

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tudalen 0, 6220
 SYKKYLVEN kommune
 gnr. 29, bnr. 95

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 18978-1419

Referansenummer: EQ1288

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1994 bygget i tradisjonell stil og utførelse. Hytten er oppført med 1 innredet etasje over krypkjeller. Det er i tillegg hems med oppdelt rom.

Hytten holder i hovedsak standard fra byggeår.

Hytten fremstår som en selvbyggerhytte, da det er registrert en del løsninger med manglende eller lite fagmessig utførelse.

Det trekkes frem at det er registrert høy fuktverdier i krypkjeller. At det er inntrekk av fukt i bjelker ved inngangen, Det er registrert skjevheter i tak, limtredegrager og i etasjeskille.

Det er motfall på badegulvet.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være oppgradert med ny shingel i 2017.

Det er observert renner og beslag av metall.

Renner og beslag er fra byggeår og noe oppgradert etter byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Saltak med takkonstruksjon av sperretak på takåser av limtre. Undertak av bordtak/ taktro.

Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Utvendig bærestøtte av tre for takutstikk.

Hytten har trevinduer som stilvinduer med koblet glass og med sprosser.

Ytterdør av treverk med panel og glassfelt.

Verandadør av treverk med koblet ramme.

Ytterdør til krypkjeller av treverk med panel, tilpasset døråpning.

Veranda mot vest, sør og øst på ca 47 m².

Verandaen er oppført i treverk med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Det er etablert lagerplass for ved, etc under veranda mot sør. Tilgang til bod/lagerplass under veranda mot øst. Det er montert trapesplater av acrylplast under deler av veranda. Det er nivåforskjell mellom de enkelte verandaene. Det er en enkel trapp mellom verandaen på fremsiden og opp til veranda mot øst.

Utvendig platting av betong/ mur ved inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det overflater fra byggeår. På gulv er det furugulv. Innside av yttervegger og delevegger er med panelte kledninger. Innvendige himlinger er med panelte flater. Noe riper og overflate slitasje på gulv, men ikke utover det en kan forvente med bakgrunn i alder. Det er etasjeskille som trebjelkelag over krypkjeller. Isolert og kledd med plater fra undersiden.

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er fliser på gulvet under peisovnene. Feieluken er plassert i krypkjelleren. Tidligere eier har laget en anordning for trekk/ tilluft.

Hytten har krypkjeller under trebjelkelag, bjelkelaget er underkledd med plater.

Det er lakkert tretrapp/ hemstrapp.

Innvendige dører som furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er trolig fra byggeår med oppussinger. Rommet er med laminat på fliser på gulvet og med malte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate, det er plater på veggen mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkeninnredningen er integrert komfyr, platetopp i benkeplaten og med benkebeslag med oppvaskkum. Barløsning med under og overskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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

Hytten er med normal ventilering for hytter med dette byggeår.

Varmtvannstanken er på ca 115 liter og er fra 2011. Varmtvannstanken er plassert i krypkjelleren.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt hytten.
Takkvann er ledet til terreng og noe ned til perforerte rør.
Hytten har grunnmur/ ringmur i lettklinkerblokker som Leca el. Det er stripefundamenter av betong under ringmuren.
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, i all hovedsak naturtomt.
Det er foretatt oppgradering av adkomsten med utvidelse av veien og nytt toppdekke.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1994. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1994. og privat grunnboret brønn. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

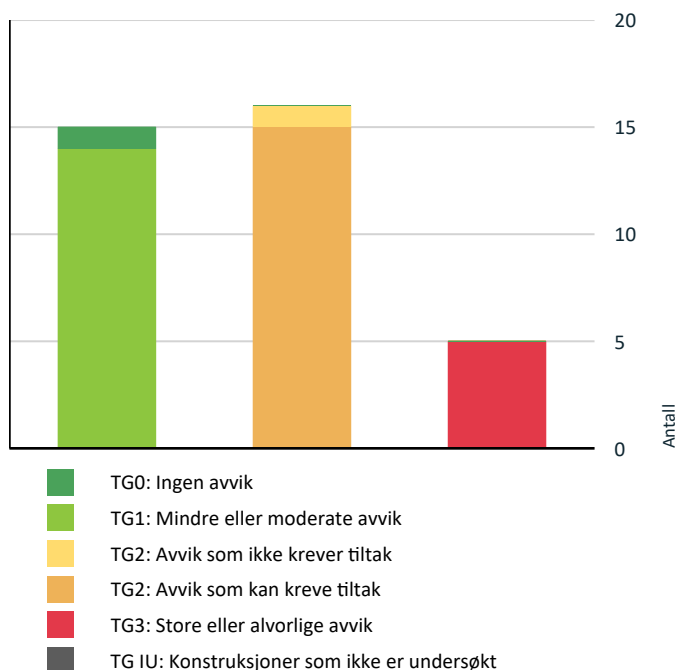
Det er noe endret planløsning i forhold til vist på tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

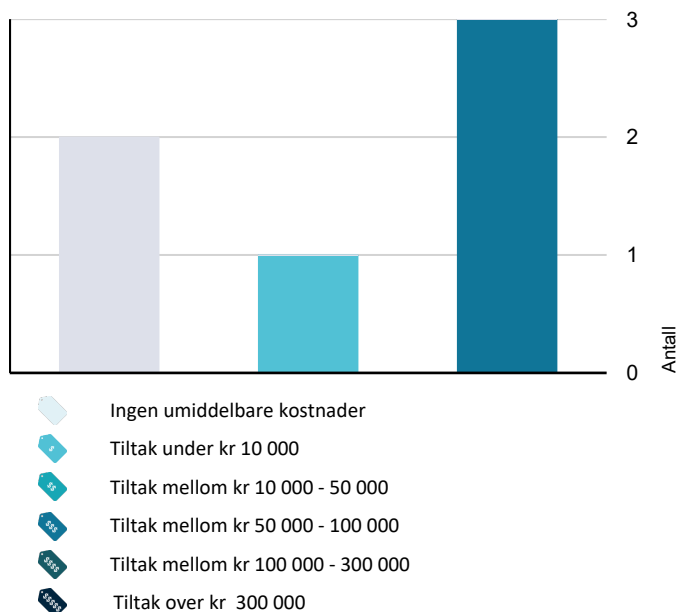
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Bæresøyle under limtre [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vegger av panel. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekke av pappshingel. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være oppgradert med ny shingel i 2017. Taktekket er vurdert fra bakkenivå og via takfot.

Årstall: 2017



! TG 1 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår og noe oppgradert etter byggeår.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takkonstruksjon av sperretak på takåser av limtre. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Det er ved besiktigelse av takflate utvendig, registrert/ observert nedbøy i takflate. Det er innvendig foretatt kontrollmåling av limtre mot syd. Denne heller ca 45 mm ned fra opplegg ved kjøkken til yttervegg mot vest. Det er ukjent årsak til dette forholdet. Det vises til at gulvflater heller omtrent tilsvarende. Det vises til registrert råtskade på støtte under limtre drager utvendig. Se også under beskrivelse av bjelkelag om muligheter for retting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde nevnte forhold under oppsikt, ved mye snø på taket må måking av taket påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Bæresøyle under limtre

Utvendig bærestøtte av tre for takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støtten har råtskade i nedkant. Dette er støtten for den limtre drageren som henge mest ned mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av støtten må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vinduer

Hytten har trevinduer som stilvinduer med koblet glass og med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ klemlister og på sprosser som medfører vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes normalt videre vedlikehold ved vinduer.



! TG 2 Dører

Ytterdør av treverk med panel og glassfelt.

Verandadør av treverk med koblet ramme.

Ytterdør til krypkjeller av treverk med panel, tilpasset døråpning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes noe slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda mot vest, sør og øst på ca 47 m². Verandaen er oppført i treverk med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Det er etablert lagerplass for ved, etc under veranda mot sør. Tilgang til bod/lagerplass under veranda mot øst. Det er montert trapesplater av acrylplast under deler av veranda. Det er nivåforskjell mellom de enkelte verandaene. Det er en enkel trapp mellom verandaen på fremsiden og opp til veranda mot øst.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er fjernet deler av rekkverk for snørydding. Det er viktig at rekkverk monteres tilbake for å hindre muligheter for fall.

Det er lavere rekkverk enn krav, mot øst er rekkverket målt til 79, 5 cm. Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

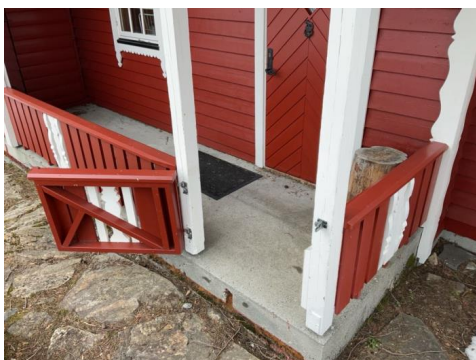
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig platting av betong/ mur ved inngangen av boligen. Rekkverk i trekonstruksjon.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det overflater fra byggeår. På gulv er det furugulv. Innside av yttervegger og delevegger er med panelte kledninger. Innvendige himlinger er med panelte flater.

Noe riper og overflate slitasje på gulv, men ikke utover det en kan forvente med bakgrunn i alder.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille som trebjelkelag over krypkjeller. Isolert og kledd med plater fra undersiden.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av planhet i bjelkelaget målt ca 45 mm fra kjøkken mot stuen.

Det er registrert en del understøttelser av bjelker og drager i krypkjelleren som ikke er fagmessig utført og med fuktskade.

Konsekvens/tiltak

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

En løsning for retting kan være å jekke opp og etablere nye støtter under bjelkelaget fra krypkjelleren.

Oppgraderinger og utbedringer av understøttelser er påregnelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er fliser på gulvet under peisovnene. Feieluken er plassert i krypkjelleren. Tidligere eier har laget en anordning for trekk/ tilluft.

! TG 3 Krypkjeller

Hytten har krypkjeller under trebjelkelag, bjelkelaget er underkledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt på bjelker mot nord, dette mot betongplatten ved inngangen til hytten. Denne platten ligger høyere enn bjelkelaget, dette er en uheldig løsning i forhold til inntrekk av fukt. Det er ikke lagt dampsperre (plast) mot grunn. Krypkjellere skal ha en løsning med dampsperre mot grunn for å redusere jorddamptrykket inne i krypkjeller. Jorddamptrykk øker faren for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres plastfolie på grunnen inne i krypkjelleren.

Det må utføres lokale utbedringer i forhold til å hindre fuktinntrekk ved inngangen. Lokale utbedringer ved bjelkelag og plater må påregnes. Berde understøttelse av bjelker og drager.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Det er lakkert tretrapp/ hemstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

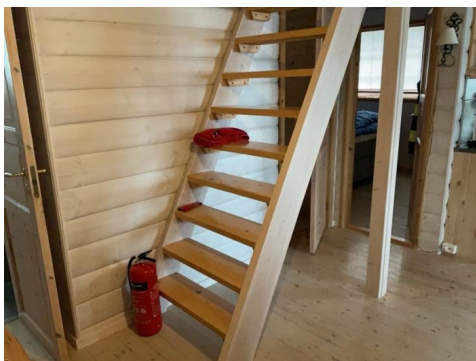
Det er ikke rekkverk på trappen.

Hemstiger er ikke underlagt samme krav som trapper mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å ivareta sikkerhet ved bruk.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er trolig fra byggeår med oppussinger. Rommet er med laminat på fliser på gulvet og med malte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

ETASJE > BAD

! TG 3 Vegger av panel.

I våtsonen er det panel på vegger, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Badet har en våtsoner hvor vegger er dekket med panel/tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsoner.

TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsoner som utløser TG 3. Panel/tømmervegger er ikke definert som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinettet er heller IKKE endel av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel. Taket har panel.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Det er laminat på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rørgjennomføring for sluket og avløpsrør ellers har adkomst fra krypkjelleren. Det er foretatt fuktmålinger her uten at det er registrert unormale forhold. Badet har hatt begrenset bruk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter.

Laminat benkeplate, det er plater på veggen mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkeninnredningen er integrert komfyr, platetopp i benkeplaten og med benkebeslag med oppvaskkum. Barløsning med under og overskap.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Levetid for avløpsrør av plast er satt til ca. 50 av Sintef Bygg forsk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

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

Hytten er med normal ventilering for hytter med dette byggeår.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 115 liter og er fra 2011. Varmtvannstanken er plassert i krypkjelleren.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt hytten.

Takvann er ledet til terreng og noe ned til perforerte rør.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å påse at takvann og overflatevann ledes bort fra hytten, spesielt i forhold til at det er registrert høye fuktnivåer i krypkjelleren.

Grunnmur og fundamenter

Hytten har grunnmur/ ringmur i lettklinkerblokker som Leca el. Det er stripefundamenter av betong under ringmuren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noe avskalling av puss og noen riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmur med denne alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, i all hovedsak naturtomt.

Det ere foretatt oppgradering av adkomsten med utvidelse av veien og nytt toppdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot grunnmur eller flatt på baksiden av hytten. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskjæring med bortledning av vanne eller drenering av overvann er påregnelig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1994. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1994. og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1994.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Ambita.no

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Enkel lagerbod ved inngangen til hytten. Bodene er oppført i enkel trekonstruksjon med utvendig bordkledning, Sperrer av tre og take er tekket med pappshingel.
Labankdø av tre.

Videre vedlikehold vil være påregnelig i tiden fremover.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Kryperom, Vindfang, Bad, 2 Soverom,
Stue/kjøkken, Bod, Hems, Innredet Hemsrom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
Etasje	69			69	47		69
Hems						18	18
SUM	69				47	18	87
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
Etasje	Vindfang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bod		
Hems	Hems, Innredet Hemsrom		

Kommentar

Målte ca 18 m2 med gulv på hemsen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe endret planløsning i forhold til vist på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		2		2			2
SUM		2					2
SUM BRA	2						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	67	2
Bod	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Rune Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	29	95		0	1622.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tudalen 0

Hjemmelshaver

Schmidt Lisa, Breivik Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fjellsetra ca 1 km øst for Fjellsetra skiareana, og ligger i et etablert område med fritidsboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Hytten ligger fint til i terrenget med gode sol og lysforhold. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen felles privat vanntilførsel via brønnboret vann i 2009.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, i all hovedsak naturtomt. Det er foretatt oppgradering av adkomsten med utvidelse av veien og nytt toppdekke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 807 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Offentlige planer			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1288>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240110
Adresse	Tudalen		
Postnr.	6220	Sted	STRAUMGJERDE
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3,5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Rune	Etternavn	Breivik
Selger 2 Fornavn	Lisa	Etternavn	Schmidt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sprekker i gulv ved hems (Ref. tidlegere eiger)

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ø.Uri & Sønn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet dusjkabinett/armatur/vanninntak/servant utført av Ø. Uri & sønn (Ref. tidlegere eiger)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ 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 Hyttestandard

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Fungerer heilt fint

4. 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 / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Badegulvet har feil helling. Skjevt gulv mot bad siden hytta var bygd. Ikkje merkbart i en slik grad at vi har sett behov for å rette opp (Ref. tidlegere eiger).
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Noen av forskalingsbjelkene er råtne men dette er under betongplata utafor inngangsdøra
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Liten lekkasje rundt pipa. Er utbedret (Ref. tidlegere eiger)
12. 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 / egeninnsats
Firmanavn Strømmegjærde bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ny shingel, skiftet pipe eslag/underbeslag/takhatt. Skiftet renner og delvis stikkrenner (Ref. tidlegere eiger)
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Ø.Uri & sønn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet varmtvannstank (Ref. tidlegere eiger)
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar HM Elektro (Ref. tidlegere eiger)
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Elverket på befaring i forbindelse med montering av Digital måleravlesning
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ 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
18. 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
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har tillatt nabo å tangere eiendommens sørøstre punkt med sin innkjørsel (Ref. tidlegere eiger)
20. 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

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. 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 Boligsalgsrapport fra kjøp (ca aug 2020)

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 f.eks. 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

Jeg bekrefter at opplysninger 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 at 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 fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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 næringseiendom
- 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).

