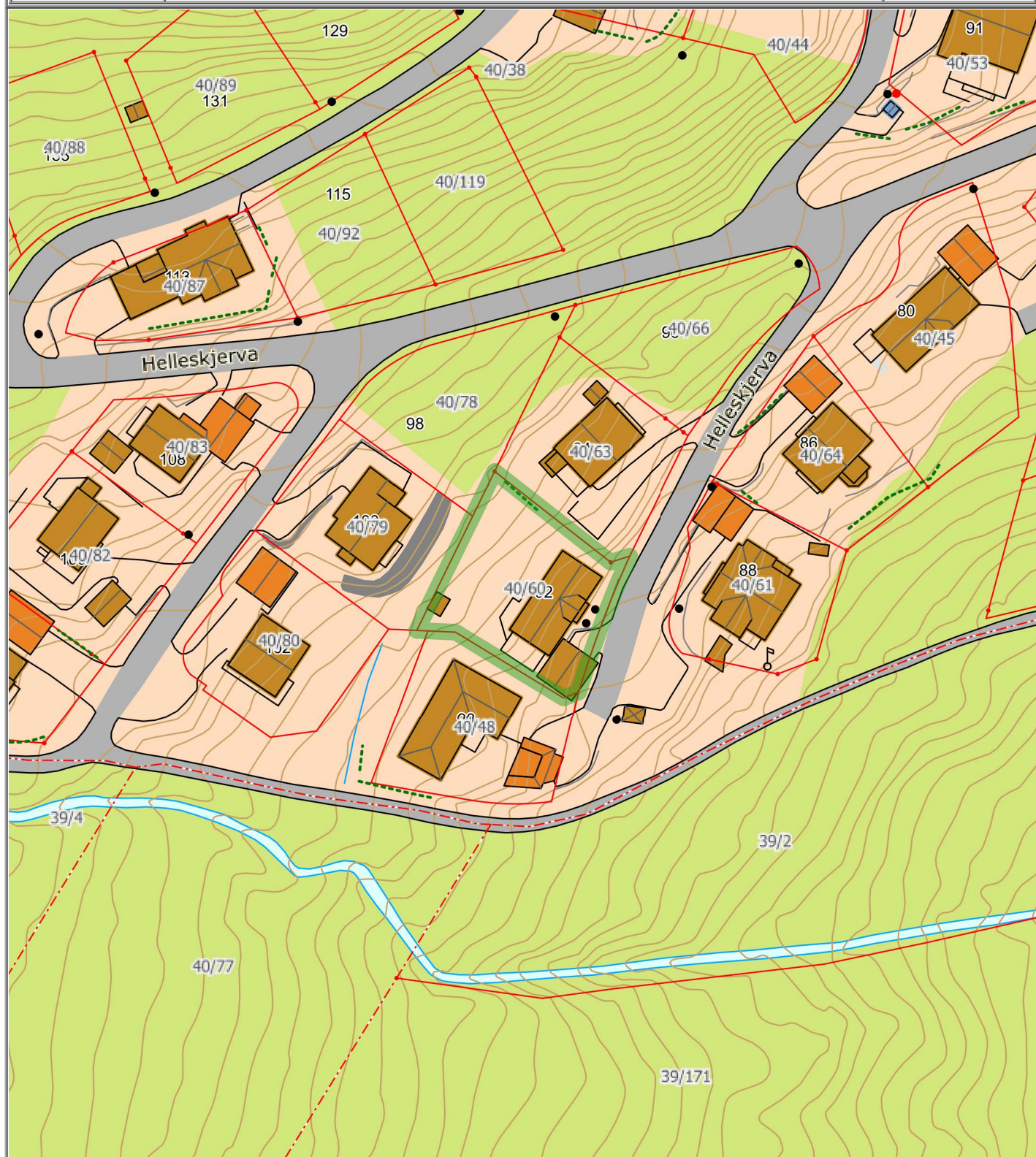
Representasjonspunkt: Nord: 6918991 Øst: 372611

