Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Fureskogvegen 10, 6222 IKORNNES
SYKKYLVEN kommune
gnr. 43, bnr. 66

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1573 **Referansenummer:** SC8910

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig oppført i 1973 med innredet underetasje og med innredet hovedetasjen. Det er i ca. 1992 påbygget garasjerom med veranda oppå. Det er innredet hybelleilighet i underetasjen i ca 1990. Boligen er registrert med en boenhet.

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er pappshingel og taket opplyses å være omtekket i 2018, Eier opplyser at dette er tredje gangen det er lagt nytt tekke på boligen.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning i gavler.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.
Boligen har vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder. Det er observert malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er i skiftet noen glass i 2000.
Ytterdør teakdør med glassfelt. Inngangsdøren til kjelleren er en nyere hvit dør med glassfelt. som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.
Det er veranda over garasjerommet, denne er med betong bæreplanker, denne er påbygget boligen i ca. 1992. det er overgang fra denne til understøttet verdanda på fremsiden av boligen fra byggeår. Denne er med betongplate . Det er lagt toppdekke med terrassebord på verandaer. Det er rekkverk i trekonstruksjon.
Veranda har adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er bygget trapp av tre ned til terreng på boligens bakside.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendig trapp av betong/ mur ned til kjeller inngangen.
Det er bygget utvendig trapp fra veranda og ned til terrenget på boligens bakside. Denne er bygget i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv er i hovedsak med laminater, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene, panelplater og malte panelplater. Himlinger er med hvite flater og med himlingsplater.
Det er forskjellig alder på overflater i boligen.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
et er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater i kjelleren. I hovedetasjen er pipe og brannmur forseglet med dekorstein. Det er tilsluttet en stor peisovn i hovedetasjen, denne er skiftet etter byggeår. I stuen i kjelleren er det montert en eldre vedovn. Det er feieluke i kjelleren og på kryploftet.
I kjelleren er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, panelte og med malte paneler. Det er i bakkant vegger med fri mur i bakkant. Himlinger med hvite himlingsplater, hvite flater og perforerte plater og panelte, malte paneler.
Det er kjellertrapp som tretrapp fra byggeår. Rekkverk i lakkert utførelse og det er belegg i trinnene.
Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc/ vaskerom i kjeller med med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er av eldre dato, men opplyses å være oppusset av Andals Interiørservice i 2024. Dette med nytt gulvbelegg, nye overflater på vegger. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malte plater, malte betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Det er vegghengt skyllekum på rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet i hovedetasjen er oppusset på ca midten av 1990 tallet. Det er belegg på gulvet og tapeter på veggene, det er våtromsplater som brystningspanel.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap. Innredning er utstyrt med utslagsvask/ oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.
Ventilator over komfyren. Utsparing i innredningen for kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel innredning i kjeller med hvite fronter, laminat benkeplate.
Innredning med utslagsvask/ oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.
Ventilator over komfyren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.
Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer og med en del oppgradert med automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.
Grunnmur i betongstein med utvendig pussede flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot nord. På baksiden av boligen etablert blomsterbedd inntil grunnmuren. Og det er singlet gangareal mellom blomsterbedd og plen.

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen, det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1973.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

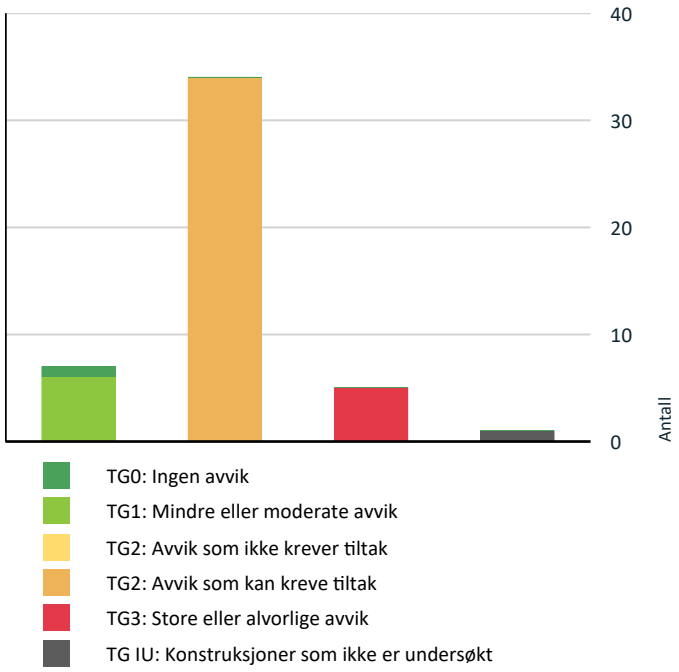
Boligen er registrert med 1 boenhet i matrikkelen.
Planløsningen på hovedplanet stemmer med tegninger.
I kjelleren viser tegninger med disponible rom. Det er her innredet en leilighet.
Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

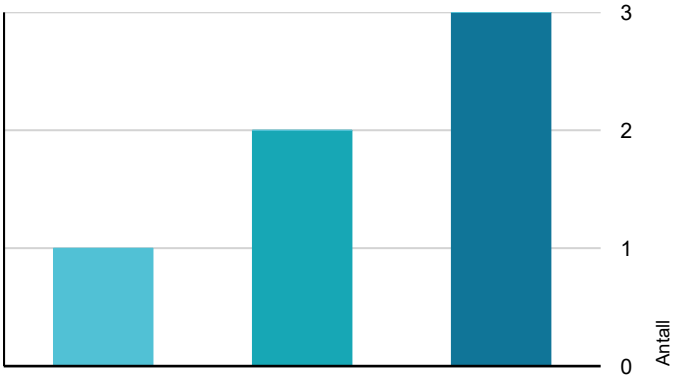
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Garasjerom	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
1992	Tilbygg	Det er tilbygget carport/ garasje med veranda oppå.
1990	Modernisering	Etablert/ innredet leilighet i kjelleren.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er pappshingel og taket opplyses å være omtekket i 2018, Eier opplyser at dette er tredje gangen det er lagt nytt tekke på boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med taktro av bordtak. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spor etter mus. Ytterligere undersøkelser om omfang anbefales og forhold overvåkes.
Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon. Det må påregnes tiltak med å hindre mus og komme inn i boligen.



TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder. Det er observert malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er i skiftet 6 vinduer i 2000.

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

Det er observert sprekker i et glass i et vindu i kjelleren. Det er observert minimum to punkterte vindu i hovedetasjen. Det er sprekker i treverk og avflassing. Tørre pakninger og noe treghet ved åpninger, spesielt i kobler vindu.
Det er gliper mellom puss og vinduskarmer i kjellerveggene.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.







TG 2 Dører

Ytterdør teakdør med glassfelt. Inngangsdøren til kjelleren er en nyere hvit dør med glassfelt. som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrer sprekke i et glass i ytterdøren.
Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren. Glasset i balkongdøren er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er registrert slitasje på overflater på karmer/ dørblad som medfører vedlikehold.



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda over garasjerommet, denne er med betong bæreplanker, denne er påbygget boligen i ca. 1992. det er overgang fra denne til understøttet verdanda på fremsiden av boligen fra byggeår. Denne er med betongplate . Det er lagt toppdekke med terrassebord på verandaer. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Veranda har adkomst fra balkongdøren på stuen. Det er bygget trapp av tre ned til terreng på boligens bakside.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkhøyde er målt til ca, 76 cm. Kravet til rekkverkhøyde er 100 cm.
Det er observert rustspren i armering under opprinnelig plate.
Rustsprengt armering oppstår når armeringsjernet i betong begynner å ruste, noe som får jernet til å utvide seg opptil seks ganger sitt opprinnelige volum. Denne utvidelsen sprenger betongen rundt, og fører til sprekker, avskalling og kan gi redusert bæreevne i konstruksjonen over tid.
Det er registrert rustdannelser på innfestingen til rekkverk stolper. Ved belastning gir rekkverket etter.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Oppgradering med nytt rekkverk og innfesting må påregnes. Det må gjøres tiltak med rustsprengt armering. Det finnes flere metoder og produkt for dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur ned til kjeller inngangen.

Det er bygget utvendig trapp fra veranda og ned til terrenget på boligens bakside. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 2 Garasjerom

Det er påbygget garasjerom med veranda oppå i 1992. Garasjen er oppført i lettklinkerblokk med utvendig pussede flater. Det er betonggulv inne i garasjen. Det er betongelementer som tak. Det er åpninger med trerister i veggen.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fukt gjennomgang i overgang mellom vegger og plate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det er viktig å holde konstruksjonen åpen og luftig.
En må være spesielt oppmerksom på risiko med å lagre bil i rommet om det oppstår drypp fra betongelementene, dette vil skade lakken.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv er i hovedsak med laminater, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene, panelplater og malte panelplater. Himlinger er med hvite flater og med himlingsplater.

