

Tilstandsrapport

 Fjellsætra 1, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 59, bnr. 17

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 46 m²



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 08.03.2024

Oppdragsnr.: 18978-1407

Referansenummer: OQ8865

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 • tilleggssbygg 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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 1970 tallet i 3 toms maskinlaft. Hytten er oppført med en etasje, hems over soverommene. Det er krypkjeller, denne med utvendig adkomst på nedsiden av hytten. Det er to innvendige boder med innvendig adkomst fra vindfanget. Det er ikke måleverdige arealer i disse bodene pga. lav høyde (skråtaksregel.) Hytten har ikke innlagt vann eller avløp. Hytten holder standard fra byggeår, dette er å betrakte som enkel standard. Og det er påregnelig med en del oppgraderinger og utbedringer ved hytten. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Takshingel er fornyet i 1990. Det er observert renner og beslag av plast. Renner og beslag er fra byggeår. Det er yttervegger i 3 toms maskin laft fra byggeår. Utvendig med malte overflater, innvendig med synlige tømmervegger/ overflater. Saltak med takkonstruksjon av sperretak på rundtømmerdragere. Konstruksjonen er fra byggeår. Hytten har har i hovedsak trevinduer som trevinduer med koblet glass. På stuen er det 3. stk vinduer med 2 lags isolerglass. Inngangsdøren til hytten er en malt tredør. Balkongdøren er en tredør med glassfelt. Det er enkel tredør som kjellerdør. Dørene i hytten er fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furugulv og med vegg til vegg tepper. Veggene har 3 " tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater i hytten er fra byggeår og med normaler standard og slitasje for dette. Det er etasjeskille som bjelkelag av tre med stubbeloft over krypkjelleren. Det er stålpipeline fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er innerdører som furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med profilerte furu fronter og melte finerte skuffer, laminat benkeplate. Innredning er utstyrt med opplegg for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann i hytta. Det er ikke avløp fra hytta. Hytta har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Normalventilering for hytter med denne alder og byggemetode. Åpent lagt el-opplegg med tavle med skrusikringer. Enkelt opplegg som er tilpasset byggeårets standard for denne type hytter. Det er 3 kurser til fordeling i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. I krypkjelleren viser det masser med morene/ silt. Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig med steinsatte veiter el. og med takvann til terreng. Hytta står oppå terreng med krypkjeller under og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom. Det er ringmur av spekket betong, denne er synlig i krypkjeller og delvis synlig utvendig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	46	0	0	46
Sum	46	0	0	
Sum BRA	46			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

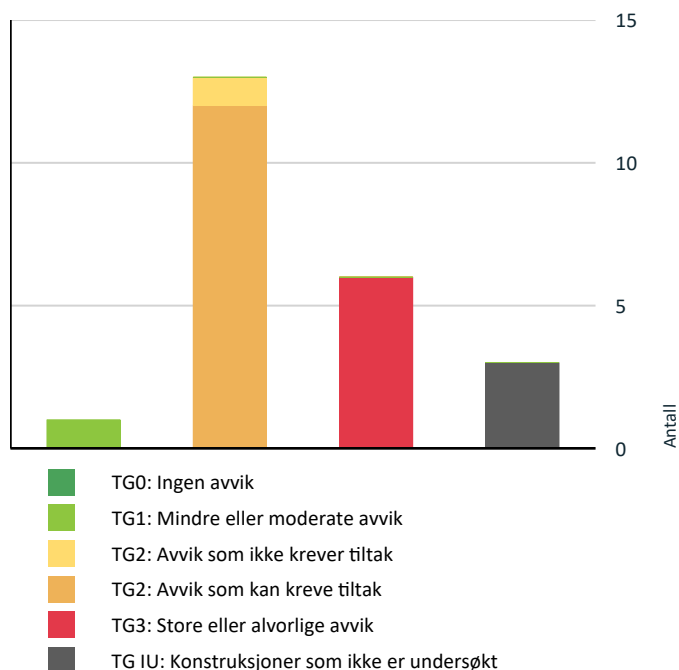
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

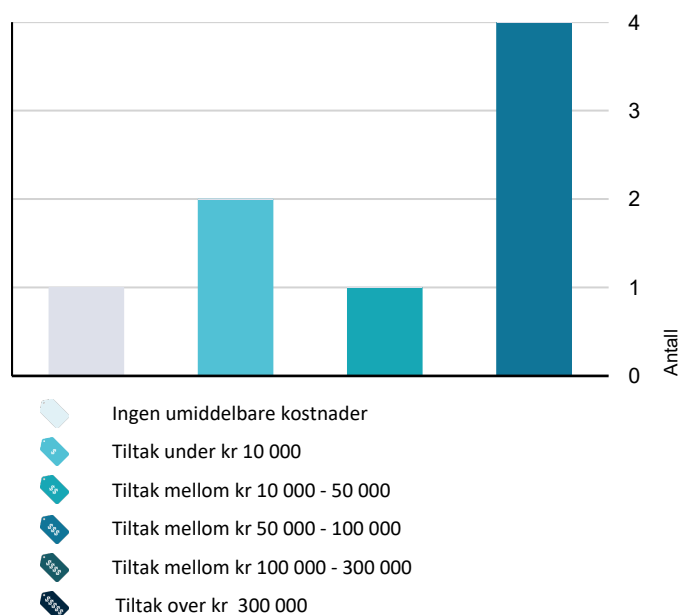
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskier og dekkbord. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Omtrentlig

Anvendelse
Hytte

Standard

Hytten har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Hytten er av eldre dato bærer preg av utsatt vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekke av pappshingel. Eier opplyser at taket er omteknet i 1990. Taktekket er vurdert fra selve taket og fra bakkenivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er registrert en del mosedannelse på taket og overflate slitasje på shingelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier og dekkbord.

Vindskier og dekkbord av tre.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av plast. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert en rekke skader og mangler ved renner, det er registrert brekkasjer på renner og utettheter ved nedløp. Det var mye snø til vegger under befaringen, dette begrenset mulighet for å kontrollere nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Det er yttervegger i 32 maskinlaft fra byggeår. Utvendig med malte overflater, innvendig med synlige tømmervegger/ overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merket etter litt fuktinntrekk i koblinger i tømmer innvendig. Ikke utover normalt i forhold til alder og byggemetode. Det var under befaringen ikke registrert unormale fuktverdier i områdene under befaringen. Årsak kan være kondens. Det er viktig og holde denne type hytter godt ventilerte.

Det var under befaringen ikke mulig å besiktige nedkanten på yttervegger pga. snø som lå inntil hytta.

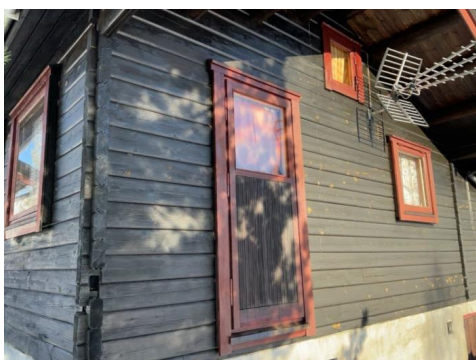
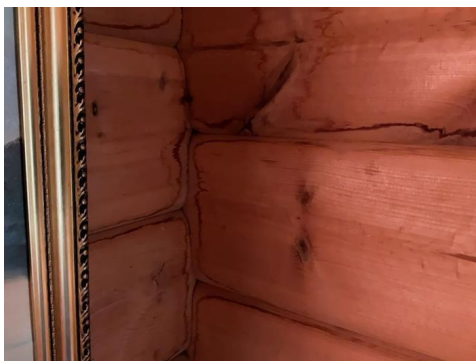
Det er registrert noe sprekkdannelse og slitasje på en del av tømmeret/ ytterveggene. Utstikk på lafteknute mangler mot syd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

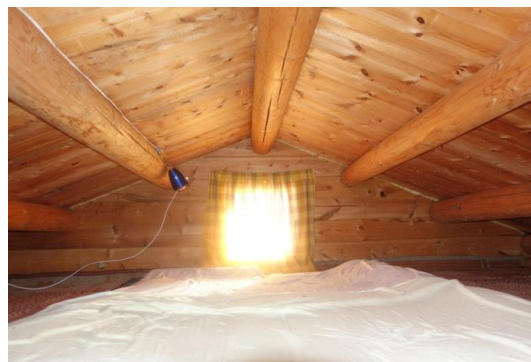
• Tiltak:

Det må etter at snøen er borte foretas ytterligere undersøkelser av vegger i nedkant, dette i overgang mellom grunnmur og yttervegg. Oppgraderinger med vedlikehold og enkelte utbedringer må påregnes.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takkonstruksjon av sperretak på rundtømmerdragere. Konstruksjonen er fra byggeår.



