

& AURSNE  
PARTNERS



# 04

Nøkkelinformasjon/Megler

# 26

Beliggenhet

# 29

Eiendommen

# 36

Tekniske dokumenter

## LASTØLEN, SNR 5

Prisantydning	<b>2 700 000</b>
Omkostninger	<b>76 320</b>
Totalpris	<b>2 776 320</b>
Fellesutgifter	<b>500 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>67 m2</b>
Bruksareal	<b>67 m2</b>
Soverom	<b>3</b>
Bad	<b>1</b>
Etasje	<b>1</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>
Byggeår	<b>2017</b>



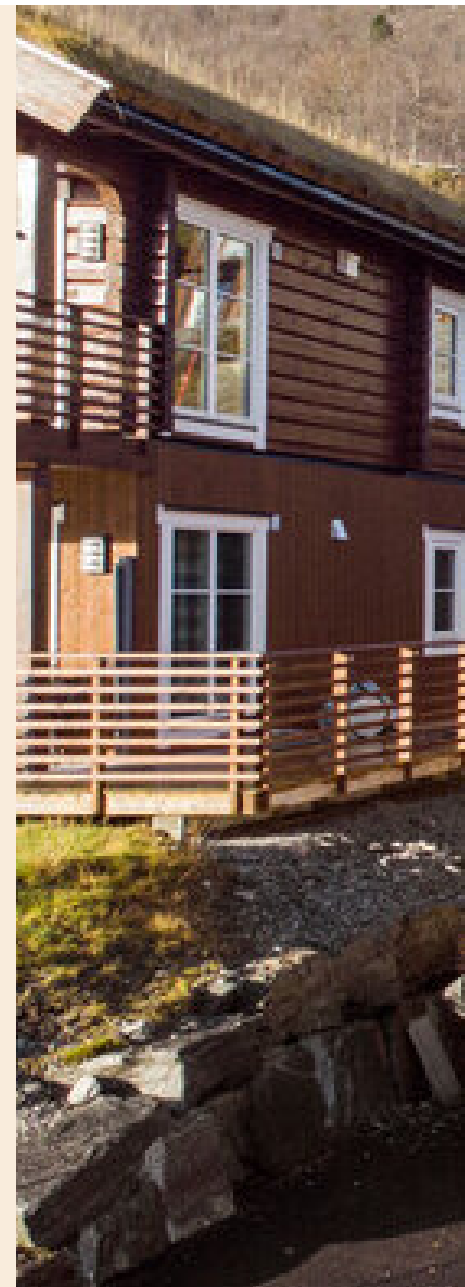
**Lars Hellevik**

Eiendomsmegler MNEF

90 18 63 94 / [hellevik@aurtnespartners.no](mailto:hellevik@aurtnespartners.no)

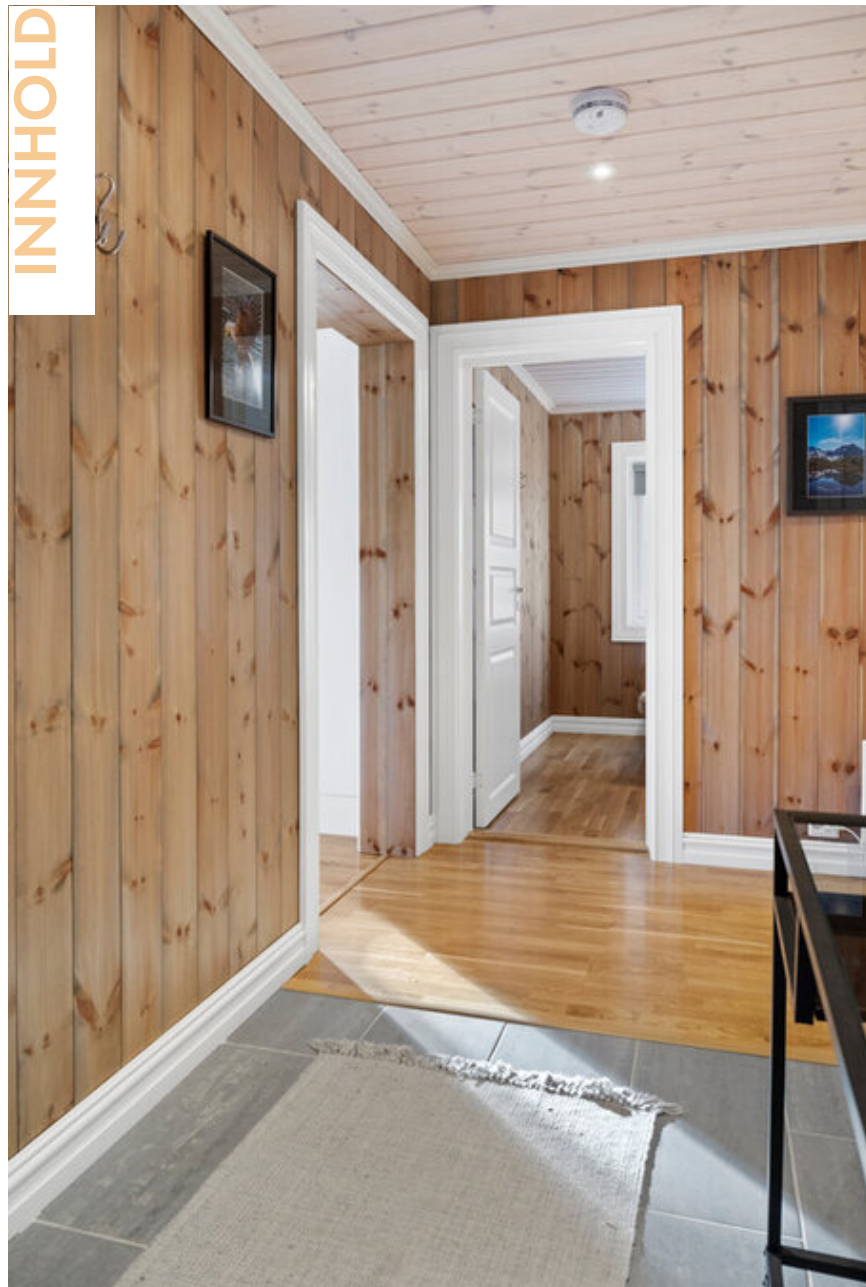
**& AURSNE  
PARTNERS**

Skulegata 9 6230 Sykkylven









## INNHold

1. Etasje: Entrè/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, utvendig bod

Leiligheten har også en overbygd terrasse på 28m<sup>2</sup>.

P-ROM	67 M <sup>2</sup>
BRA	67 M <sup>2</sup>

Gnr 29, Bnr 188, Snr 5



& AURSNE  
PARTNERS

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle  
avvik i forhold til boligens innredning.

## STANDARD

Velkommen til en flott fritidsleilighet i Lastølen hyttefelt, cirka 300 meter fra skitrekket på Fjellsætra.

Leiligheten ble oppført i 2017, og fremstår som velholdt. Leiligheten er beliggende i første etasje med enkel tilkomst, og har terrasse med nydelig utsikt.

Standarden er i hovedsak 3-stavs parkett og flis på gulvoverflater, vegger med beiset furupanel, og himlinger kledd med hvitlasert panel som stedvis er utstyrt med downlights.

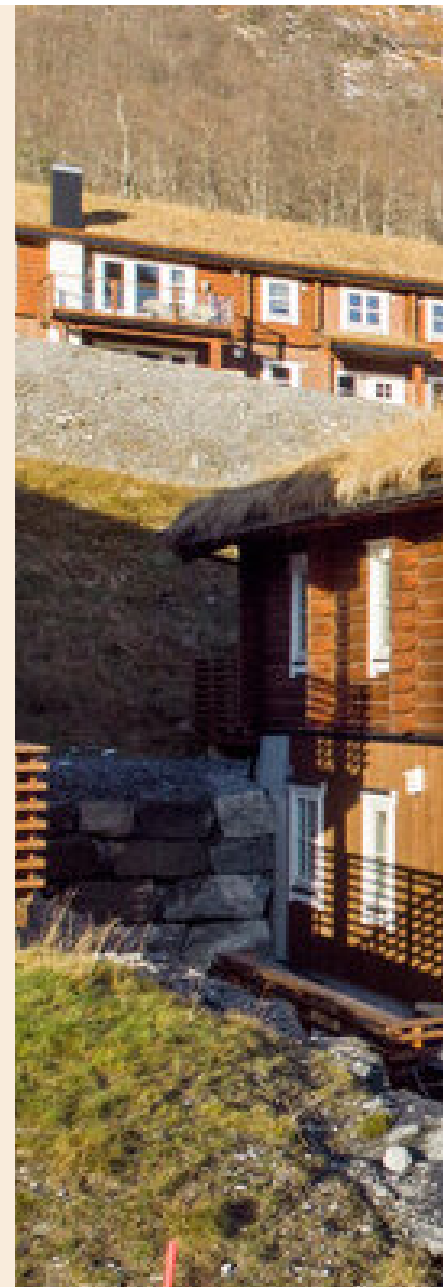




## ENTRÉ

Seksjonen har overbygd inngangsparti med sportsbod like ved inngangsdøren.

Entrèn har flislagt gulv med gulvvarme, samt muligheter for klesoppbevaring. Åpen løsning mot gang med gulvoverflate av 3-stavs parkett på gulv, og himling med downlights. Praktisk, elektronisk lås på ytterdør.







## STUE

Leilighetens stue er av god størrelse og har store vindusflater. God plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er montert vedovn som sørger for den riktige stemningen etter en lang dag i skiløypene. Fra stue er det utgang til en delvis overbygd terrassen på 28m<sup>2</sup> med nydelig utsikt og gode solforhold.













## KJØKKEN

Stuen har åpen løsning mot kjøkken, hvor det er montert en moderne kjøkkeninnredning fra HTH med mørke, glatte fronter og takhøye overskap. Benkeplate i laminat med nedfelt sort servant.

Av utstyr er det montert waterguard, integrert komfyr og platetopp, samt fullintegrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin, og videre er det montert ventilator og komfyrvakt.













## BAD

Badet har en flislagt gulvoverflate med gulvvarme, og vegger med beiset panel. Av utstyr er det montert dusjkabinett, toalett, avtrekksvifte, baderomsinnredning med overhengende speilseksjon, opplegg for vaskemaskin, samt downlights i himling.







## SOVEROM

Leiligheten har tre soverom.















## BELIGGENHET

Leiligheten har en flott beliggenhet på Fjellsætra, nærmere bestemt i første rekke i Lastølen hyttefelt. Lastølen hyttefelt ligger like ved skitrekket, og herfra er det kort vei til utallige turmuligheter både vinter og sommer.

Alpinanlegget på Fjellsætra har et godt og variert utvalg for den skiglade, med totalt 5 heiser og 14 nedfarter. Anlegget er familievennlig tilrettelagt, med blant annet gratis barneheis og flotte langrennsløyper. Fjellsætra har totalt 35 kilometer med preparerte langrennsløyper, inkludert lysløypen som er belyst frem til kl. 21:30. Skianlegget på Strandafjellet er også kun en kort kjøretur unna.

På sommerstid kan Fjellsætra i tillegg til toppturer friste med aktiviteter som fiske, kano eller kajakk.



# Gnr. 29 / Bnr. 188

## Høyde over havet

365 m



## Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 27 min 🚗
🚠 Fjellseterskiftet Linje 250, 520	20 min 🚶 1.8 km
🚶 Drotninghaug Linje 250, 520	3 min 🚗 2.8 km

## Avstand til byer

Ålesund	1 t 15 min 🚗
Ulsteinvik	1 t 58 min 🚗
Kristiansund	3 t 36 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Velledalen Kulturpark, Straumgjerde	9 min 🚗
🚗 Øynasenteret, Stranda	16 min 🚗

## Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 153 m
  - 41 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Sunnmørsalpane skiarena
  - Avstand til nærmeste bakke: 200 m
  - Skitrekk i anlegget: 5



## Aktiviteter

Velleseterhytta	8.5 km
Patchellhytta	13.8 km
Ikkornes Friluftsbad	21 min 🚗

## Sport

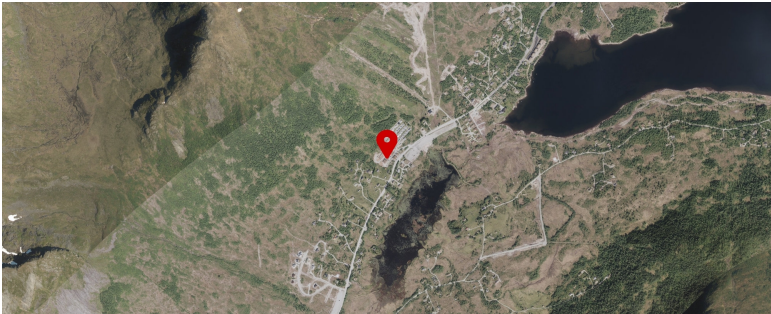
⚽ Dalemyra stadion Fotball	9 min 🚗 9.2 km
⚽ Velledalen grusbane Fotball	10 min 🚗 9.2 km
🏊 Stranda Treningssenter	16 min 🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	19 min 🚗

## Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	8 min 🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	12 min 🚗 13.6 km

## Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Stranda	15 min 🚗
-----------------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og skiltene fra lokaliteter er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og skiltene fra lokaliteter er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



# EIENDOMMEN

**Adresse og matrikkel**

Lastølen, Snr 5, 6220, Straumgjerde  
Gnr. 29 bnr. 188 snr. 5 i Sykkylven kommune

**Eier**

Lastølen Hytteutleige AS v. Odd Erik Brenne

**Oppdragsnummer**

21-21-0099

**Beregnet totalkostnad**

2 700 000,- (Prisantydning)

**Omkostninger**

67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
76 320,- (Omkostninger totalt)

-----  
2 776 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Løpende kostnader**

Kommunale avgifter kr. 1 958,- / år.  
(inkluderer hytterenovasjon)

Eiendomsskatt kr 2 910,- / år.