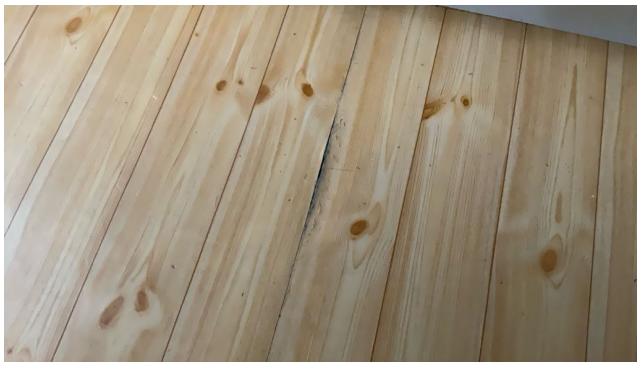
Det er forskjellig alder på overflater i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

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

Det er høydeforskjell mellom gulv i gang/ trapperom i kjelleren.
Det er ved kontrollmålinger av planhet målt helliger på stuegulvet i hovedetasjen på ca. 17 mm gjennom rommet.
Det er i stuen i kjelleren målt ca. 25 mm.gra gangen mot øst.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater i kjelleren. I hovedetasjen er pipe og brannmur forseglet med dekorstein. Det er tilsluttet en stor peisovn i hovedetasjen, denne er skiftet etter byggeår. I stuen i kjelleren er det montert en eldre vedovn. Det er feieluke i kjelleren og på kryploftet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, panelte og med malte paneler. Det er i bakkant vegger med fri mur i bakkant. Himlinger med hvite himlingsplater, hvite flater og perforerte plater og panelte, malte paneler.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert saltutslag el. I nedkant på kjellervegger av mur. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære opptrekk fra grunn.

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

Tilstandsrapport

Det er saltutslag på kjellervegger. Det er viktig at disse murene er med fri mur og med luftig konstruksjon.
Konsekvens med innlektning og kledning av slike vegger vil kunne være skade med råte i innfordre vegger.
Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.







TG 2 Innvendige trapper

Det er kjellertrapp som tretrapp fra byggeår. Rekkverk i lakkert utførelse og det er belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

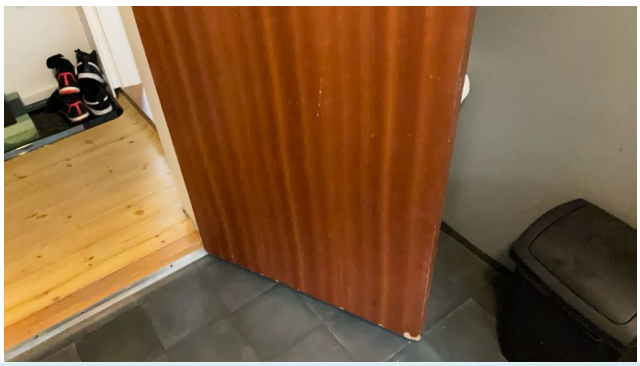
Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malte plater, malte betong/ murpuss på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er av eldre dato, men opplyses å være oppusset av Andals Interiørservice i 2024. Dette med nytt gulvbelegg, nye overflater på vegger. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strier. Det er hvite himlingsplater i taket på rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2024. Rommet har elektriske varmekabler av eldre dato.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og murvegg, kjøkken på ene siden.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

ETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedetasjen er oppusset på ca midten av 1990 tallet. Det er belegg på gulvet og tapeter på veggene, det er våtromsplater som brystningspanel.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malte flater.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

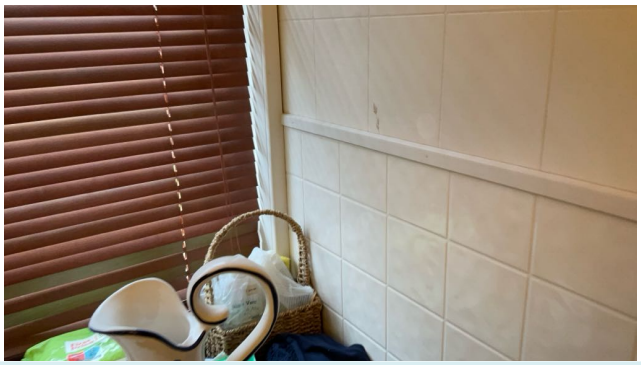
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

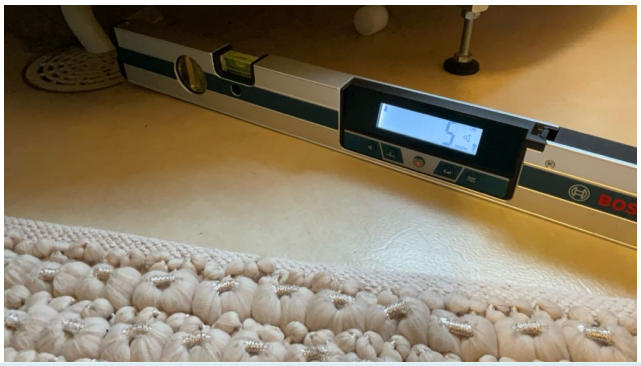
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er en god løsning/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er tapet fra byggeår på veggene. Tapeten på dette badet er ikke definert som tett/ membransjikt i forhold til krav for våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt fuktmåling i etablert spalte ved rørgjennomføringen i kjelleren.
Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Enkel innredning med hvite fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask/ oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.
Ventilator over komfyren.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer til sitt formål, men har en del bruksslitasje. Oppgraderinger med fornyinger bør vurderes.

En slitt kjøkkeninnredning kan ha flere negative konsekvenser:
Misfarging og flekker kan være vanskelige å fjerne.
Skuffer og skap kan bli vanskelige å åpne og lukke.
Slitte hengsler kan føre til at skapdører henger skjevt.







KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap. Innredning er utstyrt med utslagsvask/ oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.
Ventilator over komfyren. Utsparing i innredningen for kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer til sitt formål, men har en del bruksslitasje. Oppgraderinger med fornyinger bør vurderes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert avrenninger i skjøten på rørene.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann på røropplegget i denne boligen.







TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

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

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

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer og med en del oppgradert med automatsikringer. Det elektriske anlegget i boligen er med forskjellig alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el-anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussing/ renovering.
Det må innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.

Det presiseres at kostnadsestimatet gjelder en utvidet el- kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er i overgang mellom gulv og vegger/ grunnmur registrert saltutslag. Dette trenger ikke være knyttet til svikt ved drenering, men kan like gjerne være som følge av kapillære forhold, med kapillære forhold menes a fukt trekkes opp fra grunn viv mur/ sement/ betong konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende på tomt som heller mot nord. På baksiden av boligen etablert blomsterbedd inntil grunnmuren. Og det er singlet gangareal mellom blomsterbedd og plen.

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen, det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løsningen med blomsterbedd inntil grunnmuren er en løsning som ikke er anbefalt. Det er ikke anbefalt at brydbusker etc. vokser opp etter tre kledning/ yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas oppgraderinger med retting ved å ta bort blomsterbedd som ligger inntil boligen og fjerne planter som vokser oppetter fasade.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Som beregning for levetid på plastrør er dette satt til 50 år av Sintef Byggforsk. NS 3600 setter TG 2 for rør som er mer en halvparten av oppbrukt brukstid.

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1973.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/187 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 3 Bod, Vaskerom, Bad/vaskerom, 2 Stuer, Garasje, 2 Kjøkken, Vindfang, Bad, Toalettrom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fureskogvegen 5 ,6222 IKORNNES 204 m² 1967 5 sov	24-06-2021	3 100 000	**2 950 000**		2 950 000	**14 461**
2	Blindheimsvegen 36 ,6230 SYKKYLVEN 217 m² 1955 5 sov	09-12-2024	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**10 369**
3	Parkvegen 4 ,6222 IKORNNES 279 m² 1968 6 sov	17-05-2021	2 350 000	**2 250 000**		2 250 000	**8 065**

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 190 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

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

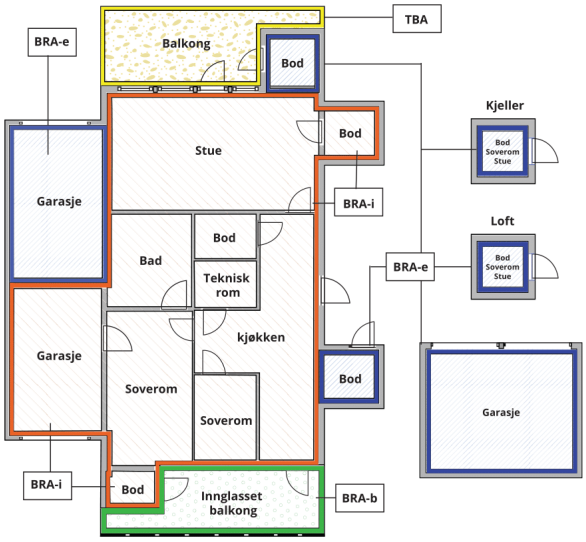
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	89		13	102	
Etasje	98			98	45
SUM	**187**		**13**		**45**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang m/ trapp, soverom, bod, vaskerom, bod/ kontor, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Garasje, bod 3	
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue		