! TG 3 Vinduer

Hytten har har i hovedsak trevinduer som trevinduer med koblet glass. På stuen er det 3. stk vinduer med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Inngangsdøren til hytten er en malt tredør. Balkongdøren er en tredør med glassfelt. Det er enkel tredør som kjellerdør. Dørene i hytten er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

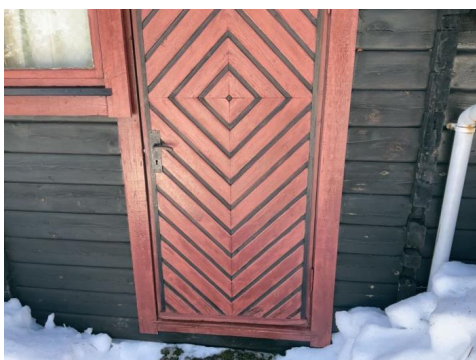
Det er råteskade i terskel på ytterdøren.

Det er viktig at balkongdøren er avlåst på en slik måte at denne ikke kan åpnes. Det er ikke bygget balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furugulv og med vegg til vegg tepper. Veggene har 3 " tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater i hytten er fra byggeår og med normaler standard og slitasje for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del slitasje og merker. Det vises til påpekte merker i sammenføyinger av tømmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille som bjelkelag av tre med stubbeloft over krypkjelleren.

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 målt helling på ca. 45 mm gjennom hele stuen.

Det er i tillegg noe ujevnheter i gulvene.

Bjelkelaget er opplagt på dragerer og understøttet med søyler av tre, fundamenter til heller av stein på terreng med stedlige masser. Ved tele kan nivå endre seg under disse søyler.

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.

Det er med bakgrunn i konstruksjonsmetode være kurant å rette bjelkelaget, dette med å gjeke opp og etablere nye støtter under. En bør d forsterke fundamentene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er stålpipes fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Damptrykk fra grunn kan/ vil øke fuktnivå i bjelkelaget. Det er målt fuktverdier på 19,6 % i bjelker, dette er i øvre sjikt av normal under befaringen, fuktnivå vil kunne variere gjennom året. Det er lagret en del materialrester i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det vises til nevnte punkt om fundamentering under støtter/ bæring av bjelkelaget. Forstreking og jekking av disse vil være påregnelig for retting av bjelkelaget.



Innvendige dører

Det er innerdører som furu fyllingsdører.

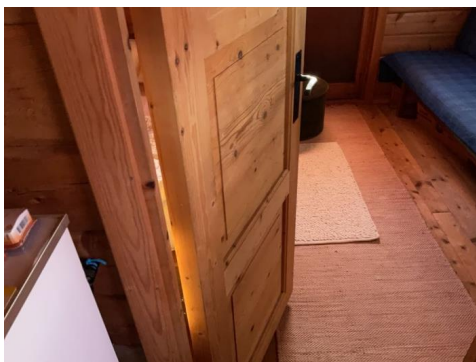
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel innredning med profilerte furu fronter og melte finerte skuffer, laminat benkeplate. Innredning er utstyrt med opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer til sitt formål.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

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

Vannledninger

Det er ikke innlagt vann i hytta.

Avløpsrør

Det er ikke avløp fra hytta.

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.
Normalventilering for hytter med denne alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Åpent lagt el-opplegg med tavle med skrusikringer.
Enkelt opplegg som er tilpasset byggeårets standard for denne type hytter. Det er 3 kurser til fordeling i hytta.

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

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.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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 Enkelt opplegg, oppgraderinger med flere kurser er påregnelig.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Hytta har brannslukningsapparat og røykvarslere.
Det må foretas oppgraderinger med ny brannslukker og ny røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

I krypkjelleren viser det masser med morene/ silt.

TG 2 Drenering

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering det er rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig med steinsatte veiter el. og med takvann til terreng. Hytta står oppå terreng med krypkjeller under og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det var begrensede muligheten for kontroll under befaringen, da tomten var snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Bortledning av takvann og overvann må ivaretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er ringmur av spekket betong, denne er synlig i krypkjeller og delvis synlig utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



TG IU Terrengforhold

Slakt hellende tomt mot syd. Tomten var snødekt under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/46 m²

Fritidsbolig: Kryperom, Vinkjeller, Vindfang, 2 Bod, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Annet

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 1 700 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1528-29/45/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 33 m ² 1970 1 sov	02-10-2022	1 450 000	1 300 000	0	1 300 000	39 394
2 1528-64/25/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 44 m ² 1985 2 sov	26-10-2023	1 800 000	1 550 000	0	1 550 000	35 227
3 1528-28/42/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 55 m ² 1952 2 sov	25-04-2023	1 200 000	1 000 000	0	1 000 000	18 182

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Krypkjeller						52
Etasje	46			46		10
Hems						7
SUM	46					69
SUM BRA	46					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

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	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	59	17		0	851.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellsætra

Hjemmelshaver

Krasniqi Linda Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende hytte beliggende på Fjellsætra, ca 2 km innenfor skitrekket. Regulert hytteområde Harpeleiken, med flere regulerte tomter. Eiendommen er beliggende nedsiden av Nysætervegen.

Adkomstvei

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

Tomten ligger i et område hvor det ble tillaget vei for cirka 10 år siden. Det er opprettet et veilag bestående av tilknyttede parter. Tomten har veirett på denne veien Det må påregnes utgifter til vedlikehold/brøyting.

Tilknytning vann

Hytten har ikke innlagt vann.

Tomten kan tilknyttes brønn via Harpeleiken Vasslag SA. Det er foretatt investeringer i vannforsyningsanlegget og tomtens tilknytningsavgift er kr. 21 000,-. Det må påregnes årlig avgift til vasslaget på cirka kr. 1000,-.

Tilknytning avløp

Hytten har ikke innlagt avløp.

Avløp antas å måtte anlegges på eget initiativ, eksempelvis ved tett tank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. reguleringsplan for: Harpeleiken.

Om tomten

Det er adkomst via felles privat vei, biloppstilling ved veien og rås ned til selve hytta. Tomten var snødekt under befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- Areal 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.

• 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/OQ8865>

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.	21240139
Adresse	Nysætra		
Postnr.	6220	Sted	STRAUMGJERDE
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1978	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryg	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn	Linda Iren	Etternavn	Krasniqi

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 overtagelse. 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

Opprettet: 19/04/2024 16:18:55 (EES-versjon: 2)

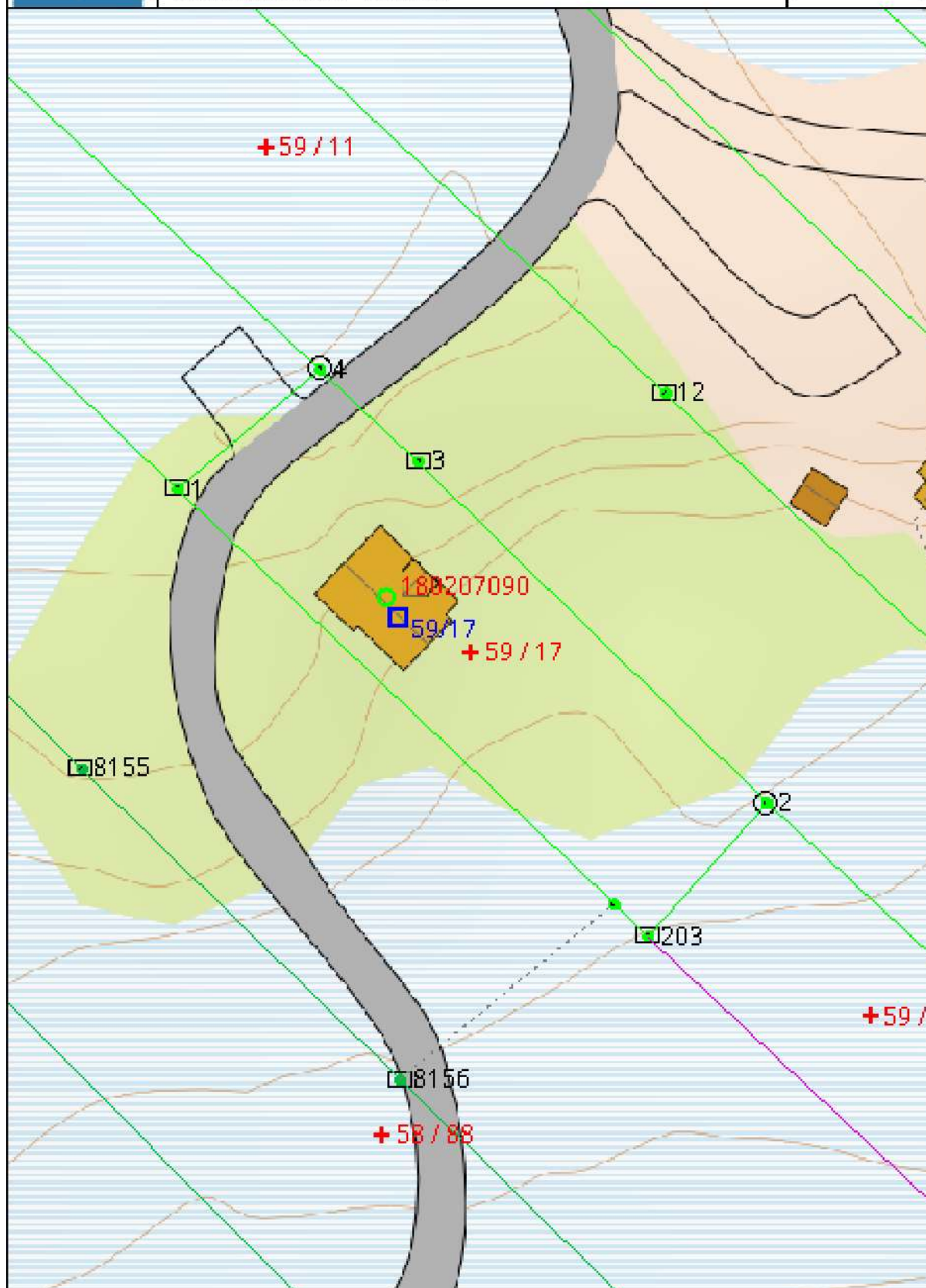


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m





For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

59

Bruksnummer:

17

Utskriftsdato / klokkeslett:

22.04.2024 kl. 11:17

Produsert av:

Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FIELLBU
Etableringsdato:	11.12.1979
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 59 / 17	851,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				Andel
Hjemmelshaver		300372	KRASNIQI LINDA IREN		KANTARELLVEIEN 10 3157 BARKÅKER				1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6915020	385853		851,3 m2			

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.05.2018	Tinglyst	brunsind 24.07.2018
Oppmålingsforretning	2017/141	Rolle	Arealendring
		Avgiver	-1 632,9
		Mottaker	1 632,9
		Berørt	0
		Berørt	0
		Berørt	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse			
Skylddeling				
Skylddeling				
	11.12.1979			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 59/3	-2 564
		Mottaker	1528 - 59/17	2 564
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet				
Oppmålingsforretning				
	02.07.2020			brunsind
	20/2407			28.10.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1528 - 58/5	0
		Berørt	1528 - 59/2	0
		Berørt	1528 - 59/3	0
		Berørt	1528 - 59/11	0
		Berørt	1528 - 59/17	0
		Berørt	1528 - 59/26	0
		Berørt	1528 - 61/63	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet				
Oppmålingsforretning				
	30.05.2018			brunsind
	2017/141			24.07.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1528 - 59/1	0
		Berørt	1528 - 59/2	0
		Berørt	1528 - 59/3	0
		Berørt	1528 - 59/15	0
		Berørt	1528 - 59/17	0

Adresser

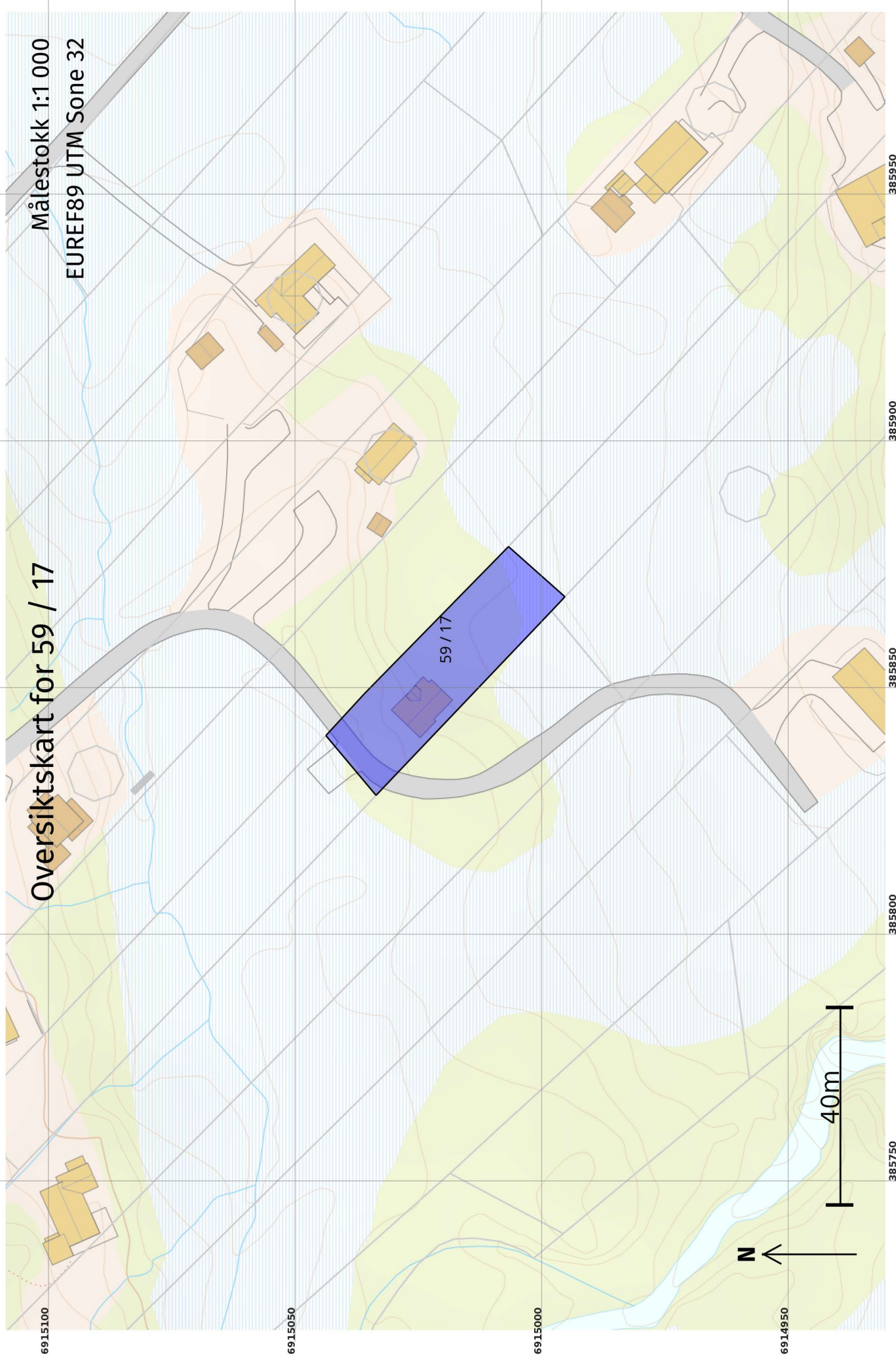
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festnr	Undernr	Kretser	Atkomstpunkt
Matrikkeladresse		Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		Nei
		59	17	0	0	Grunnkrets: 0208 Ramstaddal	
						Stemmekrets: 1 AURE	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn: 08041001 Sykkylven	
			6915023		385847	Postnr.område: 6220 STRAUMGJERDE	
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	180 207 090	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6915025 Øst: 385846	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

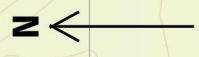
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
59/17		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	59/17

