

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nysætervatnet Hyttegrend 4, 6220
 SYKKYLVEN kommune
 gnr. 29, bnr. 179, snr. 4

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 18978-1562

Referansenummer: DJ1473

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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 byggregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tidsriktig og tiltalende fritidsleilighet i 4 mannsbolig. Laftet bygg fra Møre Laft AS.

Leiligheten ligger i 2 etasje og har østvendt balkong med fri utsikt til Nysætervatnet.

Leiligheten fremstår med liten slitasje i forhold til alder. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende og detaljert informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

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

Veggene har er i laftet tømmer. Det opplyses at bygget ble beiset sommeren 2021.

Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre på åser av rundtømmer.

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er foretatt oppgradering med å montere vindu på avdelt rom på hemsen. Det er montert sprosser på vinduene.

Ytterdør som tett hvit dør. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett hvit dør.

Balkong i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, rekkverk av trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med en stavs plank eikeparkett, parketten er påkostet utover standard leveranse. Det er fliser i vindfanget og på badet. Det er tømmervegger innvendig. Himlinger er med laserte paneler.

Det er foretatt oppgradering med montering av spotter i himlinger. Etasjeskille er av trebjelkelag. Det er varme i gulvene i vindfanget og på badet.

Det er stålpipen fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

Det er montert en beiset tretrapp til hemsen.

Innvendige dører er hvite fyllingsdører. Det er oppgradert til med dør med glassfelt mellom vindfanget og stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med tømmervegger. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, det er påkostet med ekstra høyskap. Rommet har dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Godt tilpasset kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredningen er med finerte fronter, laminat benkeplate, overskapene går til taket. Innredningen er utstyrt med benke beslag oppvaskkum og skyllekum, kjøleskuffe, integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, platetopp i benkeplate og med ventilator.

Følgende oppgraderinger ble i følge eier gjort på standard kjøkkenet:

- Installasjon av platetopp, komfyr og kjøleskuffer.
- Montering av skap som går helt opp til taket.
- Installasjon av en todelt vask

Det kan med fordel monteres plate på tømmervegg bak oppvaskkum og platetoppen for å hindre skade/ misfarging på tømmer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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

Hytta har periodisk avtrekk fra kjøkken, til luft gjennom vegg/vindus ventiler. Ventilasjonsløsningen er vanlig løsning på denne type bygg/ fritidseiendommer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

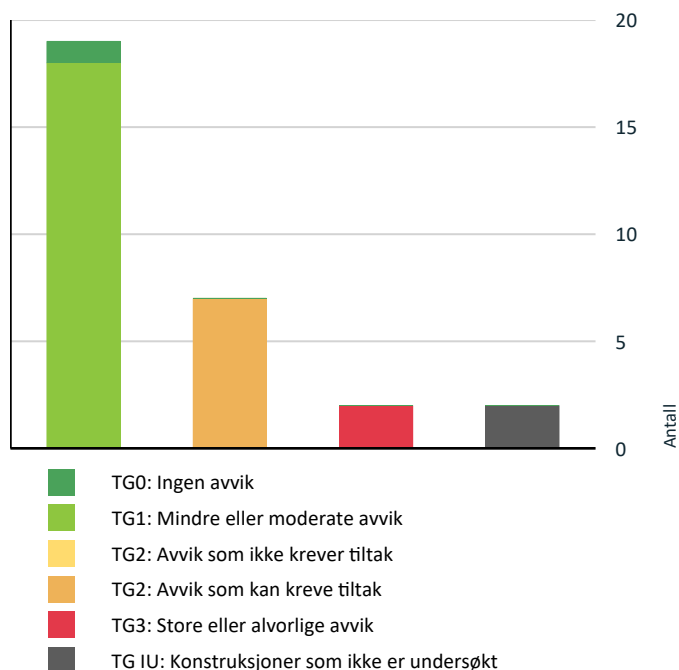
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Delevegg mot hemsrom viser ikke på tegning.

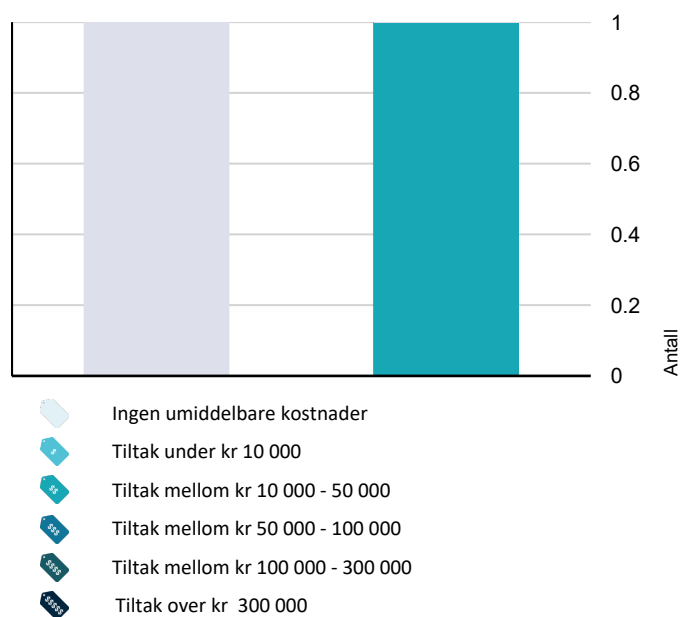
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater tømmervegger. [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forhold som knytter seg til taktekket er et sameie ansvar. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 1 Nedløp og beslag

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har er i laftet tømmer. Det opplyses at bygget ble beiset sommeren 2021.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon av tre på åser av rundtømmer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke observert unormale forhold ved visuell observasjon av flater innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er foretatt oppgradering med å montere vindu på avdelt rom på hemsen. Det er montert sprosser på vinduene.

! TG 1 Dører

Ytterdør som tett hvit dør. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett hvit dør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, rekkverk av trekonstruksjon.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

! TG 1 Sportsbod.

Bod i 2 etasje med inngang ved inngangen til leiligheten. Det er belegg på gulvet og det er tømmervegger og panelte vegger i boden. Det er panelt himling på boden.

Det er tekniske opplegg i boden med rør i rør opplegget, opplegg for vaskemaskin, det er sluk i gulvet i boden, Varmtvannstanken er plassert i boden. Bodene er oppgradert utover standard med isolering etc.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater på gulv med en stavs plank eikeparkett, parketten er påkostet utover standard leveranse. Det er fliser i vindfanget og på badet. Det er tømmervegger innvendig. Himlinger er med laserte paneler. Det er foretatt oppgradering med montering av spotter i himlinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag. Det er varme i gulvene i vindfanget og på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved kontrollmåling av planhet i gulv registrert hellinger på ca. 20 mm fra soveroms døren øst og til tømmer knute ved balkongdører.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

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



! TG 3 Innvendige trapper

Det er montert en beiset tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er til hems arealet og er ikke en trapp med standard i forhold til opptrinn/ inntrinn som en trapp mellom bolig etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører. Det er oppgradert til med dør med glassfelt mellom vindfanget og stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med tømmervegger. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, det er påkostet med ekstra høyskap. Rommet har dusjkabinett og wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er bygget og levert av utbygger.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater tømmervegger.

I våtsonen er det tømmervegger, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtzone.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

TG 3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Dusjkabinettet er heller IKKE

endel av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er må benyttes dusjkabinett på rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene på badet er tømmervegger. Innvendige himlinger med paneler, det er spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater. Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader ved at vann renner til naborom.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det kan tyde på at det er benyttet smøremembran på gulvet. Det vises til at det ikke er godkjent tettesjikt på veggene. Deler av klemringen er dekket av flislim.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, det er påkostet med ekstra høyskap. Rommet har dusjkabinett og wc.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet omslutes av tømmervegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Godt tilpasset kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredningen er med finerte fronter, laminat benkeplate, overskapene går til taket. Innredningen er utstyrt med benke beslag oppvaskum og skyllekum, kjøleskuffe, integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr, platetopp i benkeplate og med ventilator.

Følgende oppgraderinger ble i følge eier gjort på standard kjøkkenet:

- Installasjon av platetopp, komfyr og kjøleskuffer.
- Montering av skap som går helt opp til taket.
- Installasjon av en todelt vask

Det kan med fordel monteres plate på tømmervegg bak oppvaskum og platetoppen for å hindre skade/ misfarging på tømmer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve rør i rør opplegget ligger i åpen stamme på rommet. Opplegget er ikke omsluttet av fuktsikkert skape eller beskyttelse, det er sikret avrenning med sluk i gulvet på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas sikring av eventuelt lekkasjevann mellom røropplegg og tømmervegg.



! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Hytta har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindus ventiler. Ventilasjonsløsningen er vanlig løsning på denne type bygg/fritidseiendommer.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeidene er utført av Bjarne brekke AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget.
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?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/60 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bod, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Leilighet i fritidsbolig.

Leiligheten er beliggende i 2. etasje og fremstår med liten slitasje.