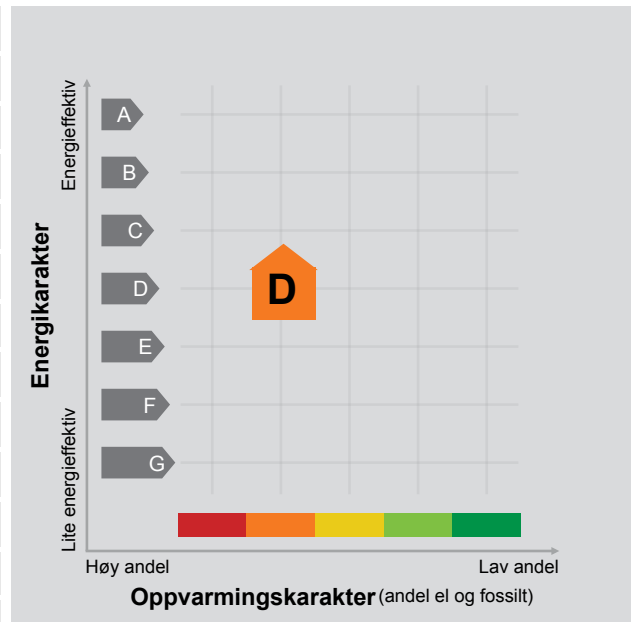
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180201580
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	e52f1982-b88e-49ae-93fd-e4bdc9f696ed
Dato	27.03.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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:
Postnummer: 6220
Sted: STRAUMGJERDE
Kommune: Sykkylven
Bolignummer:
Dato: 27.03.2024 8:08:23
Energimerkenummer: e52f1982-b88e-49ae-93fd-e4bdc9f696ed

Kommunennummer: 1528
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 95
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180201580

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 20: 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 sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

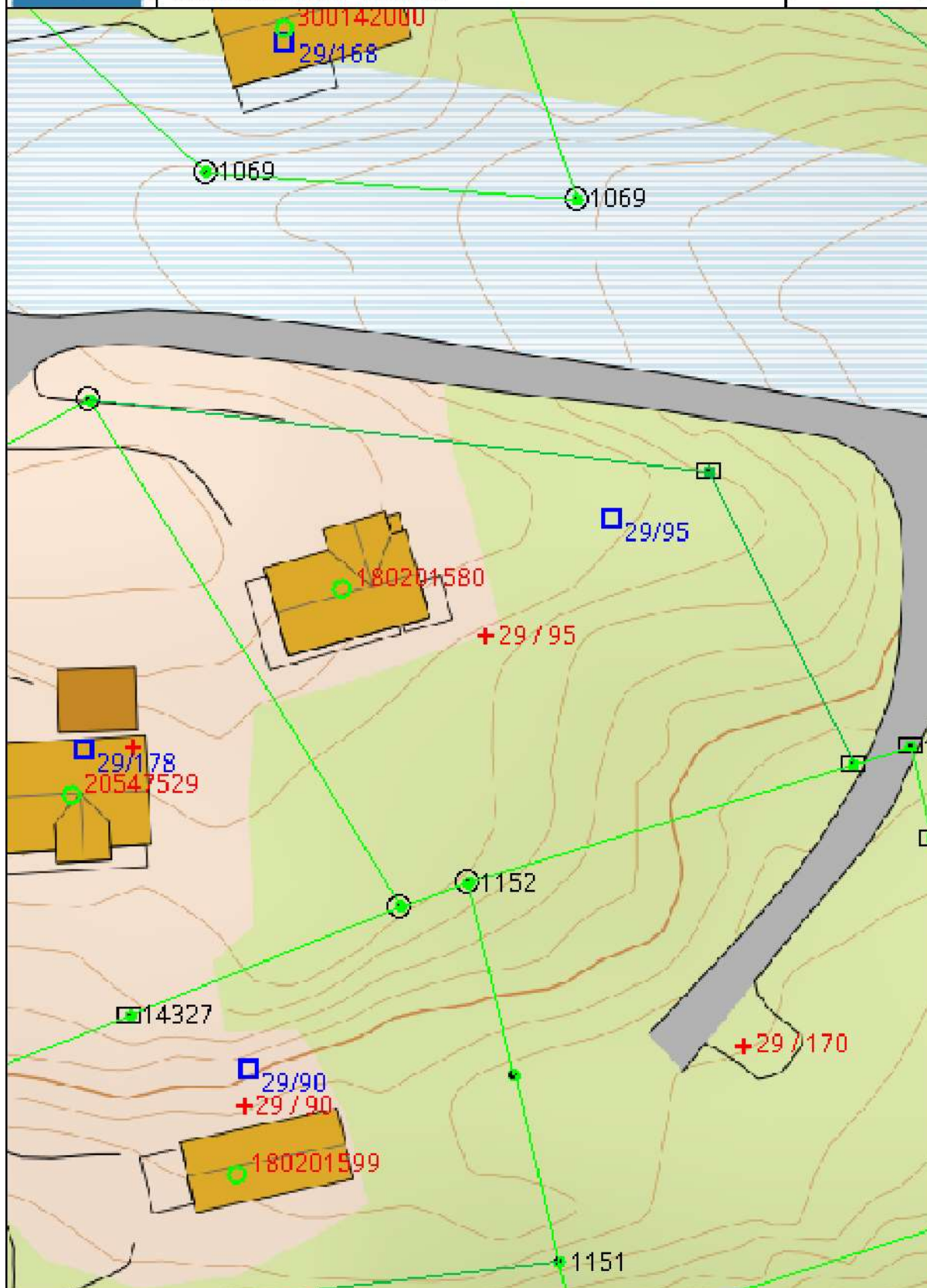


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

29

Bruksnummer:

95

Utskriftsdato / klokkeslett:

05.03.2024 kl. 12:55

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 27.01.1984

Skvld: 0

Er tinglvst:

Har festegrunner:
Nei

Er seksjonert:

Arealrapport

Tekst

Areal Kommentar

Beregna area for 29 / 95

1 622,9 m2

Eierforhold

Tinglvste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070975	BREIVIK RUNE		KYRKJEVEGEN 235 6230 SYKKYLVEN	1 / 2
Hjemmelshaver		180680	SCHMIDT LISA		KYRKJEVEGEN 235 6230 SYKKYLVEN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6914599	385334		1 622,9 m2	

Forretninger der matrikelenheden er involvert

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

Opprettet av grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 29/2	-1 314
Mottaker	1528 - 29/95	1 314

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	03.10.2014	Tinglyst	29.10.2014	sindre-brunvold 21.10.2014
	2014/459	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 29/2	-1 642
		Mottaker	1528 - 29/178	1 642
		Tidligere festegrunn	1528 - 29/2/1	0
		Berørt	1528 - 29/90	0
		Berørt	1528 - 29/95	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	03.10.2014			sindre-brunvold 21.10.2014
	2014/459	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1528 - 29/2	0
		Berørt	1528 - 29/2/1	0
		Berørt	1528 - 29/90	0
		Berørt	1528 - 29/95	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.11.2010	Tinglyst	17.02.2011	1528brs 10.02.2011
	10/535	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 29/2	-1 589,8
		Mottaker	1528 - 29/170	1 589,8
		Berørt	1528 - 29/90	0
		Berørt	1528 - 29/95	0
		Berørt	1528 - 29/96	0
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	05.11.2010			1528brs 10.02.2011
	10/535	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 29/2	-46,7
		Mottaker	1528 - 29/90	46,7
		Berørt	1528 - 29/95	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.11.2010	1528brs	09.02.2011
Kartforretning			
		Rolle	Matrikkelenhet
		Berørt	1528 - 29/2
		Berørt	1528 - 29/95
			Arealendring
			0
			0

Adresser					Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festnr	Undernr	Kretser
Matrikkeladresse		Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
		29	95	0	0	Grunnkrets
						0109 Hole
						Stemmekrets:
						3 Tandstad
						Kirkesokn:
						08041001 Sykkylven
						Postnr.område:
						6220 STRAUMGJERDE
						Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					Datoer	
Bygningsnr:	180 201 580	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	59	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6914603 Øst: 385322	Bruksareal totalt:	59			Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstype:	Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer					BTA totalt				Alt. areal			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal
H01	0	0	59	59	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter					Bruksenhetsnummer							
Adresse					Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	
29/95					Unummerert bruksenhet		0		0		0	
Kontaktpersoner					Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
					29/95		0		0		29/95	

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TENNFIORD ASBJØRN		
Tiltakshaver		TENNFIORD BORGNY		
Tiltakshaver		TRONES GUNNAR		
Tiltakshaver		TRONES SISSEL		