Felleskostnader kr 500,- / mnd.  
(Inkl. vann, avløp og brøyting)

Det må i tillegg påregnes utgifter til strøm og forsikring.

**Sameie**

Sameiet består av to bygg med totalt åtte seksjoner.

Styreleder i sameiet er Odd Erik Brenne.

Det er normal dugnadsplikt i sameiet. Sameiet er ikke praktisert.

**Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning**

Nei

**Fellesgjeld / lånevilkår**

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

**Forsikring**

Gjensidige - Polisenummer: 89593392

**Regnskap**

Sameiet har ikke regnskap eller budsjett.

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

**Vedtekter / husordensregler**

Det er opplyst fra styreleder at sameiet ikke har vedtekter eller husordensregler.

**Eierseksjonsloven**

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

**Boligens areal**

1. etasje: P-rom: 67m<sup>2</sup>, BRA: 67m<sup>2</sup>

Leiligheten har også en terrasse på 28m<sup>2</sup>, samt utvendig sportsbod på 4,4m<sup>2</sup>.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra Nysætervegen. Det vil bli skiltet med &Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### **Tomt**

Areal: 2 236 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal. Foruten bygningsmassene består tomten av asfaltert adkomstvei, biloppstillingsplasser og diverse forstøtningsmurer, etc.

### **Garasje / parkering**

Leiligheten har to parkeringsplasser iflg. styreleder. Biloppstillingsplassene er på sameiets fellesarealer, og er umerket.

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i to etasjer, og inneholder i alt fire selvstendige, seksjonerte boenheter. Denne seksjonen er lokalisert i 1. etasje.

Grunnmur som ringmur med isolert betongplate direkte på komprimert grunn.

Fra grunnen og opptil ytterveggen i seksjonen er grunnmuren dekket med sementbaserte plater (Cembit fasadeplater el.) uten overflatebehandling. Det samme gjelder i overgang mellom yttervegg mot terreng i bakkant av bygningen.

Ytterveggen i seksjonen kledd med stående luftet tre-kledning. Total tykkelse på ytterveggen med utvendig og

innvendig kledning, isolasjon og bærekonstruksjon er målt til ca. 300mm. Yttervegger i andre etasje er av laftet tømmer.

Vindu med fabrikk malt karm av tre, 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser.

Yttertaket er tekket med torv, og avsluttet ved rart med torvholder og utenpåliggende takrenner av metall.

Den bærende delen av etasjeskille mot overliggende seksjon er skjult.

Skorstein er plassert på utsiden av ytterveggen og har pusset og malt overfalte. Over taktekingen er skorsteinen kledd med heldekkende metallbeslag med påmontert røkhatt.

Vannrør som rør-i-rørsystem. Avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer.

Beskrivelsen er hentet fra takstrapporten, som i sin helhet bør leses.

### **Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.12.2017 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Gjenstående arbeider iflg. brukstillatelsen var " Arbeider med fritidsbustadeining i seksjon 2" med frist 01.07.2018 for retting.

Ihht. plan- og bygningsloven skal det iflg. §21-10 utstedes ferdigattest. Dette foreligger ikke per tid, men selger opplyser at ansvarlig søker jobber med å få dette utstedet

### **Adgang til utleie**

Boligen har ingen separat utleiedel, men kan i sin helhet fritt leies ut.

### **Oppvarming**

Leiligheten har elektrisk oppvarming via varmekabler i entrè, bad/wc/vaskerom, samt eventuelle panelovner. Vedovn på stue.

### **Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Megler har på vegne av selger energimerket boligen. Megler har ikke byggeteknisk kompetanse, og feil kan derfor forekomme. Hverken megler eller selger tar ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Energiattesten er basert på den forenklede versjon, med all bakgrunnsdata fra verditakst. Energiattesten er vedlagt prospektet.

### **Energiforbruk**

Energiforbruket er ikke opplyst av selger. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand, spesielt på fritidsboliger.

### **Eiendomsskatt**

Det er i Sykkylven kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi foreligger ikke.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til "Fritids- og turistformål" (utleiehytter) iflg. Reguleringsplan Solheimfeltet, datert 18.11.2015.

Tilhørende føresegner "Detaljregulering for FT7 ved Nysætervatnet", datert 19.11.15. (oppdatert 12.10.2018).

Eiendommen er beliggende i merkantilt område, som er område med formål om næringsmessig utleie enten via bookingfirma eller privat. For ytterligere opplysninger om reguleringen kan Sykkylven Kommune kontaktes.

### **Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### **Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

07.11.2017 1238724-1/200 Bestemmelse om veg Rettighetshaver:Knr:1528 Gnr:29 Bnr:2 Rett til bruk av vei over området betegnet som LaStølen Hyttegrend.

Gjelder også for utskilte parseller fra gnr. 29 bnr. 1 Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2017 1238724-2/200 Bestemmelse om veg Gjensidig veirett over hverandres eiendom i området betegnet som LaStølen Hyttegrend Gjelder også for utskilte parseller fra gnr. 29 bnr. 1 Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2017 1045297-1/200 Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 5 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 67/556

### **Vei/vann/avløp**

Avkjøring fra kommunal vei. Privat, felles vei med gjensidig veirett og drift-/vedlikeholdsplikt. Privat, felles vannforsyning i sameiet (og sameiet ved siden av) fra pumpehus og felles avløpsanlegg.

### **Offentligrettslig pålegg**

Ingen kjente.

### **Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at

du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til [hellevik@aurnespartners.no](mailto:hellevik@aurnespartners.no) eller SMS: 90 18 63 94 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og

andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det bemerkes at det ene soverommet er definert utifra bruk. Rommet er på tegning definert som disp. rom. Rommet holder ikke kravene i TEK i forhold til rom for varig opphold. Rommet beskrevet som bod er benyttet som vaskerom og definert som dette.

Det er i takstrapporten bemerkt at det mangler egen tiluftsventil til badet, og "lokalt fall kring sluk er ikkje vurdert da sluket er dekket av dusjkabinett". Det er videre presisert at vegger i våt sone ikke har vantett sjikt (mangler membran på veggflatene), og at det er avvik på 70mm ift. takhøyde (krav 2,4m - stikkmålt 2,33m)

Om meglers vederlag er det avtalt fast provisjon kr. 35.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 3.800,-, tilrettelegging. kr. 4.900,-, markedspakke kr 17.900,-, kommunale opplysninger kr. 2.500,- og offentlige opplysninger/tinglysingsgebyr kr. 1.500,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med

vedlegg.

Selger er et firma, og har ikke selv bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om boligen.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som

bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Fra 01.01.2022 endres avhendingsloven slik at det ikke lengre er adgang til å selge "as is" til forbrukerkjøper. Dette innebærer at alle forhold som ikke fremgår av ny tilstandsrapport vil kunne utgjøre en mangel. Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

Tinglyst legalpant tilsvarende 1 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge

eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Aursnes & Partners Sykkylven sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER



# Verditakst

Seksjon 5 , 6220 STRAUMGJERDE  
SYKKYLVEN kommune  
Gnr. 29, Bnr. 188, Snr. 5



## Markedsverdi

2 700 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 67 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 12.11.2021 Oppdragsnr: 20075-1019 Referansennummer: FQ6226  
Autorisert foretak: Helsem Byggtjeneste AS Sertifisert takstmann: Per Arne Helsem Vår ref: Per Arne Helsem



Helsem Byggtjeneste as  
INGENIØR PER ARNE HEISEM

Gyldig rapport  
12.11.2021  
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## 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 taktrapportene 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.

## Helsem Byggtjeneste AS

Helsem Byggtjeneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst- og byggesakstjenester.

Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

- Grunnutdanning innom byggfag:
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
  - Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
  - Mester brev i mur- og tømrefaget
  - Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Mobil 907 60 155  
e-post: per.arne@helsem.net  
Foretaksregisteret NO 931 587 943 MVA

Helsem Byggtjeneste as  
INGENIØR PER ARNE HEISEM



Per Arne Helsem  
Uavhengig Takstmann  
12.11.2021 | STRANDA

Helsem Byggtjeneste AS  
Postboks 183  
907 60 155

Rapportansvarlig  
Per Arne Helsem  
Uavhengig Takstmann  
pah@helsem.net  
90760155



Oppdragsnr: 20075-1019

Befaringsdato:

Side: 2 av 11



# Konklusjon og markedsvurdering

<b>Bruksareal</b> <b>67 m²</b> Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Bod <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr. 2 700 000</b> Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr. 2 700 000</b> Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>2 700 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b> = <b>2 700 000</b>

**Markedsvurdering**  
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 1528-29/179/0/16 ,6220 STRAUMGJERDE 0 m² 2016 0 sov	02-04-2018	0	2 590 000	0	2 590 000	0	
2 1528-29/179/0/15 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m² 2015 2 sov	05-03-2018	2 590 000	2 650 000	0	2 650 000	44 167	
3 1528-29/179/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m² 2015 2 sov	12-10-2020	2 490 000	2 300 000	0	2 300 000	38 333	
4 1528-29/55/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE 67 m² 2016 3 sov	28-09-2021	2 600 000	2 550 000	0	2 550 000	38 060	
5 1528-29/179/0/14 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m² 2015 2 sov	24-11-2019	0	2 250 000	0	2 250 000	37 500	
6 1528-29/55/0/4 ,6220 STRAUMGJERDE 67 m² 2017 3 sov	10-12-2020	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	31 343	

**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

<b>Årlige kostnader</b>		
Offentlige gebyrer - avløp/renovasjon	Kr.	1 958
Eiendomskatt	Kr.	2 910
Andel av årlige kostnader for brøyting , vann og renseanlegg	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 120 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 120 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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 markestilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje seksjon 5	67	67	0	Gang 9,3, Stue/kjøkken 29, Soverom 7,8, Soverom 2-7,9, Soverom 3-4,6, Bad/vaskerom 6,0	Bod 4,4 Utv. tilkomst
Sum	67	67	0		

#### Kommentar

Sportsbod med utvendig atkomst har et BRA areal på 4,4 m² som ikke er med i arealgrunnlaget for 1. etasje planet. Boden var ikke tilgjengelig ved befaringen, så den er ikke innsisert eller målt. Angitte mål er beregnet ut fra mottatte plantegninger.

Terrasse på bakken med utgang fra stue har ett areal på ca. 28 m²

#### Tegningsgrunnlag

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

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

☒ Ja ☐ Nei

Rekvirent har lagt fram byggemeldingstegninger med revisjonsdato 21.01.2017, og byggemelding datert 14.10.2017. Godkjenningensbrevet for tiltaket er ikke lagt fram.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen.

Fritidsboligen er en seksjon i ett bygg med flere boenheter. Dermed gjelder ikke unntak bestemmelsene for fritidsboliger som er angitt i formålsparagrafen Tek 10 §1-1.  
Krav til etasjehøyde er 2,4 m. (TEK 10 § 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal.)

Målt høyde er 2,33 m, ett avvik på 70 mm.

Der er avvik i utførelse av vegger i våt sone på bad.

Selv om jeg har omtalt noen forskrifts avvik tar jeg forbehold om at det ikke kan finnes flere.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	29	188		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
0							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Lastølen Hytteutleige AS							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lastølen, og grenser til område som er regulert til fritid- og turistformål, samt eksisterende fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger bare 200 meter syd vest for Skisenteret på Fjellsætra. Område har vinterstid gode alpine løyper, og preparerte turløyper rundt Nysætervatnet. Eller i året kan eiendommen være utgangspunkt for nære og fjerne turmål i hjerte av Sunnmørsalpane.

Eiendommen ligger fritt til på vestsiden ett lite stykke fra Fjellsætervegen. Adkomstveien til bygningen har direkte avkjøring fra denne. I vinterseongen kan det tidvis være stor trafikk på Fjellsætervegen.

#### Adkomstvei

Fra Fjellsætervegen er det avkjøring mot vest. Adkomstveien har grusdekke til å begynne med, men inne på fellesområde er veier og parkeringsplasser asfaltert.

#### Tilknytning vann

Rekvirent opplyser at eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra privat grunnboret brønnanlegg.

#### Tilknytning avløp

Rekvirent opplyser at grå vann og svartvann føres til felles privat renseanlegg. Anlegget har privat service og tømmeavtale.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt bratt terreng. Terrenget er bearbeidet slik at det kring bygningen er det flat men litt helling mot øst.

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- kjøre- og parkeringsplasser, og støttemurer av tørrmuret naturstein. Veiskråninger og skjæringer er planert og tilsådd.

Atkomst til denne seksjonen er fra planert og asfaltert område.

#### Heftelser

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvirent er det ikke tinglyst noen heftelser, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

#### Kommuneplan

For område gjelder kommunedelplanen for areala kring Nysætervatnet datert 05.05.2014 For dette område er det utarbeidet egen utbygging- / reguleringsplan.

#### Servitutter

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvirent er det ikke tinglyst noen servitutter, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

#### SAMEIEVEDTEKTER

Rekvirent (eier) opplyser at det ikke er utarbeidet sameie vedtekter for seksjonene.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
9 220 000	2017	Kjøpesummen gjelder flere eiendommer

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Bygningsstruktur

Bygningen er oppført i to etasjer, og inneholde i alt fire selvstendige seksjonerte boenheter. Denne seksjonen er lokalisert i 1. etasje.