Kommentar

Garasjerom med gulvareal på 26 m2. Rommet er ikke måleverdig da det er åpent i front.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er registrert med 1 boenhet i matrikkelen. Planløsningen på hovedplanet stemmer med tegninger.
I kjelleren viser tegninger med disponible rom. Det er her innredet en leilighet.
Dette er bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom innredet og benyttet som soverom ved kjøkkenet i kjelleren tilfredsstiller ikke lys/ rømnings krav for rom til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	172	15

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Marit Birgitte Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	43	66		0	1200 m²	Tomtearealet er omtrentlig og basert på opplysninger i skylddelingsforretning.	Eiet

Adresse
Fureskogvegen 10

Hjemmelshaver
Sandvik Marit Birgitte

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fint boligområde på Jarnes med meget flott utsikt over Sykkylven, samt Fjellene som omkranser området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrående nordøst vendt tomt opparbeidet med gruset vei g biloppstillingsplass på fremsiden av boligen. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og beplanting, flaggstang, klestørkestativ. Gruset areal ved boligen på baksiden av huset.
Eiendommen har flott utsikt og utsikt og normalt gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart	27.02.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.09.1971		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse	26.03.1974		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	27.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SC8910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Fureskogvegen 10, 6222 IKORNNES

17 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fureskogvegen 10	Fureskogvegen 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1988

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.

Eid halve boligen siden 1973, overtok fullt eierskap i 1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sandvik, Marit Birgitte

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

Beskriv feilen og omfanget

Utbedret bad i kjeller pga varmeskader på belegg fra varmekabler

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

La nytt våtromsbelegg og våtromstapet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andals Interiørservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i hjørnet på matbod i kjeller med det samme huset ble bygd. Ble utbedret med bedre drenering.

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**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

la nytt tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gunnar Bokn

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2000

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble skiftet 6 vindu

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straumsheim Glass og Fasade

4.2.6 **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

Fukt i bod da hus var nybygd, ble utbedret med bedre drenering.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Grov ny grøft

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

arbeid utført av leigebuar i kjellerleilighet, ikke iht forskrifter, stikk-kontakter og koblet fra jording - oppdaga av kontroll på anlegget på heile huset.

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Stikk-kontakter på kjøkken og koblet til jording

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

E24

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95322451

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sandvik, Marit	**2025-09-17**

Identification

bankID Sandvik, Marit

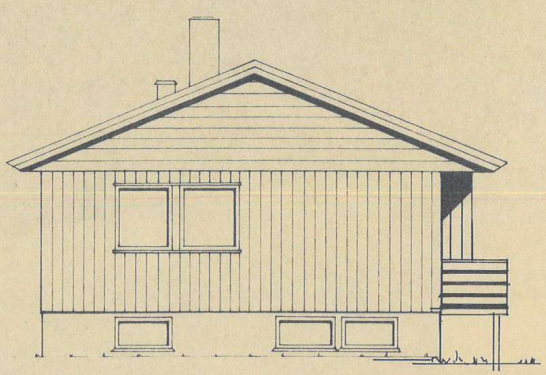
Signicat

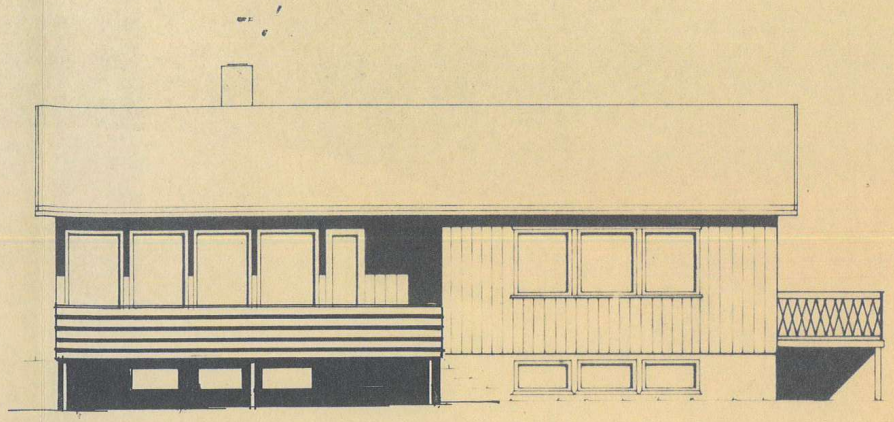
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

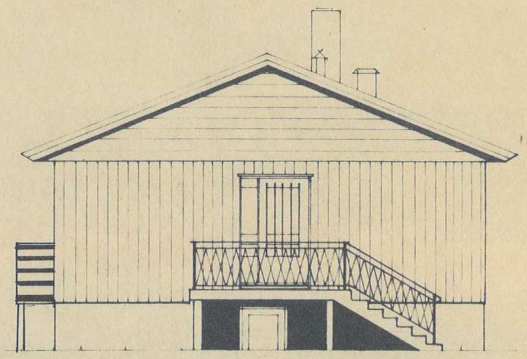
Egenerklæringsskjema

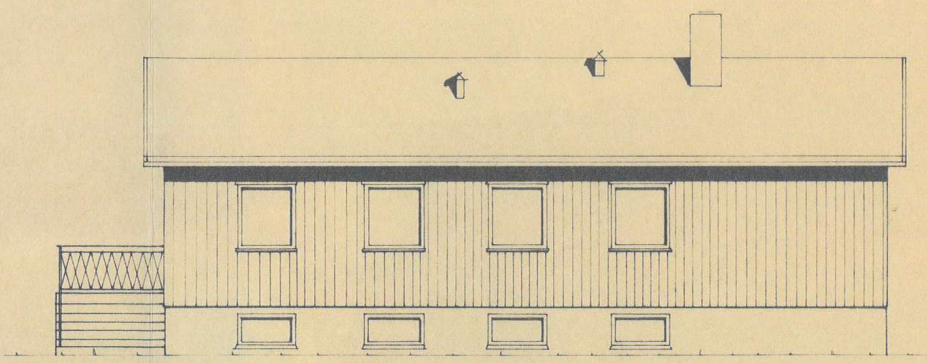
Signed by:

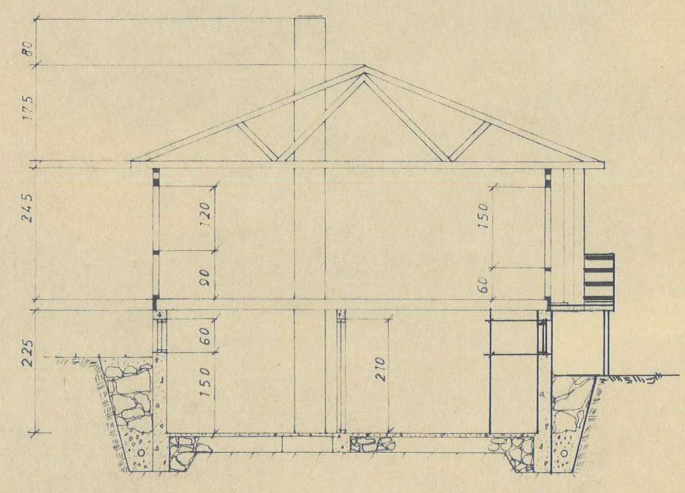
Sandvik, Marit	17/09-2025 16:05:58	BANKID