Grensepunkt / Grenselinje

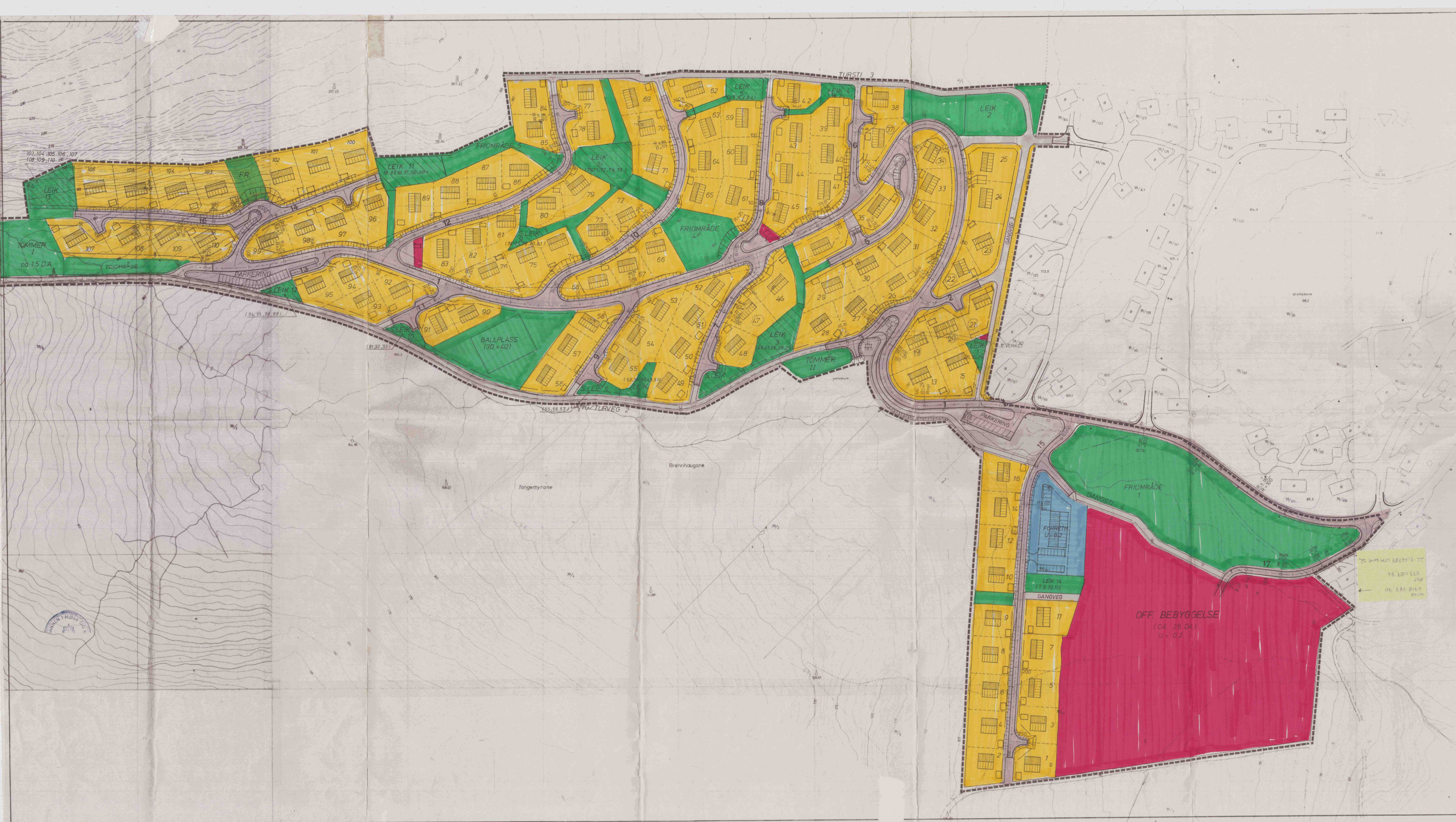
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6918971,82	372617,37	22,82	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
2	6918983,71	372597,89		Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
3	6918983,94	372592,90	5,00	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
4	6918984,03	372590,90	2,00	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
5	6919004,69	372600,99	22,99	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
6	6919012,77	372604,94	8,99	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
7	6918996,35	372625,89	26,62	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
8	6918997,47	372629,32	3,61	Umerket	10 Terrengmålt	14	-199,96
9	6918972,89	372620,12	26,26	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	14
			2,95			14	14

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 60	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 11/8-2026 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.