Grunnmur konstruksjonen er ifølge mottatte tegninger (23.01.17) ringmur med isolert betongplate direkte på komprimert grunn.

Fra grunnen og opptil ytterveggen i seksjonen er grunnmuren dekket med sementbaserte plater (Cembit fasadeplater ell..) uten overflatebehandling. Det samme gjelder i overgang mellom yttervegg mot terreng i bakkant av bygningen.

Ytterveggen i seksjonen kledd med stående luft tre kledning.

Total tykkelse på ytterveggen med utvendig og innvendig kledning, isolasjon og bærekonstruksjon er måt til ca. 30 cm.

Den bærende delen av etasjeskille mot overliggende seksjon er skjult, jeg har ingen opplysninger om hvordan den er konstruert.

Yttervegger i andre etasje er av laftet tømmer, med isolert torvtak konstruksjon.

#### Utvendige forhold

Kjøreveg og biloppstillingsplass er asfaltert

Overvann er ført til kum og terreng med lokal infiltrasjon i vegetasjonsdekket og i grunnen.

Inngangsparti og terrasse har dekke av spaltegulv festet til bjelkelag som er anlagt på drenert grunn..

Utvendig kledning, listverk og rekkverk har beiset overfalte, som er påført før montering.

Tett hvitmalt hoved ytterdør isolert for lyd og brann, og er utstyrt med kodelås.

Vindu med fabrikkmalt karm av tre, to-lag isolerglass med utenpåliggende sprosser.

Balkongdør med fabrikkmalt karm og overflate, to-lag isolerglass med utenpåliggende sprosser. Balkongdøren har parkeringsfunksjon som betjenes av dørvideren.

Yttertaket er tekket med torv, og avsluttet ved rart med torvholder og utenpåliggende takrenner av metall.

Skorstein er plassert på utsiden av ytterveggen og har pusset og malt overfalte. Over taktekingen er skorsteinen kledd med

heldekkende metallbeslag med påmontert røkhatt.

Seksjonen har tilgang til parabol antenn som er plassert på ytterveggen til overliggende seksjon.



#### Innvendige forhold

Gulv i stue, soverom og gang har parkett på gulvet. I entre (del av gang) er det keramiske fliser, og gulvet har elektriske varmekabler.

Innvendige vegger er i oppholdsrom kledd med stående glattpanel av furu, som er overflatebehandlet med transparent pigment beis.

Innvendig tak/himling er kledd med skygge/faspanel overfalte behandlet med transparent hvitpigmentert beis. I taket er det montert innfelte takspotter.

Listverk til vindu, dør, og gulv er det benyttet brede profilert listverk med hvit overfalte.

Innvendig dør er profilerte med tre speil og med hvit overfalte.

I stue/kjøkken er det ett lukket vedfyrt ildsted med glass dør. Ildstedet er koblet til eget løp i den utvendige plasserte skorsteinene.

Kontakt / kabel fra parabolantenn er plassert i yttervegg mot terrassen.

#### Tekniske installasjoner

Byggeår 2017

De tekniske installasjonene er i all hovedsak fra byggeåret.

Vartmannstank på med volum på 115 liter fra byggeåret, er plassert i bad. Overtrykkventil avgir vann direkte på gulv med sluk.

Vannrørene er av typen rør-i-rørsystem med samleskap monter i vegg på badet. I skapet er det seks kurser for kaldt vann og tre kurser for varmt vann.

I kjøkkenbenk er der montert føler for lekkasjevann (Waterguard), som stopper tilførsel av trykkvann,

Avløpsrørene er av plast.

Avløps- og trykkvanninstallasjonen er lagt skjult, men med korte avstikk til tappe og avløpsinstallasjoner.

Det elektriske anlegget er fra byggeåret.

Installasjoner er innebygget og er for det meste skjult.

Anlegget har automatsikringer og det er 8 kurser sikret med automatsikringer 7stk 15A og 1 stk. 20 A.

Det elektriske hovedinntaket er sikret med 35 A automatsikringer.

Ved dør til bad og ved ytterdøren er det syngspanel for elektriske varmekabler, og det indikerer at det er varmekabler i bad- og entregulvet.

Over komfyr er det montert komfyrvakt.

TV- signaler kommer via parabolantenne, og kontakt er plassert i yttervegg mot syd-øst.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret med mørke fronter av overflatebehandlet tre. Laminert hvit benkeplate hvor det er nedfelt oppvaskum, med ettgrepss kjøkkenarmatur.

Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, kjøle-fryseskap og nedfelt komfyrtopp i benkeplate.

I underkant av overskap er der installert lysspotter.

Over komfyr er det mekanisk ventilasjons hette med forsert avtrekk fra kjøkken, samt komfyrvakt følger.



#### Våtrom

Rommet er kombinert bad og vaskerom.

Himling er kledd med trepanel, og der er montert innfelte takbelysnings spotter.

Vegger er kledd med stående skyggepanel med hvitpigmentert overfalte behandling.

Gulvet er belagt med keramiske fliser, og det er forsynt med termostatstyrte varmekabler.

Veggmontert baderomsinnredning med uttrekksskuffer og heldekkende servan topp.

Over servan toppen er det montert speilseksjon med lys.

Badet har lukket dusjkabinett med skyvedører, og frittstående gulvmontert toalett.

Badet har mekanisk ventilasjon via elektrisk vifte, som er styrt ved av og på bryter ved dør.

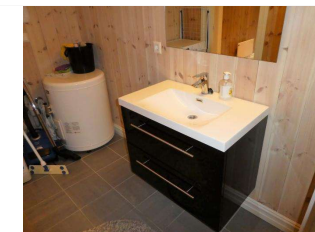
For vaskemaskin er der montert koblingspunkt for trykkvann og trakt for avløp.

Det mangler egen tilluftsventil til badet.

Lokalt fall kring sluk er ikke vurdert da sluket er dekket av dusjkabinettet.

Vegger i våt sone (der det kan forekomme vannsøl) har ikke vanntett sjikt (mangler membran på veggflatene)

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Dette er gjeldende forskriftskrav for våtrommene i bygningen.





Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terreng er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boareal er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, eldre og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Det er i taksten gjort anmerkninger på noen forskriftsavvik. Dermed er det ikke gitt at der kan finnes flere, siden dette ikke er en tilstandsrapport.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940. Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordeelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet eldre, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for akter, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

[www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [samtlykke.vendu.no/\(report-ref-no\)](mailto:samtlykke.vendu.no/(report-ref-no))

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	Aursnes & Partners Eiendomsmedling AS	Oppdragsnr.	21210099
Adresse	Lastølen, Snr 5		
Postnr.	6220	Sted	Straumgjerde
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	89593392
Selger 1 Fornavn	Odd Erik	Etternavn	Brenne / Lastølen Hytteutleige AS

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
☐ Nei ☐ Ja  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar



23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ferdig attest Utføres denneuke

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende. Dersom boligen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.2021 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre det allerede foreligger eller innhentes ny risikovurdering (tilstandsrapport), som tilfredsstiller forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850. Fra og med 01.01.2022 vil det være forsikringsvilkår av denne dato som gjelder for forsikringen (se gjeldende og nye vilkår ved å klikke på lenken nedenfor).

Forsikringstilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring frem til 15.01.2022. Etter dette vil du få tilbud om å tegne ny boligselgerforsikring, men til ny premiefastssettelse tilpasset endringene i avhendingsloven. Hvis du aksepterer ny premie vil det ikke være nødvendig å fylle ut egenerklæringsskjema på nytt, og det vil være forsikringsvilkårene av 01.01.2022 som gjelder for forsikringsavtalen.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/11/2021 17:15:59 (EES-versjon: 2)

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lastolen, Snr. 5
Postnr	6220
Sted	Straumgjerde
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	188
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300628661
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1336092
Dato	18.11.2021

Innmeldt av Eiendomsmegler Lars Hellevik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

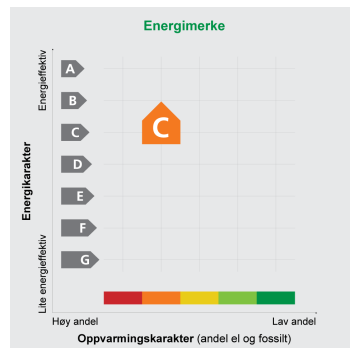
**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)



### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

2

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontaldelt
<b>Byggeår:</b>	2017
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller øvn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:**

**Vedlegg til energiattesten**

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Lastølen, Snr. 5  
Postnr/Sted: 6220 Straumgjerde  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101

Dato: 18.11.2021 11:00:14  
Energimerkenummer: A2021-1336092  
Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Eiendomsmegler Lars Hellevik

Gnr: 29  
Bnr: 188  
Seksjonsnr: 5  
Festenr:  
Bygnnr: 30062661

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Brukertiltak**

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

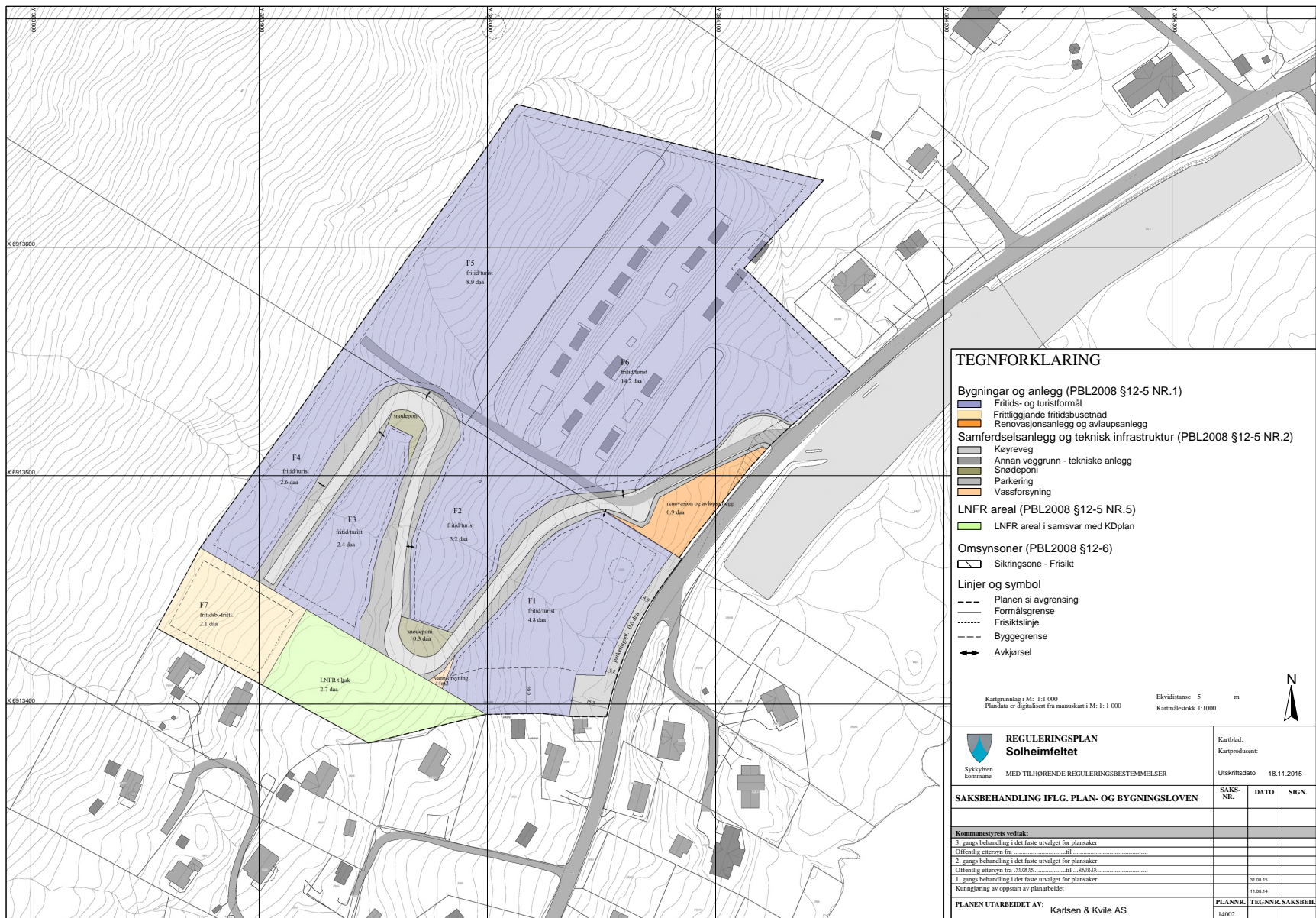
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



## FØRESEGNER

### Detaljregulering for FT7 ved Nysætervatnet

Plan-ID 15282014002

Forslagsstillar: Mørelaft AS

Føresegner datert 19.11.15. (oppdatert 12.10.2018. Endra  
frå 1,5 biloppstillingsplassar pr buening til 2, jf.  
eigengodkjenningsvedtak 23.11.2015)  
Plankart datert 18.11.15.  
VA-plan

#### 1. AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som detaljregulering.

Planen viser følgjande arealføremål:

##### Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritids- og turistformål
- Frittliggjande fritidsbusetnad
- Renovasjon og avløpsanlegg

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

- Privat køyreveg
- Anna veggrunn / skjæring og fylling
- Anna veggrunn / snødepon
- Parkering
- Vassforsyning

##### Landbruks-, natur – og friluftsføremål (pbl § 12-5 nr.5)

- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknytta næring basert på gården sitt ressursgrunnlag

##### Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisiktsone i vegkryss

#### 2. FELLES FØRESEGNER

##### 2.1 Byggegrenser

Byggegrenser for delområda viser i plankartet. For byggegrenser internt i delområda gjeld reglane i plan- og bygningslova §29-4 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrænse.