Oversiktskart for 29 / 95

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Nysætervegen

Nysætervegen

6914650

6914600

6914550

315

N

40m

385200

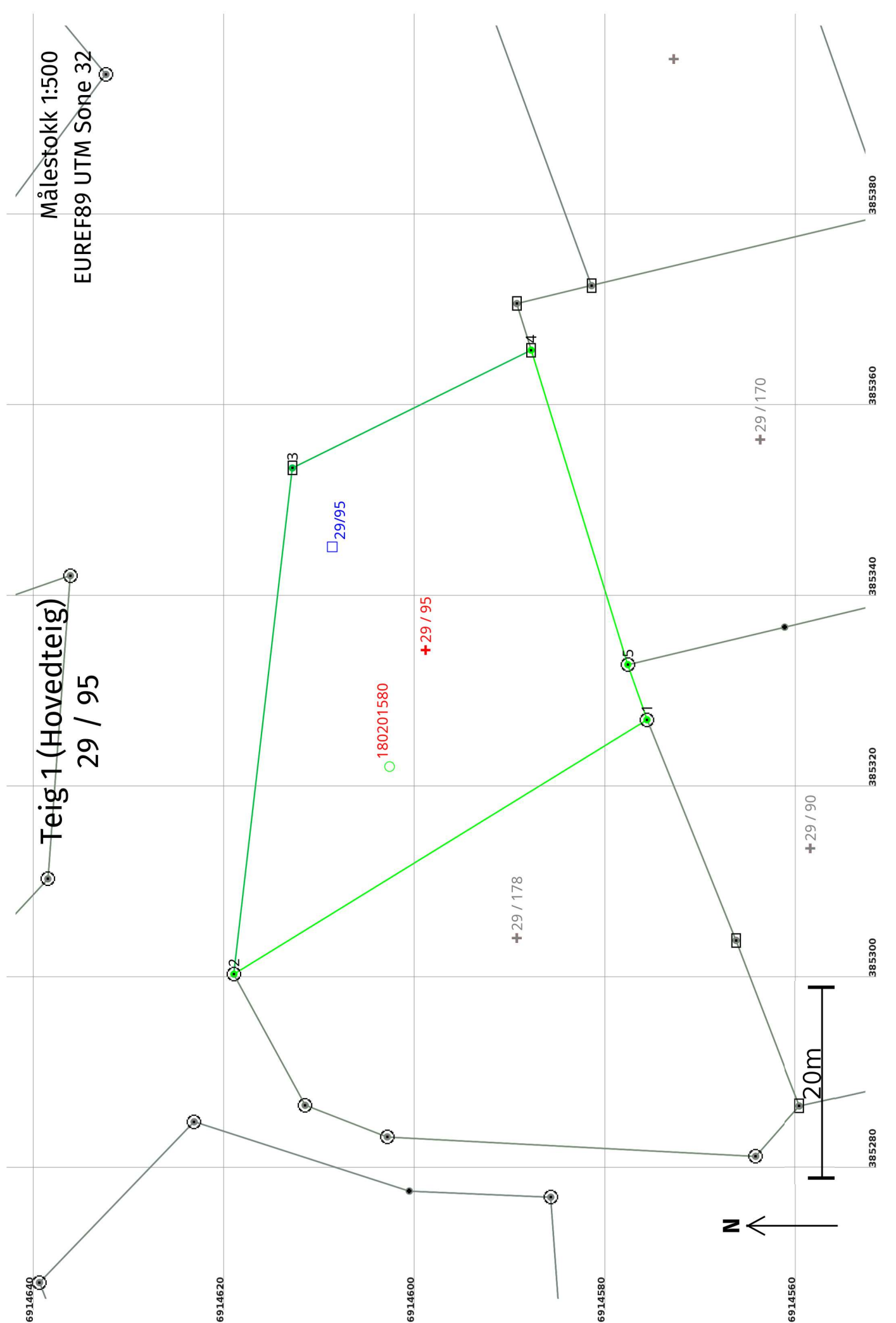
385250

385300

385350

385400

385450



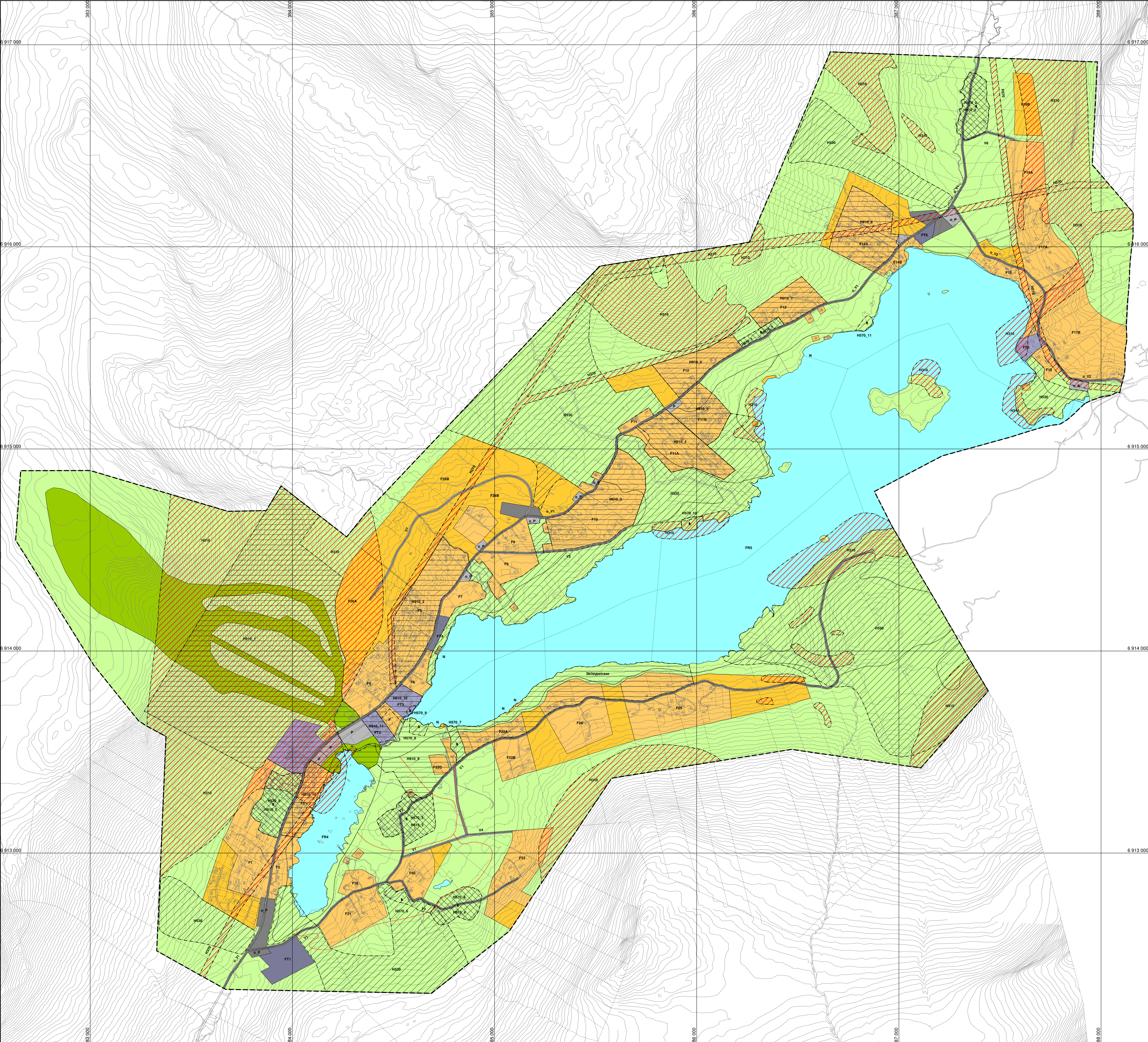
Areal og koordinater

Areal: 1 622,9
Representasjonspunkt: Nord: 6914576,01 Øst: 3853326,89
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6914599 Øst: 385334

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6914576,01	3853326,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6914619,32	3853300,23	50,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
3	6914613,19	3853353,27	53,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	6914588,15	3853365,62	27,92	Stein eller røys	10 Terrengmålt	14	
5	6914578,02	3853332,67	34,47	Stein eller røys	10 Terrengmålt	10	
			6,12	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Fritidsbusetnad
- Fritids- og turistformål
- Idrettsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Parkering

Samferdsellinjer med vertikalnivå

- Adkomstveg - På bakken
- Skiløype - På bakken

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Fritiltsområde

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN

- H530 - Omsyn friluftsliv
- H570 - Omsyn kulturmiljø

DETALJERINGSONER

- H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONER

- H310 - Faresone ras og skredfare
- H370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

GJENNOMFØRINGSONER

- H810 - Krav om felles planlegging

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for areallformål
- Grense for angitt omsynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner

Framtidig

- Fritidsbusetnad
- Fritids- og turistformål

Veg

- Parkering

Adkomstveg - På bakken

- Skiløype - På bakken

Målestokk 1:9000

 Sykkylven kommune		PlanID:	15282013001
Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet		ArkivsakID:	2012/1223
		Forslagstiller:	Sykkylven kommune
Sakshandsaming i følge plan- og bygningslova – Pbl 2008		Saksnr:	Signatur:
Kunngjering av oppstart av planarbeid		Date:	
1. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		03.06.2013	36/13
1. gangs offentlig ettersyn i lidsrommet		13.06.2013 - 31.08.2013	
2. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		11.02.2014	15/14
2. gangs offentlig ettersyn i lidsrommet		17.02.2014 - 07.04.2014	
3. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		05.05.2014	32/14
Kommunesstyret sitt vedtak:		26.05.2014	
Mindre endring i plankart		01.12.2014	Del-sak 464/14
Plankartdato: 01.12.2014		Planleggjar:	Sakshandsamer:
		A.Siejak/N.Hoftun	N.Hoftun



SYKKYLVEN KOMMUNE
**KOMMUNEDELPLAN FOR
AREALA KRING NYSÆTERVATNET**

PID15282013001 - 05.05.2014

Sist revidert: 14.05.2018

Vedtatt av Sykkylven kommunestyre – sak 39/14
Endret av Sykkylven kommunestyre – sak 26/18 (14.05.2018)

Føresegner



FØRESEGNER

Heimel for planføresegnene er plan- og bygningslova §§ 11-5 og 11-9 til 11. Føresegnene er saman med plankartet eit juridisk bindande dokument.

1 Planformål

Planområdet har følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

Fritidsbusetnad (F)
Næringsbygningar for reiseliv, service, kurs- og leirverksemd (FT)
Skianlegg

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

Køyreveg
Offentlege parkeringsplassar

Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 11-7 nr. 5)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-7 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (§ 11-8)

Faresone for høgspenteleidning § 11-8 a (H370)
Faresone for ras- og skredfare § 11-8 a (H310)
Bevaring av kulturmiljø § 11-8 c (H570)
Automatisk freda kulturminne § 11-8 c (H570)
Sone med særleg omsyn for friluftsliv § 11-8 c (H530)
Sone med krav om felles planlegging § 11-8 e (H810)
Sone der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde § 11-8 f (H910)

2 GENERELLE BESTEMMELSAR

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

I område avsett til byggeformål skal det utarbeidast detaljreguleringsplan i samsvar med pbl § 12-3 før tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike formål, kan finne stad.

2.2 Utbyggingsavtalar (§11-9 nr 2)

Utbyggingsavtalar mellom Sykkylven kommune og private utbyggerar skal sikre gjennomføring av felles tiltak som det er knytt rekkefølgjekrav til, jfr. vedtak i kommunestyresak 8/13 – Utbyggingsavtalar – Generelle føresetnader.

Ein kan inngå ein avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å stette rekkefølgjekravet om at offentleg veg- og parkeringsplassar skal få utvida kapasitet og oppgradert standard og eventuelle kryssingspunkt skal vere sikra med skibruer eller liknande før det vert gjeve løyve til ny utbygging (2.4 Rekkefølgjekrav). Kommunen kan då gje fritak frå rekkefølgjekravet før det er gjennomført.

2.3 Vatn og avløp (§11-9 nr 3)

Krav om vass- og avløpsplan

I samband med detaljregulering skal det utarbeidast vass- og avløpsplan for det einskilde hytteområde, jfr. § 6 i Lokal forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg (2013) og i samsvar med overordna VA-plan for området. Godkjent plan skal leggjast ved detaljreguleringa som eit eige dokument.

Tilknytingsplikt

Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområde får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentleg vass- og avløpsanlegg i området, jfr. pbl § 30-6.

Tilknytingsplikta er grunngeven med at stort utbyggingsvolum og dårlege resipienttilhøve vil krevje fellesløyser for å sikre trygt drikkevatt og ein forureiningsmessig tilfredsstillande situasjon innanfor planområdet.

Renovasjon

Renovasjon skal til ein kvar tid følgje gjeldande reglar for Sykkylven kommune. Vegutforming, plassering av mottaksstasjonar, mm. skal utformast og plasserast i samsvar med gjeldande tekniske krav med tanke på effektiv og rasjonell renovasjon i området.

2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4)

Infrastruktur

Areal til sommar- og vinterparkering for hytter skal avklarast ved detaljregulering.

Vegar, veganlegg, planar for straum og felles anlegg for vatn og avløp skal vere etablert innanfor kvart enkelt område i samband med detaljregulering.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltak for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse vere godkjent av kommunen, og godkjent utsleppsløyve skal ligge føre.

Ny omkøyringsveg rundt Dravlausstølen skal vere etablert før vidare utbygging kan skje innanfor felta F22, F24 og F25.

Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging, før offentleg veg- og parkeringsplassar innan planområdet til Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet har fått utvida kapasitet og oppgradert standard.

Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. stette krava som for samleveg, sa3 iht SvV Hb N100, for strekning med enfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt for strekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke.

Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande.

Parkeringsplassane innanfor tilsvarande kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift.

Intensjonen i dette rekkjefølgjekravet kan stettas ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkjefølgjekravet.

Uteareal

Felles grøntstruktur innanfor kvart enkelt utbyggingsområde skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustader eller andre bygg.

Terrenginngrep skal handsamast på taltalande måte, såast og ev. plantast til med stadeigen vegetasjon før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustader, andre bygg eller veganlegg.

Risiko og sårbarheit

Ved regulering nærmare enn 20 meter frå vassdrag/bekkeløp skal fare for flaum eller flaumskred undersøkjast.

Detaljregulering i omsynssone for ras- og skredfare krev ROS-analyse som del av plangrunnlaget

2.5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (§11-9 nr 5)

Fritidsbygg - Grad av utnytting og byggehøgde

Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt er 300 m². Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² bruksareal.

Ved etablering av maks. 3 bygg på tomta, skal desse plasserast i tunform og maks. 8 m frå kvarandre.

Maksimal gesimshøgde vert sett til 5 m og maksimal mønehøgde til 7 m. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

Gjennom detaljregulering kan det for delar av eit hytteområde leggst til rette for høgare utnyttingsgrad og andre hytteformer enn tradisjonelt frittliggande hytter.

Tilgjenge for alle

Prinsipp for universell utforming og tilgjenge for alle skal så langt råd leggst til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg, fellesanlegg og uteareal. Det skal gjerast greie for korleis desse prinsippa er ivaretatt gjennom detaljregulering.

Parkering

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. hyttetomt/utleiehytte. Parkering kan skje på fellesparkeringsplassar og/eller på tomtene. Parkering for utbyggingsområda skal dokumenterast gjennom detaljregulering.

Innanfor områda til næringsbygningar skal parkeringsbehov dekkjast på eigen grunn.

Der det er sommarveg til tomtene må det i tillegg til biloppstillingsplass ved hytte etablerast vinterparkering ved næraste brøyta veg.

Skiløype

Områda kan nyttast til oppkøyring av skiløype etter avtale med grunneigar. Det kan tillatast mindre fysiske inngrep i terrenget og skilting som fremjar formålet.

I detaljreguleringsplanar skal skiløypa skal ha ei breidd på 9 m og ei byggegrense langs skiløypa på 10 meter, målt frå senterline trasé. Mindre anlegg kan byggast nærmare, men vesentlege terrenginngrep er ikkje tillate.

Grøntstruktur innanfor utbyggingsområde

Det skal sørgjast for samanhengande grøndrag innanfor kvart utbyggingsområde samt tilkopling av desse til kringliggande områda for friluftsliv. Temakartet for friluftsliv skal nyttast som grunnlagskart. Ved detaljregulering skal eksisterande stiar eller løypar kartleggast, og takast vare på i størst mogleg grad. Det skal gjerast greie for korleis dette er ivaretatt gjennom detaljregulering.

Uteareal

Inngrep på byggetomter skal gjerast så skånsamt som mogleg for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen skal så langt råd bevarast. Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Hovudretning skal vere parallell med terrengkotene. Inngjerding av tomter er ikkje tillate.

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200 m² av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Det er ikkje tillat å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med utforming/material som kan vere til skade for beitedyr. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøndrag, friluftsliv- eller turområde.

2.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§11-9 nr 6)

Estetikk

Fargar på bygningar og konstruksjonar skal vere basert på naturfargar som er tilpassa nærområdet.

Landskaps- og terrengtilpassing

All inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg.

Utbygging skal tilpassast terreng, vegetasjon og naturlege tilhøve så langt råd er. Ein skal mest mogleg unngå sprenging og fylling for å få plassert vegar og bygningar. Tomter brattare enn 25 grader skal ikkje byggast ut.

Ved bygging av hytte skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 m og skjeringshøgde ikkje større enn 2 m.

Synlege grunnmurar og pilarar skal ha maks 50 cm høgd over planert terreng.

Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

Alle kablar skal leggjast i jordgrøfter i eller langs tilkomstvegane. Det skal i størst mogleg grad nyttast fellesgrøfter for vatn, avløp og straum.

Klima og energi

Ved detaljregulering av hyttefelt skal det takast omsyn til bevaring av skog som fungerer som le-vegetasjon rundt bygningane.

Moglege løysingar for klimatilpassa utbygging og miljøvenleg energibruk skal greiast ut gjennom detaljregulering. Følgjande bør vurderast:

- Tilpassing til lokalklimatiske forhold
- Isolering
- Minimal bruk av elektrisitet til oppvarming
- Bruk av lokale og fornybare ressursar
- Bruk av sunne materialar (inneklimate, astma/allergi)

2.7 Omsyn til eksisterande bygningar og kulturmiljø (§11-9 nr 7)

Skal nye bygningar etablerast i eksisterande bygningsmiljø, må nye bygg tilpassast eksisterande bygg. Utbygging innanfor det same området skal få eit heilskapleg og harmonisk preg. Bygningane skal få liknande fargesetting og materialbruk.

3 Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

3.1 Fritidsbusetnad (F1 – F25)

Innanfor områda avmerka F kan det berre oppførast fritidsbustader.

Innanfor naustområde (N) kan det berre oppførast naust med maksimal storleik 4x6m. Naust skal vere tradisjonelt utforma. Det kan ikkje etablerast køyreveg til naustområda. Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, vørrar eller andre inngrep som er til hinder for trakking av skiløypa (jfr. pkt 5).

3.2 Fritids- og turistformål (FT1 – FT5)

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

Det kan tillatast høgare utnytting enn i områda som er sett av til fritidsbusetnad. Dette må avklarast gjennom detaljregulering.

4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

4.1 Køyreveg (V)

Felles køyreveg skal byggast etter vegklasse III, jf. normaler for landbruksvegar, med ei køyrebanebreidd på 3 m. Samla reguleringsbreidd er 9 m. Ved skjeringar og fyllingar som går ut over reguleringsbreidd må vegarealet utvidast tilsvarende. Vegar skal ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som mogleg.