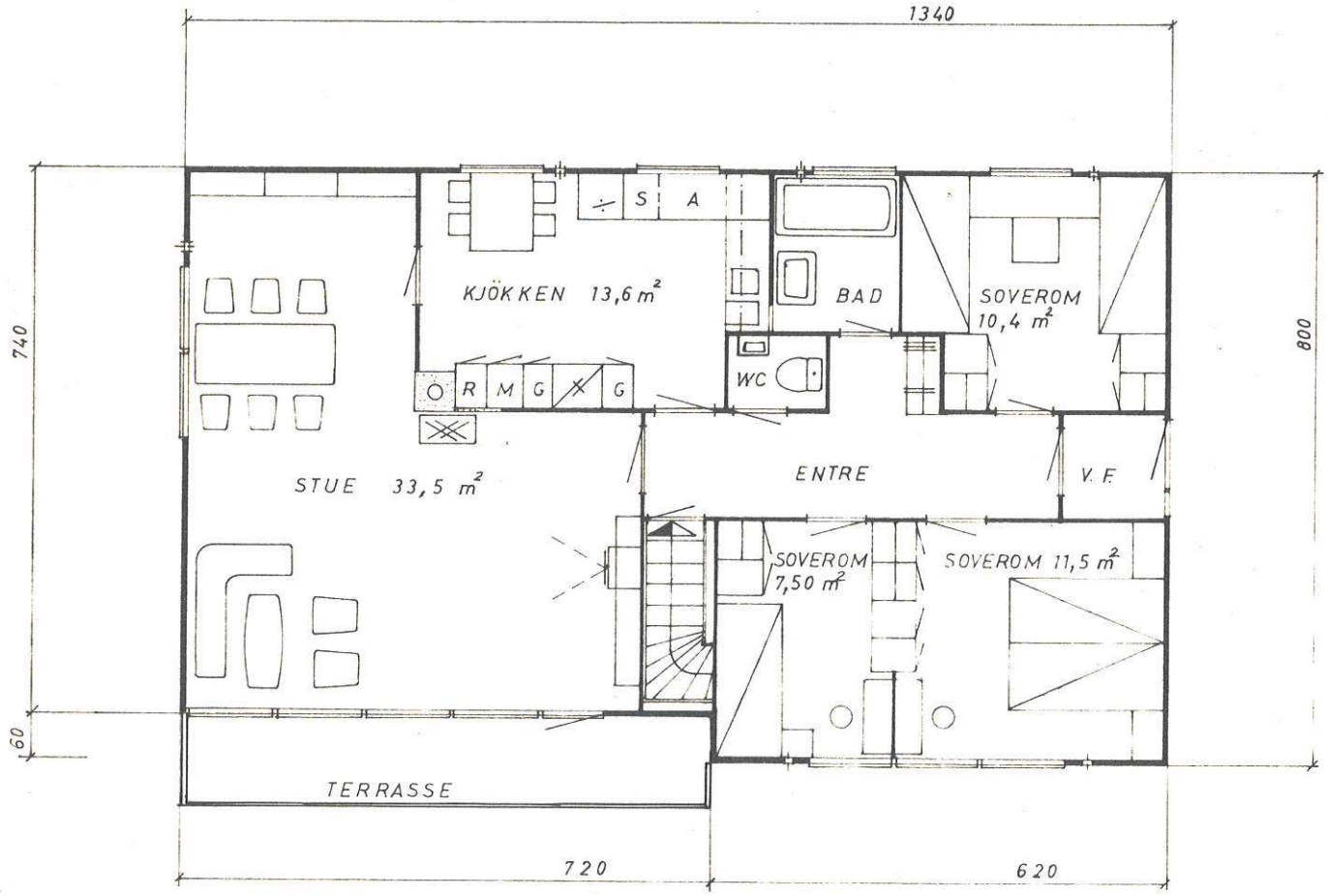


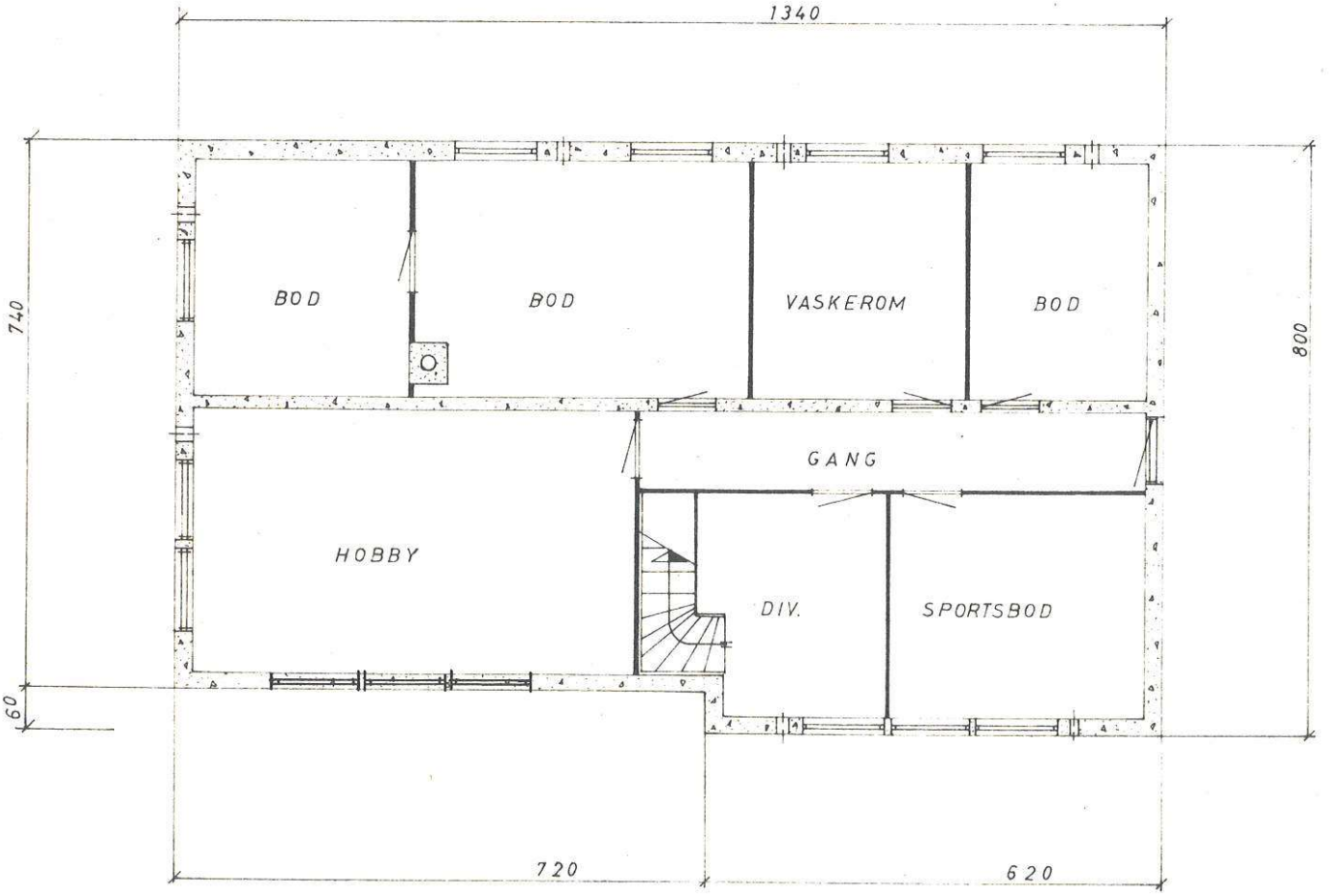
BRUTTO AREAL 102,4 m²
LEIE AREAL 95,0 m²

Sykkylven byggerad.
Framlagt 3/9-71
Godkjent 216/71.
Ikkje godkjent
Sykkylven byggeråd,
Kåre Åsen

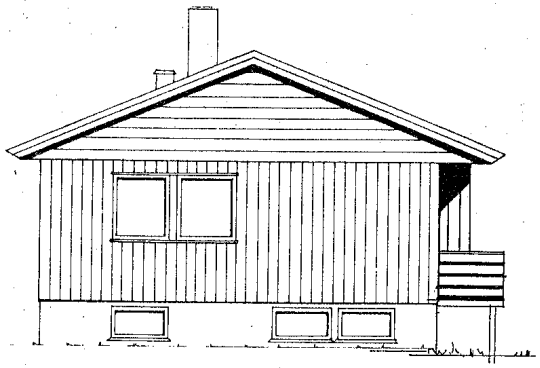
Oppdrag nr.	For	G. nr. B. nr.	
Blad nr. 1	PLANER, SNITT OG FASADER	Mål 1 : 100	Dato NOV. 1970
VEGSUND TREVARE A-S 6020 VEGSUND — Tlf. 39 144 - 39 554		Tegnet Oddvar Furebrand	
		Tegning nr. 736 A	

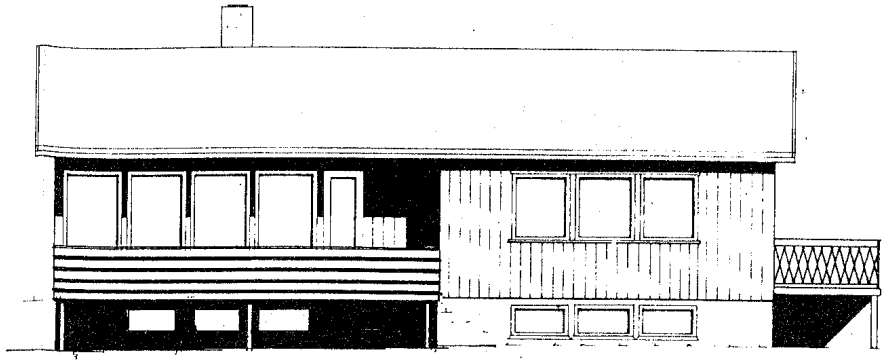
g må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov av 6. juni 1930.