VEGPROFILER:
SNITT:

VEG 1: (Hovedveg)

Reguleringsbredde

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

Reguleringsbredde

GANGVEG

Reguleringsbredde

VEG 10,12,14,15,16,17

Reguleringsbredde

TEGNFORKLARING
Bl. § 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- J Jordbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- VEG Kjøreveg

4. FRIMRÅDER

- Park, turveg, leik

5. FAREOMRÅDER

- Flomfarlig areal

6. SPESIALOMRÅDER

- Gravlund

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg
- leikeområde

STREKSYMBOLER M.V.

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

Målestokk Nordpil

0 10 20 30 40 50 M

SAKSBEHANDLING
Bygningsrådets/reguleringsrådets vedtak
Utleiing offentlig ettersynstidsrommet
Kommunestyrets vedtak
Stadfesting

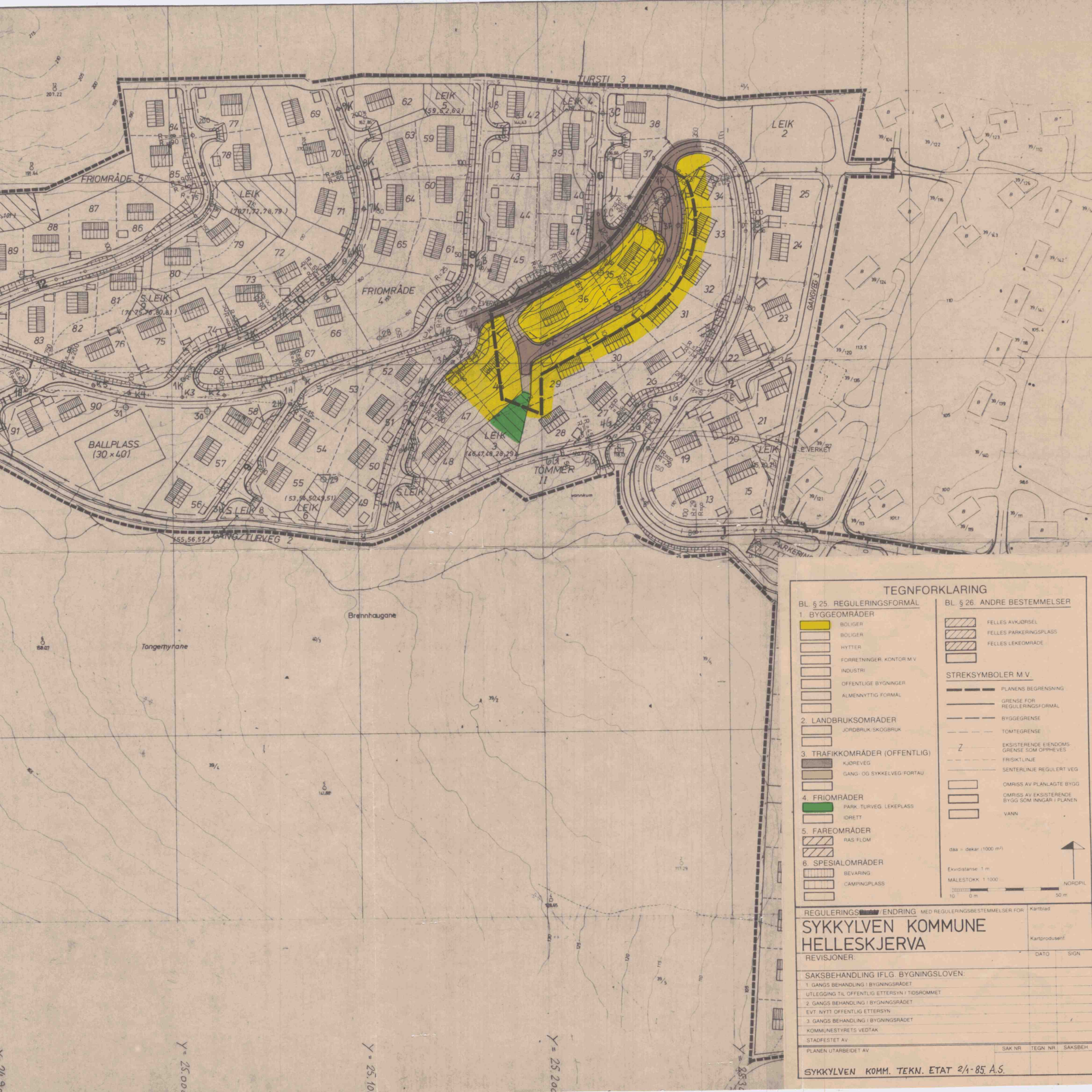
Dato	Sign.	Revideringen gjelder/Gjennomgått med	Tegn. nr.
7-5-81			1
30-9-81	REVIDERT		1
16-10-81	REVIDERT		2
4-12-81			4
13-1-82			5

SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN
HELLESTJERVA

JAN FREDRIKSEN
FORHJELLEN 12

ARK MNAL
6600 MOLDE
10 54524

Oppdr. nr. **5**
Tegn. nr.
M 1 : 1000



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK/SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPlass
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPlass

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPlass
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MALESTØKK 1:1000

10 0 m 50 m



REGULERINGSENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

SYKKYLVEN KOMMUNE
HELLESKJERVA

REVISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV		
PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	TEGN. NR.

SYKKYLVEN KOMM. TEKN. ETAT 2/1-85 A.S.



SYKKYLVEN KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER FOR BUSTADOMRÅDET HELLESKJERVA PÅ
IKORNES

§ 1

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

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i følgjande område:

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

§ 3

Bustadområde

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

Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon eller andre spesielle grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar. Garasje kan berre byggjast i ei høgde med grunnflate ikkje over 50 m². Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med huset. Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

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

§ 4

Område for off. bebyggelse

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

§ 5

Område for forretningsbygg

Bygget kan oppførast i inntil 2 høgder. Bygningsrådet kan
tillate at ein mindre del av bygget blir innreidd til bustad-
føremål. Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstige
0,35. Det skal utarbeidast ein samla bebyggelsesplan for
heile arealet før byggemelding kan godkjennast. Innan
forretningsområdet skal det visast nødvendig parkeringsareal
og losse/lasteareal. Det skal vere minst 1 bilplass for kvar
30 m² butikk eller kontorareal.

§ 6

Friareal

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

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

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

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

§ 7

Trafikkområde

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

§ 8

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

§ 9

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



Stadfesta i Molde
14.02.83

Magne Nerland
Magne Nerland
førstekonsulent



Adresse

Helleskjerva 92, 6222 IKORNES

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-330273

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

10254981

Gårdsnummer

40

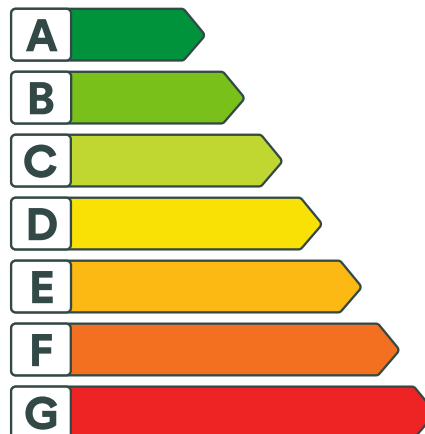
Bruksnummer

60

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

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

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

169,20 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

160,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 018 kWh



Helleskjerva 92, 6222 IKORNES



Detaljering

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



Helleskjerva 92, 6222 IKORNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



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>

Helleskjerva 92

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helleskjerva Granåsen	7 min
Linje 260	0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 40 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.)	13 min
83 elever, 6 klasser	1.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
284 elever, 24 klasser	4.9 km
Sykkylven vidaregåande skule	8 min
250 elever, 17 klasser	4.9 km
Stranda vidaregåande skule	30 min
230 elever	32.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