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 1528-29/179/0/3 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov	26-04-2022		3 150 000		3 150 000	52 500
2 1528-29/179/0/7 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov	25-01-2021	2 900 000	2 800 000		2 800 000	46 667
3 1528-29/179/0/11 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov	15-12-2020	2 690 000	2 600 000		2 600 000	43 333
4 1528-29/179/0/6 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov	01-01-2025	2 490 000	2 400 000		2 400 000	40 000
5 1528-29/179/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov	15-12-2022	2 500 000	2 400 000		2 400 000	40 000

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

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 630 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

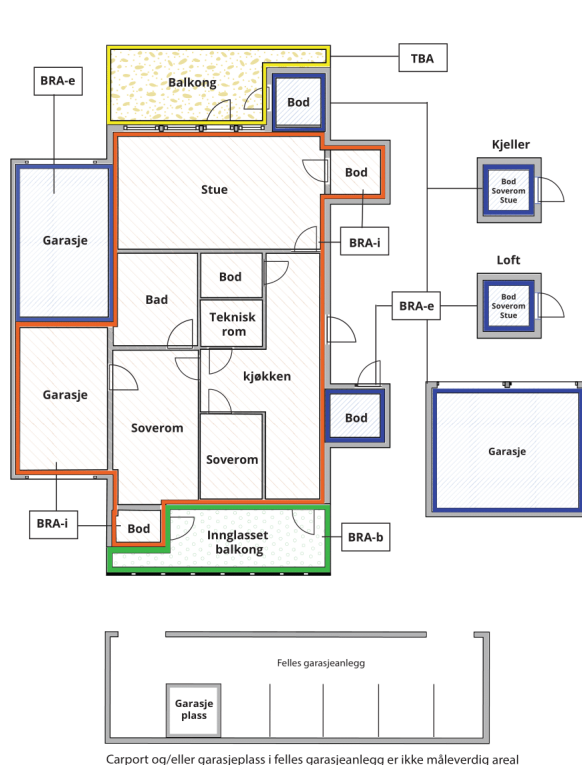
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	60	3		63	16		63
Hems						31	31
SUM	60	3			16	31	94
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod	
Hems	Hemsrom, Hems		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Delevegg mot hemsrom viser ikke på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Tove Skauvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	29	179		4	5649.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nysætervatnet Hyttegrend 4

Hjemmelshaver

Aarsnes Karl Asbjørn, Aarsnes Marit Sunde

Eierandel

1 / 20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteleiligheten har en flott beliggenhet i Nysætervatnet Hyttegrend, like ved Nysætervatnet på Fjellsætra. Fra leiligheten er det cirka 10 meter til skisporene langs Nysætervatnet, og Sunnmørsalpane Skiarena Fjellseter ligger kun 500 meter unna. På sommerstid har Fjellsætra et rikt utvalg av turmuligheter og aktiviteter som fiske, kano eller kajakk. Til Aure sentrum ca. 22 km, og til fergekai på Aursnes ca. 25 km.

Adkomstvei

Eiendommen har offentlig adkomstvei, tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger med fri og flott utsikt mot Nysætervatnet. Tomten er opparbeidet med god adkomst med gruset vei og store asfalterte biloppstillingsplasser. Asfaltering av parkeringsplass i 2016. Det opplyses at det er ferdig regulert for bygging av carporter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/DJ1473>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners	Oppdragsnr.	
Adresse	Nysætervatnet Hyttegrnd - snr. 4		
Postnr.	6220	Sted	Strømgjele
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige			
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn	Kari	Etternavn	Aarsnes
Selger 2 Fornavn	Marit	Etternavn	Aarsnes

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt filter på felles renseanlegg i 2024.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Møterør

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeeggkre i naboetelighet. Behandlet hele 4-mannsbolig av Anticimex i 2021.

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

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 næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, 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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 05.02.25

Sted Sykkylven

Signatur selger 1:

KARL A.S.B. AARSNES
Marit Bannus

Signatur selger 2:

Sykkylven kommune

RETURNERES TIL:

År/S.nr.: 15/500 Dok.no.:
L.nr.: Klass.: 29/179

Advokatene Hovde MNA AS
Langlandsveien 17
6010 ÅLESUND

3 JUN 2015

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Avd.: Saksb.:	
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1528	Sykkylven	29	179

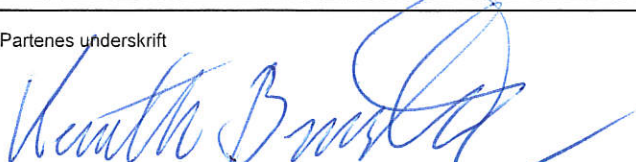
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
987813784	Møre Laft AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13	B	1		25				37			
2	B	1		14	B	1		26				38			
3	B	1		15	B	1		27				39			
4	B	1		16	B	1		28				40			
5	B	1		17	B	2		29				41			
6	B	1		18	B	2		30				42			
7	B	1		19				31				43			
8	B	1		20				32				44			
9	B	1		21				33				45			
10	B	1		22				34				46			
11	B	1		23				35				47			
12	B	1		24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	20	=nevner:	20
--------------	----	----------	----

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift	SIDE 1 AV 3
24.03.2015		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

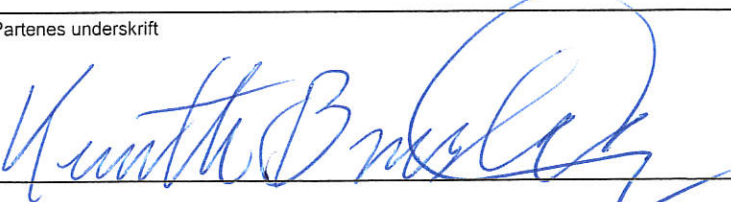
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato Sykkylven 24.03.2015	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
--	--	---

Dato 24.03.2015	Partenes underskrift 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

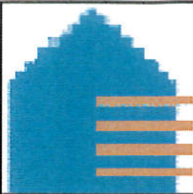
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
29	179
Festenr.	Seksj.nr.
Kommune	
SYKKYLVEN KOMMUNE	
Dato	Stempel og underskrift
12.06.2015	 SYKKYLVEN KOMMUNE Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven Org.nr. 964 980 365 