Når skiløype og vinterbrøyta veg kryssar kvarandre skal løypeleggar legge til rette med god sikt og skilting.

Dersom etablering av heilårs tilkomst til gbnr 61/28 må grunneigar etablere bru- eller tunnelloysing som sikrar oppkøyring av Fjellseterrunden (skiløype).

4.2 Offentlege parkeringsplassar (o_P)

Betalingsparkering kan etablerast på offentlege parkeringsplassar i planområdet.

5 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 11-7 nr. 5)

I område er det tillate med tradisjonelt jord- og skogsbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbundne næring.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsføremål kan tillatast.

Det må takast omsyn til heilskapen i kulturlandskapet og til eldre stølsbygningane ved landbruksdrifta.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-7 nr. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Ein kan ikkje oppføre nye bygg, konstruksjonar eller anlegg nærmare Sætrevatnet og Nysætervatnet enn 70 m.

Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, vørrar eller andre inngrep som er til hinder for trakking av skiløypa.

Forbodet gjeld ikkje konstruksjon og anlegg som er nødvendig for landbruksdrift og for vassforsyning samt avløpsanlegg.

7 Omsynssoner (§ 11-8)

7.1 Faresone for høgspenteleidningar (H370)

Fareområdet gjeld sikringssone rundt høgspenteleidningar. Sikringssonen har ei totalbreidd på 30 meter, 15 meter ut på kvar side målt frå senterline til høgspenteleidningen.

Tiltak i desse områda skal godkjennast av leidningseigar. Dersom kraftlina vert lagt i jordkabel fell fareområdet bort.

7.2 Faresone for ras- og skredfare (H310)

Innanfor omsynssone H310 skal det i samband med detaljregulering leggjast fram fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jf. tekniske forskrifter.

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

7.3 Omsynssone c – bevaring kulturmiljø (H570-1 – H570-5)

I området merka for bevaring skal bygningar, terreng og det heilskapelege miljøet rundt bygningane bevarast. Bygningar kan ikkje rivast utan søknad, jfr. PBL §20-1, pkt e.

Eksisterande bygningar kan settast i stand under vilkår av at bygningane sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer som endring av tekkingsmaterial, takutstikk, høgd, vindauge, panel og liknande vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Ved tvilstilfelle må kulturvernseksjonen kontaktast.

Nye bygningar og tilbygg i bevaringsområdet må tilpassast eksisterande kulturhistorisk verdifulle bygg m.o.t. dimensjonar, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Før det kan fattast vedtak om nye bygg skal kulturhistoriske verdi av seterområde greiast ut nærmare.

Eventuell endra vegføringar innanfor omsynssona skal avklarast i detaljplan. Parkeringsbehov skal søkast dekt i utkanten av stølsområda.

Alle søknadsppliktige tiltak skal føreleggast den regionale kulturminneforvaltninga til uttale før det kan fattast vedtak.

7.4 Omsynssone c – automatisk freda kulturminne (H570-6 – H570-11)

Omfattar dei automatisk freda kulturminna sine sikringssonar. Desse er merka H570_6 - H570_11, og i tillegg er dei vist med «rune R».

Områda inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og verneområdet rundt eller framkalle fare for at det kan skje.

Eventuelle tiltak eller dispensasjonar må godkjennast av rette antikvariske mynde ved fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal fylkeskommune.

7.5 Omsynssone c – friluftsliv (H530)

Omfattar oppmarsjområder, mykje nytta turområde og moglege framtidige løypetrasear. Tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillatast. Andre tiltak innanfor desse sonene skal dokumentere omsyn til friluftssinteresser før gjennomføring.

7.6 Omsynssone – område med krav om felles planlegging (H810-1 – H810-5)

For å ta vare på stølane sitt naturmangfald og som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområdet før nye byggetiltak kan settast i verk.

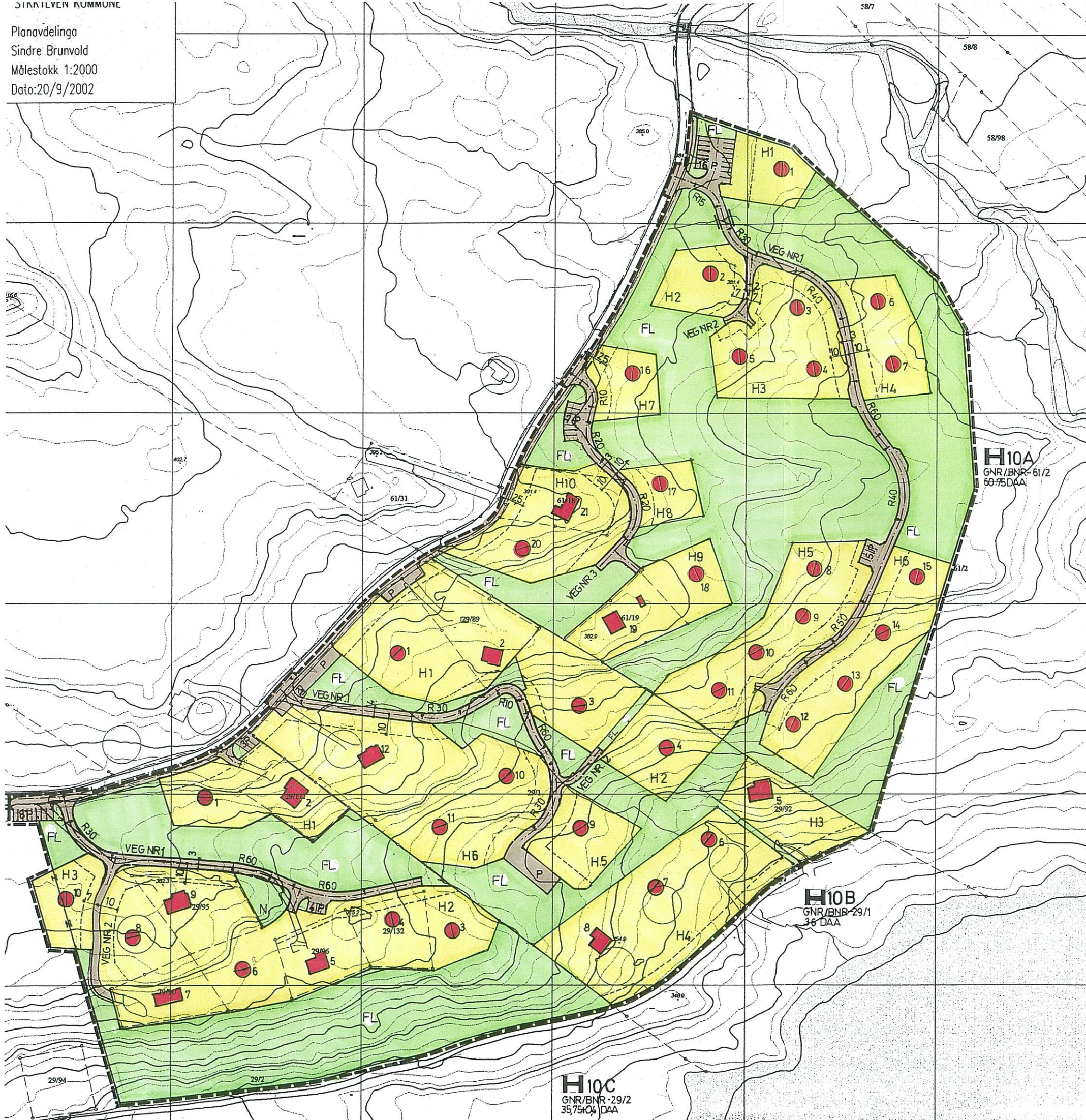
7.7 Eksisterande planar som framleis skal gjelde (H910-1 – H910-13)

Plankart knytt til følgjande detaljplanar (tidl. bygnadsplan) skal framleis gjelde så langt dei ikkje strir mot kommunedelplanen:

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
1994003	Bygnadsplan for H 14	07.07.94
1994004	Bygnadsplan i området M 1	01.09.94
1995001	Reguleringsendring Nysætervatnet / La-storhaugen	06.02.95
2001009	Bygnadsplan for ein del av H 11B	24.01.01
2001013	Reguleringsendring for del av M 1	24.10.01
2003006	Bygnadsplan for H 3	27.08.03
2004002	Bygnadsplan for H 5	25.02.04
2004003	Bygnadsplan for H 10	28.04.04
2005007	Bygnadsplan for H 13	14.12.05
2006008	Bygnadsplan for H 12	07.06.06
2008002	Reguleringsendring for Fjellsæterplanen, ny lysløype	11.02.08
2009002	Bygnadsplan for H 11A, Harpeleiken	23.09.09
2010001	Reguleringsplan for Sykkylven Friluftssenter, utan hytteområde F1	28.06.10

7.8 Reguleringsplanar som vert oppheva:

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
2001004	Reguleringsplan for områda kring Nysætervatnet	05.02.2001



H BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGANDE FRITIDSHUS

FL FRILUFTSOMRÅDER

 KØYREVEG/PARKERING

----- BYGGEGRENSE

 HYTTEPLASSERING M. MØNERETNING -
EVT. MARKERING AV TYNGDEPUNKT I
BYGNINGSMASSA VED TUNUTFORMING

 EKSIST. BYGG

PLANGRENSE

—Z— REG.FORMÅLSGRENSE SOM VERT OPPHEVA

EKVIDIST.= 1-2 M
MÅLEST. 1:2000



REVISJONAR	DATO
Jf.PMUŚ vedtak 020703-H10B felt H2	06.08.03
Jf.T.H's " 280404-Friluftsomr.	07.05.04

HANDSAMING AV PLANEN	DATO
FORSLAG	03.06.03
PLAN-OG MILJØUTVALET	02.07.03 -28.04.04
OFFENTLEG ETTERSYN	16.08.03 -16.09.03
STADFESTING	28.04.04

BYGNADSPLAN FOR H10 GNR/BNR-29/1-2 OG 61/2 SYKKYLVEN KOMMUNE	PLANEN ER FREMMA AV: BJØRG SOLHEIM JOSTEIN LADE JOSTEIN NYSÆTER
--	--

H10A OG H10C ER UTARBEIDT AV:

VESTPLAN AS

SIVILARKITEKTER MNAL - KJELL PETER FET - OSKAR NORDVERVAL

PROSJEKTERING
OG REGULERING

TEGN.NR.:
567-01

SAKSHANDS.
K P FET

KEISERWILH.GT. 22. 6003 ÅKESUND - TLF. 70122590 FAKS 70122268
POSTBOKS 168, 6239 SYKKYLVEN - TLF. 70251647 FAKS 70251675

HLOB ER UTARBEIDD AV:
ING. ARNE SETTEMSDAL, SYKKYLVEN
OPPTEIKNA PÅ FELLES PLANKART: VESTPLAN AS



Sak 023/03
Ark. L13

BYGNADSPLAN FOR HYTTEFELT H10 - NYSETEROMRÅDET

TEKNISK HOVUDUTVAL 28. april 2004

Desse møtte:

Hans Kristian Goksøyr, Johanne Lade, Stig Tore Midtgaard, Hallbjørg Vik Støylen, Anita Kjersheim, Petter Velle og Kurt Sølvik (vara)

Samrøystes: Som framlegg til vedtak.

VEDTAK:

1. Teknisk hovudutval godkjenner bygnadsplanen for hyttefelt H10, jf. plankart sist revidert 06.08.03.
2. Som mindre vesentleg endring vert teiknforklaringa til "N"- områda endra frå naturområde til spesialområde/friluftsområde.

Sykkylven, 29. april 2004

Rett utskrift:

Marianne M. Mandal
Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Vestplan AS
Bjørg Solheim
Jostein Nysæter
Jostein Lade

Anders Aure m. fl. uts.
02.05.04

Dette vedtaket kan påklagast, jfr. Forvaltningslova § 28. Klageorganet er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage skal vere skriftleg, stilast til *Fylkesmannen i Møre og Romsdal*, men sendast *Sykkylven kommune, teknisk etat, 6230 Sykkylven* innan 3 veker etter at meldinga om vedtaket er motteke.



PLAN OG MILJØUTVALET – SAK 023 /03
Møte 28.04.04.

Bygnadsplan for felt H10 ved Nysætervatnet.

Nye saksdokument:

Brev til Jostein Lade av 19.03.04.

Brev frå tomteeigarar/hytteieigarar av 26.03.04.

Bakgrunn for saka:

Planforslag som har vore til offentleg ettersyn

Saksutgreiing:

Planforslaget var til offentleg ettersyn i perioden 16.08.03 – 16.09.03.

Etter ynskje frå ein av grunneigarane, vart det prøvd å omarbeide planforslaget, jf. mitt brev av 19.03.04.

Etter tilbakemeldingar, jf ma brev av 26.03.04, har ein på nytt samla seg om det planforslaget som var til offentleg ettersyn.

I høve siste handsaming i politisk utval (jf. PMU sitt vedtak av 02.07.03), har teknisk sjef drøfta planforslaget med utførande planleggar i møte 06.08.03. Plankartet er justert med "grøne" korridorar, medan ein med omsyn til hyteplasseringane vart samde om at plankartet med forklarande tekst er dekkande.

For rett føremål, bør naturområde "omdøypast" til spesialområde/friluftsområde.

Vurdering:

Når planforslaget er i samsvar med innkomne merknader, og i tråd med signal frå tidlegare handsaming, bør godkjenninga vere kurant.

Framlegg til vedtak:

1. Teknisk hovudutval godkjenner bygnadsplanen for hyttefelt H10, jf. plankart sist revidert 06.08.03.
2. Som mindre vesentleg endring, vert teiknforklaringa til "N"-områda endra frå naturområde til spesialområde/friluftsområde.

Bjarte Hovland
teknisk sjef



Sak 23/03
Ark.: L13

BYGNADSPLAN FOR H10 - NYSETEROMRÅDET

PLAN OG MILJØUTVALET 2. juli 2003

Desse møtte: Hans Kristian Goksøyr, Jostein Hurlen, Anne Lindvik, Grethe Stave, Otto Magne Strømmegjerde og Dagfinn Fredly (vara)

Framlegg om å stryke siste kulepunkt i punkt 1 i framlegg til vedtak.

Samrøystes vedtak (6 røysteføre): Som framlegg til vedtak m/ endring.

VEDTAK:

1. Plan og miljøutvalet godkjenner at fremja planforslaget vert å legge ut til offentlig ettersyn på vilkår av at desse endringane vert innarbeidd:
 - På plankartet skal delar av H2, delfelt H10B visast som naturområdet, jf. "grøn korridor" frå H10A til H10C.
 - Som tillegg til reguleringsføresegnene skal der medtakast ei formulering som gjer den synte hyteplassering bindande for plassering av hovudhytta, jf. dette mot gjeldande reguleringsføresegner pkt. 3.2.4.
2. Plansjefen får fullmakt til å godkjenne detaljutforminga av vedtekne endringar.