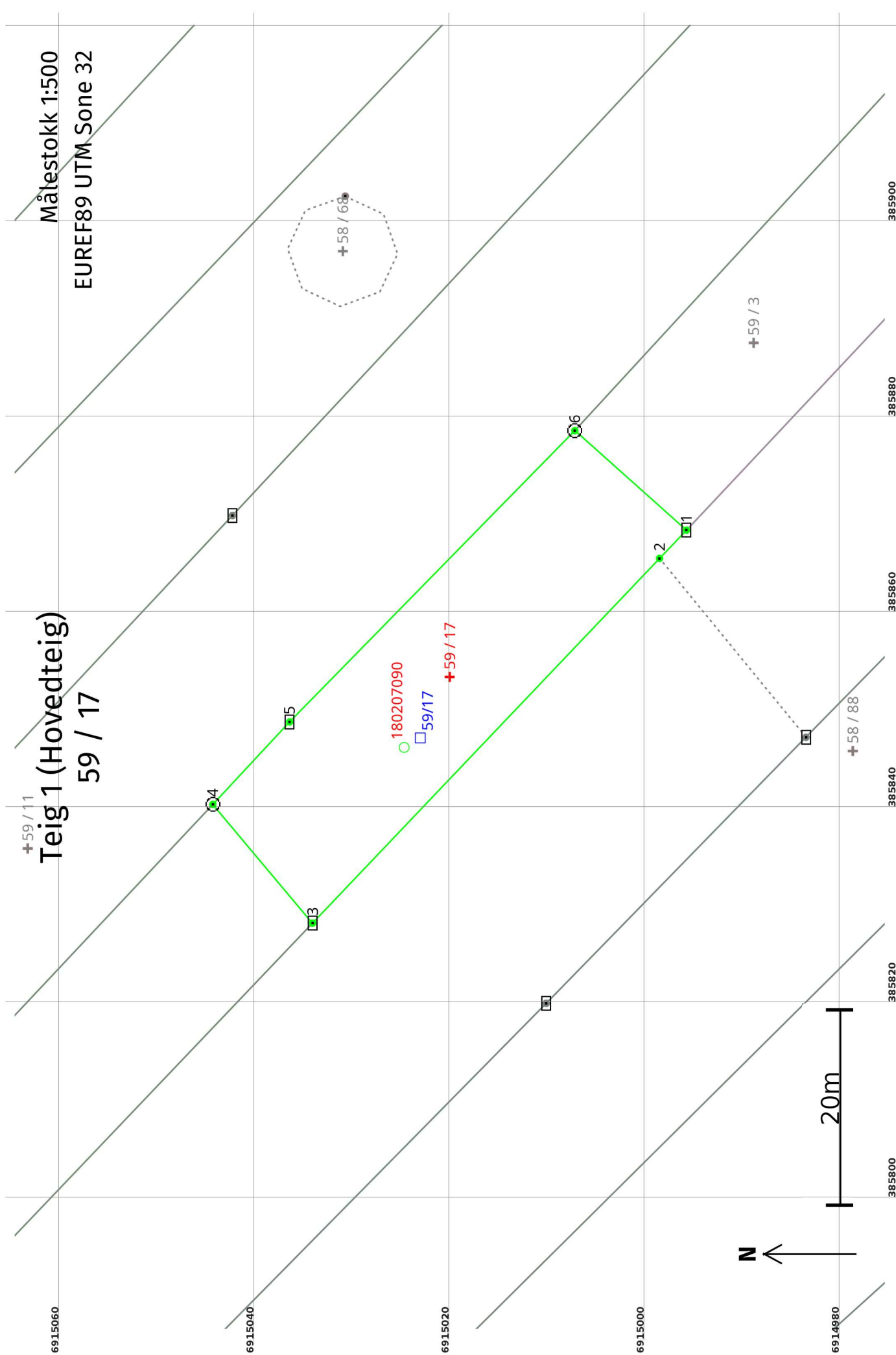


Oversiktskart for 59 / 17

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



40m



Areal og koordinater

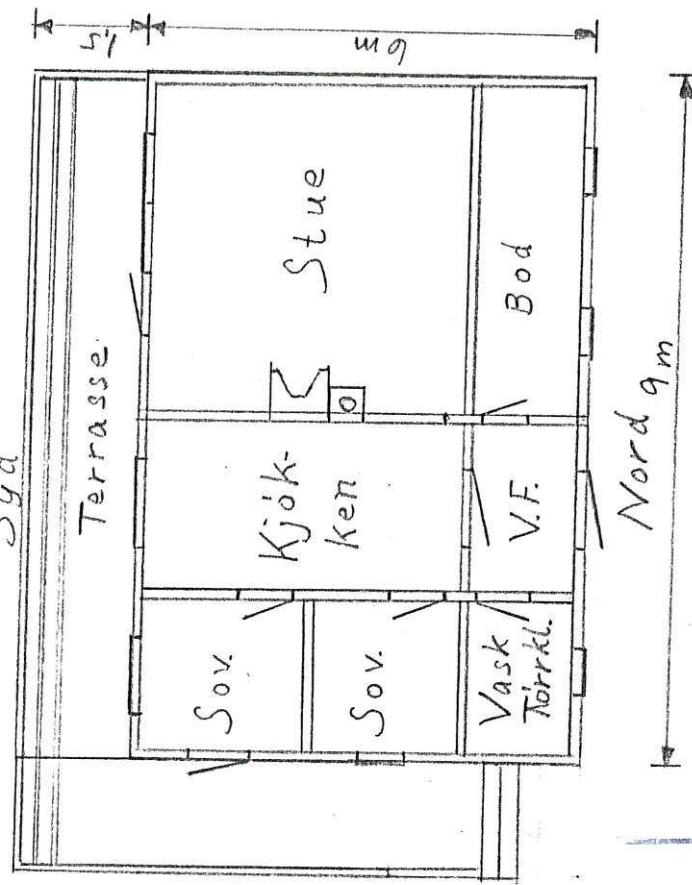
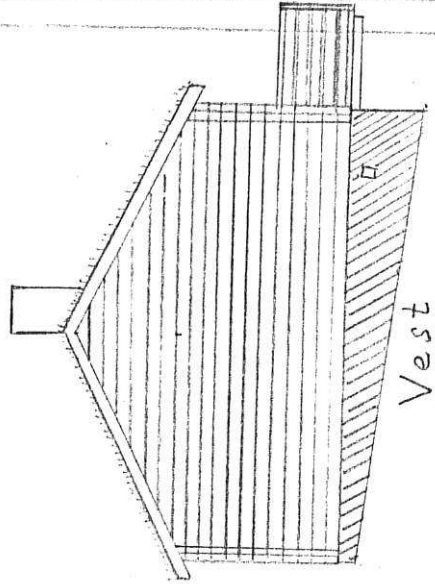
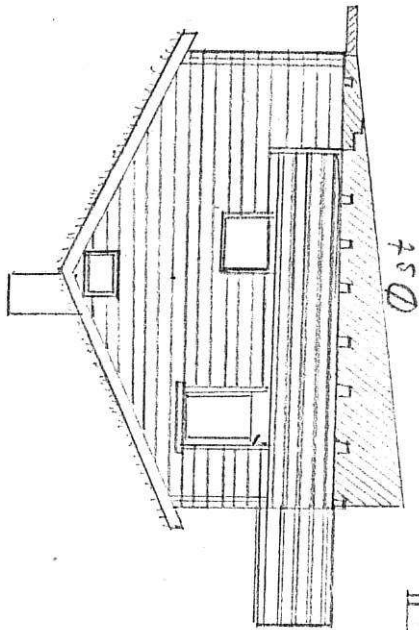
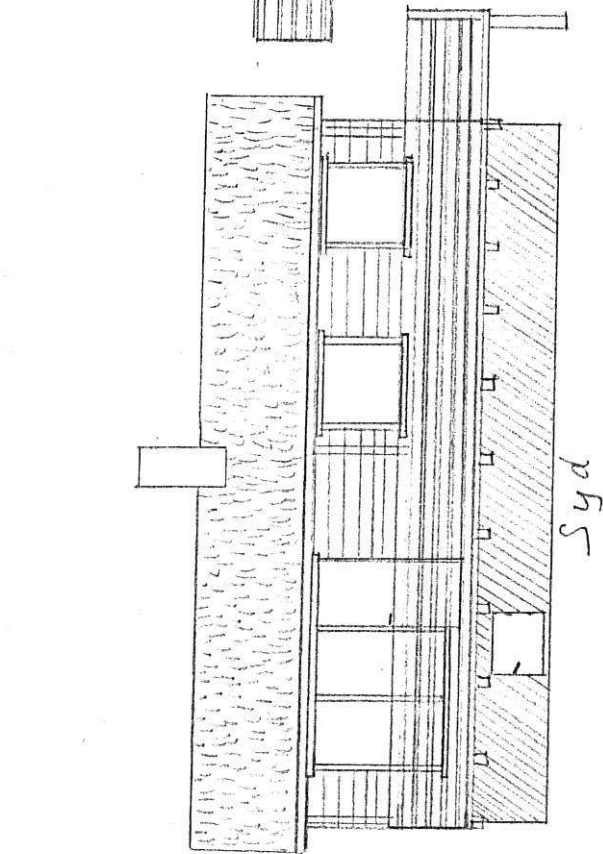
Areal: 851,3 Arealmerknad: Nord: 6915020 Øst: 385853

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6914996,09	385868,23	Stein eller røys	4,00	10 Terrengmålt	10	10
2	6914998,85	385865,34			10 Terrengmålt	10	10
3	6915034,38	385828,02	Stein eller røys	15,87	10 Terrengmålt	10	10
4	6915044,60	385840,16			96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5
5	6915036,73	385848,61	Jordfast stein	41,72	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5
6	6915007,53	385878,41			96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10



GODKJEND

PÅ VILKÅR SOM ER SETT
I BYGNINGSRÅDET SITT
VEDTAK.

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD

MØTE 23.06.81 / SAK 239/81

K.H.

Hytte for
Linda Pedersen

1:100 S.P.

Til innhefting i panteboka.

DAGECKFØRT

11DES79 09111

Skyldskifte

SØRENKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Ons dag den 13 sept. 19 78 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Svindreth
g. nr. 59 b.nr. 5 med skyld mark 2.59 i Sykkylven
kommune. Skyldskifte er kravt av Pet. Lange Svindreth
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskifter gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. ~~Alle mennene har gjevi skjønsmannsløvnad, så nær som²⁾~~

Ved tenesta møtte

Av partane:³⁾Av grannane:³⁾

Mennene valde til formann

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1. Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 2.564 dekar. I alt 2.564 dekar.

2. Grenser:⁴⁾

Parsellen ligg i hovedbruket's utmarkking i Røvsdalen og grenser i vest og nord til hovedbruket, i øst til gnr 59 byseiger Halldis Kræmmer og gnr 59 byseiger Borchild Hove i syd til parsell som i dag er fråskilt hovedbruket

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

²⁾ Har nokon av mennene ikkje gjevi slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 10 N.N.»

³⁾ Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjenn, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskiller, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengs om det og. Det må ikkje stiftas bruksrett eller servitut i skyldstiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

og skal overdragert til Margrete Salen.

Langda på linene i same rekkefølge er:
160 m. - 1525 m. - 160 m. og 1560 m.

Linna i vest har 4 nedrette merkestemmar,
og linna i nord med 2 nedrette merkestemmar.
I aust er grenselinna utskiftingstine
med tidlegare nedrette merkestemmar. I syd
har linna 2 nedrette merkestemmar.