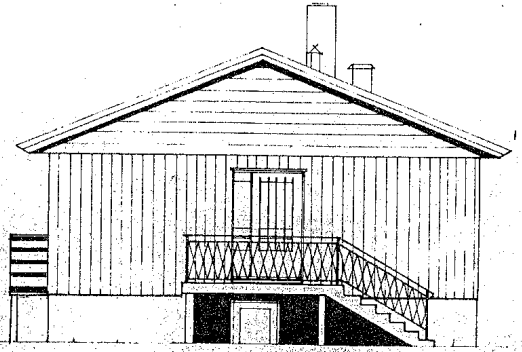


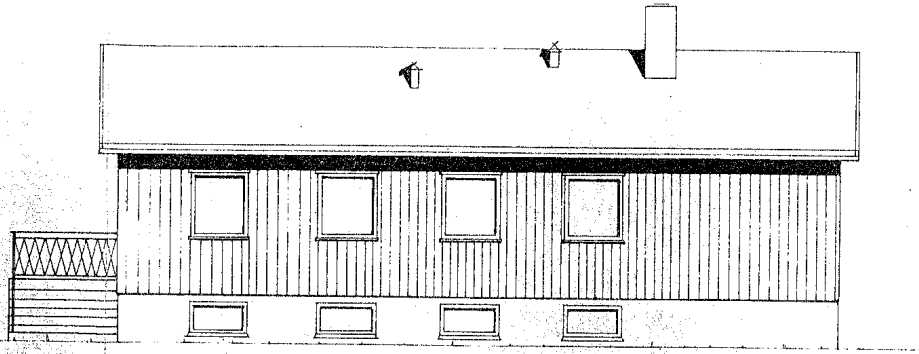


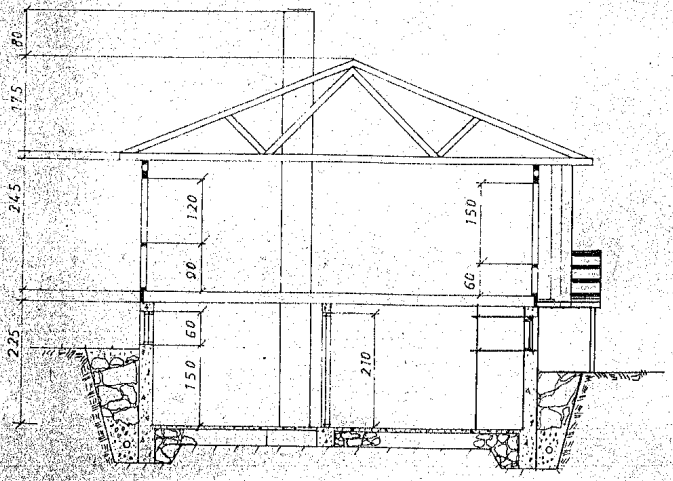
Denne tegnir











BRUTTO AREAL 102,4 m²
LEIE AREAL 95,0 m²

Sykkylven byggerad

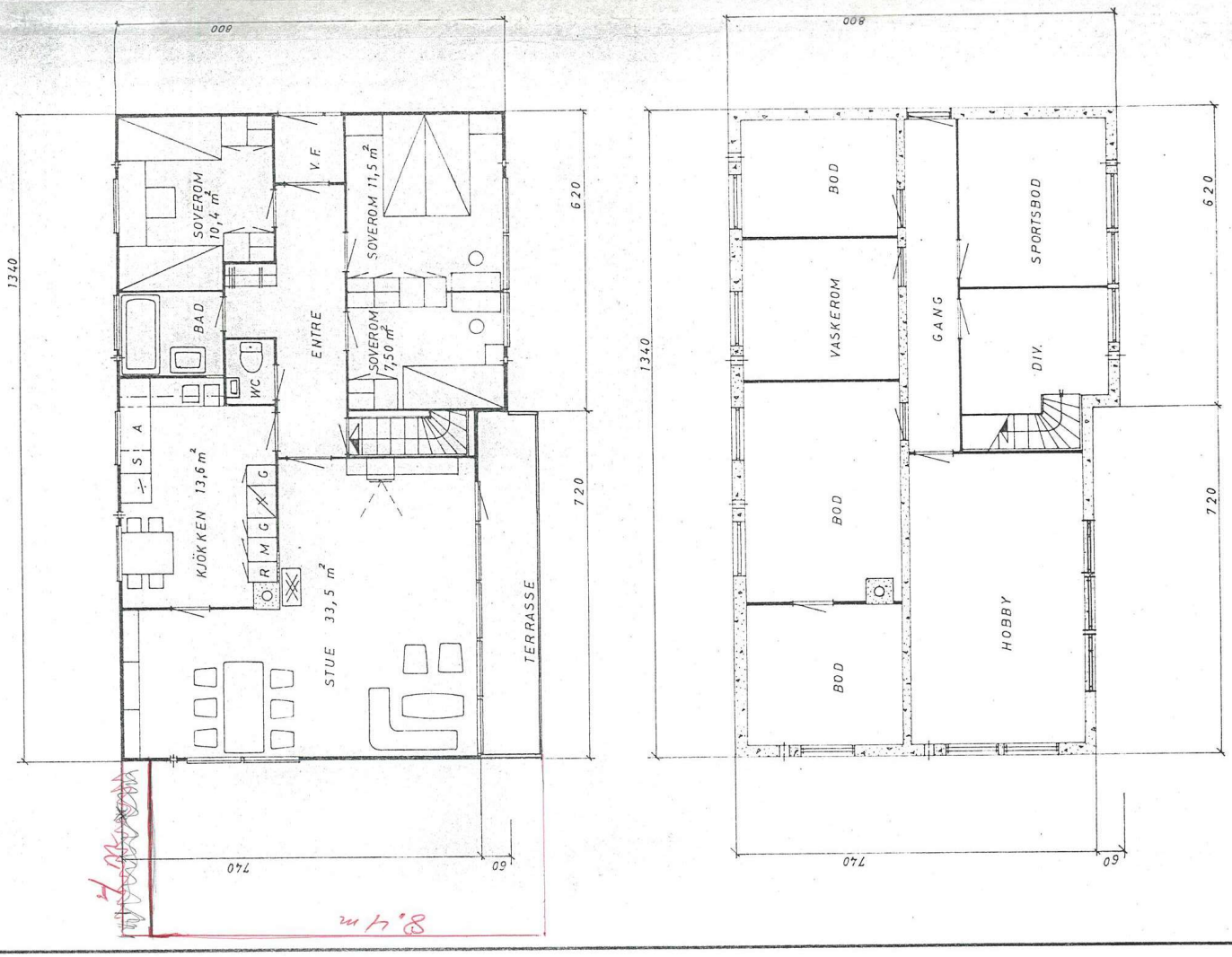
Framlagt 3/9-71
Godkjent 216/71
Ikkje godkjent
Sykkylven byggerad,
Kaare Aasen

Oppdrag nr.	For	G. nr.	B. nr.
Blad nr. 1	PLANER, SNITT OG FASADER	Mål 1 : 100	Dato NOV. 1970