##### 2.2 Kabel- og leidningstrasear

Kabel- og leidningstrasear som ikkje kan leggst i vegar skal reetablerast med stadeigen vegetasjon.

##### 2.3 Røkkfølgjekrav

- Det skal vere utarbeidd VA-plan seinast når denne planen, planID 15282014002, vert vedteken.
- Før igangsettingsløyve kan gjevast, skal det ligge føre utsléppsløyve basert på ein godkjent VA-plan.
- Det skal utarbeidast situasjonplan i samband med byggesøknad for dei einskilde byggetiltaka.
- Fellesområde og fellesanlegg skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bygg.
- Adkomstveg, parkering og vatn- og avlaupsanlegg til de enkelte delfelt, skal opparbeidast før kommunen kan gje ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

##### 2.4 Terrenginngrep

Det skal leggst vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Det skal utarbeidast terrengsnitt som viser eksisterande og planert terreng som skal nyttast som grunnlag for opparbeiding av terreng. Skråningar kan settast i stand med murar/ gråstein.

##### 2.5 Vegetasjon

Det skal både i utbyggingsfasen og seinare leggst vekt på å ta vare på den naturlege vegetasjonen i området. Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er nødvendig for å oppføre bygningar og opparbeide vegar. Det er ikkje tillate å plante hekkar. Det er ikkje tillate å plante vekster som ikkje finst naturleg i området.

#### 3. BYGG OG ANLEGG

##### 3.1 Fritids- og turistformål

###### 3.1.1

Området omfattar utleigehytter. Antal bueningar blir bestemt før byggesøknad utifrå ei marknadsvurdering på det tidspunktet. Totalt antal bueningar kan ikkje overstige antal parkeringsplassar delt på 2. Det vil vere mulig å bygge carportar og parkeringskjellar i planområdet. Bebyggd areal maks 35 % BYA inklusive parkering.

###### 3.1.2

Bygningane skal plasserast innanfor de enkelte delfelt sine byggegrenser.

###### 3.1.3

Bygningar skal ha saltak eller pulttak som hovedform. Takvinkel skal vere maksimalt 33 grader. Ved bygninger med saltak skal gesimshøgde ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgde skal ikkje overstige 10,5 meter frå gjennomsittleg eksisterande terreng. Ved bygninger med pulttak skal gesimshøgde ikkje overstige 8,5 meter frå gjennomsittleg eksisterande terreng. Møneretning skal vere enten parallell eller vinkelrett på høgdekotene.



#### FT 7 Solheimfeltet ved Nysætervatnet - føresegner

##### 3.1.4

Jordfargar mellom brunt og grått skal nyttast på utvendige vegger. Det same gjeld hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse. Listverk, karm og ramme for vindaug og dører kan ha kvit farge. Tak skal tekkast med torv, skifer, tre eller andre egna naturmaterialer. Det tillates at mindre takutstikk, bygningar eller bygningsdelar tekkes med andre materialer.

##### 3.1.5

Arealet som planen omfattar er beiteområde. Gjerde er kun tillate rundt inngangsparti og terrassar- og skal i tilfelle utførast i same farge og material som bygningar. Flaggstenger er ikkje tillate. Utandørs radio- og tv-antennar skal ha diskret fargeval og plasserast med omtanke slik at dei blir minst mulig synlige.

##### 3.1.6

Det er pliktig tilknytning til felles vatn og avløpsanlegg. Avløp skal først til biologisk renseanlegg. Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.

##### 3.1.7

Tilgjenge for alle  
Bueiningar skal tilfredsstille krav i Plan- og bygningslova vedrørende tilgjenge for alle.

#### 3.2 Frittliggjande fritidsbusetnad

##### 3.2.1

Området skal tilknyttast veg- vatn og avlaupsanlegg som vert etablert i samband med merkantil del av Solheimfeltet.

##### 3.2.2

Utnyttingsgrad, høgder, møneretning og føresegner elles skal samsvare med føresegnene som gjeld for området i kommunedelplanen.

#### 3.3 Parkering

Innanfor byggeområda skal det være 2 biloppstillingsplassar pr bueining. Det skal tilretteleggast for ein handicapparkering pr delområde.

#### 3.4 Reinseanlegg for avlaupsvatn

Avlaupsvatn skal først til biologisk renseanlegg. I følge lokale foreskrifter om utslipp frå separate avlaupsanlegg §9 skal det foreligge skriftlig serviceavtale for drift og vedlikehald av renseanlegget. Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig kommunalt avlaupsanlegg. Renseanlegget skal plasserast innanfor område for renovasjon og avløpsanlegg.

#### 3.5 Renovasjon

Det er pliktig medlemskap i den til ein kvar tid gjeldande kommunale løysinga. Dagens

Side 3 av 4

#### FT 7 Solheimfeltet ved Nysætervatnet - føresegner

løysning er at det er plassert ut felleskontainrar for hytteavfall i nærområdet. Det er avsett eit område for plassering av eventuell ny kontainer innanfor planområdet – område for renovasjon og avløpsanlegg.

### 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 4.1 Privat kjøreveg

Adkomstveg

Området får direkte avkøyning frå Nysætervegen. Adkomstvegen skal ha bredde 5 meter inkl skulder. Denne blir bygd etter utformingskrav nedfelt i vegomtalen for handbok N100.

Drift og vedlikehald av samferdselsanlegg samt relaterte kostnader er private.

#### 4.2 Anna veggrunn / snødeponi

Det er avsett 2 områder langs internvegen til snødeponi. I tillegg kan areal med formål anna veggrunn – (vegskråningar) nyttast som snødeponi. Det må sikrast slik at snø ikkje rasar inn på nedanforliggjande veg/parkeringsareal. Areal mellom bygningar kan nyttast som snødeponi ved behov. Det skal ikkje deponerast snø nærare enn 1 meter frå vegg.

#### 4.3 Felles parkering

Langs Nysætervegen er det avsett eit område til felles parkering, gjesteparkering. Her er det avsatt parkering der bilene parkerer langsetter vegen. I østre del av området er avsatt parkering med manøvreringsareal på området uten bruk av Nysætervegen

#### 4.4 Vassforsyningsanlegg

Det er avsett eit område på 44 m2 for vassforsyningsanlegg. Her skal det borast etter grunnvatn og oppførast pumpehus. Pumpehus skal oppførast med same stil og fargar som hyttene.

#### 4.5 Bekker og overflatevann

Bekker og overflatevann vil bli prosjekter og risikoanalysert før byggstart.

#### 5.1 Frisiktsone

Innanfor restriksjonsområde frisiktsone skal det ikkje være vekstar eller objekt som stikk meir enn 50 cm over vegnivået på avkjøyrsla.

Side 4 av 4



# PLANOMTALE FOR DETALJREGULERING

## FOR OMRÅDE FT7

Plan-ID: 15282014002

DEL AV GNR/BNR 29/1, 29/2, 29/55

Fjellsætra, Sykkylven kommune

Plankonsulent: Karlsen & Kvile AS  
Forslagsstiller: Mørelaft AS



## INNHALDSOVERSIKT

### Innhold

- [Plan-ID: 15282014002](#)
- [1 Samandrag](#)
- [2 Bakgrunn](#)
- [3 Planprosess](#)
  - [3.1 Oppstartsmøte](#)
  - [3.2 Melding om oppstart](#)
- [4 Planstatus og rammevilkår](#)
  - [4.1 Egedomar i planområdet](#)
  - [4.2 Planstatus](#)
- [5 Omtale av planområdet, eksisterende tilhøve](#)
- [6 Omtale av planframlegget](#)
  - [6.1 Arealformål](#)
  - [6.2 Fritids- og turistformål](#)
  - [6.3 Tilgjenge for alle](#)
  - [6.4 Organisering av utleige og drift av hytter](#)
  - [6.5 Tekniske anlegg](#)
  - [6.6 Internveg](#)
  - [6.7 Parkering](#)
  - [6.8 Vinterbrøyting og snødeponi](#)
  - [6.9 Naturmangfald](#)
- [7 Verknader av planframlegget](#)
- [8 Innkomne innspel til melding om oppstart](#)
- [9 ROS analyse](#)
- [10 Kommunal sjekkliste for planfaglege tema](#)
  - [10.1 Automatisk freda kulturminne](#)
  - [10.2 Snøskred, flaum eller flaumskred](#)
  - [10.3 Radon/ stråling](#)
- [11 Avsluttande kommentar](#)

## 1 Samandrag

Detaljregulering av område FT7 i kommuneplan for areala kring Nysætervatnet, Fjellsætra i Sykkylven kommune.

## 2 Bakgrunn

Mørelaft AS har avtale med grunneigar Hallstein Forberg om å kjøpe gnr/bnr 29/55 og grunneigar Bjørg Solheim om å kjøpe ein parsell av gnr/bnr 29/1 på Fjellsætra i Sykkylven kommune. Mørelaft har også avtale med grunneigar av gnr/bnr 29/2 om å regulere området innenfor FT7. Innanfor planområdet skal det leggst til rette for utbygging av leilegheiter og hytter.

Området er i kommunedelplanen regulert til framtidig fritids- og turistformål (FT7). Planen blir utarbeidd etter plan- og bygningslova av 2008 som detaljregulering. Føremålet med planen er legge til rette for bygging av hytter og leiligheter.

## 3 Planprosess

### 3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Sykkylven kommune var avholdt 09.07.2014.

Planarbeidet er i tråd med overordna kommunedelplan - planen vart vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram.

### 3.2 Melding om oppstart

Kunngjering av planoppstart i Sykkylvsbladet var 11.08.2014, merknadsfrist 06.09.14.

Brev til partar som skal varslast direkte (adresseliste vedlagt) vart sendt 08.08.2014.

## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Eigedomar i planområdet

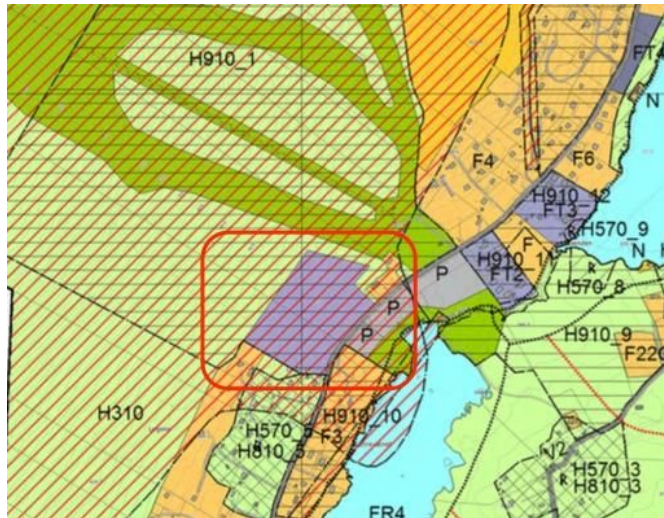
Planområdet ligg på gnr/bnr 29/1 ,29/2 og 29/55. Mørelaft har skriftlig avtale om å regulere og bygge ut områdene/arealene på 29/1 og 29/55. Eigar av 29/2 ønsker at området innanfor FT7 skal takast med i reguleringsprosessen.

### 4.2 Planstatus

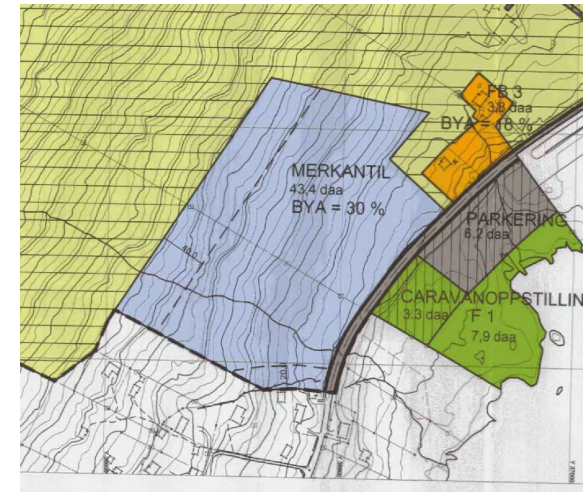
Planområdet omfattar FT7 i kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet.

Innanfor området FT7 kan det først opp næringsbygningar for reiseliv med overnatting og servering. Bygningane kan også nyttast til utleige, kurs- og leirverksemd.

Utsnitt kommunedelplan, FT7 midt i utsnitt (lilla farge, markert med rød ramme)



Det meste av planområdet er også omfatta av reguleringsplan for Sykkylven Fritidssenter planID 1528 2010 001. Dette gjeld det område som er regulert til merkantilt område , blå farge på kartutsnitt under.



5 Omtale av planområdet, eksisterande tilhøve

Planområdet ligg nordvest for kommunevegen, rett sør for alpinanlegget på Fjellsætra. Skrånande område med bjørkeskog frå kommunevegen oppover. Arealet er ca 50 daa. Terrenget skråner oppover mot nordvest frå vegen. Mellom vegen og toppen av det regulerte området er det om lag 45 meter høgdeforskjell. Grunnforhold: Sammenhengande dekke av morenemasse med innhold alt frå leire til stein og blokk. Gjennomsnittlig 2 meters tjukkelse.