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	

Dato	Utstederens underskrift

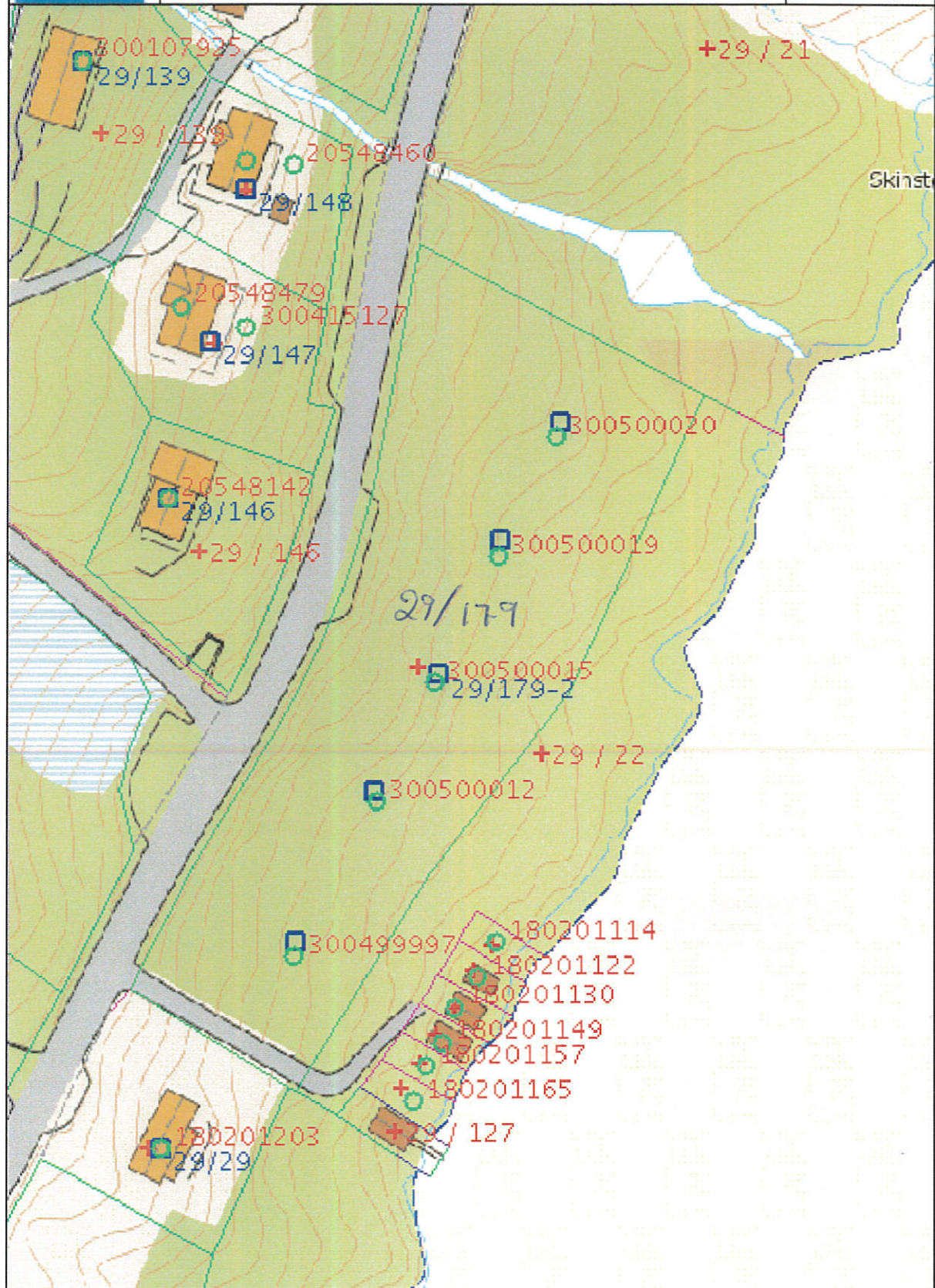


Kartutskrift

Målestokk 1:1000



23m



SYKKYLVEN KOMMUNE

Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 964 980 365

SLB

Vedlegg 1 - Seksjonering

Gnr. 29 bnr. 179

Avtalen gjelder

Bygg nr: 1-5

Seksjon nr: 1-18

Nummerering bygninger



B1: Seksj. 1-4

B2: Seksj. 5-8

B3: Seksj. 9-12

B4: Seksj. 13-16

B5: Seksj. 17-18



SYKKYLVEN KOMMUNE

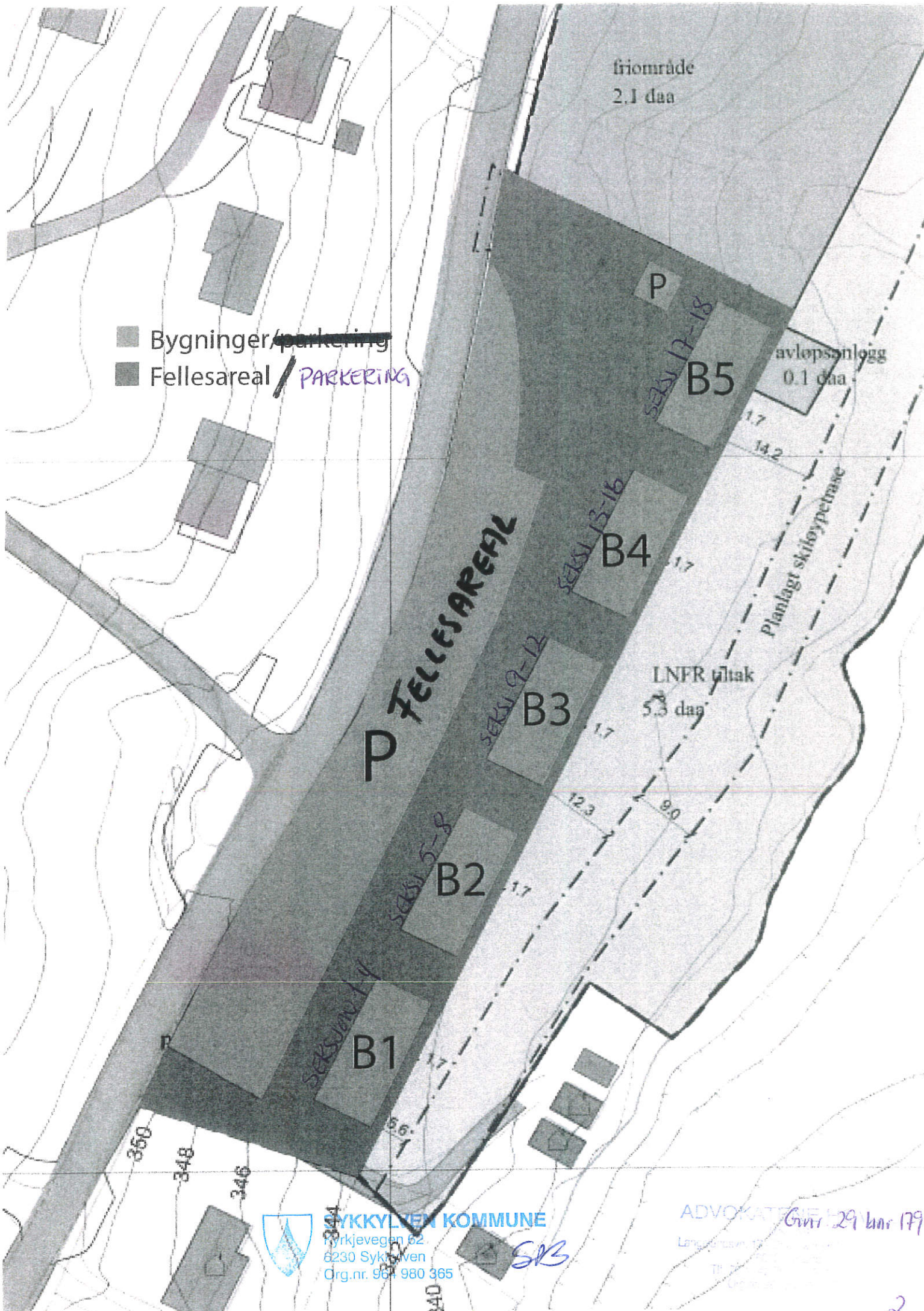
Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 964 980 365

SPB

Gnr. 29 bnr. 179

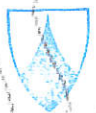
ADVO

Lett av



- Bygninger/parkering
- Fellesareal

PARKERING

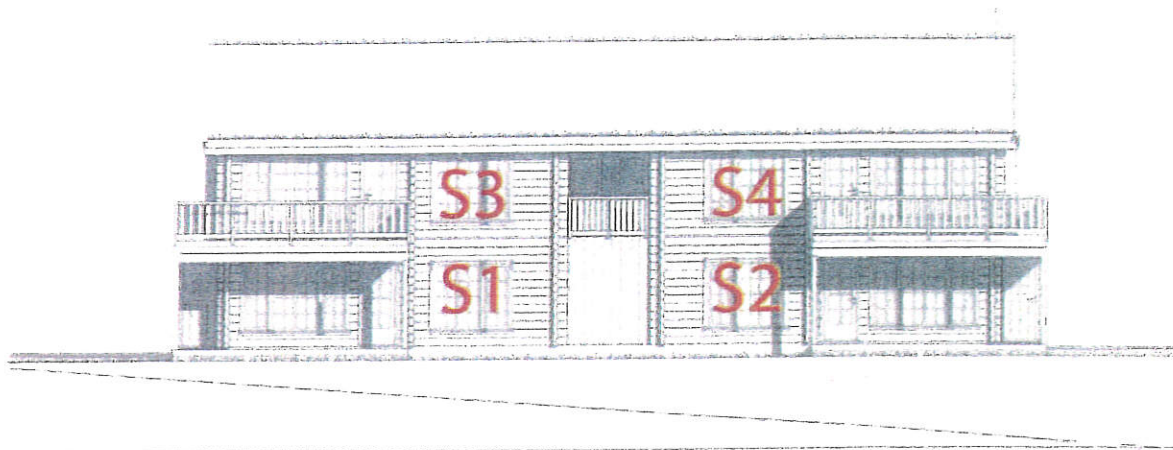


SYKKYLVEN KOMMUNE
Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 967 980 365

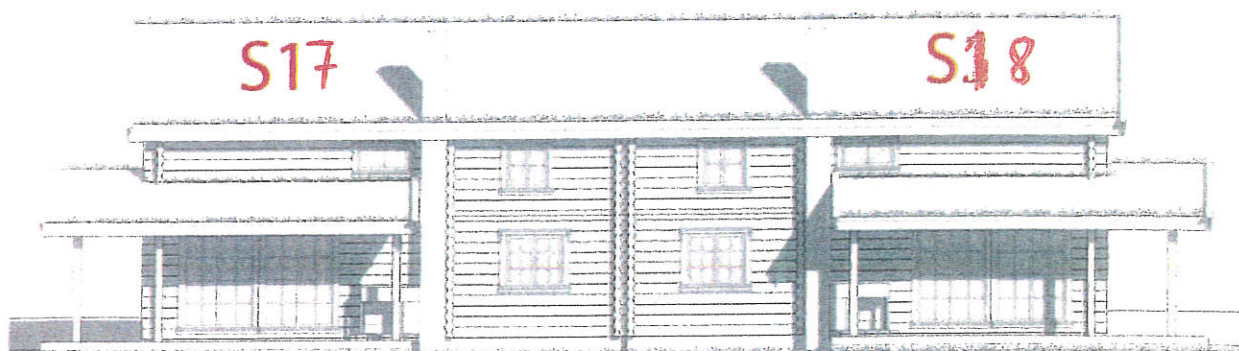
ADVOKATENE
Gnr. 29 lnr 179
Lengstueveien 12
7015 Trondheim
Tlf. 73 44 44 44
www.advokaten.no

PLANTEGNINGER : INNDELING
FASADER. SEKSJONER
OVERSIKT

Bygg B1-B4 : Seksjon 1-16



Bygg B5 : Seksj. 17-18



SYKKYLVEN KOMMUNE
Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 964 980 365

SPB

Gnr. 29 bnr 179

ADVC
Ligning

OVERSIKT.