VEGSUND TREVARE A/S

Tegning nr. 726-1

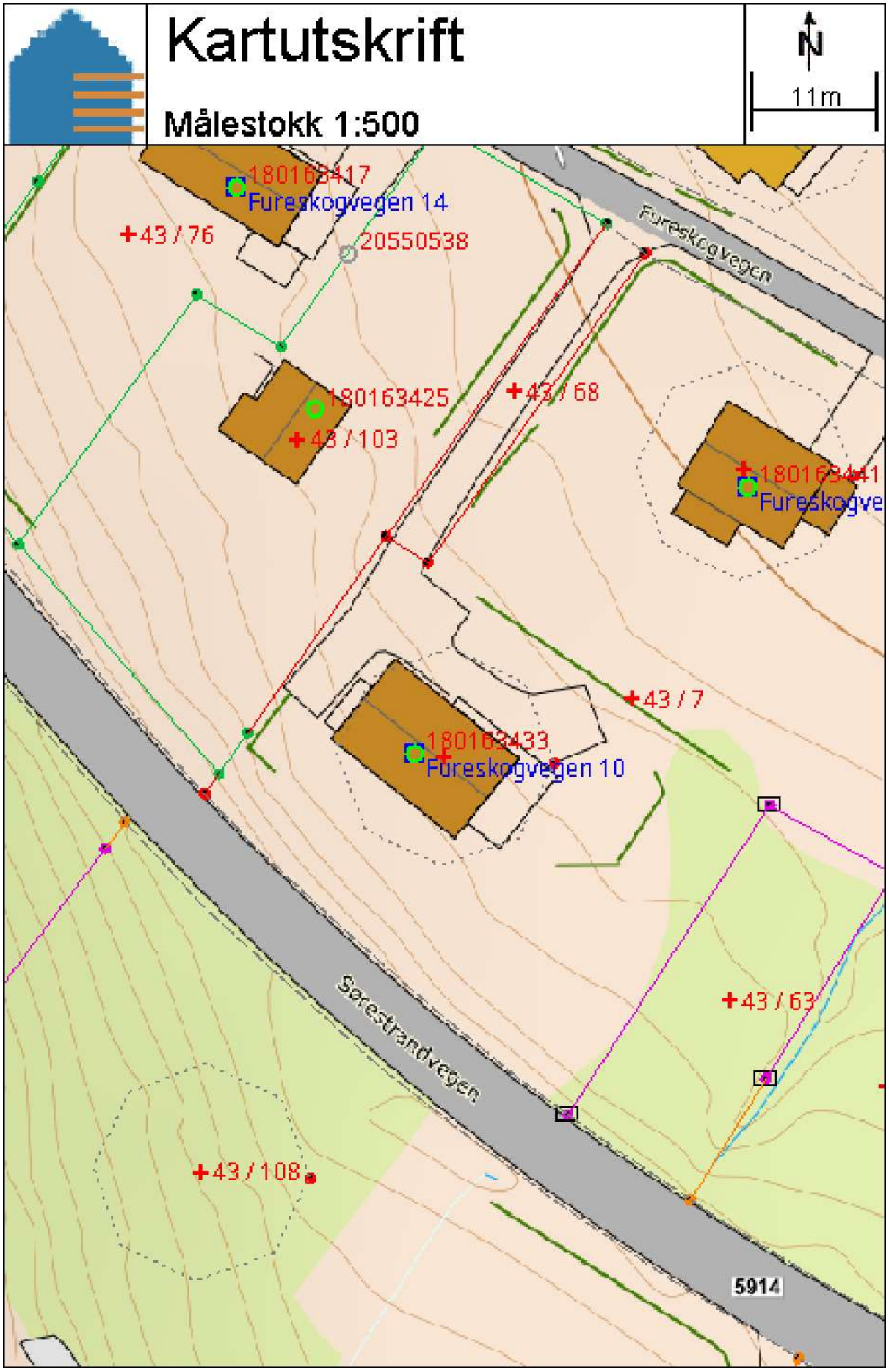
Oddvar Furuhaug



Denne tegning m

Kartutskrift

Målestokk 1:500



Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer: 43
Bruksnummer: 66

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.04.2025 kl. 10:20
Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	RYDNINGEN
Etableringsdato:	08.03.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 66	269,9 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 43 / 66	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011244	SANDVIK MARIT BIRGITTE		FURESKOGVEGEN 10 6222 IKORNNES	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6920312	372829		269,9 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Skylddeling — 08.03.1971

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 43/7	0
Mottaker	1528 - 43/66	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Fureskogvegen	2018	10			Grunnkrets	0103	Ytre Ikornnes	
						Stemmekrets:	2	Sørestranda	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041002	Ikornnes	
				6920312	372826	Postnr.område:	6222	IKORNNES	
						Tettsted:	6131	Ikornnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 163 433
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6920312 Øst: 372826
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

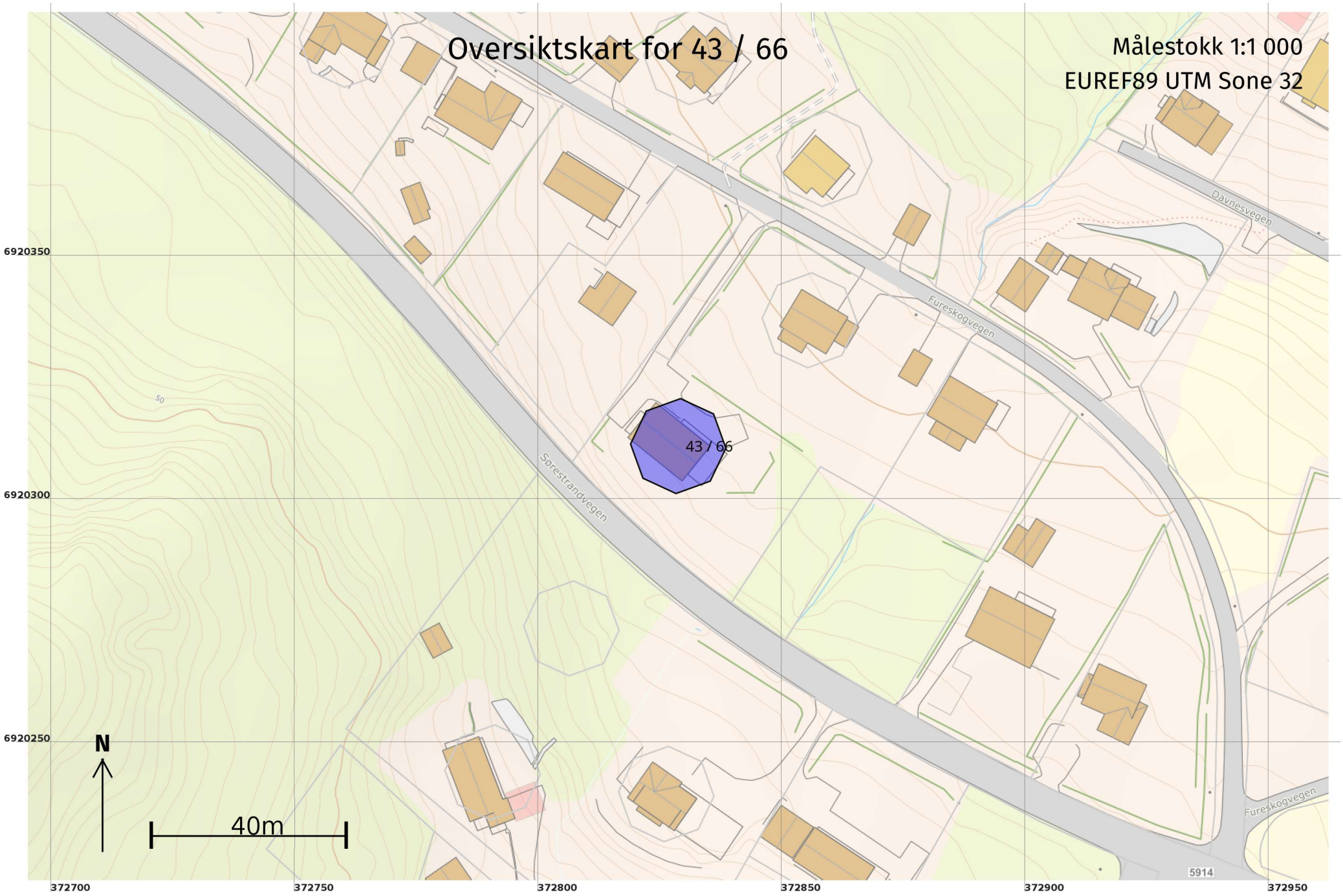
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

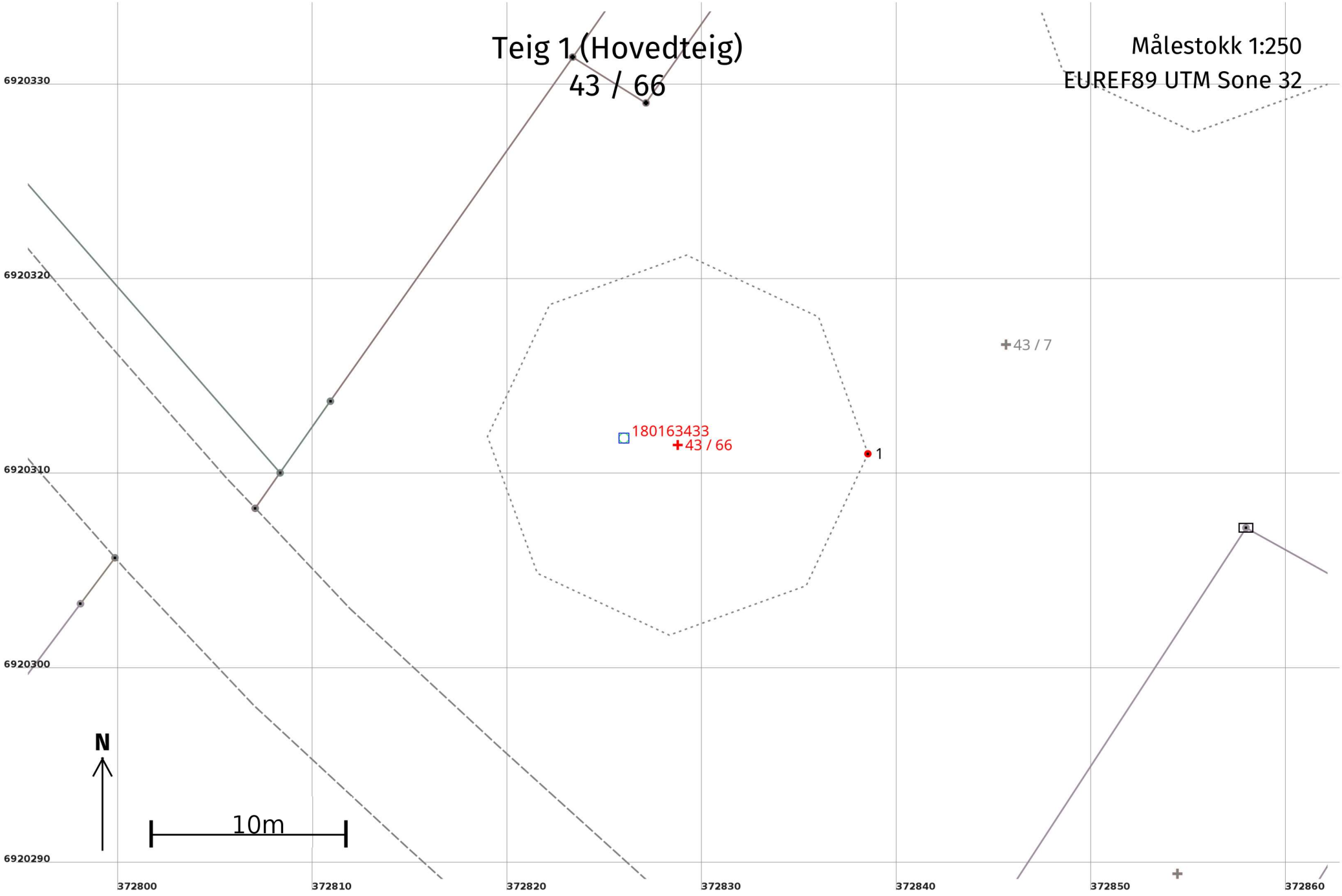
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2018 Fureskogvegen 10	H0101	Bolig	0	0		0	0	43/66