Parcellen har rett til veg over hoved-
bruket langs luegrens vestgrense til
kommunegrensa

Dette er vedtatt

Per Inge Svindset

Det blir med dette stadfesta at:

1. Frådelinga er godkjent av fylkeslandbruksstyret i
sak 187/78.
2. Strandplanlova gjeld ikkje i området.

BYGNINGSSJEFEN I SYKKYLVEN, 9. juli 1979.


Harald Sandel.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttaast til jordbruk eller skogbruk?¹⁾ Ja
2. Finn skylddelingsmennene det godt gjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?³⁾ Ingen

Vi vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

~~med di vi har funni vidare deling-gagnlaus.⁴⁾~~

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 1000 uten fradrag

Attverande skyld på hovudbølet er 2,59

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord 25 dekar, naturleg eng og kulturbeite 15 dekar, produktiv skog _____ dekar, anna areal 450 dekar.
I alt 490 dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet⁵⁾ "Fjellvå", om. 17

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Linda Pedersen

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Lensmann Erling Lillvik

skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Knut H. Klokke E. M. Luth Skar Fjæres

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova)

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova)

⁴⁾ Stryk det som ikkje høver

⁵⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

Går til jordstyre

Fråsegn frå jordstyret:

..... den 19.....

.....
formann......
sekretær.

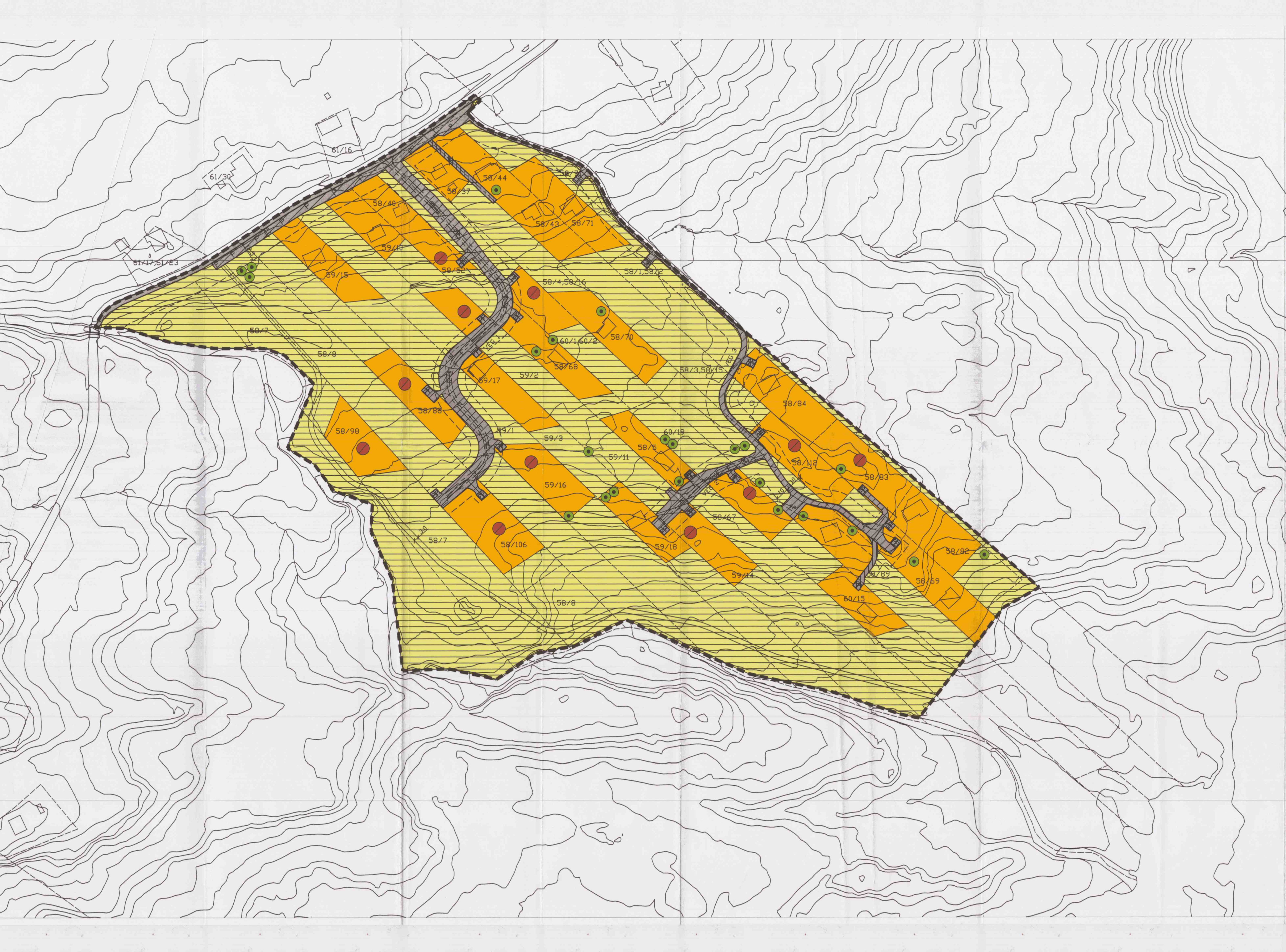
Går til landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

..... den 19.....

.....
formann......
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. b.nr.



TEIKNFORKLARING

- LINESYMBOL
- PLANOMRÅDETS AVGRENSING
 - FORMÅLSGRENSE
 - BYGGEGRENSE
 - REGULERT SENTERLINE
 - FRISIKTLINE I KRYSS
 - REGULERT KANT KJØREBANE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr 1)

OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

OFF. TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 3)

OFFENTLEG KJØREVEG

SPESIALOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 6)

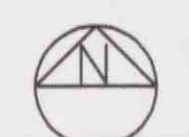
- PRIVAT VEG
- FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
- FRISIKTSONE VED VEG

FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr 7)

FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS

ANDRE SYMBOL

- PLASSERING AV NYE HYTTER M. MØNERETNING
- VERNEVERDIGE TRE
- SKILØYPE



MALEST. 1:1000

Handsaming iflg. plan- og bygningslova	Saksnr.	Dato	Sign.
Kunngjort oppstart av planarbeidet:		24.09.08	
1.gongs handsaming i planutvalget:	32/09	17.06.09	
Offentleg ettersyn frå 24.06.09 til 24.08.09			
2.gongs handsaming i planutvalget:			
Offentleg ettersyn frå til			
3.gongs handsaming i planutvalget:			
Planen vedtatt i kommunestyret	NU 47/09	23.09.09	

Revisjonar	Saksnr.	Dato	Sign.
Revisjon nr 1		23.09.09	



Bygnadsplan for H 11A, Harpeleiken

SYKKYLVEN KOMMUNE

Planen er utarbeidd av: Kristin Nonsvik

Planen er fremja av: Ronny Bjerknes, gnr 58/106 Dve Sagen, gnr 58/67

Dato: 26.05.09

Søknad til Sykkylven kommune:

Bebyggelsesplan H11A - Fjellseter

(revidert versjon)

Ålesund 28/05-2009

Bakgrunn for planarbeidet.

12 tomteeiere uten veitilknytning i hyttefelt H11A Fjellseter, søkte i 2007 (brev av 23.08.07 v/ Ronny Bjerknes) til Sykkylven kommune om ny tilførselsvei til disse 12 vegløse tomtene i hyttefeltet. Til søknaden ble det utarbeidet en situasjonsplan over hyttefeltet. Søknaden ble behandlet i kommunen (NU-sak 6/08) og veiplanen ble i Nærings- og utviklingsutvalget vedtatt godkjent den 23.01.08.

Vedtaket ble så påklaget av to grunneiere i H11A, og saken ble sendt til Fylkesmannen i M&R. Fylkesmannen behandlet saken, og med hjemmel i PBL §15, jf. Forvaltningslova §34 og Fellesrundskriv T-8/86 fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet ble vedtaket til Sykkylven kommune opphevet, ref brev fra Fylkesmannen av 05.09.08, 2008/2675/BETH/421.51. Saken ble da sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Bakgrunnen for vedtaket til fylkesmannen var at den omsøkte veiutbyggingen ikke kunne behandles ved godkjenning av en situasjonsplan, men at det etter reguleringsforskriftene kreves bebyggelsesplan for tiltaket.

Involverte i planprosessen.

Grunneier Ronny Bjerknes gnr/bnr 58/106 tok i samarbeid med grunneier Ove Sagen gnr/bnr 58/67 initiativ til planprosessen på vegne av grunneierne i H11A som ikke har veitilknytning. Ove Sagen er faglig kompetent innen vegplanlegging, og vi har i planarbeidet også engasjert ingeniør Kristin Nonsvik som konsulent til å gjennomføre planarbeidet i henhold til gjeldende normer i PBL. Dokumentasjon på faglig kompetanse for Sagen og Nonsvik er vedlagt.

Forberedelse til planprosessen.

Arbeidet med ny bebyggelsesplan startet ved at igangsettingen av planarbeidet den 29.09.08 ble varslet i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet. Samtidig ble grunneiere i H11A tilskrevet i brevs form med informasjon om igangsetting av planarbeidet, ref vedlegg: "Til alle grunneiere i Harpeleiken hyttefelt, H11A, Fjellseter" av 07.10.08. Det ble gitt 30 dager frist til å komme med innspill til planarbeidet.