Sykkylven, 4. juli 2003

Rett utskrift:

Marianne M. Mandal
Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Vestplan AS
Björg Solheim
Jostein Nysæter
Jostein Lade

uts. 4.7.03

Saksbehandlar for vidare arbeid

**PLAN OG MILJØUTVALET – SAK 23 /03**

Møte 02.07.03.

Bygnadsplan for felt H10 ved Nysætervatnet.**Saksdokument:**

Planforslag, plankart datert 03.06.03, oversending frå Vestplan AS av 05.06.03

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplanen krev utarbeidd bygnadsplan for heile hyttefeltet dersom utnyttingsgraden skal kunne aukast.

Saksutgreiing:

Etter vedteken reguleringsplan, kan der i felt H10 oppførast 24 hytter før det vert stilt krav om bygnadsplan. Fremja bygnadsplan legg opp til totalt 43 hytter i felt H10, med slik fordeling:

H10A – gbr. 61/1, 61 daa - auke frå 10 til 21 hytter, tilsv. i snitt 2,9 daa pr. hytte

H10B – gbr. 29/1, 36 daa - auke frå 6 til 12 hytter, tilsv. i snitt 3,0 daa pr. hytte

H10C – gbr. 29/2, 36 daa - auke frå 8 til 10 hytter, tilsv. i snitt 3,6 daa pr. hytte

Der er ikkje gjort framlegg om endringar i reguleringsføresegnene, slik føresegnene for reguleringsplanen vil gjelde uendra.

Som utgreiing om planen, vert det vist til brev av 05.06.03 frå Vestplan AS, med fylgjeskriv av 04.06.03 frå Arne Settemsdal.

For ordens skuld nemnast at delarbeid utført av Arne Settemsdal er gjort på privat basis. Settemsdal er følgeleg ugild i kommunen sin planprosess.

Vurdering:

Når planforslaget skal vurderast, må ein skilje mellom det som er ein intensjon og det som gir binding. Intensjonane fortel om ei vilje, men bind ikkje opp framtidige utbyggarar slik avvik t.d. kan nyttast som heimelsgrunnlag for avslag / pålegg. Dette er spesielt viktig i samanhengar som her, der dei framtidige utbyggarane (truleg) vil ha eit fjernt forhold til dagens planleggarar.

I beskrivinga utarbeidd til delfelt H10B, står t.d. at ein ynskjer ein utnyttingsgrad på BYA = 5%.

Ved at dette ikkje er innarbeidd i føresegnene, vert dette kun eit ynskje. Reguleringsplanen sine føresegner har ikkje avgrensinga med omsyn til hytteareal.

Når ein i bygnadsplanane i vesentleg grad aukar talet på hytter i dei ulike felta, burde det vurderast om ikkje ein burde "følgje opp" med å innføre ein øvre utnyttingsgrad. Plansjefen vil tilrå at dette frå no av vert gjennomført. Veileder T-1205 (Grad av utnytting), tabell II, kan vere eit naturleg utgangspunkt. For hyttefelt er der t.d. for %-BYA angitt som 3-4 % som vanleg verdi, dette rep. ved Haffjell hyttefelt (Øyer) og Sodefjell hyttefelt (Krsand). Det må likevel gjerast slik ikkje ein vert "straffa" for t.d. alt i utgangspunktet å regulere inn opne naturområder i byggeområda.

Det er for heile H10 lagt ned eit stort arbeid i å vurdere plasseringa av kvar einskild hytte slik denne er vist i planforslaget. Burde ein då ikkje gjere plankartet bindande med omsyn til plasseringa? Plansjefen vil tilrå denne endringa innarbeidd ved ei formulering i reguleringsføresegnene.

Ved at hyttene er plassert i grupper, har ein kunne verna vegetasjon og terrengformasjonar innan hytteområda. Dette er positivt. På plankartet vil plansjefen tilrå ein samanhengande grøn korridor frå slutten av Veg 1 i delfelt H10A og fram til Veg 1 i delfelt H10C. Dette vil medføre ei mindre endring for H2 i delfelt H10B.



Framlegg til vedtak :

1. Plan og miljøutvalet godkjenner at fremja planforslaget vert å legge ut til offentlig ettersyn på vilkår av at desse endringane vert innarbeidd:
 - På plankartet skal deler av H2, delfelt H10B, visast som naturområdet, jf. "grøn korridor" frå H10A til H10C.
 - Som tillegg til reguleringsføresegnene, skal der medtakast ei formulering som gjer vist hytteplassering bindande for plassering av hovudhytta, jf. dette mot gjeldande reguleringsføresegner pkt. 3.2.4.
 - I tillegg skal der innførast ein øvre utnytingsgrad , BYA= 5 % el. tilsvarande.
2. Plansjefen får fullmakt til å godkjenne detaljutforminga av vedtekne endringar.

Bj. H.
Bjarte Hovland
f. plansjef



SAK 15/01
ARK. 29/1 L12

FRÅDELING AV 5 NYE HYTTER – NYSETERPLAN H10

PLAN OG MILJØUTVALET 4.4.2001

Desse møtte:

Hans Kristian Goksøyr, Anne Lindvik, Arnfinn Urke, Grethe Stave, Magnar Gjerde (vara) og
Eli Kursetgjerde (vara)

Samrøystes vedtak (6 røyster): Som framlegg til vedtak.

VEDTAK:

1. Plan og miljøutvalet viser til reguleringsplan vedteken 05.02.01, der det i føresegnene er bestemt at talet på hytter i teig gbr. 29/1; felt H10, er bestemt til 6.
2. Søknaden om 5 nye, dvs. totalt 11 hytter i teigen vert med heimel i vedteken plan avslått.
3. Plan og miljøutvalet viser til at ein føresetnad for å få auka talet på hytter, er at det vert utarbeidd ein bygnadsplan for felt H10.

Sykkylven, 5 april 2001

Rett utskrift:

Sign.

Marianne Myhre Mandal

Utskrift: Bjørg Solheim
m/klageskjema

} uts. 6/4-01



PLAN OG MILJØUTVALET - SAK 15/01.
Møte 04.04.01.

Nyseterplanen. Søknad om 5 nye hyttetomter i felt H10 – gbr. 29/1.**Saksdokument:**

Søknad datert 12.03.01 m/ kartvedlegg 1:5000.

Tabell 1; felt H10; ref. reguleringsføresegnene pkt. 3.1.3.

Bakgrunn for saka:

Søknad om å få frådele fleire hyttetomter enn kva reguleringsplanen tillet.

Saksutgreiing:

Tabell 1 er etter reguleringsføresegnene 3.1.3, bokstav c, bestemmende for talet på hytter i kvart felt og i kvar teig. Etter føresegnene skal der vere 6 hytter i teigen til gbr. 29/1. Det er søkt om 5 nye, slik dette ev. vert å endre til 11.

Reguleringsføresegnene pkt. 3.1.3, bokstav e, føreset at det før det vert gjort endringar i talet på hytter, så må det utarbeidast ein bygnadsplan. Vesentlege endringar skal etter føresegnene pkt. 3.1 først oversendast sektorstyresmaktene.

Vurdering:

Felt H10 kan kanskje seiast å ha relativ lav utnytting. Men grunnlaget for denne utnyttingsgraden vart lagt i det arbeidet som vart gjennomført fram til at tidlegare reguleringsplan vart vedteken i 1989. Området vart då vurdert som eit heile, og utnyttingsgraden for kvart hyttefelt baserte seg på ei kvalifisert vurdering.

I planen frå 1989 tilsvare utnyttingsgraden 6 daa pr. hytte. Dette vart ført vidare i ny plan, jf. reguleringsplan vedteken i kommunestyret 05.02.01, sak K19/01, der gbr. 29/1 med sine 36 daa er ført med 6 hytter.

Nå ein skal vurdere kor vesentleg ei endring med 5 nye hytter kan vere, kan ei som konsekvens føre at: Tilsvarande endring vil gi 11 hytter i 29/2 og 19 i teig 61/2.

Hyttetalet i felt H10 kan dermed kome til å auke frå 24 til 41.

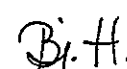
Utifrå dette er det til å forstå at ein i reguleringsføresegnene har bestemt at endringar i hyttetalet ev. skal basere seg på ein bygnadsplan for heile feltet.

I søknaden er det referert til ein plan frå 1982. Utifrå manglande dokumentasjon er det ikkje teke omsyn til denne. Ein slik plan ser heller ikkje ut til å ligge nedfelt i reguleringsvedtaket frå 1989.

Framlegg til vedtak:

1. Plan og miljøutvalet viser til reguleringsplan vedteken 05.02.01, der det i føresegnene er bestemt at talet på hytter i teig gbr. 29/1; felt H10, er bestemt til 6.
2. Søknaden om 5 nye, dvs. totalt 11 hytter i teigen vert med heimel i vedteken plan avslått.
3. Plan og miljøutvalet viser til at ein føresetnad for å få auka talet på hytter, er at det vert utarbeidd ein bygnadsplan for felt H10.


Jan Fredriksen
plansjef


Bjarte Hovland
saksbeh.



Dykkar ref.:

Vår ref: as

Arkivnr.:L12 og L13

11.05.04

Sunnmørsposten, Storgt. 25, 6002 Ålesund.
Sykkylvsbladet, 6230 Sykkylven.

Kunngjering om planarbeid, Nysætervatnet/ H14B, H5 og H10 og Tynesvegen parsell 1.

Ver venleg å ta inn annonsa over 2 spalte i Dykkar avis den 14.05.04, ein gong.

1. Offentleg ettersyn H14B Nysætervatnet:

I medhald av plan og bygningslova (PBL.) § 27-1, nr. 2, har Teknisk hovudutval i møte den 28. april i år vedteke å legge bygnadsplan for **H14B**, byggeområde i reguleringsplanen for Nysætervatnet ut til off. ettersyn i 4 veker.

Byggeområdet ligg på nedsida av kommunevegen ved Nysætervatnet i Sandfjæra og omfattar del av teigar på gnr. 58 Ramstad, gnr. 59 Svindset og gnr. 60 Kråken.

Dokumenta er lagt ut i ekspedisjonen ved teknisk etat på kommunehuset.

Mulege merknader til planframlegget vert å sende Teknisk hovudutval i Sykkylven, 6230 Sykkylven innan 11.06.04.

2. Kunngjering om eigengodkjenning Tynesvegen og H10 og H5 Nysætervatnet:

I medhald av PBL § 27-2, nr. 1, godkjenning av reguleringsplan og § 28-2, godkjenning av bygnadsplan, har Sykkylven kommunestyre og Teknisk hovudutval eigengodkjent fylgjande planer:

2.1. Reguleringsplan for **Tynesvegen, parsell 1**, i kommunestyre den 09.02.04, K- sak 005/04.

2.2. Bygnadsplan for **H10 Nysætervatnet**, i Teknisk hovudutval den 28.04.04, sak 23/03 for Plan og miljøutvalet.

2.3. Bygnadsplan for **H5 Nysætervatnet**, i Teknisk hovudutval den 25.02.04, sak 23/03.

Dokumenta er lagt ut i ekspedisjonen ved teknisk etat på kommunehuset.

Eigengodkjenninga kan klagast inn for Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3-tre veker frå denne kunngjeringa. Eventuelle klager skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommunestyre, 6230 Sykkylven.

Reguleringsplan/ bygnadsplan er straks bindande for alle tiltak som er nemnt i PBL. §§ 81, 86a, 86b og 93 innafør planens område. Grunnen kan heller ikkje på anna måte takast i bruk eller fradelast til føremål som vil vanskeleggjere gjennomføringa av planen.

Krav om erstatning etter § 32 nr. 1 i PBL. må vere sett fram seinast 3-tre år etter denne kunngjeringa, eller 3-tre år etter at eventuelle byggverk er fjerna.

Krav om innløyssing etter § 42 i PBL. må vere sett fram seinast 3-tre år etter denne kunngjeringa, eller 3-tre år etter at eventuelle byggverk er fjerna.

Teknisk sjef

Bjarte Hovland
- tekn. sjef -

Arne Settemsdal
arealplanleggar



VESTPLAN AS

Keiser Wilhelmsgt. 22 6003 Ålesund
tlf 70 12 25 90 fax 70 12 22 68
AVD. KTR. 6230 Sykkylven
tlf 70 25 16 47 fax 70 25 16 75

Ålesund, 05.06.03.

Sykkylven kommune
Plan- og miljøutvalet

6230 SYKKYLVEN

SYKKYLVEN KOMMUNE PLANAVDELING	
Reg. nr. 155	Saksbeh. Sak. 23/03
12 JUNI 2003	
Ark.kode P L 13	
Ark.kode S	
Jnr.	Dok.nr.

VEDK. BYGNADSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE H10 VED NYSÆTERVATNET

Vi viser til tidlegare møter med planavdelinga - og oversender vårt forslag til bygnadsplan for ovanfor nemnde område til formell handsaming.

Varsel om igangsett planarbeid vart annonsert i Sykkylvsbladet og Sunnmørsposten den 11.10.02. Innan fristen har ein ikkje motteke merknader eller innspel.

H10 måler 132 daa og har tre teigar som iflg. reguleringsplanen har fylgjande areal og tal på hytter:

Gnr./bnr. -	29/1,	eigar:	Bjørn Solheim,	36 daa -	6 hytter
"	29/2,	"	Jostein Lade,	35,75 daa -	8 "
"	61/2,	"	Jostein Nysæter,	60,75 daa -	10 "

I planforslaget er dei tre teigane mrk. H10A, H10B og H10C.

H10B er planlagt av ing. Arne Settemsdal, men er oppteikna og medteke på felles plankart av oss. For denne teigen vert det vist til eige fyljeskriv.

Området er kjenneteikna av kuppert skogkledd terreng med åpne øst/vest-orienterte myrdrag. Etter vår vurdering er dette eit terreng som kan utnyttast langt betre enn det reguleringsplanen legg opp til. Ved å plassere hyttene i skogareala - utan å stengje dei åpne areala med myr - har vi funne rimelig plass til 21 hytter innan H10A og 10 hytter innan H10C. Av desse er 2 og 4 bygd innan hhv. H10A og H10C.

For H10C er reguleringsplanens vestgrense foreslått endra noko for å gi plass til parkering langs hovedvegen og hyttefelt H3. H3 med hytte nr. 10 utgjer ein naturleg avslutning av hyttegruppa i felt H2.

Hyttene er plassert i grupper - og slik at kvar hyttegruppe har direkte tilkomst til naturområda ikring - og det er lagt vekt på å verne verdfull vegetasjon og markante terrengformasjonar.