6 Omtale av planframlegget

6.1 Arealformål

Planområdet er inndelt i følgjande formål:

Reguleringsformål	Areal
<b>Område for bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)</b>	<b>39,4 daa</b>
- Fritids- og turistformål	36,4 daa
- Frittliggjande fritidsbusetnad	2,1 daa
- Renovasjon og avløpsanlegg	0,9 daa
<b>Område for samf.anlegg og tekn. infrastruktur(pbl § 12-5 nr 2)</b>	<b>6,0 daa</b>
-Vassforsyningsanlegg	44 m2
- Kjøreveg	2,4 daa
-Anna veggrunn / skjæring og fylling	2,6 daa
-Anna veggrunn / snødeponi	0,4 daa
-Parkering	0,6 daa
<b>LNFR -område</b>	<b>2,7 daa</b>
-Område for LNFR i samsvar med kommunedelplan	2,7 daa
<b>Omsynsoner (pbl § 12-6)</b>	<b>0,25 daa</b>
Frisiktsone	0,25 daa
<b>Totalt</b>	<b>48,2 daa</b>

6.2 Fritids- og turistformål

Planen legg opp til bygg med varierende størrelse. Bygga vil bli tilpassa terrenget i best mogleg grad. Plassering av bygningar blir fastsett ved byggesøknad. Maksimal utnyttingsgrad for arealet er sett til 35% bya. Dette er 5% meir enn gjeldande reguleringsplan tillet. Begrunnelsen for denne auka er at det vert behov for fleire parkeringsplassar fordi ein ønsker moglegheit for mange bueningar.

I nærområdet er det frå før ei blanding av frittliggjande hytter, campingplass, servicebygg og parkering/parkeringsanlegg. Utforminga og utnyttinga av planområdet vurderast til å harmonere godt med omgivnadene.

Bygningar skal ha saltak eller pulttak som hovedform. Takvinkel skal være maksimalt 33 grader. Ved bygninger med saltak skal gesimshøgde ikkje overstige 8,5 meter og mønehøgde skal ikkje overstige 10,5 meter frå gjennomsittleg eksisterande terreng. Ved bygninger med pulttak skal gesimshøgde ikkje overstige 8,5 meter frå gjennomsittleg eksisterande terreng. Gjeldande reguleringsplan har møne- og gesimshøgde på maksimalt 8,5 og 6 meter. Forslagsstillar ønsker å auke maksimal møne- og gesimshøgde for å få mulighet til å sette opp bygg med parkeringskjellar, og fordi det på deler av arealet vil det være meir gunstig å bygge i høgda pga stigninga i terrenget. Dette vil kunne føre til mindre behov for skjæring og fylling på dei brattaste tomtene.

Møneretning skal være enten parallell eller vinkelrett på høgdekurvene.

Sidan området FT7 er regulert til merkantilt område/utleigebygg vert det lagt opp til høgare utnyttingsgrad og høgare bygg enn kva som er normalt for område med frittliggjande fritidsbygg. Dette er det åpna for i føresegnene til kommunedelplanen pkt 2.5: «Gjennom detaljregulering kan det for delar av eit hytteområde leggst til rette for høgare utnyttingsgrad og andre hytteformer enn tradisjonelt frittliggjande hytter»

Jordfargar mellom brunt og grått skal nyttast på utvendige vegger. Det same gjeld listverk rundt hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse. Karm og listverk for vindauga kan ha kvit farge.

Tak skal tekkast med torv, skifer, tre eller andre egna naturmaterialer.

6.3 Tilgjenge for alle

Alle bueingar på grunnplan vert utforma med tilgjenge for alle.

6.4 Organisering av utleige og drift av hytter

Det vil bli gitt tilbud om å inngå avtale om utleige og drift av hyttene med profesjonell aktør som til dømes utleigefirma, slik at leige kan bookast saman med andre tilbod som til dømes dagspass i skitrekket, guida naturopplevingar med meir. Her kan det lokale næringslivet gå saman og sette opp opplevingspakkar av til dømes mat- og friluftsopplevingar som kan markedsførast saman med utleigehyttene.

Det må være opp til den enkelte eigar å vurdere om ein ønsker å inngå ein slik avtale med profesjonell aktør eller om ein ønsker å stå for drift og utleige sjølv.

### 6.5 Tekniske anlegg

I følge lokal forskrift om utslipp frå separate avløpsanlegg §5 ligg området i Sone 1. Området har også krav til overordna vass- og avlaupsplan i følge §6 i dei lokale foreskriftene.

Avlaupsanlegg: Renseanlegg med gråvannsreinsing. Anlegget vil enkelt kunne byggast om for å koble seg på eit framtidig kommunalt avløpsanlegg. Anlegget kan enkelt skalerast opp til å dekke fremtidige behov for feltet. Det er ingen andre vatn- eller avlaupsanlegg innanfor området som kan bli påverka av nyetableringa.

Takvatn/drensvatn vil bli ført ut i grunnen.

Vassforsyning skal etablerast ved egen brønn (grunnboring med pumpehus). Det vil bli føretatt testing av vasskvalitet når anlegget er etablert. Anlegget vil bli tilrettelagt for eventuell framtidig kommunal tilknytning av vatn.

Renovasjon frå hyttetomter er planlagt i kommunal felleskonteinar. Det vert avsett plass ved avkøyring til feltet for eventuell plassering av ny konteinar.

Bruk og tilrettelegging av vatn, avlaup og renovasjon er spesifisert i føresegnene.

### 6.6 Internveg

Adkomstvegen er planlagt inn i området frå aust. Linjeføring og stigningsforhold dimensjonert i samsvar med Kommunedelplanen som landbruksveg, vegklasse 3. Avkøyring direkte frå Nysætervegen. Dette er mest hensiktsmessig i forhold til høgde og stigning på vegen. Drift og vedlikehald skal vere privat.

### 6.7 Parkering

Det er planlagt ett parkeringsområde mellom Nysætervegen og utbyggingsområdet. Ellers i felta vil det bli avsatt parkering til 1.5 oppstillingsplass pr buening. Det vert også opparbeida ein handicap-parkeringsplass på kvart delfelt.

### 6.8 Vinterbrøyting og snødeponi

Vinterbrøyting på området vert organisert ved at ein inngår avtale med privat aktør som brøyter køyreveg og parkeringsplassar.

Snø frå parkeringsplassar langs Nysætervegen kan deponerast i kvar ende, samt i området mellom parkering og hytter. Langs den private internvegen er det avsatt plass til snødeponering i reguleringskartet.

### 6.9 Naturmangfald

Vegetasjonen i planområdet framstår ikkje med slike kvalitetar at det er grunnlag for detaljert kartlegging. Planområdet har topografi og biologisk mangfald som er typisk for området.

. Arealet er ikkje av ein naturtype som prioriterast eller er verna i web-tjenesten «naturbase» frå

9

Miljødirektoratet. Sjå kartutsnitt neste side. Det er heller ikkje funne trua arter i artsdatabanken for dette området.

Den sørvestre delen av planområdet er i naturbasen til Miljødirektoratet registrert som naturbeiteområde av lokal verdi. Dette skal det takast hensyn til ved plassering av nye bygg, slik at verdifullt beiteareal i minst mogleg grad vert berørt.

I konsekvensutgreiinga til kommunedelplanen er det ikkje registrert funn under naturmangfald eller kulturminne for dette området.

Det er lagt igjen ein buffersone mellom utbyggingsområdet og stølsområdet, regulert som LNFR område i samsvar med kommunedelplanen.

Kartutsnitt frå naturbase med utval på arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, naturtyper, helhetlige kulturlandskap, verneområder, kartlagte friluftsområder, inngrepsfrie naturområder og kulturminner og viser ingen treff i planområdet:



## 7 Verknader av planframlegget

Intensjonen til planen er å leggje til rette for at fleire får nytte dei kvalitetane Fjellsætra kan by på sommar som vinter. Her blir det leilegheiter i nær tilknytning til alpinanlegg, langrennsløyper, turstiar og Nysætervatnet. Dette vil bidra til at fleire får oppleve friluftslivet området kan by på – til ein lågare økonomisk inngangsbillett enn med eigen tomt og frittliggjande hytte.

Det blir mulig for familiar, bedrifter og vennegjengar å bestille opplevingspakkar der ein bur i utleigebustadene og nyttar seg av tilbuda nærområdet byr på, til dømes guida fjelltur med etterfølgande servering av lokale matspesialitetar. Dette kan skape nye muligheiter for lokale tilbydarar av ymse produkt.

10

Planen oppfyller krava frå konsekvensutgreiinga til kommuneplanen. Her er det ikkje registrert trua artar under naturmangfald, og heller ikkje registrerte kulturminne. Det er vidare påpeikt at skrånande terreng krev god terrengtilpasning og at det bør takast hensyn til den lokale byggeskikken. Konklusjon i konsekvensutgreiinga er at det er positivt med utleiehytter nært skisenteret og at området allereie er prega av større utbygging og at utviding av byggeområdet derfor er mindre negativ.

Tiltaket er lagt så lågt i terrenget som mulig ved at adkomstveg er lagt med 10% stigning. Hyttene vil ha tilgjenge for alle til grunnplan i hyttene. Skråningar skal tilstellast med torv slik at dei går i ett med terrenget. Det er lagt vekt på å tilpasse tiltaket så godt som mulig til terrenget. Fyllingshogder må til dels tilpassast terrenget for å tilfredstille tilgjenge for alle.

Tiltaket vil ikkje føre til forureining av området: Spillvatn til tett tank. Avsett plass for søppelkontainer ved Nysætervegen.

Det vil bli avsett tilstrekkelig med parkeringsplassar på eigen grunn. Ny avkjøyring blir romsleg med gode siktforhold i krysset mot Nysætervegen. Det er derfor vurdert at tiltaket ikkje har negative verknader for trafikksikkerleiken.

## 8 Innkomne innspel til melding om oppstart

Innan merknadsfristen, som var satt til 21.juli 2014, kom det inn 4 merknadar. Merknadane går fram av oppsett nedanfor og er elles lagt ved som vedlegg til planomtalen.

	Merknad frå	Innhald	Utfall i planforslaget
1	Møre og Romsdal fylkeskommune, Kulturavdelinga	Kulturminnemyndigheitene ynskje å gjennomføre ei arkeologisk registrering for å avklare forholdet til eventuelle automatisk freda kulturminne.	Fylkeskonservator Bjørn Ringstad bekrefter i e-post 30. september 2014 at det ikkje er gjort funn av arkeologisk interesse.
2	Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Forureining: Kommunedelpl si reguleringsfråsegn omkring vatn og avløp må takast til følge.  Beredskapseininga føreset at funn og tilrådingar frå ROS-analysen vert følgde opp og innarbeidde i planen.	Spillvatn til tett tank – evt. påkobling til framtidig felles anlegg.  ROS analyse utført og funn innarbeida i planen
3	Noregs vassdrags- og energidirektorat	Planområdet ligg innanfor fareområde for skred. Jord- og flaumskredfare må vurderast.	Kartlegging er utført- Rapport vedlagt og bekrefta at det ikkje er gjort funn som berører området
4	Eigar av gbnr 29/18.	29/18 har brønn innanfor planområdet og ønsker at denne vert bevart.	29/18 vil kostnadsfritt bli tilkobla nytt vassforsyningsanlegg i planområdet.



## 9 ROS analyse

Analysen er gjennomført i høve til rundskriv T-5/97 *Arealplanlegging og utbygging i fareområde*.

Analysen er basert på foreliggende planforslag. Det er ikkje gjort funn som påverkar planforslaget, jf. vedlagt sjekklister.

## 10 Kommunal sjekklister for planfaglege tema

Sjekklister er gjennomgått og ligg vedlagt.

Kommentarar:

### 10.1 Automatisk freda kulturminne

Kartlegging er utført – ingen funn er gjort.

### 10.2 Snøskred , flaum eller flaumskred

Planområdet ligg innanfor fareområde for snøskred samt flaum- og flaumskred. Kartlegging er utført og konkluderer med at det ikkje er fare for snøskred eller flaum- og flaumskred innanfor planområdet.

### 10.3 Radon/ stråling

Kartlegging ikkje utført, men bygningar vert oppsett med radonsikring.