Det kom inn 5 innspill til planarbeidet fra grunneierne, ref. eget punkt under.

Tilsvarende informasjon om oppstart av planarbeid, med referanse til annonse/varsel i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet, ble samtidig sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal samt Mattilsynet distriktkontor for Sunnmøre. Dette er bekreftet mottatt både fra M&R fylke og fra Mattilsynet. Innspill til planarbeidet ble mottatt fra Møre og Romsdal fylke (FE:2008/859/ANSM7421.4/1528, 05.11.2008), disse momentene er kommentert i egne punkter under. Ingen innspill ble formidlet til oss fra Mattilsynet.

Ronny Bjerknes og Ove Sagen hadde innledningsvis i planprosessen, den 12.09.08, et forberedende møte med Sykkylven kommune ang planarbeidet hvor hovedmomentene i planen ble fremlagt og diskutert. I forbindelse med dette møtet ble også nødvendig kartgrunnlag tilsendt.

Skildring av planområde og eiendomsforhold.

H11A er arrangert som 11 teiger. Disse teigene er avlange og smale og strekker seg i nordvest-sørøst retning fra kommuneveien og nedover mot Nysetervatnet. I planområdet er det 28 hyttetomter. På enkelte av teigene gjenstår det også en del åpen grunn mellom tomtene som fremdeles tilhører hovedbrukene og som ikke er definert som tomteareal.

Av de totalt 28 hyttetomtene i H11A er 17 pr. i dag bebygd og 11 er ubebygd. Feltet ble oppstartet i 1979 etter godkjent utbyggingsplan/reguleringsplan fra 1979. Det var ikke planlagt veier i planen fra 1979. Det ble utbygget vann og elektrisitet til alle hyttene etter hvert som de ble byggeanmeldt. Vannkilden er fra brønn på nordsiden av kommuneveien og ble senest utbygd og oppgradert i 2008. Fra denne vannkilden er det planlagt og dimensjonert nok vann til hele H11A.

Rundt 12 hytter ble bygd i feltet fra starten av utover på begynnelsen av 80-tallet. På slutten av 80-tallet ble det videre anlagt en tilførselsvei (Vei 3) helt øst i feltet. Denne veien ble planlagt kun for de østligste tomtene i H11A og det ble ikke tatt hensyn til fremtidig vei for resterende tomter mot vest. I dag er det 7 bebygde tomter (gnr/bnr 58/71, 58/70, 58/84, 58/89, 58/82, 58/69, 60/15) som er tilknyttet denne eksisterende Vei 3, enten ved avkjørsel eller i form av parkeringsplass ved Vei 3. Det ligger også 2 ubebygde tomter øst i feltet (gnr/bnr 58/83, 58/112) som kan knyttes til Vei 3 med parkeringsplass eller avkjørsel i fremtiden.

6 hytter i feltet er bygd lagsetter sørsiden av kommuneveien og har tilkomst direkte fra kommuneveien.

Det gjenstår dermed i dag 13 tomter i H11A som ikke har tilførselsvei, 4 av disse er bebygd og 9 er ubebygd. I den nye bebyggelsesplanen er det nå anlagt to tilførselsveier (Vei 1 og Vei 2) til disse resterende 13 tomter.

Skildring av planforslaget, konsekvenser, forhold til andre planer.

De to nye tilførselsveiene er anlagt for de 13 tomtene på følgende måte:

9 av tomtene i den vestre delen av feltet (gnr/bnr 58/98, 58/106, 58/88, 59/16, 59/17/, 59/11, 58/68, 60/1 og 58/52) får ny tilførselsvei (Vei 1) med tilknytning direkte opp på kommuneveien. De 4 resterende tomtene lenger sørøst i feltet, (gnr/bnr 58/67, 59/14, 59/18 og 60/19) får ny tilførselsvei (Vei 2), som knyttes til Orrehaugane Veilag sin eksisterende Vei 3 øst i H11A. Vei 3 er også tilførselsvei for allerede opparbeidet byggefelt lenger øst (En del av H11B, gnr/bnr 61/1 Nysæter).

Beskrivelse av veier og parkering:

De to nye tilførselsvegene er prosjektert ut fra gjeldene normer i PBL og vegvesenets Håndbok 017. Vegene har 3 meter kjørebane og 0,5 meter skulder pluss grøft på hver side. Det er anlagt innkjørsel og dobbel parkeringsplass ved hver tomt, med 2,5 meter bred parkeringsplass pr. bil. Alle tilførselsveiene i H11A holdes vinteråpne. Vei 1 er 283 meter lang og det er en møteplass på denne vegen. Vei 2 er 70 meter lang. I enden av hver vei er det dimensjonert snuplass for lastebil. Det er i planforslaget inntegnet parkeringsplasser samt vei til allerede eksisterende hyttetomter som er tilknyttet Vei 3 øst i feltet. Det er inntegnet parkeringsplasser langs sørsiden av kommuneveien. Her har eksisterende hytter

opparbeidet egne parkeringsplasser, samt at ubebygde tomter har disponibelt areal til reserveparkeringsplasser. Hyttetomt 58/43 har avtale med hytteeier 58/44 for benyttelse av privat tilkomstvei samt parkering. Hytte 58/70 har avtale om parkeringsplass som anvist på kartet og gangsti til hytta. Hytte 58/98 har avtale om parkeringsplass som anvist på kartet og gangsti til hytta.

Beskrivelse av friluftsområde, fellesareal, grøntareal etc.:

I planforslaget er det lagt vekt på å bevare hytteområdet som et felt med spredt bebyggelse med god avstand mellom hytter. Det er derfor anlagt mye grøntareal (friluftsområde) for å skape rom mellom de bebygde tomtene, samt at det er mulig for allmennheten til å ferdes i terrenget. Det er inntegnet en skiløype fra kommuneveien og ned til den trakka skiløypa rundt Nysætervatnet slik at hovedløypa rundt vatnet er lett tilgjengelig for beboerne i feltet og allmennheten ellers. For å ivareta de fine og bevaringsverdige furutrærne i feltet er det inntegnet forslag til verving av de mest fremtredende furutrærne. De fleste av disse trærne ligger på lett synlige knauser og åpne flater, og ingen av de blir berørt ved anlegging av de to nye veitraséene.

Det har vært en utfordring å tilpasse vei til allerede eksisterende hytter og nye ubebygde tomter. Det er inntegnet byggegrenser på alle tomter og langs privatvei er det forutsatt minimum ti meter byggegrense fra regulert senterlinje. Alle hyteplasseringer i feltet er plassert med god margin i forhold til dette.

Et viktig prinsipp i planarbeidet har vært å beholde arealbruken fra den første godkjente reguleringsplanen for H11A fra 07.12.1979, med de 31 tomtene som den gang ble innregulert. Det planlegges i denne bebyggelsesplanen ikke høyere utnyttelsesgrad i hyttefeltet. Det ble i 1979 gjort et grundig felles arbeid med tomtfordelingen i feltet og dette er også videreført til gjeldende reguleringsplan fra 2001. Med unntak av noen små endringer for å tilpasse enkelte hyteplasseringer til de to nye tilførselsveiene, er hyteplasseringene videreført og beholdt.

Denne bebyggelsesplanen er således bare en detaljering av arealbruken fastsatt i gjeldende reguleringsplan med anlegging av nye interne tilførselsveier til de allerede innregulerte hyttetomtene. Hyteplasseringene på de ubebygde tomtene er markert med sirkel og møneretning.

I den gamle planen var det ikke foreslått avløp for kloakk og spillvann til tomtene. De hyttene som senere har fått vei har ordnet seg med tett tank eller septiktank. De hyttene som i dag ikke har vei, har ikke kloakkutslipp, men utslipp av spillvann i grøft. Når disse nå får veitilknytning får de mulighet til nedsetting av tett tank for spillvann og kloakk. Dette ser vi på som positivt i forhold til eksisterende forurensning som følge av spillvann som renner rett ut i terrenget.

Vanntilførsel fra egen brønn på nordsiden av kommuneveien legges i ny veitrasé der hvor det ligger til rette for det. Ellers er det allerede anlagt mange tilknyttingspunkter i feltet som den enkelte hytte kan tilknyttes. Dette må selvsagt behandles ved byggeanmeldelse for hver enkelt av de ubebygde tomtene.

Siden H11A er et privat felt med 11 oppdelte teiger som strekker seg fra hovedveien og nedover mot Nysætervatnet, har det vært en utfordring å komme frem til enighet om veitraséene, og arbeidet har tatt lang tid. I dette forslaget er nå alle grunneierne som veitraséene ligger på, enige.

Hovedhensikten med ny bebyggelsesplan er at disse nevnte resterende 12 tomter (8 ubebygde og 4 bebygde) får adkomst til vei, samt at disse 12 får mulighet til utslipp av kloakk i tett tank som kan tømmes med tankbil.

Håndtering av innkomne merknader fra grunneiere.

Det kom inn 5 innspill til planarbeidet, dette var fra Kjell Arthur Lind-Olsen gnr/bnr 58/37, Eva Woldstad Selwyn gnr/bnr 58/40, Oddvar Løseth gnr/bnr 58/7, Dag Ronny Ramstad gnr/bnr 58/8 og Trude H. S. Tandstad gnr/bnr 58/84.