A hand-drawn architectural sketch of a two-story building facade. The building features a central entrance with a small porch and a balcony above it. The facade is divided into several sections by vertical lines, possibly representing columns or structural elements. Red annotations are present: a large red 'S' is drawn over the central entrance area, and a red '3' is drawn over the balcony area. The sketch is rendered in a simple, illustrative style with black outlines and some shading.

Projektskizze 1:10 Lynskizze 1:5000 500:1		Revision nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	
Tegning nr.:		Tegning nr.:	

$S_1 = S_5, S_9 \text{ og } S_{13}$
 $S_2 = S_6, S_{10} \text{ og } S_{14}$
 $S_3 = S_7, S_{11} \text{ og } S_{15}$
 $S_4 = S_8, S_{12} \text{ og } S_{16}$



SYKKYLVEN KOMMUNE
Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 964 980 365

SPB

ADVF

9nr 29/179

4

Plantegninger Detalj Oversikt

Seksjon 1-1b

		Tegningsnr.: 111 Prosjektnr.: 111 Type tegning: Fasade nordvest
Tegnelse: 		Tegningsnr.: 111 Prosjektnr.: 111 Type tegning: Fasade nordvest
Prosjekt: Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet Adresse Postnr. Sted		Tegningsnr.: 111 Prosjektnr.: 111 Type tegning: Fasade nordvest
Prosjekt: Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet Adresse Postnr. Sted		Tegningsnr.: 111 Prosjektnr.: 111 Type tegning: Fasade nordvest



SYKKYLVEN KOMMUNE
Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven
Org.nr. 964 980 365

Srs

ADVOKATENE HOV
Langsandsveien 20
gmr-20 bnr 179
Tlf. 70 742 76 Fax 70 742 71
E-post: 20-556 664 MVA

PLANTEGNING

SEKSJON 1-4

BYGG 1

	Prosjektant 110	Prosjektant 110
	Type tegning Fasade sørøst	
	Målestokk: 1:100 Løst utvalg	
Løst utvalg		
Prosjektbeskrivelse ARK Arkitekt RÅD Rådg. ing. Bygg RÅD Rådg. ing. Elektro RÅD Rådg. ing. Vent.		
Prosjekt Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet Adresse Postnr. Sted		
Prosjektant 110 Type tegning Fasade sørøst		



SYKKYLVEN KOMMUNE
Kyrkjeveggen 8P
6230 Sykkylven
Org. nr. 960 456 000

SRB

ADVOKATENE HOVDE
Lengjansveien 11
4015 Sandnessjøen
Tlf. 71 22 22 22
E-post: advokaten@advokaten.no

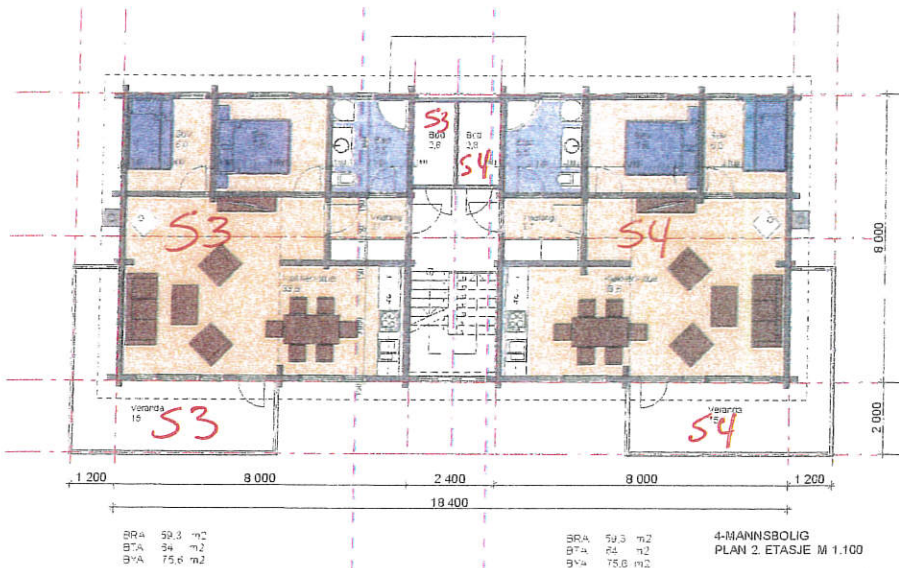
BYGG 1



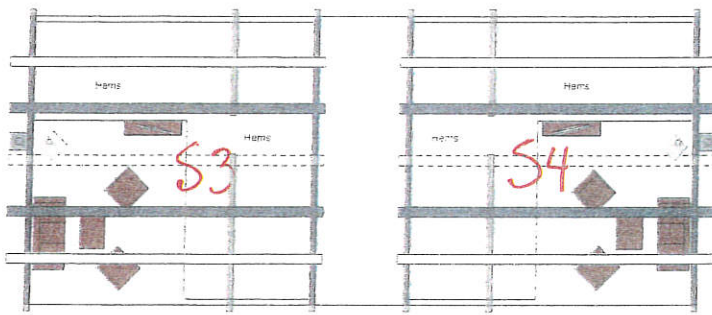
BYGG 1

[illegible]

PLANTEGNING
Selskj. 1-164
BYGG 1

[illegible]

Plantegning
Seksjon 1-4
BYGG 1

[illegible]

10



Dato: 03.12.2015
Arkivref: 2015/279-13226/2015
GBNR: 29/22

Saksbeh.: Kristian Trandal

Vedtaksnummer: DT 408/15

SAKSOPPLYSNINGAR

— Dette dokumentet er ein ferdigattest for to firemannshytter (B1 og B2) på gnr. 29 bnr. 179. Fritidsbustadane er to av fem fritidsbustadar som er ført opp for utleige på feltet FT4 (jf. kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet). Løyve til tiltaket vart gitt den 19. mai 2015 ved del. sak 119/15.

Byggestad	Nysætervatnet Hyttegrend
Tiltakshavar	Mørelaft AS
Ansvarleg søkjar	Mørelaft AS

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding og dokumentasjon på at arbeid er avslutta (gjennomføringsplan).

Ved samsvarserklæring har utførande føretak erklært at arbeidet er kvalitetssikra og i samsvar med prosjektering, løyve og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

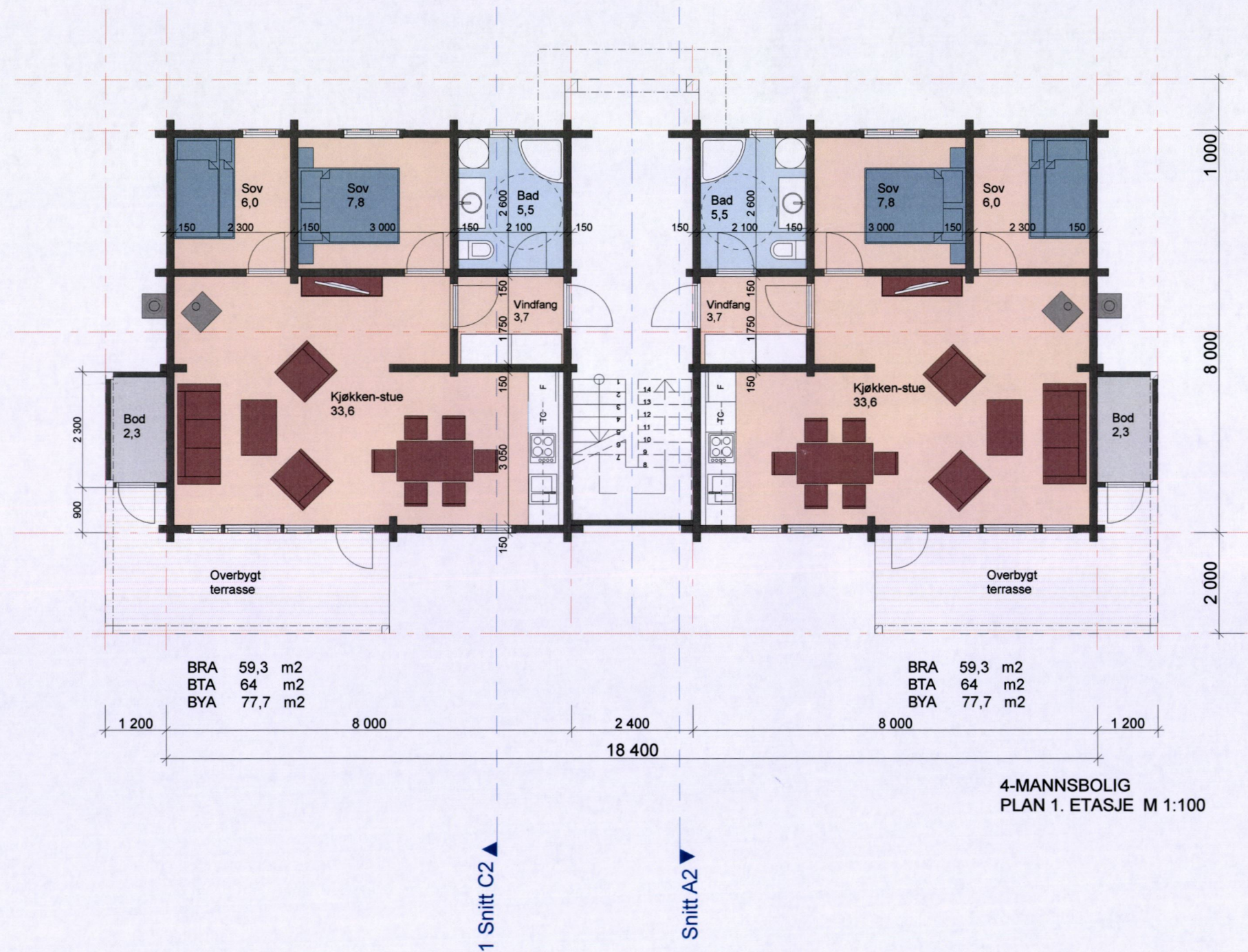
Tiltaket eller delar av tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 20-1. Bruksendring krev særleg løyve.