Oversiktskart for 43 / 66
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
43 / 66
Søre strandvegen
Fureskogvegen
Davnesvegen
5914
6920350
6920300
6920250
372700
372750
372800
372850
372900
372950
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
43 / 66
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6920330
6920320
6920310
6920300
6920290
372800
372810
372820
372830
372840
372850
372860
180163433
43 / 66
1
43 / 7
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 269,9 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6920312 **Øst:** 372829

MÅLEBREV

Avskrift av dagbok nr. 975 i 71
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

År 19 70 den 17/9 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Jarnes, gr.nr.43, br. nr. 7 i Sykkylven.

Forretningen er rekvirert av Lars J. Jarnes
som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren *

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

Bernt Tandstad.

Alle var loveleg varsla den
Ved forretningen møtte:

Lars Jarnes for gr. nr.43, br.nr. 7.
Asbjørn Auflem for gr.nr.43, br.nr.41.
Bjarne Sætre for gr. nr.43, br. nr. 63.
Birger Rønning som kjøpar.

G.nr.43,b.nr.10,Jon Jarnes var varsåa men møtte ikkje.

Grenseliner:
I nordvest gransar parsellen mot gr.nr.43, br.nr.10
i lengda 25.70 m.
I nordaust grensar parsellen mot gr.nr.43, br.nr.41
i lengda 42.50 m.
I søraust grensar parsellen mot gr.nr.43, br.nr.63
i lengda 29.70 m.
I sørvest gransar parsellen mot fylkesvegen i
lengda 44445 m.
Grensa følger her fot av vegskråning.
Parsellen er merka i marka med bytesteiner.

Parsellen omfatar 1.193.6 m2

Skylddeling

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

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

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre

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

Forretningen slutta den 17/9 19 70.

Bernt Tandstad

Hans Tu

Lars Jarnes

Harald Sandal

Nr. 2254 a L Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 10 -66

*Stryk det som ikkje høver

Påskrifter:

Parsellen har gjerdeplikta.
Parsellen har rett til å nytte den utlagte sjøvegen.

Som eigar av g.nr.43,b.nr.10 godkjenner eg skyld-skifte og målebrev.

Jon K.Jarnes

Å o.

MÅLEBREV – KART

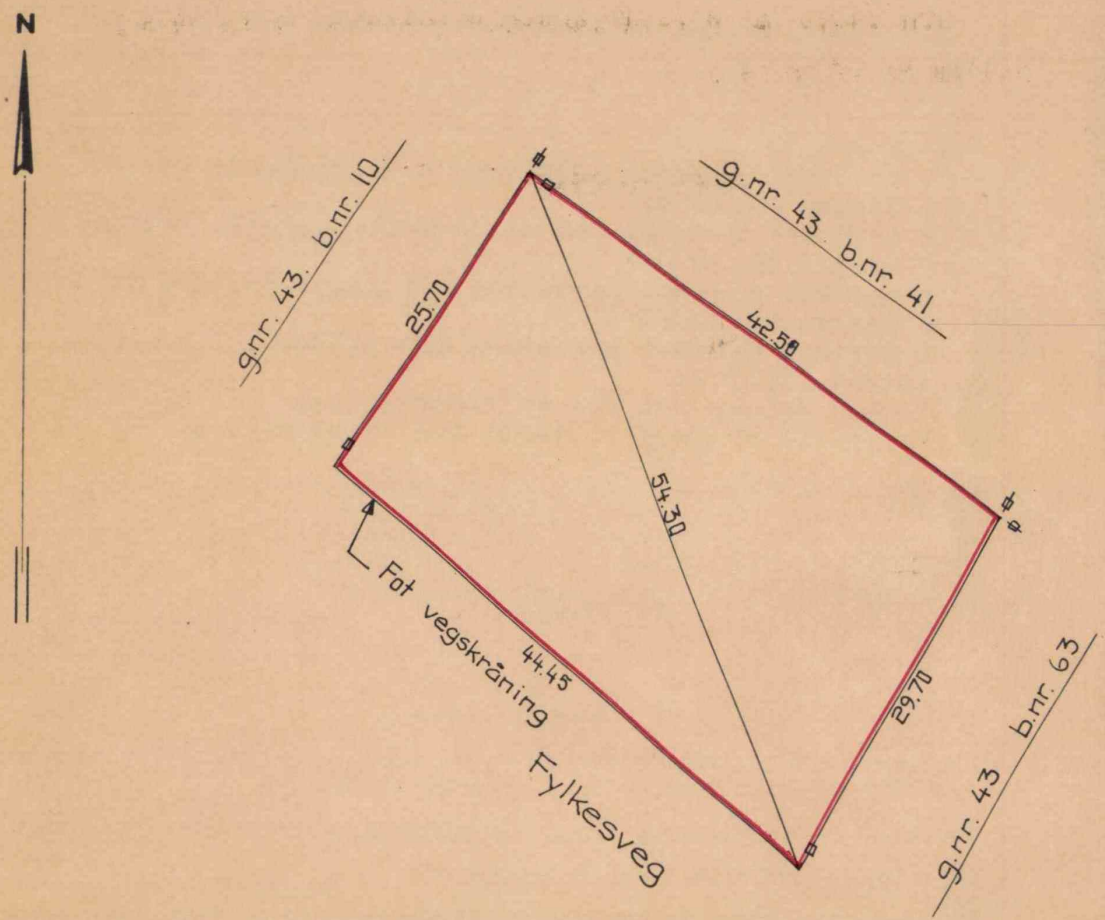
M.nr. .....

Kartpl. .....

Parsell ..... av ..... gnr. 43 bnr. 7

Bruksnavn „Rydningen" gnr. 43 bnr. 66

Areal 1193.6 m² Mål 1 : 500



(kart- oppm. - og skylddelingsforretning blei halde 17/9-70.)

SYKKYLVEN KOMMUNEINGENIØRKONTOR

Jan. - 1971

Nr. 2260 På lager Sem & Stenersen i Oslo

OPPLYSNING OM VEG VATN OG AVLØP GBNR. 43/66 I SYKKYLVEN KOMMUNE

VEG: Privat

VATN: Privat

AVLØP: Tilknytt offentleg

Med venleg helsing

Trude Lillestøl

konsulent fellestenestene

mobil: 94866354

epost: trude.lillestol@sykkylven.kommune.no

OPPLYSNING OM KOMMUNALE GEBYR GBNR. 43/66 I SYKKYLVEN KOMMUNE

Årlege kommunale gebyr for 2025 er kr 13553,- inkl. kommunalt avløp, renovasjon og feiing.

Privat vassforsyning.

Her er det ikkje installert vassmålar.

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

Sjå vedlagt lenke for å bestille vassmålar: https://www.sykkylven-energi.no/vatn-og-avlop/vassmaler-og-avlesing/bestill-vassmalar/

Med helsing

Tone Skårland Gjærde
Informasjonsansvarleg/ Kundebehandlar

Sykkylven Energi AS

OPPLYSNING OM ELDSTAD GBNR. 43/66 I SYKKYLVEN KOMMUNE

Sist varsla feiing 22.09.2021,ingen tilbakemelding på utlevert feievarsel.

Ved tidlegare varsel om feiing har det vorte påpeika at det manglar godkjent takstige. Eigar har meldt tilbake at dei feiar sjølve. Neste feiing/kontroll er planlagt i 2026

Mvh
Kjetil Arne Hanssen
Branninspektør Tekniske tenester
Tlf sentralbord: 70 24 65 00 Mobil. 977 15 121
kjetil.hanssen@sykkylven.kommune.no

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

J.nr. 399/74.

Birger Rönning

6222 - Ikornes.