Noen av disse innspillene kan ses på og behandles i sammenheng.

Vedr. innspill fra Oddvar Løseth og Dag Ronny Ramstad:

Det har gjennom hele prosessen, både ved tidligere søknad om vei til kommunen og nå gjennom arbeidet med bebyggelsesplan, vært en viktig forutsetning at vi ikke skal endre arealbruken hva angår størrelse på og antall hyttetomter i H11A. Det har i alle år vært bred enighet blant tomteeierne i feltet at vi skal holde på den tomteplasseringen og det antallet tomter som ble innregulert i planen fra starten av i 1979. Dette bekreftes også nå i planarbeidet ved at det kun er to grunneiere som har kommet med innspill/ønske å regulere inn nye hyttetomter på sin grunn.

Vedr. innspill fra Eva Woldstad Selwyn og Kjell Arthur Lind-Olsen:

Her henstilles det bl.a. til å vurdere to andre traséløsninger på veien.

Angående anlegging av veitrasé vest i feltet opp langs elva Røvsdøla (mellom Røvsdøla og tomt 59/15): Den nordre delen av de tre gards- og bruksnumrene 58/7, 58/8 og 58/88, er innregulert som friareal/bevaring, ref. Reguleringsplan for området kring Nysetervatnet fra 2001. Dette arealet blir i dag benyttet som friareal. Dette friarealet strekker seg fra kommuneveien og om lag 100 meter nedover disse tre teigene før det skråner ut av teigene vestover og videre følger grensen på H11A sørover langs hele elveløpet til elva Røvsdøla. Videre er friarealet anlagt i et stort område langsetter Nysetervatnet sør for hyttefeltene. Veitrasé over dette friarealet langs elveløpet opp mot kommuneveien er derfor ikke aktuelt.

Angående legging av veitrasé østover med tilknytning til eksisterende tilførselsvei øst i H11A: Vi har i forbindelse med innspillet fra Selwyn og Lind-Olsen nok en gang søkt Orrehaugane Veilag om tilknytning for de 12 vegløse tomtene. Søknaden ble behandlet i veilaget og det ble vedtatt å åpne for tilknytning til 3 av de 12 tomtene vi søkte for. Dette gjelder da de tre nærmeste tomtene til den eksisterende veien, gnr/bnr 58/67, 59/14 og 59/18. Senere er det i forbindelse med avtale med grunneier om vei over gnr/bnr 60/19 i planen gitt tilkomst til tidligere godkjent tomt på 60/19 til denne vegen. I denne bebyggelsesplanen har vi derfor endret veiløsning i forhold til det som tidligere ble søkt om til Sykkylven kommune (NU-sak 6/08). Disse 4 tomtene blir tilknyttet den eksisterende veien til Orrehaugane Veilag med en ny tilførselsvei. De resterende 9 tomtene får ny veitrasé som tidligere, opp til kommuneveien som vist på planverket. Dette betyr videre at trafikkb belastningen blir fordelt på to tilførselsveier, kontra på én tilførselsvei som har vært arbeidet med tidligere og som ble godkjent i NU-sak 6/08.

Vedr. innspill fra Trude H. S. Tandstad:

I og med at det formelt er søkt om veitilknytning til Orrehaugane Veilag, og Tandstad er tilknyttet veilaget og denne veien, antas det at denne merknaden er behandlet i veilaget når vedtaket om tilknytning ble vedtatt.

Innspill / merknad fra Møre og Romsdal fylke.

Brev " FE:2008/859/ANSM7421.4/1528, 05.11.2008":

Vedr. punkt "Planfaglig vurdering":

Bebyggelsesplanen omfatter hele byggeområdet H11A. Som tidligere beskrevet er bebyggelsesplanen bare en detaljering av arealbruken fastsatt i gjeldende reguleringsplan, og vil således heller ikke inneholde momenter som vil kunne være i strid med pågående revidering av gjeldende reguleringsplan.

Vedr. punkt "Natur og miljø":

Kfr. det som er beskrevet ovenfor i avsnitt 'Skildring av planforslaget, konsekvenser, forhold til andre planer'.

Vedr. punkt "Barn og unge":

Det er innhentet opplysninger fra mange av hytteeierne som har hatt hytte i H11A de siste 20-30 år. I følge disse vil fremlagte valg av veitraséer ikke være noe hinder for barn når det gjelder skiløyper. Veitraséene er heller ikke lagt der hvor det er eller har vært akebakker for barn.

Underveis i planprosessen er barnerepresentanten i Sykkylven kommune tatt med på råd gjennom samtaler og tilsendt planverk. Barnerepresentanten kan ikke se at bebyggelsesplanen og de omsøkte veitraséene kommer i konflikt med barn og unge sine interesser i området. Skriv fra barnerepresentant Anna Lisa Drabløs er vedlagt.

Vedr. punkt "Automatisk freda kulturminne":

Inntegnet forslag til veitrasé ble oversendt fylkesarkeolog Bjørn Ringstad og det blir gjennomført arkeologiske registreringer i veitraséen i mai. Rapport etter dette vil foreligge som vedlegg til søknaden og blir ettersendt så snart denne foreligger. Dersom det på bakgrunn av anbefaling fra fylkesarkeologen viser seg å bli behov for en liten endring av veitraséen, vil dette så kunne justeres i etterkant.

Mvh

Ronny Bjerknes
Skåthaugmarka 37
6010 Ålesund
ronny.bjerknes@c2i.net
Tlf 97516450

Vedlegg til søknaden:

- Fylkesmannen – Klagesak etter plan- og bygningsloven – veitrase i hyttefelt H11A (2008/2675/BETH/421.51)
- Adresseliste H11A
- Brev til grunneiere vedr oppstart planarbeid, inkl kopi av avisannonse vedr melding om igangsetting av planarbeid
- Søknad om veitilknytning til Orrehaugane Veilag v/Kjell Skogvold
- Vedtak i Orrehaugane Veilag
- Innspill fra Eva Woldstad Selwyn
- Innspill fra Kjell Arthur Lind-Olsen
- Innspill fra Oddvar Løseth
- Innspill fra Dag Ronny Ramstad
- Innspill fra Trude H.S. Tandstad
- Innspill fra Møre og Romsdal fylke
- Uttalelse fra barnerepresentanten i Sykkylven kommune
- Situasjonsskart bebyggelsesplan H11A, 2 stk

- Tegninger veg 1: 1 stk horisontalplan, 1 stk lengdeprofil, 1 stk tverrprofil, 3 stk detaljtegninger.
- Tegninger veg 2: 1 stk horisontalplan, 1 stk lengdeprofil, 1 stk tverrprofil, 1 stk detaljtegning.
- Dokumentasjon på kompetanse, Ove Sagen og Kristin Nonsvik.
- Dokumentasjon fra fylkesarkeolog

HARPELEIKEN VASSLAG SA

Org. nr. 913861051

ØKONOMISK OVERSIKT ÅR 2023

DRIFTSREGNSKAP 2023	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023
INNTEKTER:			
ÅRSAVGIFT MEDL	25 950	26 000	26 000
SUM INNTEKTER:	25 950	26 000	26 000
KOSTNADER:			
VASSAVG GRUNNEIGAR 26x100	2 600	2 600	2 600
VEDLIKEHALD	-		7 000
FORSIKRINGER	4 862	4 544	4 862
VASSPRØVER EUROFINS	1 407	1 407	2 000
BANKKOSTN	570	1 684	1 700
SUM KOSTNADER:	9 439	10 235	18 162
RESULTAT 2023	16 511	15 765	5 056

BALANSE 2023		
Eiendeler:		
BANKINNSKUDD	68 165	51 654
DEBITORER		
SUM EIENDELER	68 165	51 654
Egenkapital og gjeld:		
Egenkapital 01.01	51 654	35 394
Årsresultat	16 511	15 765
SUM EGENKAPITAL	68 165	51 159
Gjeld	-	495
SUM GJELD	-	495
SUM egenkapital og gjeld	68 165	51 654

BUDSJETT År 2024

INNTEKTER:	
ÅRSAVGIFT MEDL 26x1000	26 000
SUM INNTEKTER:	26 000
KOSTNADER:	
VASSAVG GRUNNEIGAR 26x100	2 600
VEDL.HALD KUM/LEDNINGSNETT/RENGJ.BRØNN	37 760
ANSVARSFORSIKR STYRE	4 862
VASSPRØVER EUROFINS 4x500	2 000
BANKKOSTN	240
SUM KOSTNADER:	47 462
BUDSJETT RESULTAT 2024	- 21 462

BUDSJ AKKUMULERT EGENKAPTAL 31.12. 2024	46 703
---	--------

ÅRSAVGIFT 2024	kr 1000 pr. medlem
Årsavgift forfaller til betaling 20.05.2024	
Konto nr.: 1506.90.54606	

Vedlikehold 2024, Vannkilde nr 2		
Rørdeler	kr	15 000
Gravmaskin	kr	20 000
Vannprøver 6 x 460	kr	2 760
Sum	kr	37 760

Vedtekter for

HARPELEIKEN VASSLAG SA (heretter kalla Vasslaget)

§ 1 Medlemmer.