Bjarte Hovland
einingsleiar

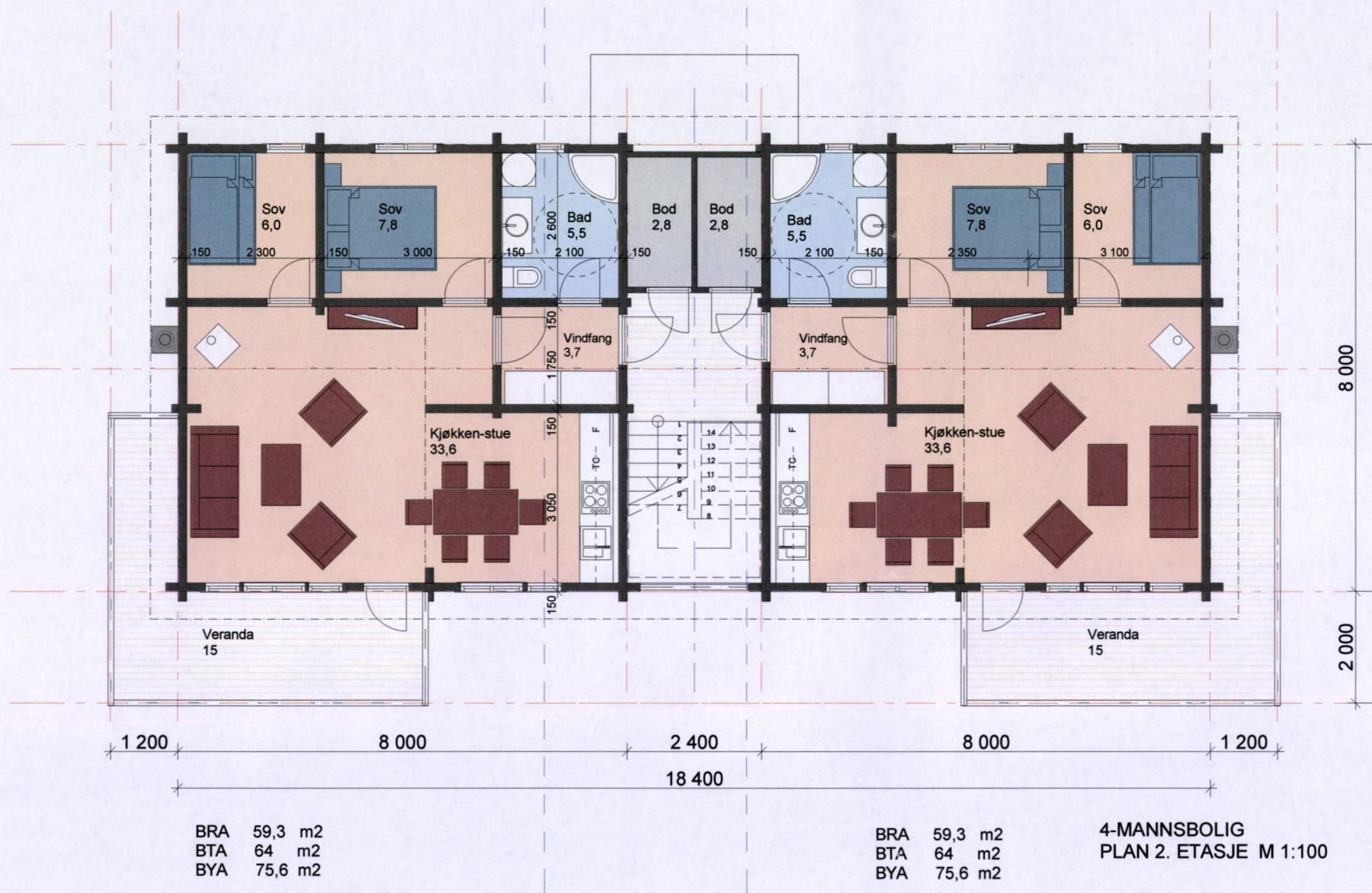
Kristian Trandal
fagansvarleg byggesak

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

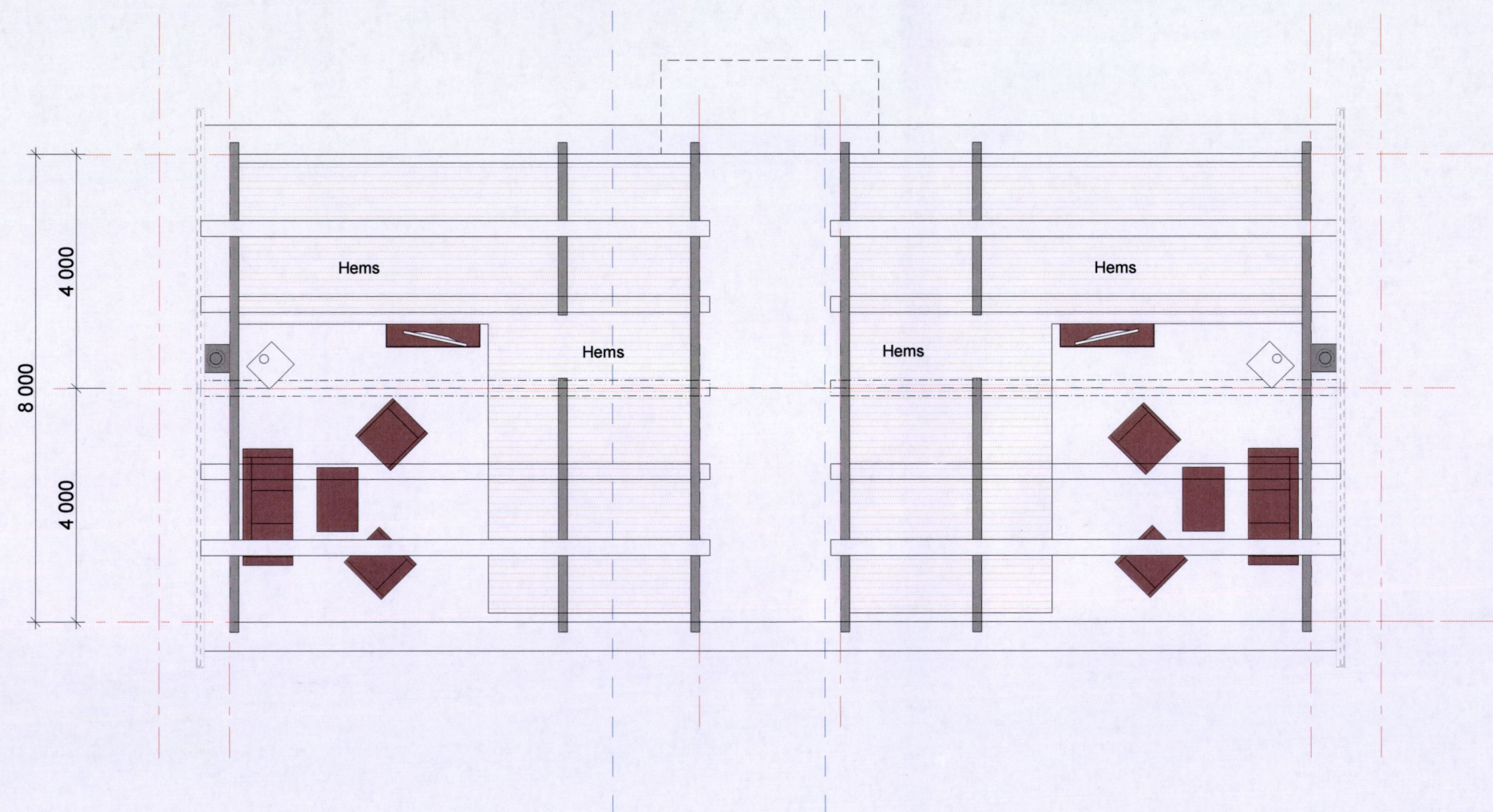
E



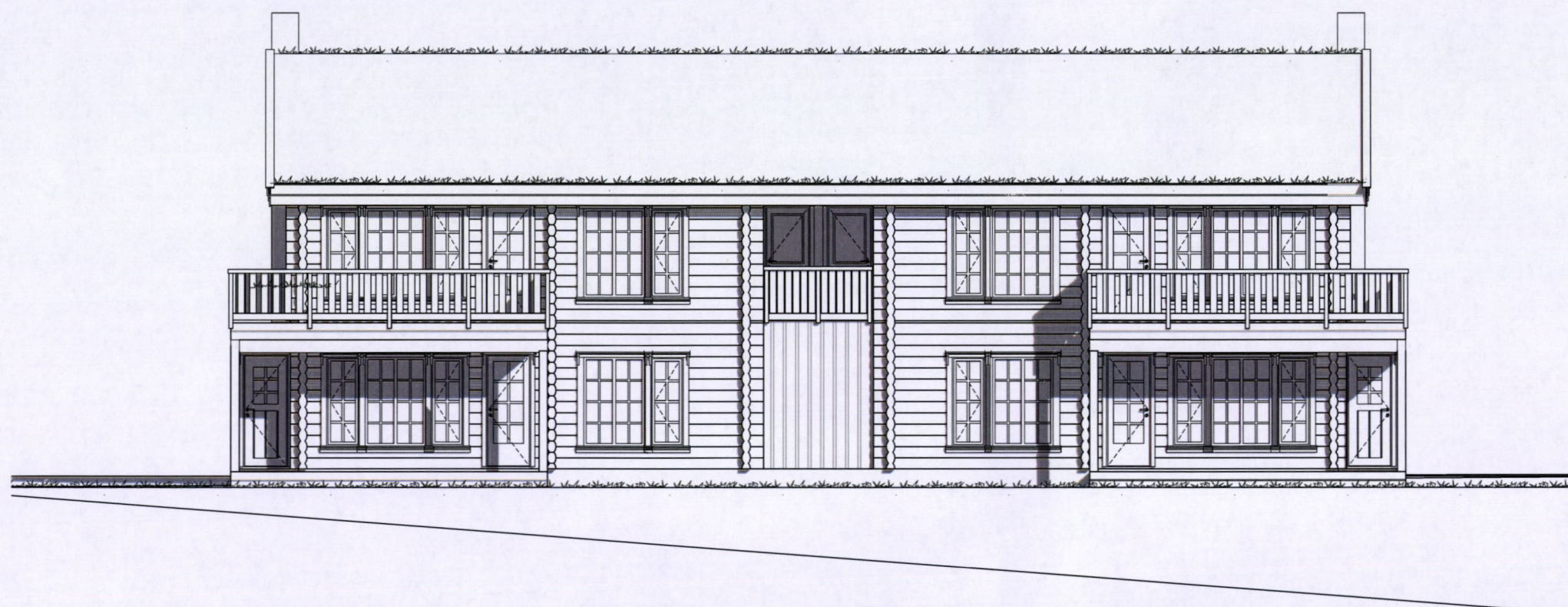
Tegningsnr.: 101-A		Revisjon nr.:	
Type tegning: Plan 1. etasje			
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.			
Lokalisering:			
Prosjekteringsgruppen:			
☒ ARK : Arkitekt			
☐ RIB : Rådg. ing. Bygg			
☐ RIE : Rådg. ing. Elektro			
☐ RIV : Rådg. ing. Vent.			
Fase: Prospekt			
Tittel:		Godkjent:	
Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet		Kontroll prosjekt	
Adresse Postnr. Sted		Sign.: Kontroll:	
Filnavn: Modell 4-mannsbolig- B.pln		Dato: 06.11.14	
Målestokk: 1:100		Kontroll utførende	
Prosjektnr.: Prosjektnr.		Sign.: Kontroll:	
Tegningsnr.: 101-A		Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Plan 1. etasje			