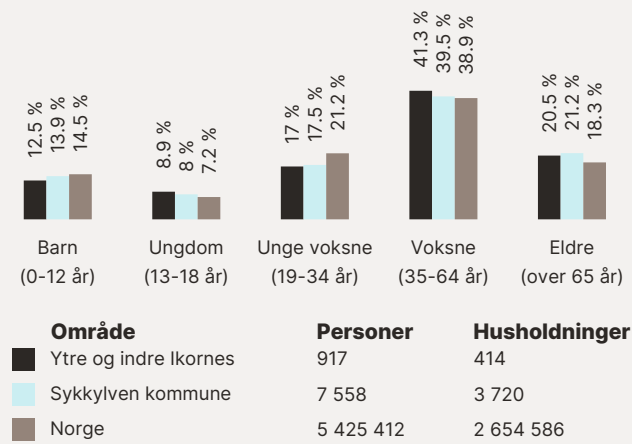


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ikornnes Fus barnehage (0-5 år)	19 min
61 barn	1.7 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	7 min
28 barn	4 km
Vikedalens barnehage (0-5 år)	9 min
48 barn	4.7 km

Dagligvare

Bunnpris Ikornnes	16 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Rema 1000 Sykkylven	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport



Ikorntnes stadion
Fotball, friidrett
11 min 1 km

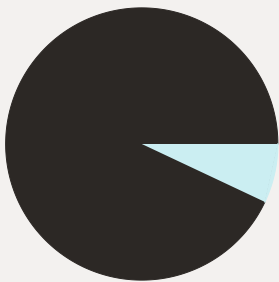


Vik skule
Aktivitetshall
7 min 4.1 km



Family Sports Club Sykkylven
7 min

Boligmasse



93% enebolig
7% annet

Varer/Tjenester

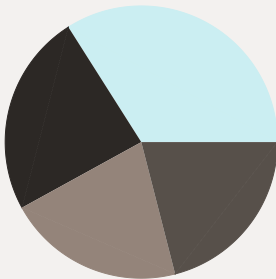


AMFI Moa
1 t 17 min



Vitusapotek Sykkylven
7 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

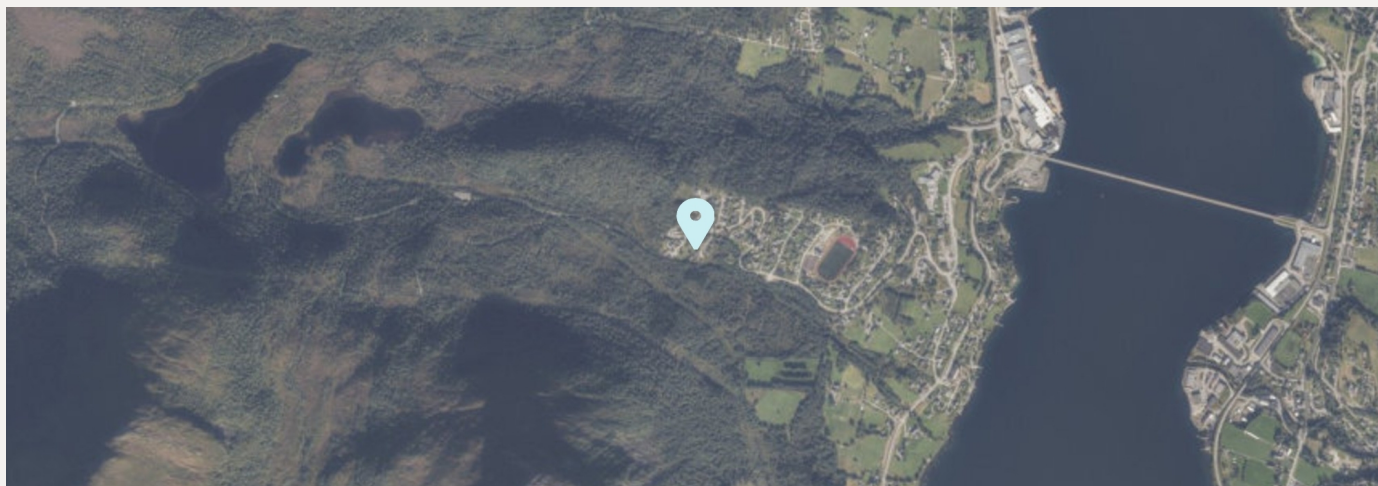


0% 43%

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.