## 11 Avsluttande kommentar

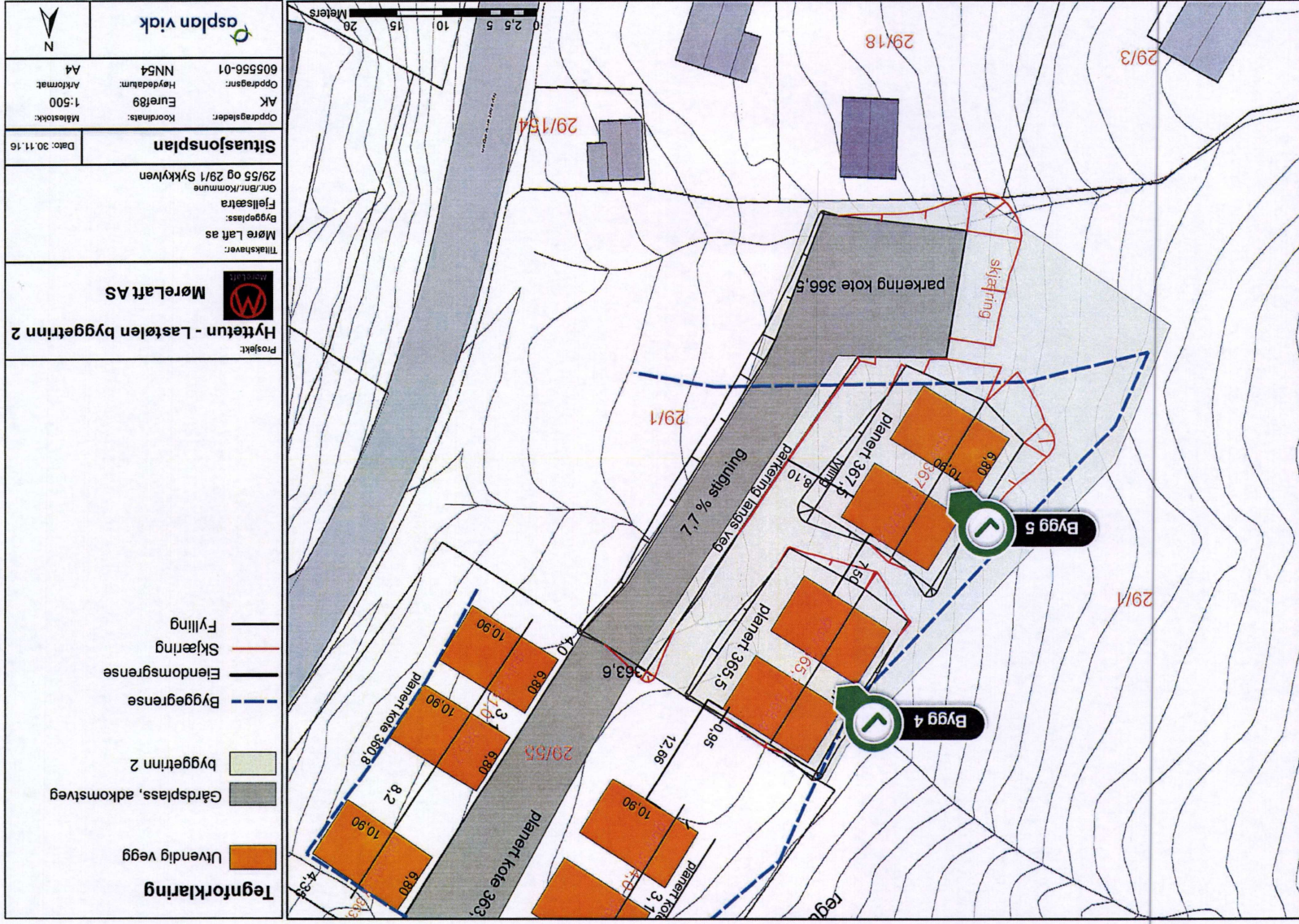
Planforslaget er utarbeida i samsvar med kommuneplanen sin arealdel.

Det vert lagt opp til bygg i naturfargar som vil passe godt inn i terrenget og harmonisere med omkringliggjande fritidsbustader. Terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mulig ved at skjæringar og fyllingar tildekkast med avdekte jordmasser frå tomte og støttemurar oppførast i naturstein.

Vedlegg:

1. Reguleringsføresegner
2. Plankart
3. Kunngjort annonse / følgebrev/adresseliste
4. Innspel til varsel om oppstart
5. Sjekklister Sykkylven kommune
6. ROS sjekklister
7. Lengde- og tverrprofilar internveg

Karlsen & Kvile AS 18.11.15



For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Utskriftsdato/klokkeslett:

18.10.2021 kl. 14:11

Gårdsnummer:

29

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Bruksnummer:

188

Festennummer:

Seksjonsnummer:

5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Seksjon

Bruksnavn:

Etableringsdato:

25.09.2017

Skyld:

0

Er tinglyst:

Ja

Sameiebrøk:

67 / 556 i matrikkelenhet 29 / 188

Formål seksjon:

Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		919795425	LASTØLEN HYTTEUTLEIGE AS		Voilen 27 6120 FOLKESTAD	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

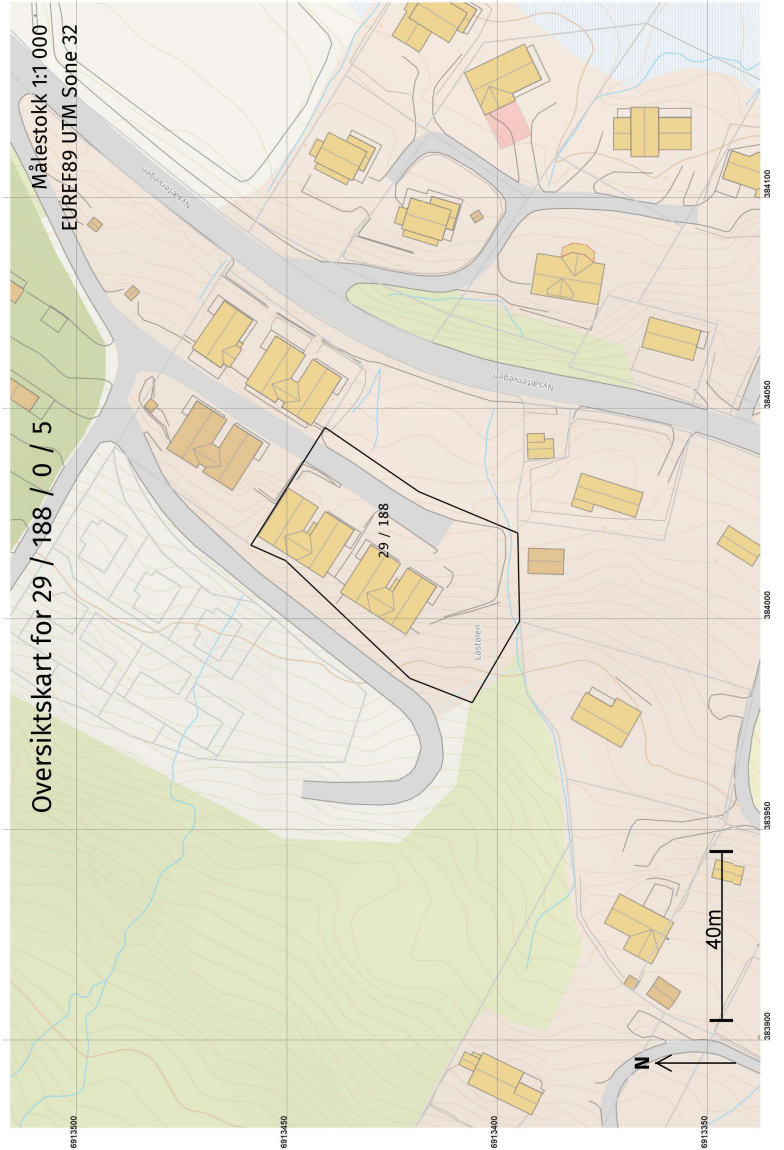
Signatur

Dato

Seksjonering		08.09.2017	Tinglyst		28.09.2017	brunsind	08.09.2017
Seksjonering		2017/1057	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
			Etablert/Endret	1528 - 29/188			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/1			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/2			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/3			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/4			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/5			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/6			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/7			
			Etablert/Endret	1528 - 29/188/0/8			



Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten															
Byggningsnr:	300 628 661	Bebyggd areal:	184,7	Ant. boliger:	0	Datoer									
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilatelase:									
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	292,4	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:									
	Nord: 6913447 Øst: 384017	Bruksareal totalt:	292,4	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:									
Bygningsendringkode:	Fritidsbygg(hytter)sermerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:									
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)sermerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:									
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0												
Bygningssatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	292,4												
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0												
	Biobrensel														
Oppvarming:	Elektrisk														
	Annen oppvarming														
Etasjer		BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt											
H02	0	0	150,6	150,6	0	150,6									
H01	0	0	141,8	141,8	0	141,8									
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet						
Adresse	29/188-6	H0101	Fritidsbolig	70,9	3	Kjøkken	1	1	29/188/0/5						
Kontaktpersoner		Bruksenhet	Adresse												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn													
Tiltakshaver	987813784	MØRELIFT AS													
		Strandgata 22													
		6230 SYKKYLVEN													





## Sykkylven kommune

## Mellombels bruksløyve

Dato: 20.12.2017  
Arkivref: 2017/767-15035/2017  
GBNR: 29/1

Saksbeh.: Kristian Trandal

### Vedtaksnummer: DT

### SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er eit mellombels bruksløyve for to utleigebbygg med til saman 8 fritidsbustadeiningar på gnr./bnr. 29/188 (søkt om på 29/1 som eigedomen er delt frå). Løyve til tiltaket vart gjeve 23. juni 2017 ved delegert sak 277/17.

Byggestad Lastølen Hyttegrend, Fjellsætra  
Tiltakshavar Mørelaft AS  
Ansvarleg søkjar ProESS AS

### Vurdering

Ansvarleg søker har i gjennomføringsplanen dokumentert at alle samsvarserklæringer i byggesaka er motteken og signert.

### VEDTAK:

Det er erklært at det berre står att arbeid av mindre vesentleg betydning og kommunen finn grunnlag til å utstede mellombels bruksløyve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 tredje ledd.

- Mellombels bruksløyve vert gjeve for følgjande del av tiltaket:
- o Helle tiltaket utanom fritidsbustadeining i seksjon 2.

Det må søkast om ferdigattest når attståande arbeid er utført. Attståande arbeid og frist for fullføring kjem fram av tabellen nedanfor.

Attståande arbeid	Frist
Arbeider med fritidsbustadeining i seksjon 2	1. juli 2018

Kommunen kan forlenge frist ved skriftleg søknad.

Dersom attståande arbeid ikkje vert gjennomført innan fastsett frist, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling. Dette kan gjennomførast ved sanksjonar etter kapittel 32 i plan- og bygningslova.

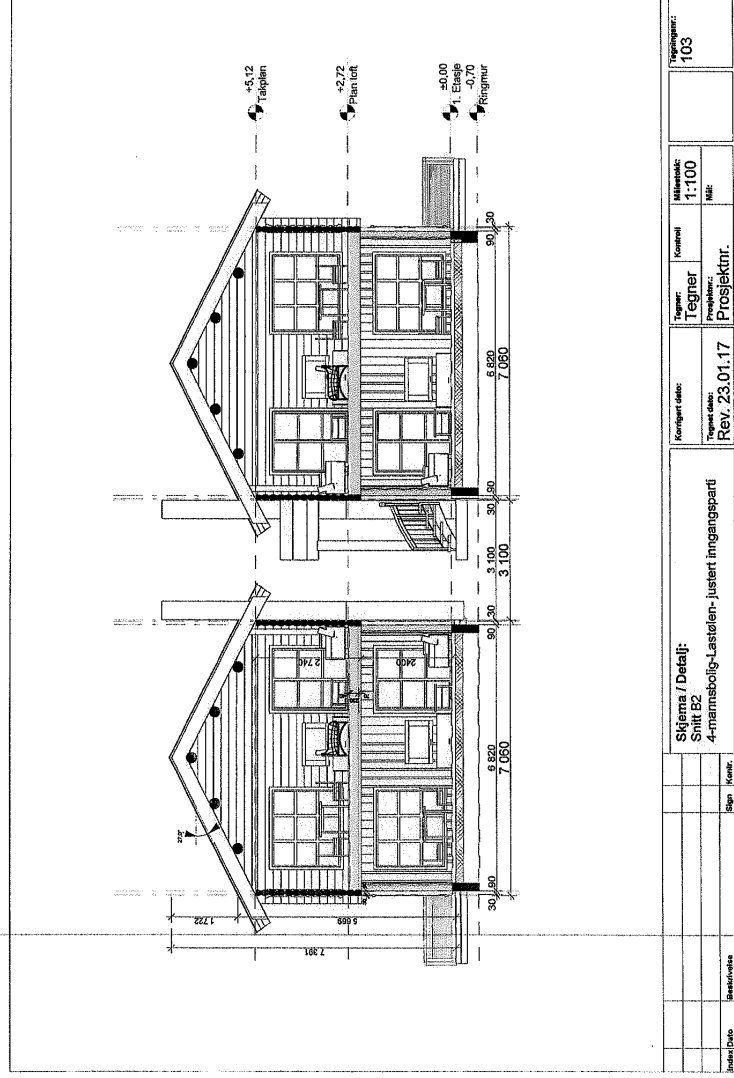
Bjarte Hovland  
einingsleiar

Kristian Trandal  
fagansvarleg byggesak

Du kan klage på slike vedtak, jf. forvaltningslova § 28. Klageorganet er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage skal vere skriftleg og nemne det vedtaket du klagar på og kva slag endring du ønskjer. Den skal stlast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommune, Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven innan 3 veker etter at meldinga om vedtak er motteke.