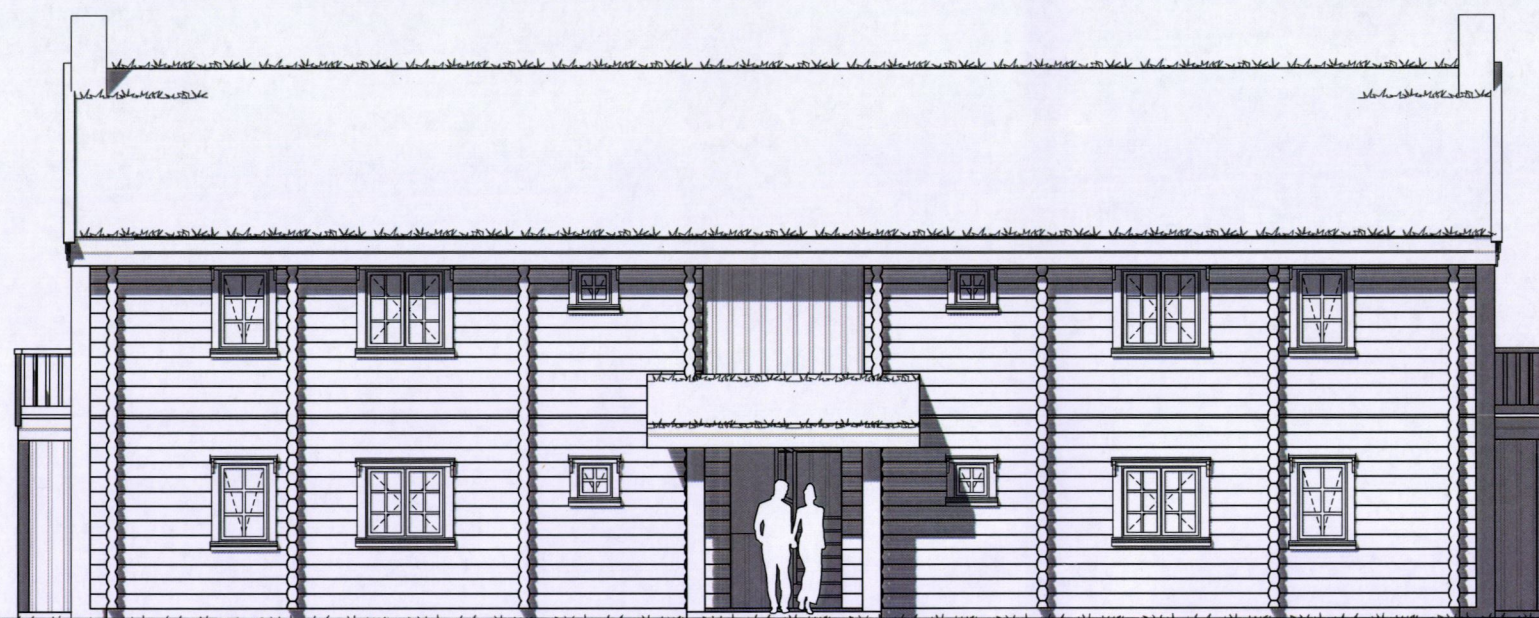
Tegningsnr.: 102-A		Revisjon nr.:	
Type tegning: Plan 2. etasje			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign Kontr.
Lokalisering:			
			
Prosjekteringsgruppen:			
☒ ARK : Arkitekt		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
☐ RIB : Rådg. ing. Bygg		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
☐ RIE : Rådg. ing. Elektro		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
☐ RIV : Rådg. ing. Vent.		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
Fase: Prospekt			
		ARCHICAD 14	
Tittel:		Godkjent:	
Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet Adresse Postnr. Sted		Kontroll prosjekt	
		Sign.:	Kontroll:
		Filnavn: Modell 4-mannsbolig-B.pln	
		Dato: 06.11.14	
		Målestokk: 1:100	
		Kontroll utførende	
Sign.:		Kontroll:	
Prosjektnr.: Prosjektnr.		Tegningsnr.: 102-A	
Type tegning: Plan 2. etasje		Prosjektnr. for prosjekterende/lev	