Det er planlagt felles veg fram til kvar einskild hytte og parkering skjer dels på eigen grunn og dels på plassar tilknytt hyttegruppene og ved hovedvegen.

Det er planlagt felles P-plassar for 28 og 15 bilar innan hhv. H10A og H10C.



VESTPLAN AS

Keiser Wilhelmsgt. 22 6003 Ålesund
tlf 70 12 25 90 fax 70 12 22 68
AVD. KTR. 6230 Sykkylven
tlf 70 25 16 47 fax 70 25 16 75

Ålesund, 05.06.03.

Med unntak av tal på hytter og forslag om endring av formålsgrense for H10C, er planen utarbeidd i samsvar med intensjonane i reguleringsplanen - og ein føreset at dei tilhøyrande reguleringsføresegnene gjeld.

Vi ser fram til ei positiv handsaming.

Med helsing


Kjell Peter Fet

Vedlegg:

- 2 eks. plankart
- Kopi av varsel om planarbeid
- fylgjeskriv vedk. H10B v/Arne Settemsdal

Bygnadsplan for H 10, Nysætervatnet, gbr. 29/1.

Utgreiing om planen:

Bygnadsplan for parsell av H 10, Nysætervatnet er utarbeidd etter initiativ frå grunneigaren for gbr. 29/1 på Lade, Bjørg Solheim, som ynskjer å legge til rette for vidare utbygging på sin teig i H 10, (område B), i samråd med dei andre grunneigarane for gbr. 29/2, Jostein Lade og gbr. 61/2, Jostein Nysæter.

Varsel om igangsetting av planarbeid var gjort i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet den 11.10.02. Det har ikkje kome merknader/ innspel til planen. Det har vore halde møte med grunneigaren i planområdet vedkomande samordning av teigane i planen. Planframlegget har vore drøfta med dei kommunale organ/ plansjefen. Planen har tre teigar, område A, B og C, som utgjer bygnadsplan for H 10. Det er stilt krav om bygnadsplan for området i den godkjente reguleringsplan av 05.02.01 for Nysætervatnet, dersom ein ynskjer ei anna utnytting enn den som går fram av reguleringsplanen. Forslag til løysing av bygnadsplan for område B i H 10 er datert 31.05.03. Planen vert fremja i målestokk 1: 2000.

Terreng lokalisering m. a. :

Det aktuelle området som ligg mellom Tudalen og Røvsdalen på vestsida av Nysætervatnet, er eit skogsområde som er oppdelt av myrar. Sjølve terrenget er kupert, små ryggar som går aust/vest, med søkk av grasgrodde myrar imellom. Området har eit gjennomsnittleg fall på ca. 1:6. Arealet som er søraust- vendt har fjellryggar som er dekte av furu og lauvskog. Langs myrane renn små bekkar/ grøver som gjer terrenget noko vassjukt.

Forslag til reguleringsplan:

Planen har tre føremål, Byggeområde /hytteområde, naturområde og trafikkområde. Ein ynskjer ein utnyttingsgrad for område B på BYA = 5%. Område B, del av H 10, omfattar i alt 37 daa, 6 hytter/ tomter er alt bygd/ frådelt og ein har i planen lagt inn 6 nye hytter. Hyttepunktene som kartet viser er sett ut i terrenget med palar. Hytteplasseringane er søkt lagt på ein slik måte at dei ikkje vert markante i terrenget og at ein held ein avstand mellom hyttene på framimot 50 meter. Dette vil for område B gi eit meir ope og roleg miljø både for dyr og fuglar samt hyttebuarane. Frå kommunevegen på oppsida av teigen er det vist veg/ tilkomst for område B ned i feltet med innlagte parkeringsområder ved kommunevegen og ved enden av den planlagte vegen nede i feltet. Breidda på vegen er tenkt inntil 4 meter, og denne vil få ei stigning på 1:8.

Hytteområde:

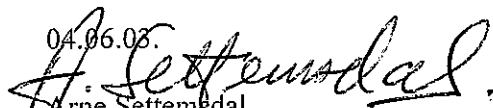
Hytteområdet har ein storleik på ca. 28,8 daa og ein legg for område B opp til ein open bygnad der ein vil legge vekt på det naturlege miljøet, å bevare dette på ein mest muleg urørt måte. Ein søker å gøyme hyttene i terrenget slik at ein ikkje forstyrrar det naturlege miljøet i unødig grad. Trær og vegetasjon skal for område B takast vare på så langt råd er. Planlagt hytter skal ikkje byggast på ein markant måte, men senkast ned i høve til terrenget omkring. Det karakteristiske ved terrenget skal ein såleis søke å ta vare på. Dersom ein ynskjer å bygge fleire bygningar på tomte skal desse planleggast i eit samla tun. Hyttene i område B skal om sumaren ha køyretilkomst ned til desse.

Trafikkområde:

Samla trafikkareal er på ca. 2,3 daa. Planen viser planlagt veg ned gjennom teig 29/1. Denne skal leggst i terrenget slik at den ikkje vert markant på ein skjemmande måte. Ein skal under bygginga søke å ikkje overstige eit fall på vegen på 1:8, (12,5%). Der dette er naudsynt skal ein bygge drenering til vegen.

Naturområde:

Naturområdets areal er på ca. 6,3 daa. Dette område skal grunneigaren disponere, men området skal vere ein del av planen på ein slik måte at allmenta kan kome gjennom området og ned til vatnet utan å gå gjennom hytteområda i unødig grad, (ikkje råser/stiar over hyttetomtene). Intensjonane med teig 29/1 er å ikkje skape eit for urbanisert miljø, men ein søker å ta vare på dei mjuke verdiane og terrengets eigenart. Det er difor viktig at ein ikkje får markeringar eller monument, (brysthevningar), i terrenget gjennom bygnaden eller konstruksjonar som skal først opp.

04.06.03.

Arne Settemedal.

Sykkylven kommune

År/S.nr.: 18/394 Dok.no.:
L.nr.: Klass.: 61/2

24 APR 2018

OVERORDNET VA-PLAN

Bygnadsplan H10 Fjellsæter.



Sykkylven 12.04.2018.

- **Innledning.**

Dette er den overordna VA- planen for H10 som er en del av kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet. Denne va-planen vil gi retningslinjer med mål at va-løsningene blir en helhet sjølv om utbyggingen utføres på forskjellige tidspunkter. VA-planen er et forslag til løysing for området og forholder seg til gjeldende regler i henhold til forskrifter, foresegner og va-normen som er gjeldene i Nysæterområdet.

- **Vannforsyning.**

Det er tenkt å bore brønner etter grunnvatn i kvart av delfeltene med kapasitet nok til både eksisterende hytter og nye. Brønnene blir plassert unna renseanleggene og har forsyningsanlegg dimensjonert ut til kvart enkelt leveringspunkt. Felles vannforsyning vil sikre vannkvaliteten i området.

- **Overvann.**

Det er en del eksisterende bekker i området og vi ønsker at overvann fra drenering og taknedløp bli ledet ut i terreng mot naturlige lavpunkt. Nokre av bekkene krysser kommunevegen før dei kjem inn i H10 området, dimensjonene på eksisterende vannposter vil her gi en peikepinn på kapasitetsbehovet videre. Det blir stilt krav fra NVE om 30 % økning på kapasitet av stikkrenner. Dimensjonskravet i H10 blir 50 % økning i forhold til eksisterende dimensjon i kommunevegen på kryssende bekker lenger ned i feltene.

- **Spillvann.**

Det blir lagt opp til bruk av 4 større renseanlegg rundt 100-150 PE i H10. Det blir 1 stk renseanlegg på H10C og H10B, og 2 renseanlegg på H10A. Plasseringen av anleggene blir i nedre kant av delfeltene, slik at vi får sjølvfall fra kvar hytte til renseanlegget.

Terrengformasjonene og ønske om minst mulig gravearbeid på friarealene rundt tomteområdene har her gitt valg av plassering.

Resipienten til det rensa avløpsvannet blir Revsdalselva og Nysætervatnet.

- **Sammendrag.**

Det blir på H10 lagt opp til bruk av fellesgrøfter for vatn, avløp og strøm i området. Overvannet blir ledet ut i terreng og stikkrenner skal ha overkapasitet for å takle klimaendringene med dei større støtbelastningene som dette medfører.

Det har vore ei stor utvikling og forbedring av renseanleggen siste åra, og dei fleste anleggene blir no fjernovervåka og har renseteknologier, som gjer at dette blir en tryggere måte å håndtere avløpet på en tidligere.

Eksiterende hytter i delområdene som ønsker innlagt vatn og avløp kan gjennom å betale en andel i det nye va-anlegget få dette. Dei hyttene som i delplanene har godkjent utslippsløyve med egne brønner og avløpsanlegg kan videreføre dette, men har også muligheten til å kjøpe seg inn i det nye va-anlegget.

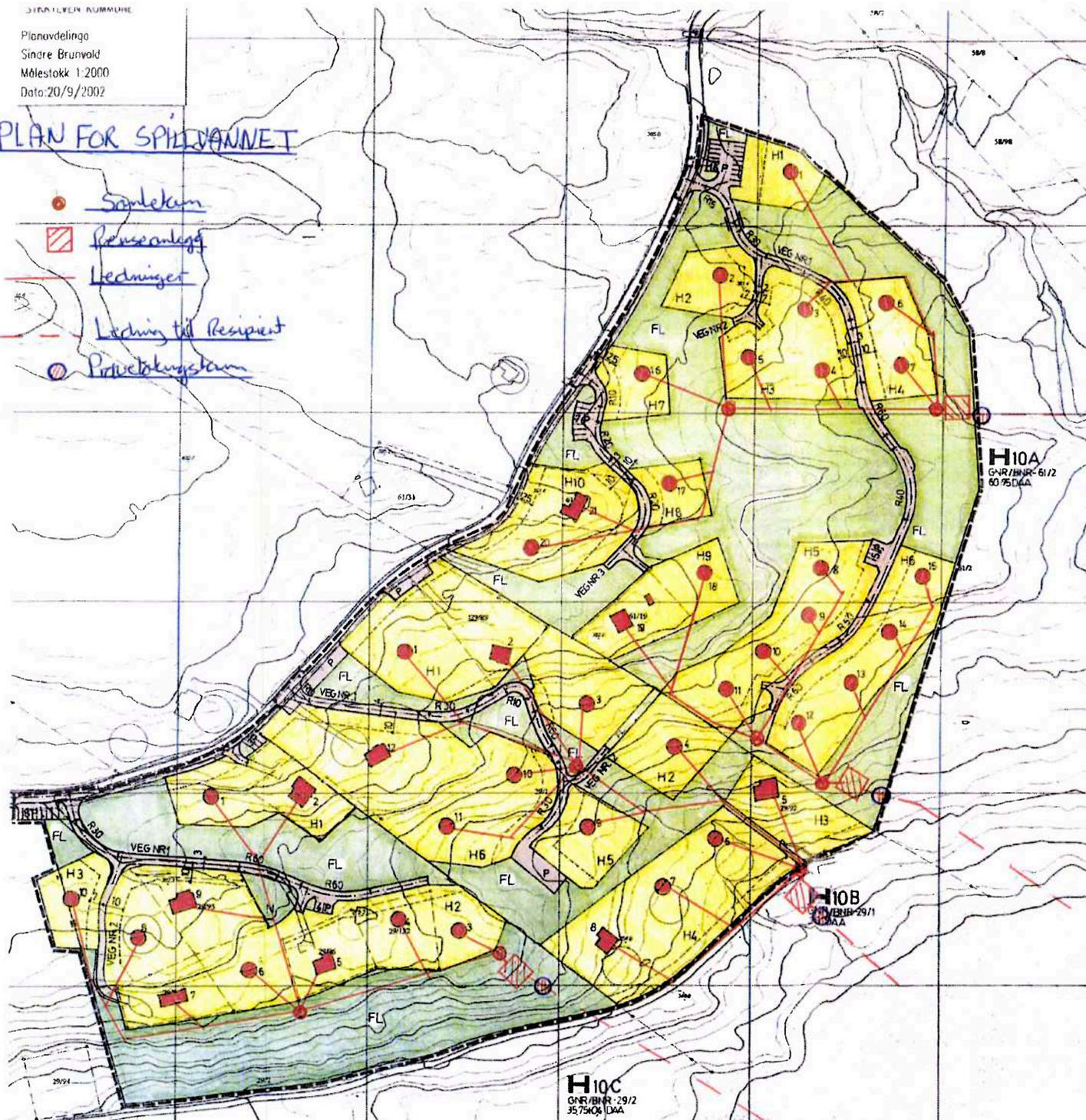
Dags Maskin AS

Arild Klock

Planavdeling
Sindre Brunvold
Målestokk 1:2000
Dato:20/9/2002

PLAN FOR SPILLVANNET

- Samløst
- ▨ Reiseranlegg
- Ledninger
- Ledning til Resipient
- Protektionsstam



TEKNIKKFORKLARING:

- H BYGGEOMRÅDER FOR FRITTEGGANDE FRITIDSHUS
- FL FRILUFTSOMRÅDER
- P KØYREVEG/PARKERING
- BYGGEGRENSE
- HYTTEPLASSERING M. MONTERETNING - EVT. MARKERING AV TYNGDEPUNKT I BYGNINGSMASSA VED TUNUTFØRING
- EKSIST. BYGG
- PLANRENS
- REG.FORMÅLSGRENSE SOM VERT OPPHEVA

EKVIDIST. = 1-2 M
MÅLEST. 1:2000

0 20 40 60 80 100

REVISJONAR	DATO
Jf.PMU's vedtak 020703-H10B felt H2	06.08.03
Jf.T.H's " 280404-Friluftsomr.	07.05.04

HANDSAMING AV PLANEN	DATO
FORSLAG	03.06.03
PLAN-OG MILJØUTVALET	02.07.03 -28.04.04
OFFENTLEG EITERSYN	16.08.03 -16.09.03
STADFESTING	28.04.04

BYGNADSPPLAN FOR H10 GNR/BNR-29/1-2 OG 61/2 SYKKYLVEN KOMMUNE	PLANEN ER FREMMA AV: BJØRG SOLHEIM JOSTEIN LADE JOSTEIN NYSETER
---	--