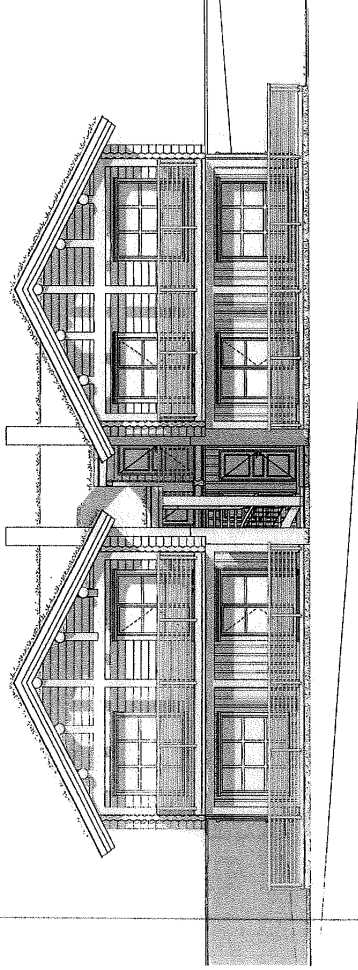
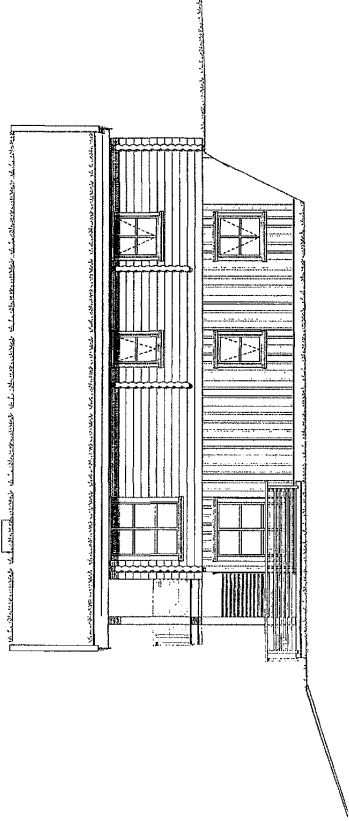
Postadresse: Postmottak, Kyrkjevegen 62  
Besøksadresse: Rådhuset, Kyrkjevegen  
E-postadresse: postmottak@sykkylven.kommune.no

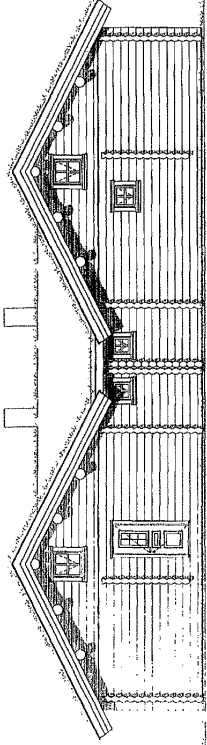
Telefon: 70 24 65 00 Bankkontonr.: 4212.23.24839  
Telefaks: 70 24 65 01 Org.nr.: 964980 365 MVA



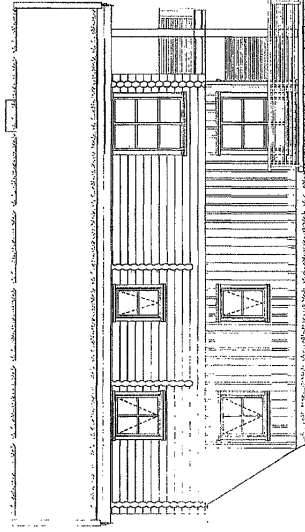




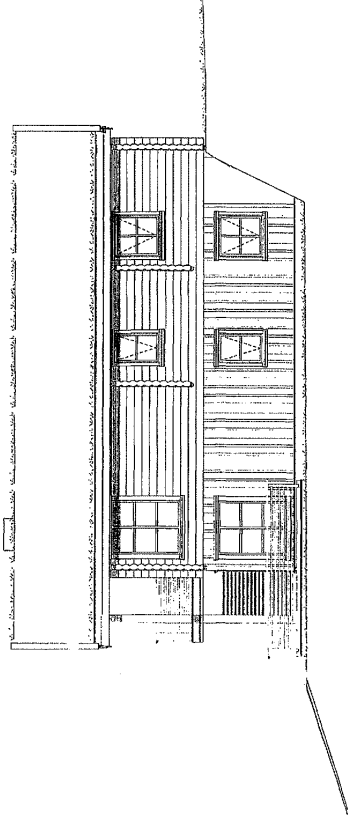




Indre Oslo		Barkhøyden		Sign		Kont.		Skema / Detalj: Fasade sørvest 4-mannsboig-Lastolen-justert inngangsparti		Konfigert dato: Tegnet dato: Rev. 23.01.17	Tegner Prosjektør: Prosjektør.	Kontroll 1:100 Målt	Tegningsnr. 121
------------	--	------------	--	------	--	-------	--	---	--	--	--------------------------------------	---------------------------	-----------------



Indre Oslo		Barkhøyden		Sign		Kont.		Skema / Detalj: Fasade sørvest 4-mannsboig-Lastolen-justert inngangsparti		Konfigert dato: Tegnet dato: Rev. 23.01.17	Tegner Prosjektør: Prosjektør.	Kontroll 1:100 Målt	Tegningsnr. 122
------------	--	------------	--	------	--	-------	--	---	--	--	--------------------------------------	---------------------------	-----------------



Index Dato		Beskrivelse		Sign		Kont.	
</							







AURSNE & PARTNERS AVD. OPPGJØR  
PB. 222  
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-21-0100 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2662760/16964127  
Bestilling: C3 2021-10-19 117

Dato  
19.10.2017

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1238724	200	7.11.2017	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1528 SYKKYLVEN	29	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkeveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



#### AVTALE OM RETTIGHET TIL VEI GNR 29 BNR. 1 OG GNR 29 BNR 55 MFL

Ar 2017 den 23. oktober ble det inngått slik avtale om rett til vei over gnr. 29 bnr. 1, gnr. 29 bnr. 55 og gnr. 29 bnr. 188 i Sykkylven kommune (1528).

1: Gnr. 29 bnr. 1, gnr. 29 bnr. 55, gnr. 29 bnr. 188 og senere utskilte parseller av gnr. 29 bnr. 1, avgir rett til gnr. 29 bnr. 2 til bruk av vei over området betegnet LaStølen Hyttegrend.

2: Gnr. 29 bnr. 55, gnr. 29 bnr. 188 og senere utskilte parseller av gnr. 29 bnr. 1, og gnr. 29 nr. 1, har rett til bruk av vei over den enkelte grunneiendom over området betegnet som LaStølen Hyttegrend.

2: Gnr. 29 bnr. 1, gnr. 29 bnr. 55, gnr. 29 bnr. 188, og senere utskilte parseller av gnr. 29 bnr. 1 sin rett til vei over gnr. 29 bnr. 2 følger av egen avtale.

2: Drift og vedlikehold av veien skal bestemmes av fremtidig veilag for området.

Sykkylven, 23. oktober 2017

For Møre Laft AS  
v/ Kenneth Brunstad, pnr. [redacted]  
Org nr. 987813784  
For: Gnr. 29 bnr. 188, og seksjoner av  
Gnr. 29 bnr. 55.

For 29/1 Bjørge Solheim  
pnr. [redacted]



Rett kopi bekreftes  
Anne Christine Lie-Johansen

ADVOKAT HØVDE  
  
23/10-17

Møre Laft AS  
Strandgata 22, 6230 Sykkylven  
Tlf: 92 40 27 11 Orgnr: 987813784



**For gnr. 29 bnr. 55:**

Navn eller foretaksnavn	Signatur	Fødselsnr./organisasjonsnr.
Seksjon 1: Håvard Grøvel	<i>Håvard Grøvel</i>	
Seksjon 2: Dags Maskin AS		
Seksjon 3: Gunnar Hoff	<i>Gunnar Hoff</i>	
Seksjon 3: Helene Sofie Kjersem Hoff	<i>Helene Sofie Kjersem Hoff</i>	
Seksjon 4: Mørelaft AS	<i>Kenneth B. Mørelaft</i>	
Seksjon 5: Kjell Magne Svindseth	<i>Kjell Magne Svindseth</i>	
Seksjon 5: Gunn M. Svindseth	<i>Gunn Svindseth</i>	
Seksjon 6: Mørelaft AS	<i>Kenneth B. Mørelaft</i>	
Seksjon 7: Inger Lise Årnes	<i>Inger Lise Årnes</i>	
Seksjon 7: Vidar Årnes	<i>Vidar Årnes</i>	
Seksjon 8: Lillian Kurseth	<i>Lillian Kurseth</i>	
Seksjon 9: Sissel Voldsund Heggveit	<i>Sissel Heggveit</i>	
Seksjon 9: Normann Heggveit	<i>Normann Heggveit</i>	
Seksjon 10: Svein Erik Rokstad	<i>Svein Erik Rokstad</i>	
Seksjon 10: Silje D. Rokstad	<i>Silje D. Rokstad</i>	
SEKSJON 2: Aina K. Kløkk	<i>Aina Kløkk</i>	
SEKSJON 2: Aina K. Kløkk	<i>Aina Kløkk</i>	

Samtlige underskrifter bevitnes herved:

*Anne N. Hovde*  
Advokat Anne N. Hovde

**Mørelaft AS**  
Statens kartverk  
Tlf: 92 40 27 11 Orgnr: 987813784

Side 2 av 2



AURSNE & PARTNERS AVD. OPPGJØR  
PB. 222  
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-21-0100 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2662762/16964138  
Bestilling: C3 2021-10-19 116

Dato  
19.10.2021

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 1045297 **Embete:** 200 **Registrert:** 25.9.2017 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	29	188	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602198443  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964980365 Navn SYKKYLVEN KOMMUNE

Adresse Kyrkjervegen 62, 6230 SYKKYLVEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 987813784 Navn MØRELAFT AS

Bruksenhet Adresse Strandgata 22, 6230 SYKKYLVEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1528 Gnr 29 Bnr 188

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1528	29	188	0	1	67 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	2	67 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	3	72 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	4	72 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	5	67 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	6	67 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	7	72 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	29	188	0	8	72 / 556	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes  
Anne Christine Lie-Johansen

11.09.2017 14.14

Side 1 av 1

## Beginnelse om ☒ oppdeling i elerseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om elerseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på matrikkelenhet <b>Mørelaft AS</b>		Ar/S.nr.: 171057 Dok.no: 2115
Adresse <b>Strandgata 22</b>		Place for tinglysingslapp <b>19 SEPT 2017</b>
Postnr. <b>6230</b>	Poststed <b>Sykkylven</b>	
(Under-jurisdiksjonsnr./fødselsnr) <b>987 813 784</b>		Ref.nr. <b>Avd.: Saksh:</b>

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				Gnr.	Bnr.	Festn.	Saksj.nr.
Kommunenumr.	Kommunenavn			29	188		
1528	SYKKYLVEN						

2. Hjemmelshaver(e)			Idell andel 3)
Fødselsnr./Org.nr. (1/10 eller 2)	Navn		
987 813 784	Mørelaft AS		1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	67	13				25				37				49
2	B	67	13	14			28				38				50
3	B	72	13	15			27				39				51
4	B	72	13	16			28				40				52
5	B	67	13	17			28				41				53
6	B	67	13	18			30				42				54
7	B	72	13	19			31				43				55
8	B	72	13	20			32				44				56
9			21				33				45				57
10			22				34				46				58
11			23				35				47				59
12			24				36				48				60
Sum tellere:								= nevner: 556							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 19.09.17 Utlasterens underskrift Kenneth Bruns

Nr. 703034e Sam & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2014 PDF

Side 1 av 4

<b>5. Egenerklæring</b>		
Underfegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjonerings gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input type="checkbox"/> seksjonerings gjelder bestående bygning hvor seksjonerings bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjonerings omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendomm	
h)	<input type="checkbox"/> hver boligsesksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input checked="" type="checkbox"/> boligsesksjonen er en fritidsbolig eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samlesesksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Underfegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller bonytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
<b>6. Tegninger mv.</b>		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
<b>7. Underskrifter</b>		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameieformen reduseres)
Sykkylven 19.09.17	Knut Børre	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt b) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er innruttet nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Føstev.	Seks.jnr.   Kommune
29	188		SYKKYLVEN
Dato		Stempel og underskrift	
21.09.17		Sindre Børre	
<b>Noter:</b> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Følet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligsesksjon, N=næringsseksjon, SB=samlesesksjon bolig, SN=samlesesksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller erseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter erseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietats samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsdelen.			
Plass for tinglysingsstempel, plantegninger mv.			
Dato		Utsæderens underskrift	
19.09.17		Knut Børre	