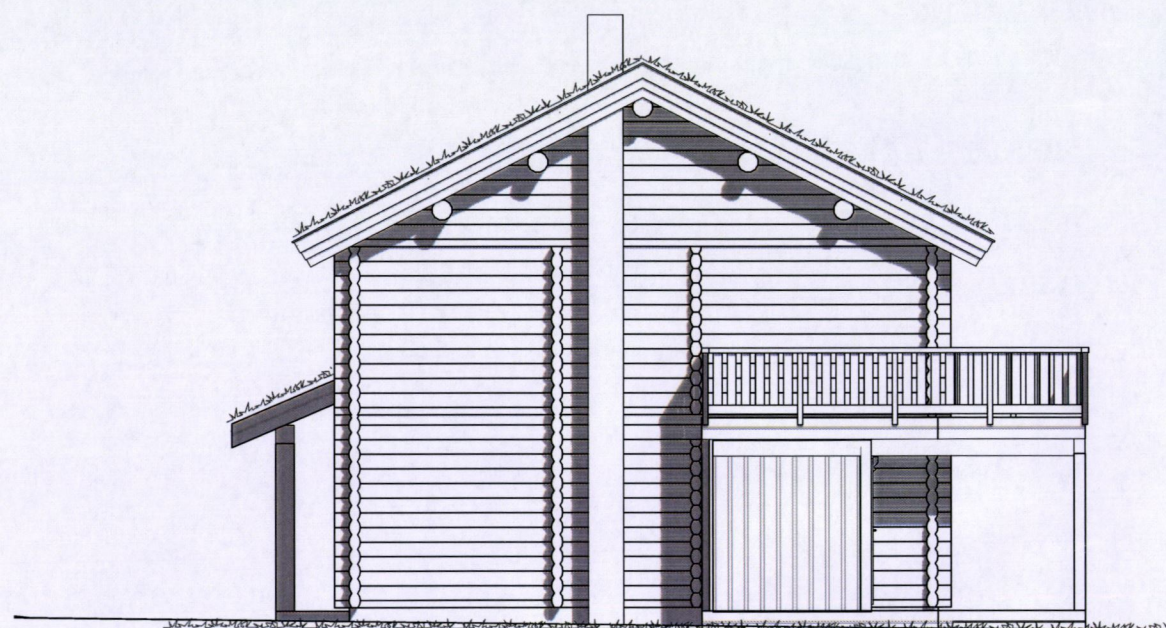


BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: C:\Data\Prosjekt\Mørelaft\2014\4-mannsbolig\Modell 4-mannsbolig-B.pln

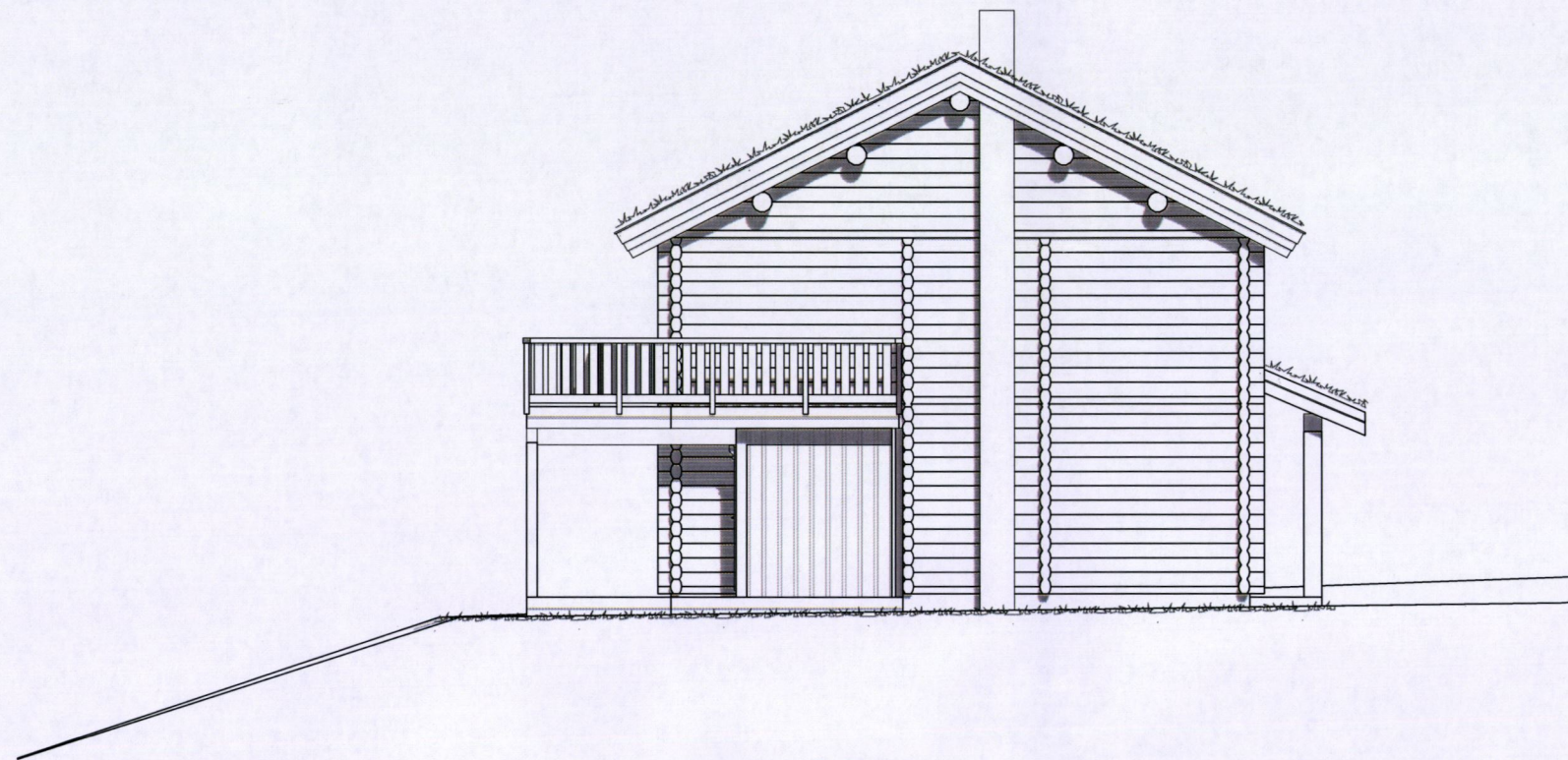


BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: C:\Data\Prosjekt\Møreløft\2014\4-mannsbolig\Modell 4-mannsbolig-B.pln

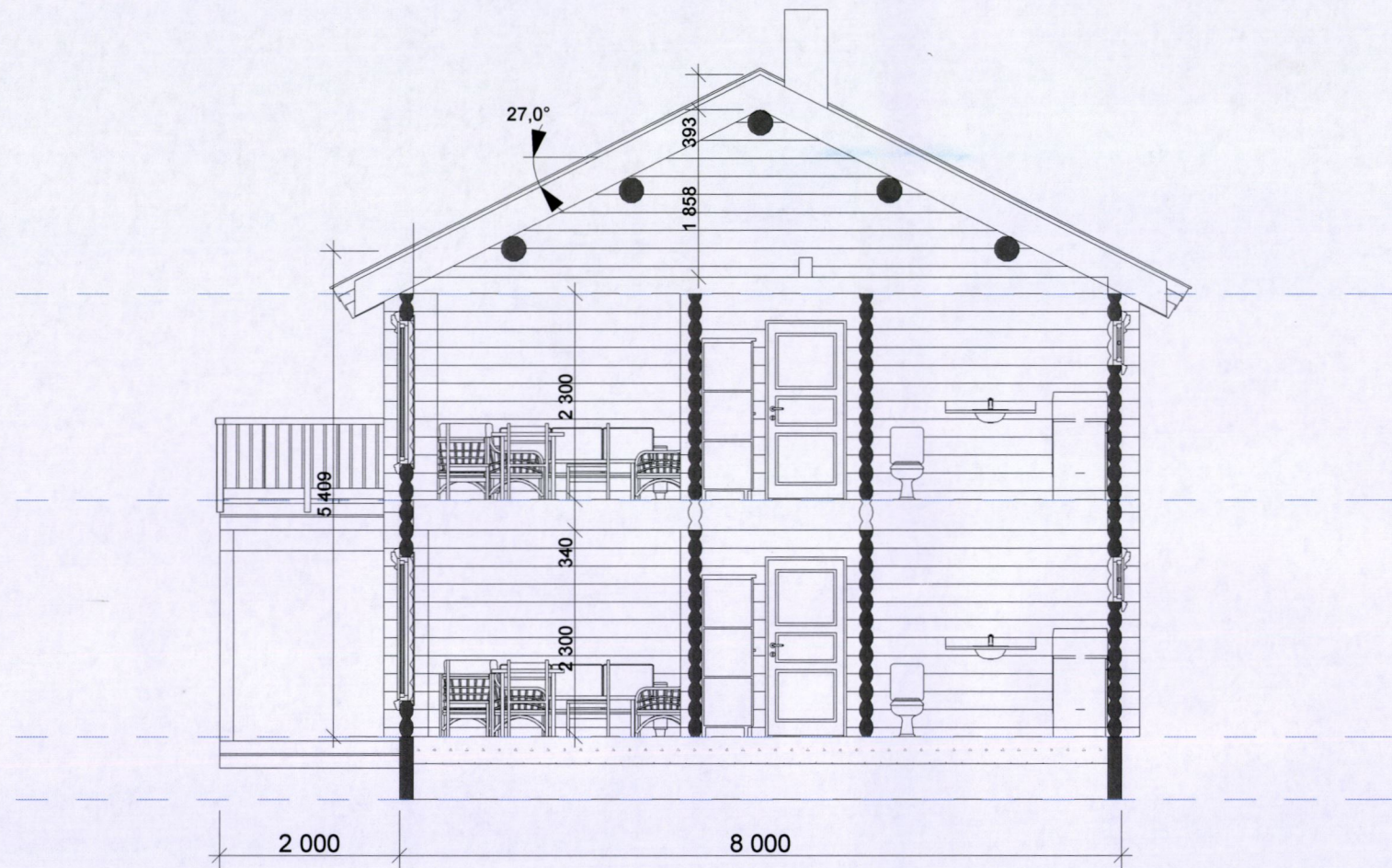




Tegningsnr.: 112		Revisjon nr.:		
Type tegning: Fasade sørvest				
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
Lokalisering:				
				