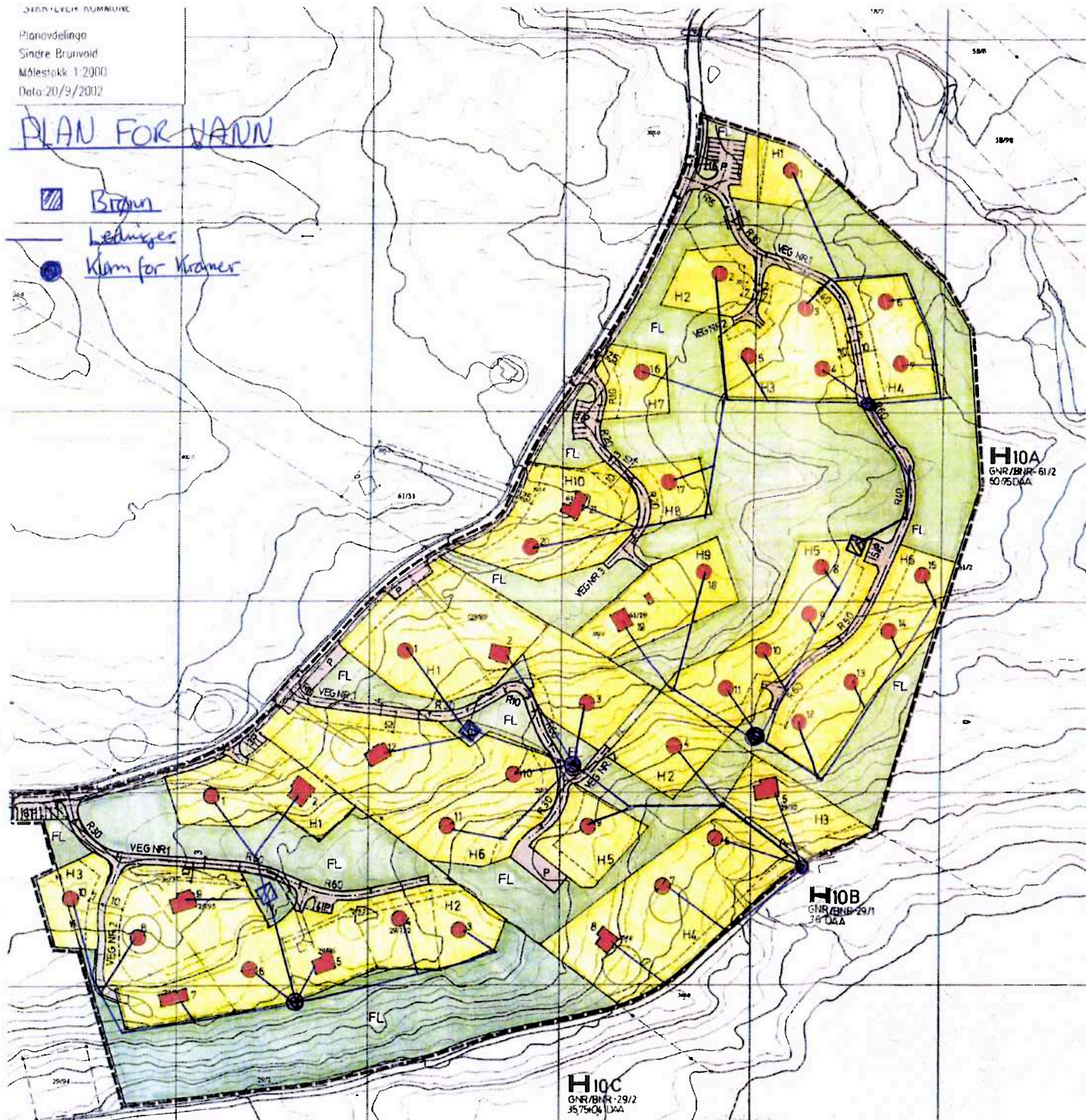
H10A OG H10C ER UTARBEID AV: VESTPLAN AS SIVILARKITEKTER MNAL - KJELL PETER PET - OSKAR NORDVAL KEISERWILH GT. 22 8003 ÅLESUND - TLF. 70122590 FAKS 70122268 POSTBOKS 188, 6239 SYKKYLVEN - TLF. 70251647 FAKS 70251675	TEGN.NR.: 567-01 SAKSHANDS.: K P PET
--	---

H10B ER UTARBEID AV:
ING. ARNE SETTEMSDAL, SYKKYLVEN
OPPTTEKNA PÅ FELLE PLANKART: VESTPLAN AS

Planavdelinga
Sindre Bruvold
Målestokk 1:2000
Data 20/9/2002

PLAN FOR VANN

-  **Brynn**
 **Ledninger**
 **Klam for Krammer**



TEKNIKKFORKLARING:

-  BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGANDE FRITIDSHUS
 FRILUFTSOMRÅDER
 KØYREVEG/PARKERING
 BYGGEGRENSE
 HYTTEPLASSERING M. HØYDEPUNKT - EVT. MARKERING AV TUNGDEPUNKT I BYGNINGSMASSA VED TUNNUTFORMING
 EKSTIST. BYGG
 PLANRENS
 REG.FORMÅLSGRENSE SOM VERT OPPHEVA

EKVIDIST. = 1-2 M
MÅLEST. 1:2000

0 20 40 60 80 100

REVISJONAR	DATO
Jf. PMU's vedtak 020703-H10B felt H2	06.08.03
Jf. T.H.s " 280404-Friluftsomr.	07.05.04

HANDSAMING AV PLANEN	DATO
FORSLAG	03.06.03
PLAN-OG MILJØUTVALET	02.07.03 -28.04.04
OFFENTLEG EITERSYN	16.08.03 -16.09.03
STADFESTING	28.04.04

BYGNADSPAN FOR H10
GNR/BNR-29/1-2 OG 61/2
SYKKYLVEN KOMMUNE

PLANEN ER FREMMA AV:
BJØRG SOLHEIM
JOSTEIN LADE
JOSTEIN NYSÆTER

H10A OG H10C ER UTARBEIDET AV:

VESTPLAN AS

SIVILARKITEKTER MNAL - KJELL PETER FET - OSKAR NORDVERAL
KEISERVILH. GT. 22, 8063 ÅLESUND - TLF. 70122590 FAKS 70122268
POSTBOKS 188, 6239 SYKKYLVEN - TLF. 70251647 FAKS 70251672

PROSJEKTERING
OG REGULERING

TEGN.NR.:

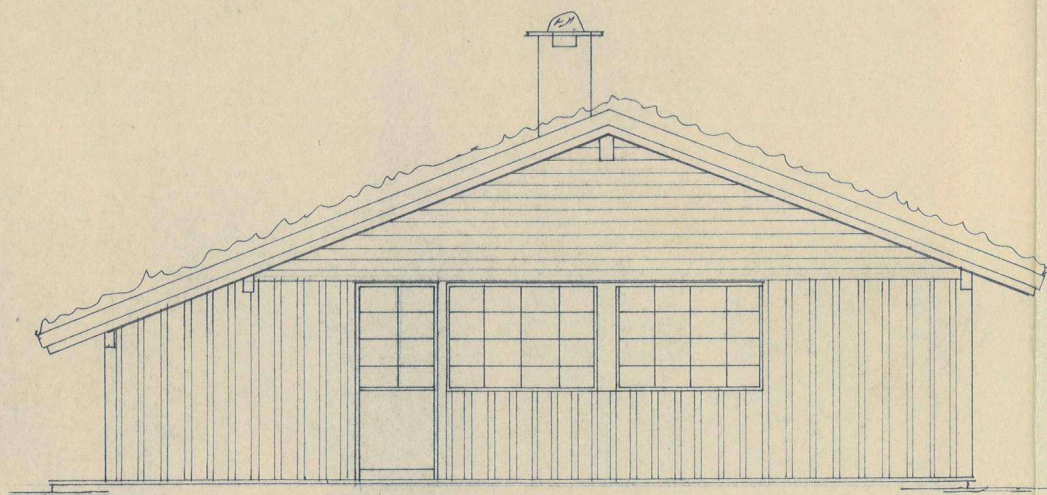
567-01

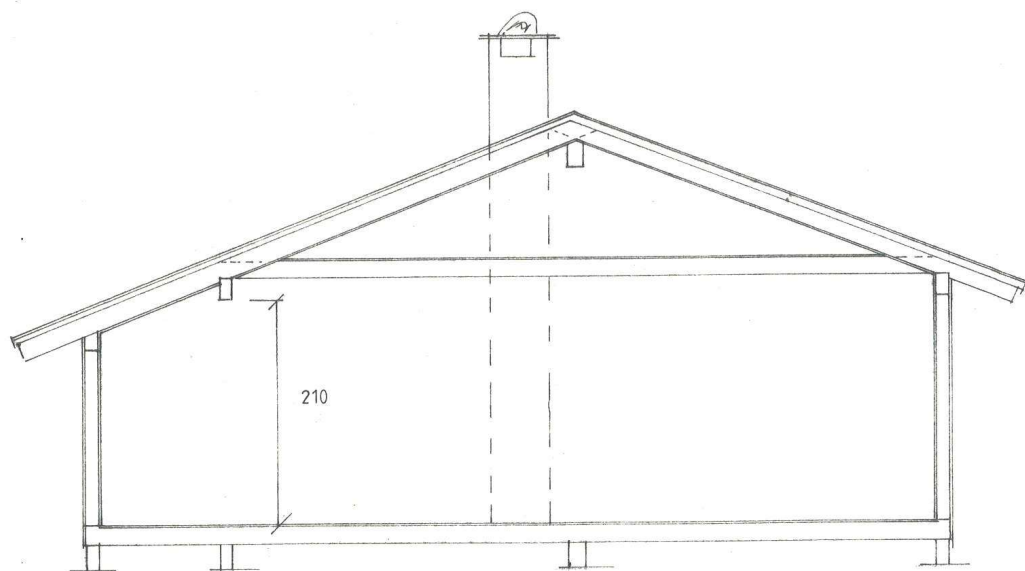
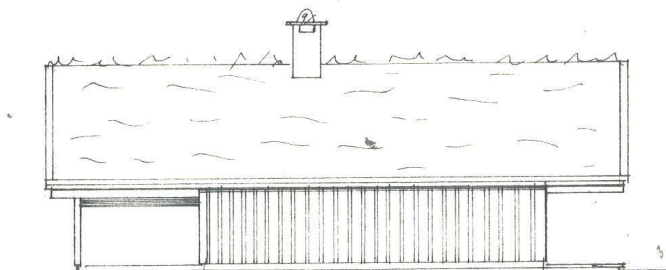
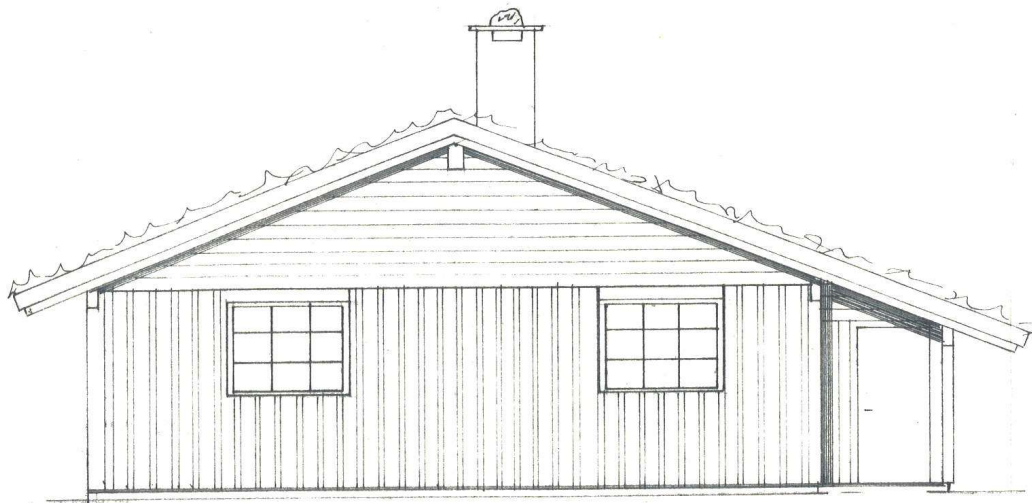
SAKSHANDS.:

K P FET

H10B ER UTARBEIDET AV:

ING. ARNE SETTEMSDAL, SYKKYLVEN
OPPTTEKNA PÅ FELLES PLANKART: VESTPLAN AS





SNITT

GODKJEND

PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SITT
VEDTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MØTE 2/9-80 SAK 310/80