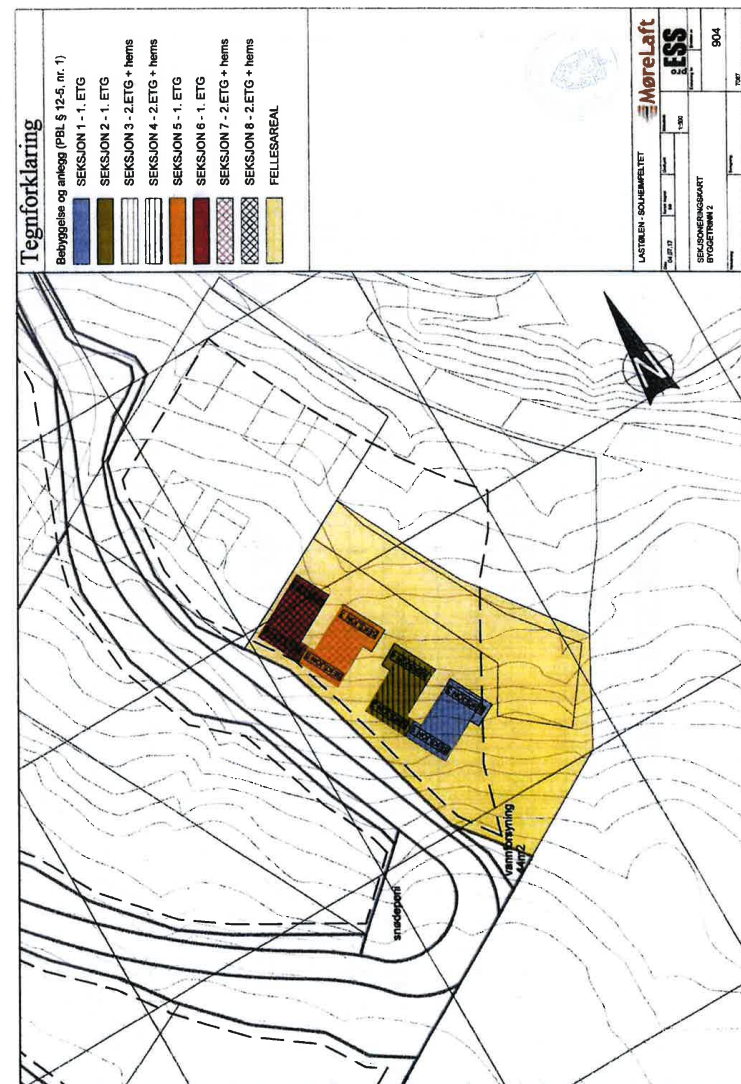


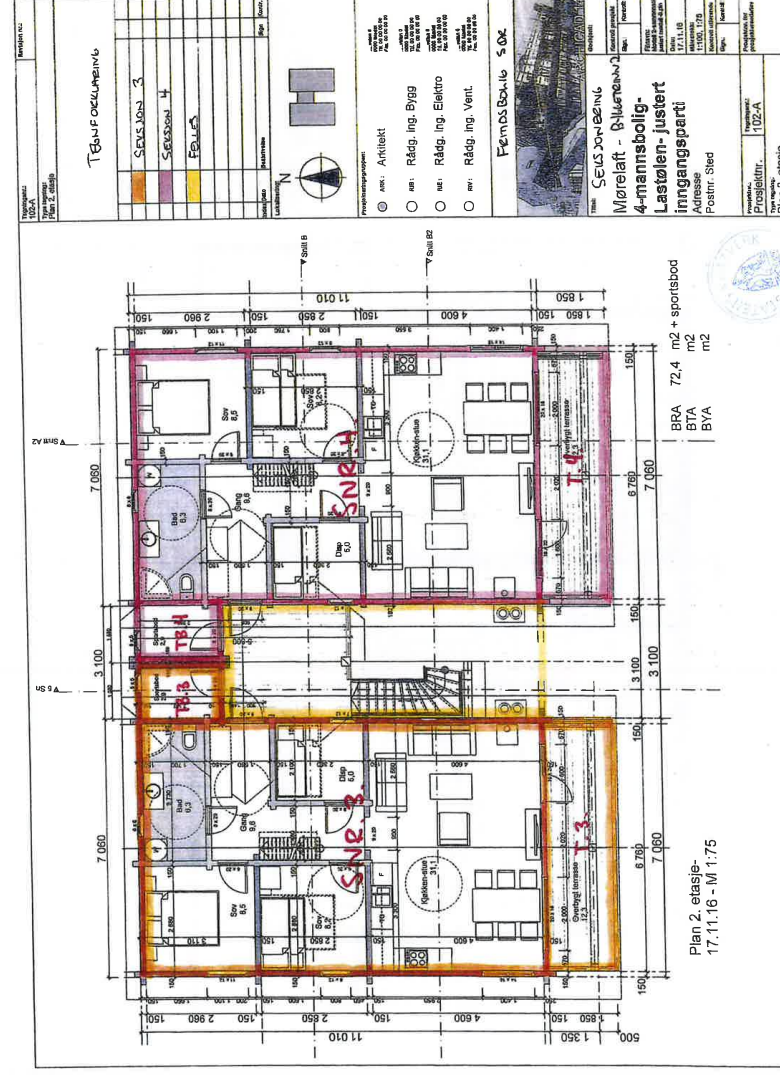
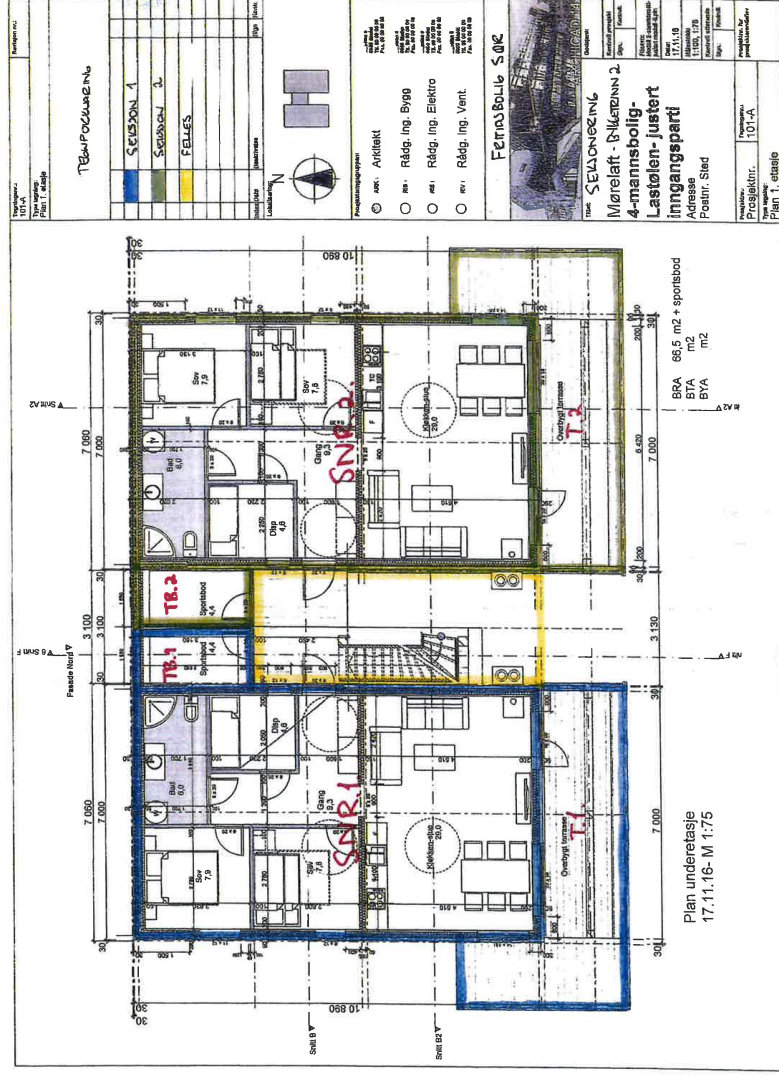
# Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)					
Kommunens nr.	Kommunens navn		Omst.	Br.	Festl.
1528	SYKKYLVEN		29	1P8	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61			91				121				161
62			92				122				162
63			93				123				163
64			94				124				164
65			95				125				165
66			96				126				166
67			97				127				167
68			98				128				168
69			99				129				169
70			100				130				170
71			101				131				171
72			102				132				172
73			103				133				173
74			104				134				174
75			105				135				175
76			106				136				176
77			107				137				177
78			108				138				178
79			109				139				179
80			110				140				180
81			111				141				181
82			112				142				182
83			113				143				183
84			114				144				184
85			115				145				185
86			116				146				186
87			117				147				187
88			118				148				188
89			119				149				189
90			120				150				190
Sum tellere:			556	= nevner:			556				

Dato 14.09.14  
 Utstederens underskrift *[Signature]*  
 Nr. 703034e Sam & Steneren Prosjekt AS, Oslo 2-2014 PDF Side 4 av 4

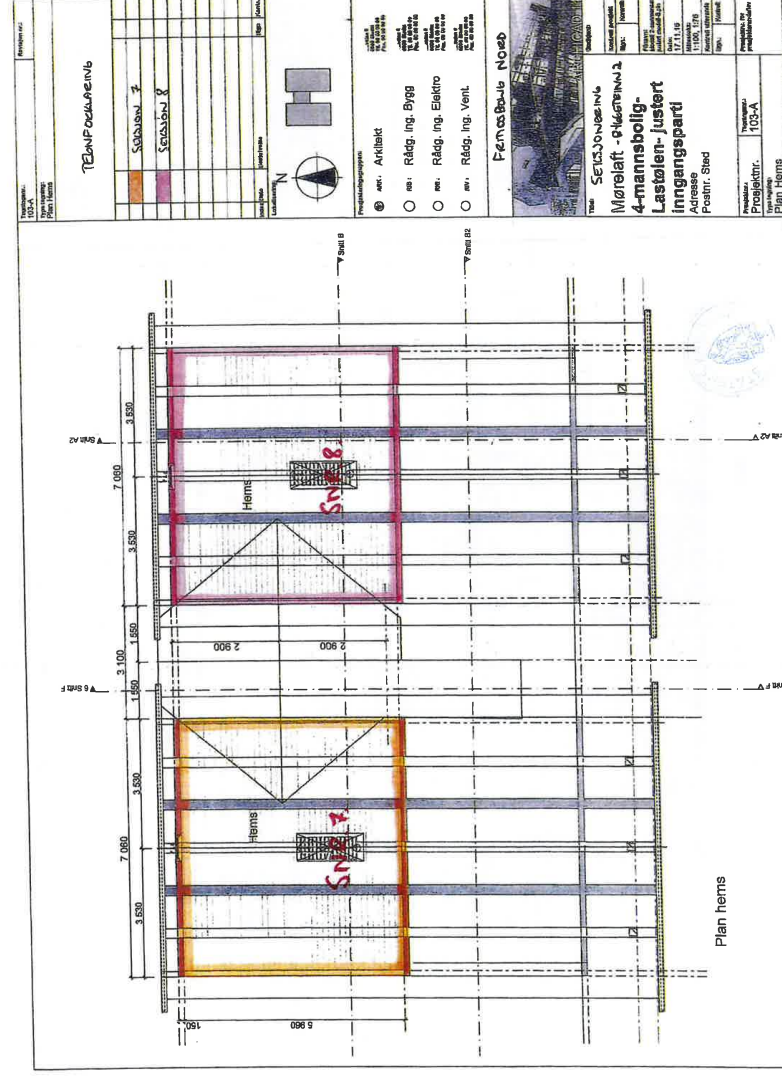
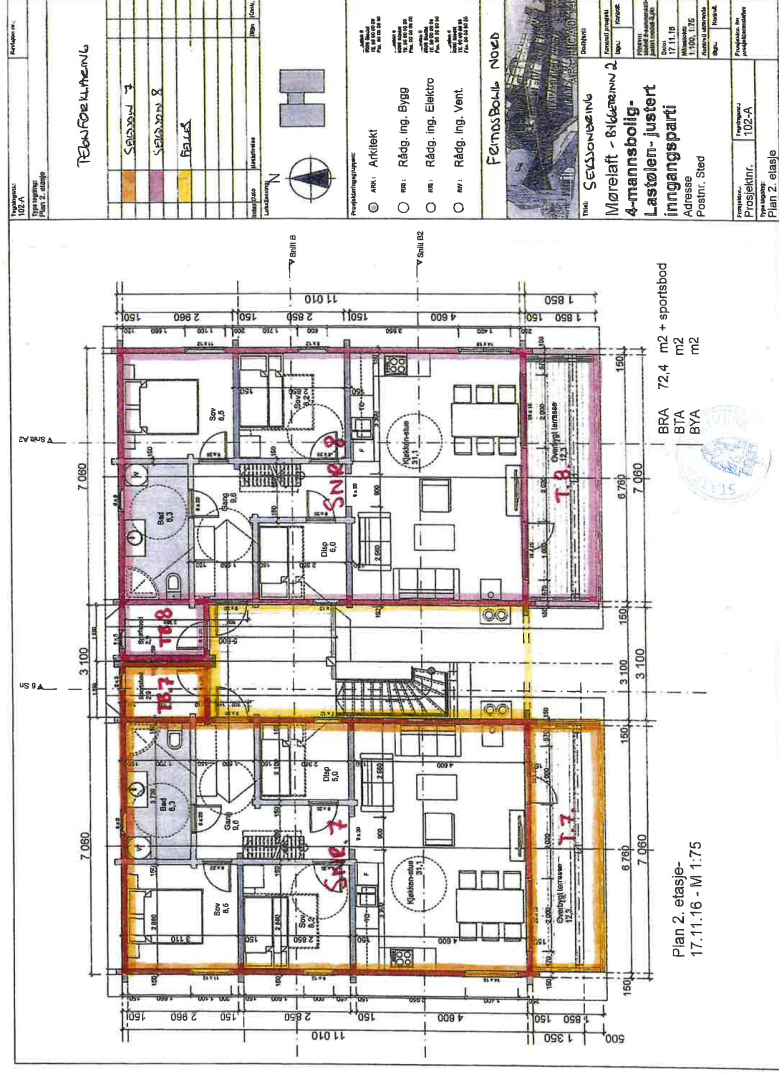












## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTIL** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Hyttepakken



## Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

## Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

## Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

## Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

## Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

## Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

## Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

## Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

*Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke byggningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjøperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 21210099

**Adresse:** Lastølén, Snr 5, 6220 Straumgjerde

**Betegnelse:** GNR 29, BNR 188, snr 5 i Sykkylven kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

Kjøper plikter å sette seg godt inn i samtlige opplysninger som fremkommer i salgsoppgaven da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Eiendommen selges som den var ved besiktigelse.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Aursnes & Partners, Sykkylven Tlf: 461 13 000

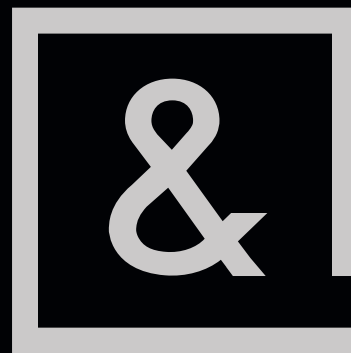
Salgsoppgaven er opprettet 05.01.2022 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

AURSNE  
& PARTNERS







PARTNERS.NO