Etter besiktigelse foretatt den 25/3 - 1974 gis herved midlertidig brukstillatelse av 1.etg Leilighet. på eiendommen Grn.43. Brn.66 i Sykkylven kommune.

Merknader:
1. Det mangler rekkverk på Trapp og veranda.
2. Kjeller er ikke ferdig innreidd, og utvendig er det ikke ferdig tilfyllt rundt murer, Grunnmur er ikke pusset over terreng utvendig.

For gjennstående arbeider settes frist til ferdigstillelse.
For punkt 1. til 1/5 - 1974
for " 2. " 1/9 - 1974.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/9 - 1974.

Sykkylven den 26/3 - 1974

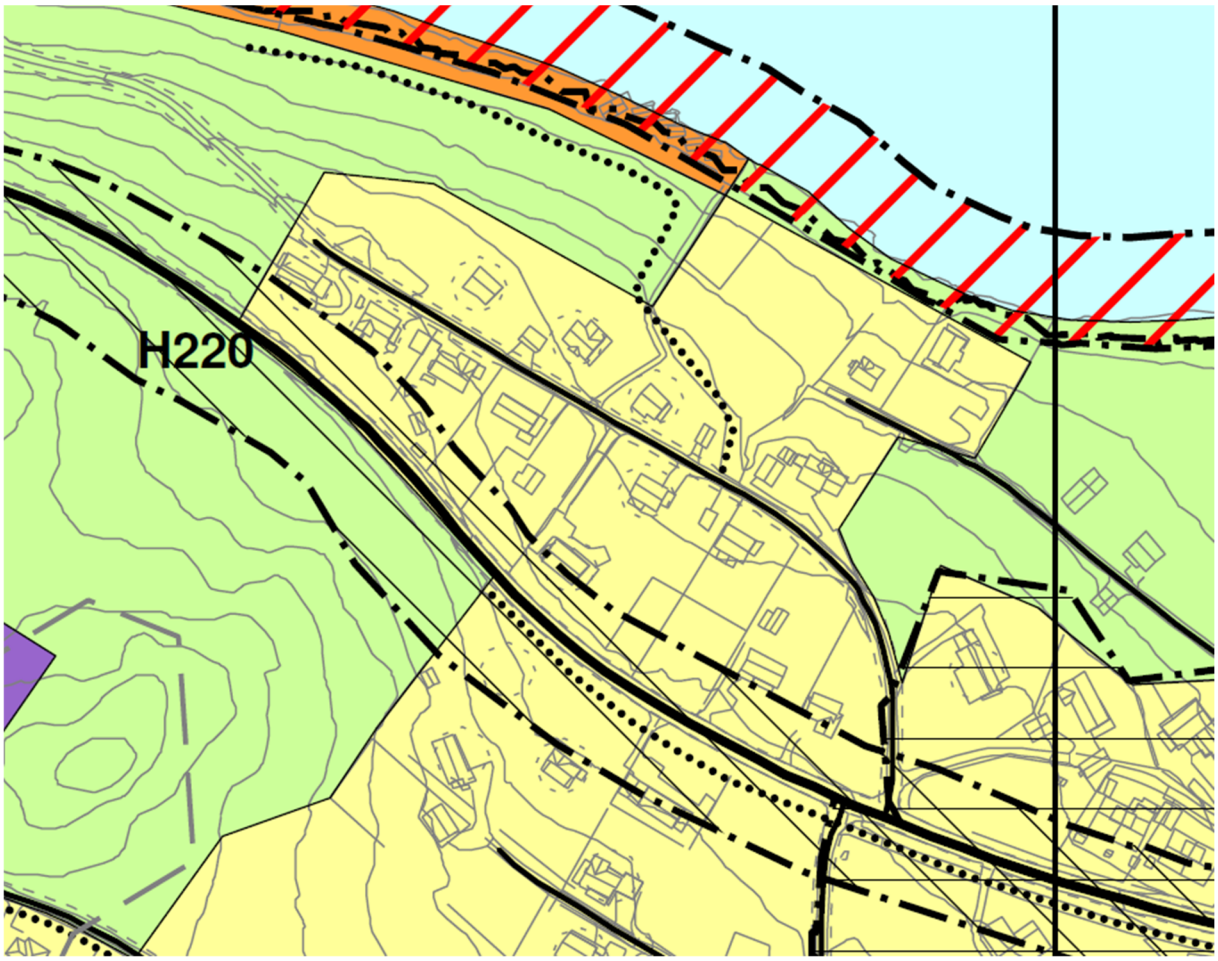
for bygningssjefen i Sykkylv

Ottar Seisvakk

Bygn.kontrollör.

Sykkylven byggeråd,

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66


H220

enova

Energiattest



Adresse **Fureskogvegen 10, 6222 IKORNNES**	
Dato for energimerking **14.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259452**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180163433**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 611 kWh**



Fureskogvegen 10, 6222 IKORNNES

Detaljering

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

Fureskogvegen 10, 6222 IKORNNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Fureskogvegen 10

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Jarnes Linje 260	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 14 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 86 elever, 6 klasser	23 min 1.7 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	6 min 4.2 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	6 min 4.3 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	31 min 33.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

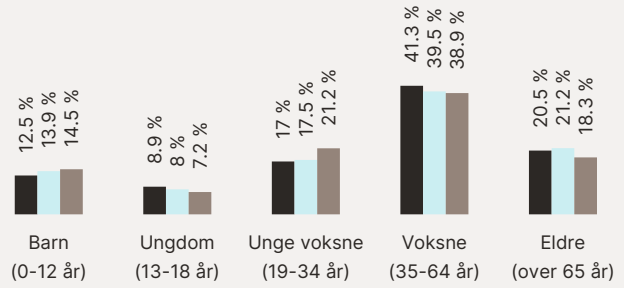
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	18 min 1.3 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	5 min 3.4 km
Blakstad naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 4.2 km

Dagligvare

Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	17 min 1.3 km
Rema 1000 Sykkylven	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

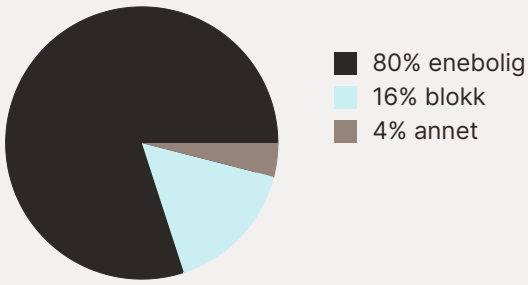
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Ikornnes stadion Fotball, friidrett	4 min 2.5 km
Vik skule Aktivitetshall	5 min 3.5 km
Family Sports Club Sykkylven	5 min

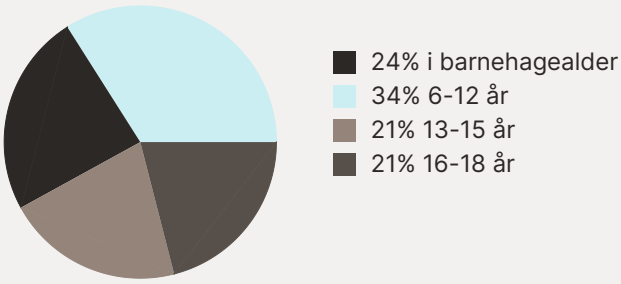
Boligmasse



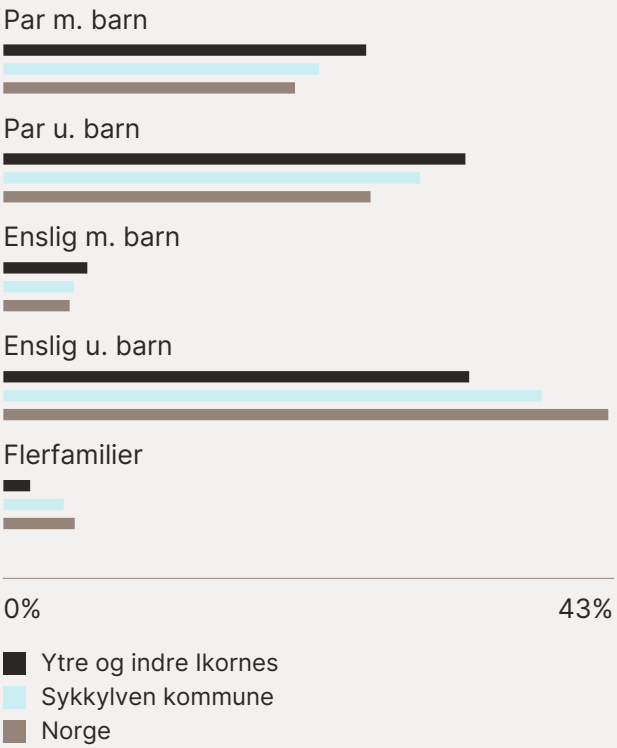
Varer/Tjenester

AMFI Moa	49 min
Vitusapotek Sykkylven	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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.