Vasslaget sine medlemmer er 26 hytteeigarar i området Revsdalen – Nysætra i Sykkylven Kommune.

Det skal leggst til rette for at nyoppførte hytter i forsyningsområdet skal kunne knytast til Vasslaget sitt leidningsnett. Søknad om medlemskap vert handsama av styret. Årsmøtet fastset tilknytningsavgift.

Alle medlemmer, også framtidige, må rette seg etter dei til einkvar tid gjeldande vedtekter for Vasslaget i tillegg til offentlege lover og regler.

§ 2 Formål

Formålet med Vasslaget er å skaffe tilstrekkeleg vatn av god kvalitet til medlemmene sine hytter; herunder medrekna vatn til vaskerom og dusj. Fylling av badestampar er ikke tillate i vinterferie, påskeferie og heller ikkje i helger heile året. Det er heller ikkje tillate å la vatnet renne i den einskilde hytte for å unngå tilfrysing.

Ei hytte er definert som hovudhytte, anneks av normal storleik og garasje.

§ 3 Vassrettar – ledningsnett

Laget har avtale med G.nr 61 B.nr 2 heimelshavar Jostein Nysæter om uttak av vann, brønnsystem og framføring av ledningsnett. Avtalen gjeld til 01.01.2025 med rett til fornying. Brønnsystem og leidningsnett fram til den enkeltes stikkledning er Vasslaget sin eigedom og Vasslaget står for løpande vedlikehold av dette.

Det enkelte medlem står for vedlikehald av sin stikkledning inkludert tilknytningspunkt til leidningsnett.

Det vert utarbeidd eit kart over heile anlegget som viser brønner, leidningsnett, tilknytningspunkt og stikkledninger som vedlegg til vedtektene.

Om det i framtida blir nødvendig med renseanlegg for å halde tilstrekkelig kvalitetsnivå på vatnet blir dette å beslutte av styret, og kostnadene fordelast likt på alle medlemmer på det aktuelle tidspunkt.

Det same gjeld andre investeringer/kostnader utover løpande vedlikehald av brønner og ledningsnett som ein anser nødvendige for å oppretthalde tilstrekkeleg vassmengde og kvalitet.

Vasslaget og Vasslaget sine medlemmer har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggande nedgravd leidninger over medlemmenes eigedommer for framtidig drift og vedlikehald. Grunneigar gir anvisning kvar leidninger blir å legge. Eventuelle tvistemål mellom medlemmer vert avgjort av styret.

§ 4 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i Vasslaget.

§ 5 Årsavgift

Årsavgift blir fastsett av årsmøtet og betalast forskotsvis.

Medlemmer som er skuldig årsavgift for meir enn ett år, har ikkje stemmerett eller andre rettigheter, og kan av styret strykast som medlemmer av Vasslaget. Vert eit medlem strøken, kan det ikkje takast opp att før skuldig årsavgift er betalt. Tilsvarande vert tilførsel av vatn stengd og åpna att først etter at skuldig årsavgift er betalt. Kostnader ved avstenging evt seinare åpning vert å belaste medlemet.

§ 6 Årsmøte

Årsmøte vert halde kvart år innan utgangen av april månad.

Årsmøte vert innkalla av styret med minst 15 dagers varsel, direkte til medlemmene ved e-post.

Forslag som skal behandlast på årsmøte må vere styret i hende pr e-post seinast 10 dager før årsmøtet.

Fullstendig sakliste skal sendast alle medlemmer pr e-post seinast 5 dager før årsmøtet.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeføre medlemmer som møter. Ingen har meir enn ei stemme. Evt fullmakt må vere skriftleg.

Med mindre anna er bestemt skal eit vedtak for å vere gyldig vere fatta med alminneleg fleirtal av dei avgitte stemmene.

Årsmøtet kan berre behandle forslag om vedtektsendring som er oppført på sakslista seinast 5 dager før årsmøtet. (Sjå § 10)

Årsmøtet vert leia av valgt møteleiar.

§ 7 Årsmøtet sine oppgåver

1. Behandle Styret si årsmelding og økonomisk oversikt for Vasslaget, herunder vedta overføring av evt årsoverskot til eigenkapitalen.
2. Vedta budsjett
3. Fastsette årsavgift og tilknytningsavgift nye medlemmer
4. Behandle innkomne forslag
5. Valg til Styret

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte vert halde når styret bestemmer det, eller minst ein tredjedel av dei stemmeføre medlemmene krev det.

Det vert innkalla på same måte som for ordinært årsmøte, med minst 15 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan berre behandle og ta avgjerd i saker som er kunngjort i innkallinga.

§ 9 Styret

Vasslaget vert leia av eit styre beståande av 3-5 medlemmer.

Styret blir valgt for ein periode på 2 år. 2 av styret sine medlemmer er på valg kvart år.

Vasslaget vert teikna av styreleiar og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtet sine vedtak, herunder budsjett og innkassering av årsavgift.
2. Organisere/gjennomføre løpande driftsoppgåver (f.eks. vedlikehald av brønner og ledningsnett, testing av vasskvalitet) og spesielle oppgåver etter behov (f.eks etablering av renseanlegg) Det enkelte medlem kan i denne samanheng bli innkalla til dugnad.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med Vasslagets økonomi.
4. Etablere og utføre internkontroll i Vasslaget (HMS)

Styret skal halde møte når styreleiar krev det eller eit fleirtal av styremedlemmene krev det. Styret er vedtaksført når eit fleirtal av styrets medlemmer er til stades. Vedtak vert fatta med fleirtal av dei avgitte stemmene. Ved stemmelikheit tel styreleiar's stemme dobbelt.

Det skal førast protokoll frå styremøta. Protokoll frå styremøter blir sende til medlemer med e-postadresse.

§ 10 Vedtektsending

Endring i desse vedtektene kan berre gjerast på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vore på sakslista, og det krevst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11 Oppløysing

Denne bestemmelsen kan ikkje endrast.

Oppløysing av Vasslaget kan berre behandlast på ordinært årsmøte. Vedtak om oppløysing krev 2/3 fleirtal av totalt antal medlemmer.

Ved oppløysing vert Vasslaget sin eigedom å dele på medlemmene i forhold til kvart enkelt medlem sin omsetning med laget.

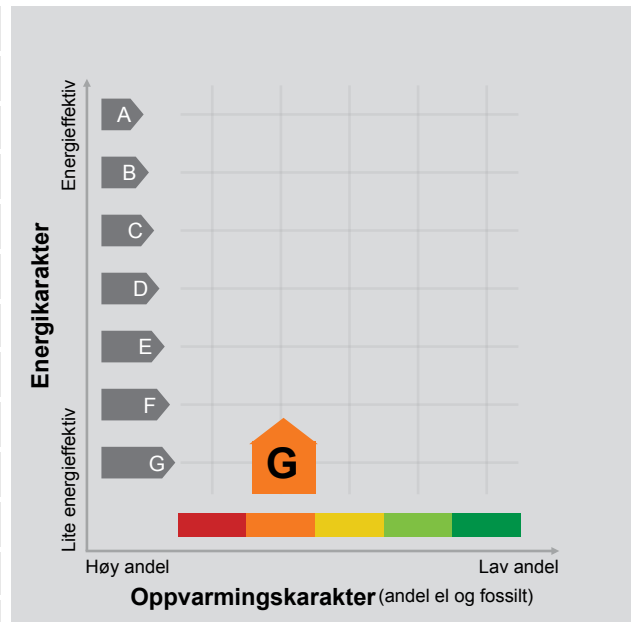
§ 12 Tvistemål

Eventuelle tvistemål vedrørande forståing av desse vedtektene vert avgjort etter vanlege norske rettsreglar.

15.04.2014

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180207090
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	ddb8355d-cb41-4e68-ac58-d4ccd267454b
Dato	10.05.2024



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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Isolere varmtvannsrør**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Etterisolering av yttervegg**

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:	Fritidsbolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: 10.05.2024 10:48:02
Energimerkenummer: ddb8355d-cb41-4e68-ac58-d4ccd267454b

Kommunennummer: 1528
Gårdsnummer: 59
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180207090

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletsamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletsamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletsaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletsaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Fjellbu

Høyde over havet

368 m



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 36 min 🚗
🚋 Fjellseterskiftet Linje 110, 250	7 min 🚗 4.5 km
🚋 Drotninghaug Linje 110, 250	8 min 🚗 5.3 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 22 min 🚗
Ulsteinvik	2 t 8 min 🚗
Kristiansund	3 t 48 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brunstad Kraft AS	16 min 🚗
🚗 Stranda	23 min 🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 275 m



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



Aktiviteter

Velleseterhytta	10.9 km
Patchellhytta	15.8 km
Ikorntnes Friluftsbad	28 min 🚗
Stranda Golfklubb	31 min 🚗

Sport

⚽ Ramstaddal skule Ballspill	15 min 🚗 9.1 km
⚽ Dalemyra stadion Fotball	15 min 🚗 11.2 km
🏊 Stranda Treningssenter	22 min 🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	25 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	14 min 🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	19 min 🚗 16.3 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Stranda	22 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 sitatene 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



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