Karin Olsen

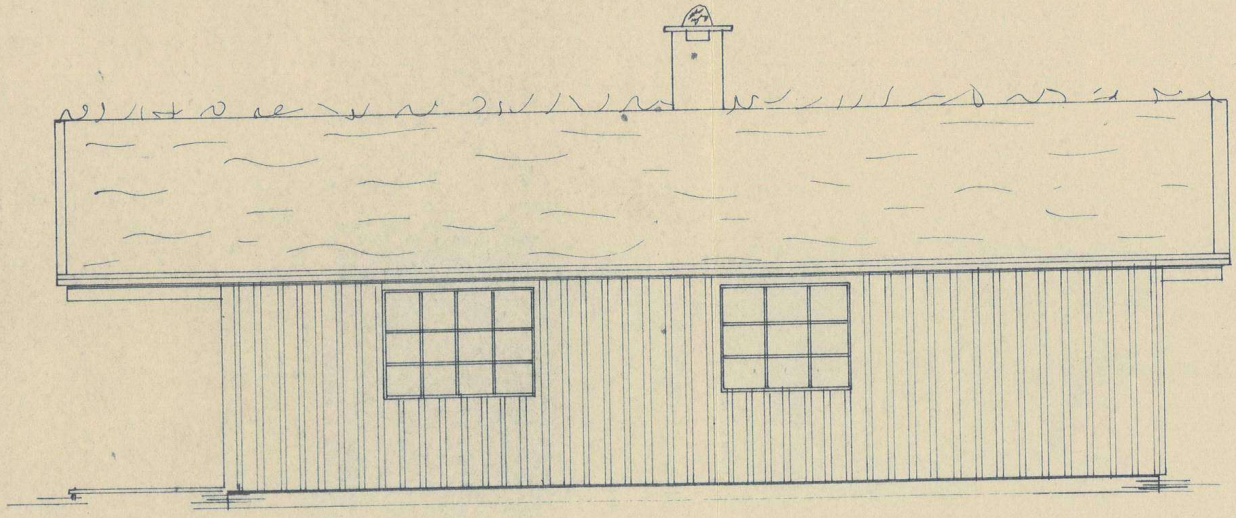
ASBJÖRN TENNFJORD

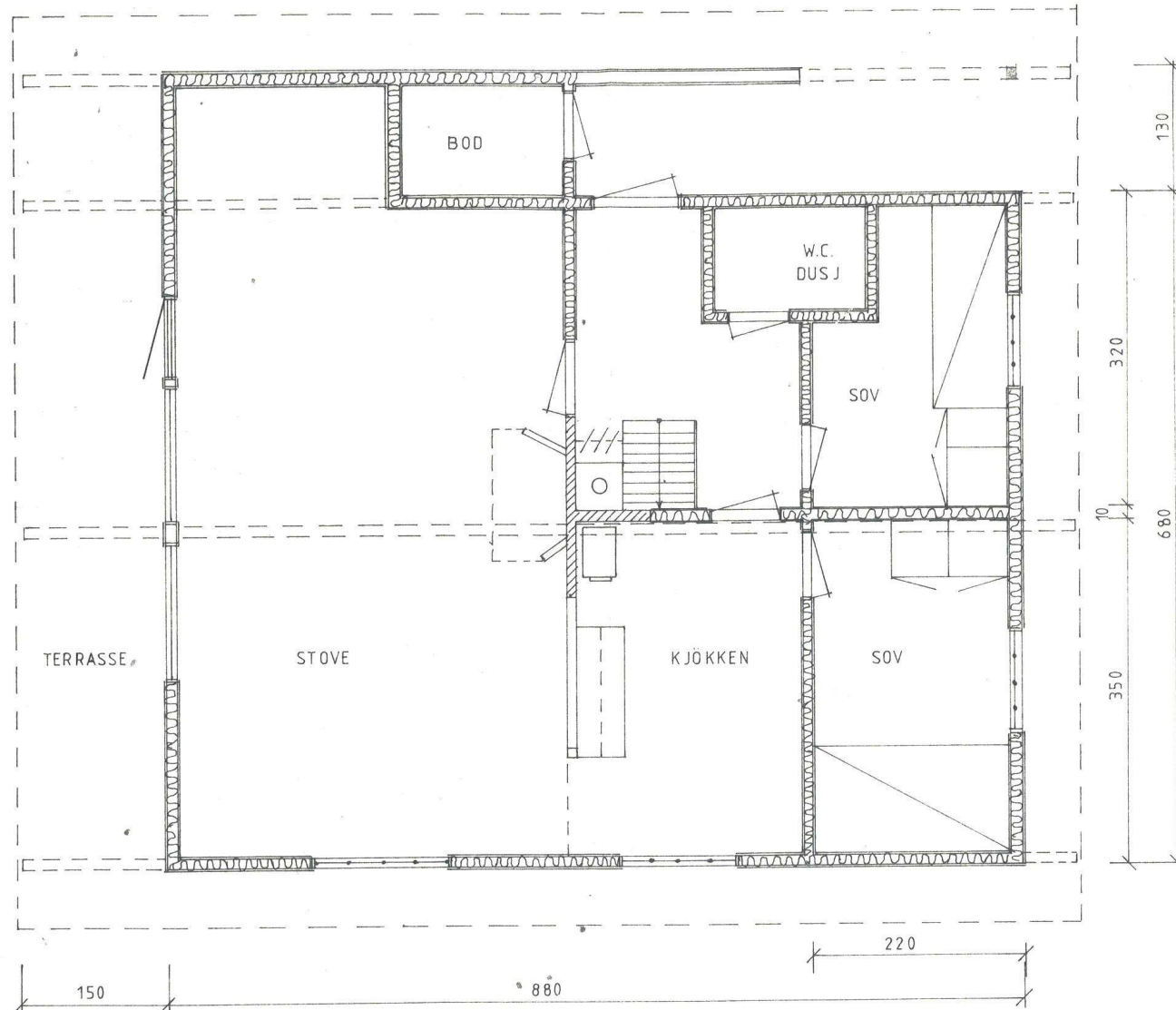
HYTTE

PLAN - SNITT - FASADER

MÅL: 1:50

TEGN: 09.07.80 *Ka.*







Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD
PB 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21240110
Vår referanse: 3412838/23420639
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 25

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1185888	200	27.8.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	29	95	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. 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:971209577
org nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

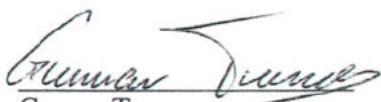
Undertegnede eiere av

nr. 29 bnr. 95 i Sykkylven

Doknr.: 1185888 Tinglyst: 27.08.2018
STATENS KARTVERK

samtykker med dette i at tilførselsveg til naboeiendommen, gnr. 29 bnr. 170 i Sykkylven, kan bygges inntil nabogrensa ved den sydøstlige delen av vår tomt.

Ålesund den 20.12.2013


Gunnar Tronesfor: 
Sissel Tronesfor: 

Rett gjenpart
Advokat Kjetil Kvarnmen





Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD
PB 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21240110
Vår referanse: 3412840/23420649
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 24

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2779324	200	22.7.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FORBUD MOT NÆRINGSVIRKSOMHET HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	29	2	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. 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Jostein Lade		 Doknr.: 2779324 Tinglyst: 22.07.2020 STATENS KARTVERK
Adresse Sørestrandveien 320		
Postnr. 6220	Poststed STRAUMGJERDE	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. [Redacted]		
Ref.nr. [Redacted]		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenumr.	Kommunenavn	29	95			
1528	Sykkylven					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebyggelse ☐ 2 Ubebyggelse						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
kr 200.000		
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 200.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
[Redacted]	Jostein Lade	100

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[Redacted]	Gunnar Trones	☒ Ja ☐ Nei	50
[Redacted]	Sissel Trones	☒ Ja ☐ Nei	50
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Eier av Gnr.29, Bnr.95 har bruksrett til felles vei fra bygdeveien til egen tomt. *)	
Eier av Gnr.29, Bnr.95 har rett til å hente vann og legge vannledning i lag med de andre hytteeierne. *)	
Festeretten til Gnr.29, Bnr.95 begjæres slettet.	
*) Over Gnr 29, Bnr 2	
Gunnar Trones GUNNAR TRONES [Redacted]	
Sissel Trones SISSEL TRONES [Redacted]	

Dato	Utstederens underskrift
20/6/2020	Jostein Lade
JOSTEIN LADE [Redacted]	

~~Andre avtaler (som ikke skal liggjes)~~
 Heftelse vedrørende bygging av veiinntil tomtegrense (2018/1185888-1/200) skal bestå. *Styrkes*
Pkt 9 og 10 i festekontrakten skal ikke slettes - Ref pkt 6 s.1.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato <i>Stavanger 29-10</i>		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	<i>Jostein Lade</i>	JOSTEIN LADE
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Espen Søbstad</i>	ESPEN SØBSTAD	
Adresse	<i>Asegardsøegen 56, 6017 Ålesund</i>	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Kjetil Fylling</i>	KJETIL FYLLING	
Adresse	<i>Bjørkegjerdet 3, 6030 Langvåg</i>	

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
<i>20/6 2020</i>	<i>Jostein Lade</i> JOSTEIN LADE 
GA-5400 B	Skjøte

Ju er bekreftet innstille av fastkontrakten i kke vil berøre 3 man utskifter.
3/7 2020

Jostein Lade



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD
PB 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21240110
Vår referanse: 3412839/23420644
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 23

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1695274	200	17.12.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	29	2	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. 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
971209577
org.nr./fødselsnr.**ERKLÆRING**

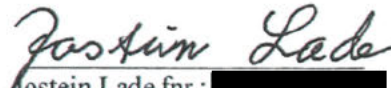
Undertegnede gir med det dette følgende eiendommer vederlagsfri bruksrett til nødvendig grunn på min eiendom

gnr. 29 bnr. 2 i Sykkylven (1528)

for plassering, drift og vedlikehold av pumpehus med tilhørende anlegg for grunnvannsforsyning:

- | | | |
|-------------|---|--|
| 1528-29/90 | - | hjemmelshavere: Sandra K Myhre Helseth og Christian Helseth |
| 1528-29/95 | - | hjemmelshavere til festerett: Gunnar Trones og Sissel Trones |
| 1528-29/96 | - | hjemmelshaver: Kristin Støbakk |
| 1528-29/111 | - | hjemmelshaver til festerett: Andreas Grimstad |
| 1528-29/132 | - | hjemmelshavere: Ragnhild Skinnes og Tor Skinnes |
| 1528-29/170 | - | hjemmelshaver: Kjetil Kvammen |
| 1528-29/171 | - | hjemmelshaver: Asbjørn Riksheim |

Stedfesting av servitutten i forhold til tingysingsforskriften fremgår av vedlagte kartskisse datert 2018.07.12.

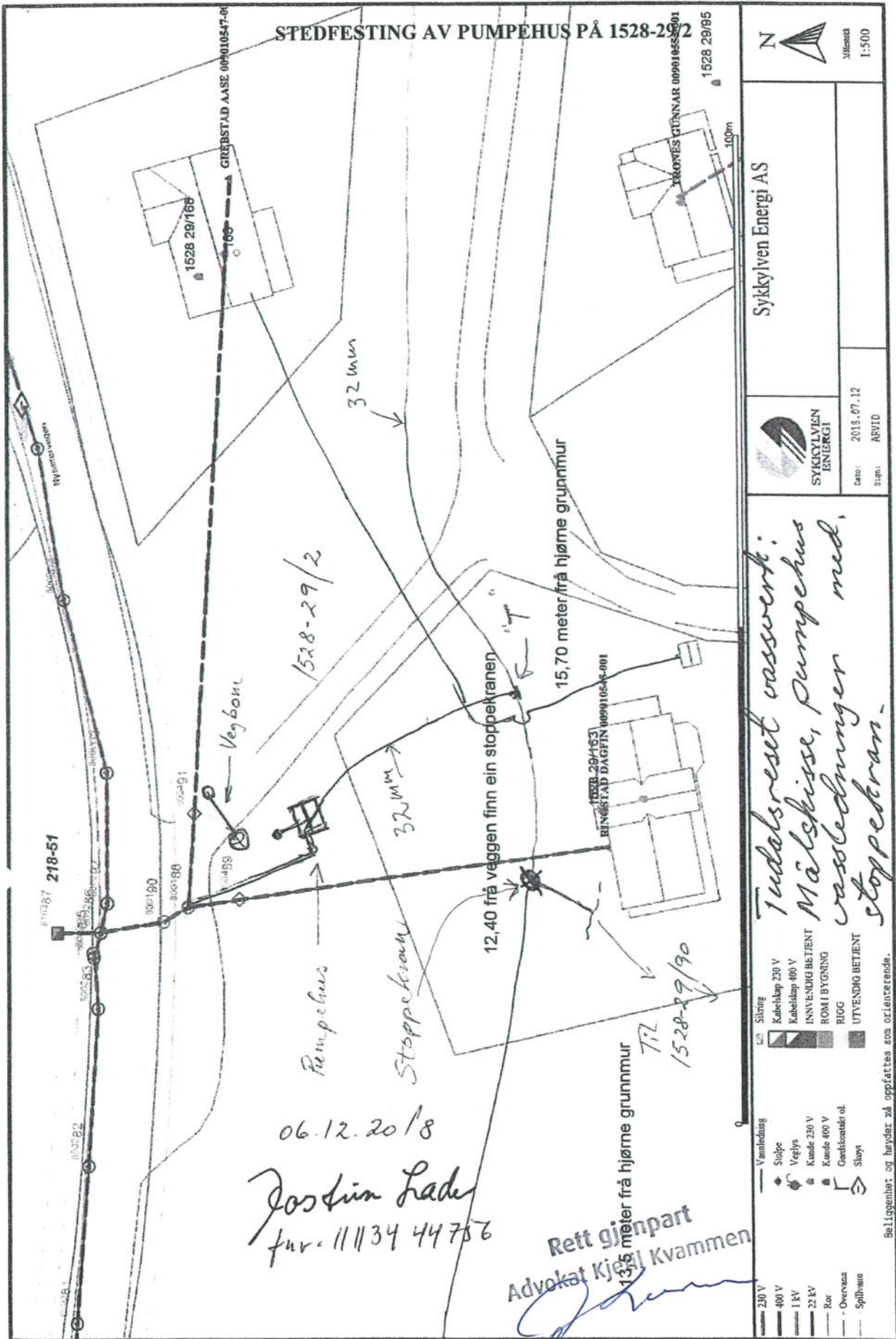
Jostein Lade fnr.: [REDACTED]
Hjemmelshaver til gnr. 29 bnr. 2

VEDLEGG

Doknr: 1695274 Tinglyst: 17.12.2018
STATENS KARTVERK

Rett gjenpart
Advokat Kjetil Kvammen







Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD
PB222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21240110
Vår referanse: 3412837/23420634
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 22

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100626	58	27.1.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	29	2	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. 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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Oppmålingsmakta i (Kommune)

Sykkylven

MELLOMBELS
FORRETNING

~~MEP-GRENSEVETERINÆR~~

J nr

/79

Mellombels forretning for —

G nr

29

B nr

95

Festnr

Adresse/Bruksnamn

Representasjonspunkt

X

Y

Z

Koordinatsystem

Kartblad

DAGBOKFØRT

27.JAN84 00626

SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2–6, vert det attestert at det den —

Rekvisisjonsdato

10.11.1979.

er rekvidert delingsforretning for ein parsell/~~kartforretning over fest grunn~~ av —

G nr - B nr

Gr.nr.29, br.nr.2

(Hyttetomt nr. 5).

Forretninga er rekvidert av —

Rekvirent

Jostein Lade

Deling/~~etablering av feste~~ er godkjend i bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den —

Dato

27.11.1979.

Sak nr

434/79

Lægje og grenser er/~~er ikke~~ påvist i marka. Mellombels kart over parsellen er vist på baksida.

Ca. areal

I gebyr er innbetalt —

Sum

Forretninga skal vera fullførd ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne fristen.

Frist for utferding av målebrev

Etter søknad kan fylkesmannen forlengja fristen.

Vilkåra for å halde forretninga er til stades.

Sykkylven, den 24.01.1984.

Harald Sandal

teknisk sjef

Torleif Hole
ing.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Forretninga er fullførd ved at målebrev er utferda den —

Dato

Målebrev nr

Underskrift





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIFTER 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 liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

1528-29/95/0/0

Høyde over havet

371 m



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 34 min 🚗
🚝 Fjellseterskiftet Linje 110, 250	5 min 🚗 3.7 km
🚝 Drotninghaug Linje 110, 250	6 min 🚗 4.4 km

Avstand til byer

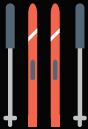
Ålesund	1 t 20 min 🚗
Ulsteinvik	2 t 6 min 🚗
Kristiansund	3 t 46 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brunstad Kraft AS	14 min 🚗
🚗 Stranda	21 min 🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 106 m



Alpin
• Sunnmørsalpane skiarena
• Kjøretid: 3 min
• Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Velleseterhytta	10.2 km
Patchellhytta	15.2 km
Ikornnes Friluftsbad	26 min 🚗
Stranda Golfklubb	29 min 🚗

Sport

⚽ Dalemyra stadion Fotball	13 min 🚗 10.3 km
⚽ Velledalen grusbane Fotball	13 min 🚗 10.4 km
🏊 Stranda Treningssenter	20 min 🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	23 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	12 min 🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	17 min 🚗 15.5 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Stranda	20 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024