Prosjekteringsgruppen:				
☒ ARK : Arkitekt		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00		
☐ RIB : Rådg. ing. Bygg		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00		
☐ RIE : Rådg. ing. Elektro		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00		
☐ RIV : Rådg. ing. Vent.		veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00		
Fase:				
Prospekt				
				
Tittel:			Godkjent:	
Mørelaft 4-mannsbolig- Nysætervatnet Adresse Postnr. Sted			Kontroll prosjekt	
			Sign.: Kontroll	
			Filnavn: Modell 4-mannsbolig B.pln	
			Dato: 06.11.14	
			Målestokk: 1:100	
			Kontroll utførende	
Prosjektnr.: Prosjektnr.			Tegningsnr.: 112	
Type tegning: Fasade sørvest			Prosjektnr. for prosjekterende/lev	



E



Tegningsnr.: 105		Revisjon nr.:	
Type tegning: Snitt C2			

Tilstades: Gry B. Payling, Karl A. Aarsnes, Torstein G. Standal, Beate H. Eriksen, Vibeke og Ove Thu, Jon Inge Solbakken, Iren Anett Hatlehol, Frode A. Nakken, Erling Aas, Kjell Jarle Gjerde, Stephen Aure og Anne-Kari Aamodt.

Saker:

1. Årsberetning. 2023: Ingen saker.
2. Årsregneskap: Overskudd konto 46 000 kr. ved årets slutt, men tomt på konto pr d.d. Vi kan kanskje spare pengar på å ta regnskapet sjølv? Anne-Kari tek kontakt med Iselin, som foreslo dette.
Vanleg år: Drift 177 000 kr. Vedlikehold/rep 28 000 kr. Regnskap 17 000 + 2500 kr. Forsikring 51 000 kr (mindre i 2024). Årsmøtet godkjente rekneskapet for 2024.
3. Val av ny styreleiar. Ingen som ynskjer å stille, så det kom inn forslag om at den som tek på seg vervet får halvert fellesutgifter. Dette vart det stemt om, og det vart einstemmig vedtatt at dette skulle gjelde frå i år av. Gjenvolgt: Anne Kari. Sidan det er 4. året ho er leiar vart det foreslått at ho får dekt alt av felleskostnader i 2024, dette vart også vedtatt etter stemming.
4. Ta rekneskapet sjølv. Forslag om at også den som tek på seg denne jobben får halvert fellesutgiftene pr. år. Einstemmig vedtatt.
Anne-Kari har tatt kontakt med Iselin, som seier ja til å gjere jobben. Dette vil spare oss ganske mange tusen i året. Rekneskapsbyrået Biz (som vi brukar no) har vore behjelpelig med program vi kan bruke, og vi slapp oppsigelsestida på 3 månader. Dvs. at Iselin tek over rekneskapet allereie frå den 1.juni.
5. Brøyting: Nikolai. Same pris som i fjor. Andre tilbud: Bolstad, 3 års kontrakt 75 000 kr. Avstemming: fortsette med Nikolai Ekornes.
6. Kjell Jarle la fram sak om anlegget i pumpehuset. Vi treng nytt filter, fått tilbod på ca 65 000 kr, vi må også fikse trykktank. Dette vil utgjere ca 5000 kr. ekstra utgift pr hytte. Kjell Jarle vil sjekke andre tilbud før vi tek bestemmelse om kven vi bruker, men det blei vedtatt at det skulle gjerast så snart vi har funne ut kven som skal gjere jobben. Anne-Kari tek kontakt med Geir Helge Stave (hyttenabo) som også er med på vår anlegg. Bestemt at vi tek ei ekstraordinær innbetaling på 6000 kr. for dette, det er litt over summen vi kjem til å måtte betale, men vi gjer det for å kunne byggje opp ein liten buffer på konto.
7. Utleige: Felles reglar, lage plakat/skriv til alle hyttene (f.eks søppel, vaskemaskin, private eigendeler, parkering på graset osv.). Dei som brukar Stranda Booking ta kontakt ang. utleige til grupper og agent. Torstein vil lage nokre enkle reglar, Anne-Kari skriv ut, laminarer og deler ut.

8. Dugnad: I 2023 hadde vi ein dugnad. Det vart vedtatt å gå tilbake til to dagnader, alle må stille på ein av dei. Den første blir i juni og den andre i slutten av august.
Forslag: onsdag 12. juni og ein laurdag i august.
Anna: Fjerne tre på taket på dugnad.
9. Felleskostnader: Pr. no 5500 pr halvår. Vedtatt å auke til 6500 kr pr halvår.
10. Sak til neste årsmøte: Vedlikehold på bygg, felles tilbud.



Årsregnskap 2024

Nysætervatnet Hyttegrend

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 251 053

RESULTATREGNSKAP

NYSÆTERVATNET HYTTEGREND

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Fordelte ordinære felleskostnader	1	260 250	169 000
Fordelte prosjektkostnader	2, 3	115 225	0
Sum driftsinntekter		375 475	169 000
Annen driftskostnad	3	386 761	177 873
Sum driftskostnader		386 761	177 873
Driftsresultat		-11 286	-8 873
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		35	10
Annen finansinntekt		5 544	5 702
Annen rentekostnad		1	287
Resultat av finansposter		5 579	5 425
Resultat før skattekostnad		-5 708	-3 448
Resultat		-5 708	-3 448
Årsresultat		-5 708	-3 448
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		5 708	3 448
Sum overføringer		-5 708	-3 448

BALANSE

NYSÆTERVATNET HYTTEGREND

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		9 167	30 688
Sum fordringer		9 167	30 688
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 335	15 401
Sum omløpsmidler		39 502	46 089
Sum eiendeler		39 502	46 089

BALANSE

NYSÆTERVATNET HYTTEGREND

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		37 841	43 548
Sum opptjent egenkapital		37 841	43 548
Sum egenkapital		37 841	43 548
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 662	2 541
Sum kortsiktig gjeld		1 662	2 541
Sum gjeld		1 662	2 541
Sum egenkapital og gjeld		39 502	46 089

Sykkylven,
Styret i Nysætervatnet Hyttegrend

Anne-Kari Aamodt

Note 1 Merknader utfakturerte fellesutgifter

På grunn av svak likviditet vart det utfakturert fellesutgifter i desember 2022. Denne utfaktureringa i 2022 ble tatt til inntekt for dekning av fellesutgifter i 2023. Det forskuddsfakturerte beløpet var på kr 98.000, men i 2023 ble kun kr 75.000 tilbakeført. Dette førte til at bokførte fellesutgifter i 2023 ble kr 169.000. Korrekt beløp er 192.000. Dette påvirker sammenligningstallene for fellesutgifter i resultatregnskapet.

2024:

Fellesutgifter pr. enhet var kr 5.500 for 1. termin. I 2. termin ble denne økt til kr 6.500.

I desember 2024 måtte vi ta en ekstra innbetaling på kr 3.000 pr. enhet.

Årsaken til dette var høyere kostnader enn forventet i 2024.

I tillegg hadde Sameiet behov for å redusere årets underskudd. Uten denne ekstra innbetalingen hadde Sameiet hatt et underskudd på ca kr 60.000 i 2024. Dette er ikke iht. forsvarlig drift.

Årsaken til dette var feil periodiseringer av kostnader i årsregnskapet for 2023.

Se merknader i note 3 for ytterligere forklaring.

Note 2 Reparasjon pumpeanlegg

I 2024 ble det utført reparasjon på pumpeanlegget. Trykktank ble byttet og nytt renseanlegg installert.

Dette utgjorde en ekstra kostnad på kr 110.000.

Det ble fakturert ut ekstra fellesutgifter kr 6.000 pr. enhet for å dekke denne ekstraordinære kostnaden.

Note 3 Merknader andre driftskostnader

Forskuddsbetalt brøytekostnad var periodisert feil i resultatregnskapet for 2023. Feil periodisering i 2023 ga for lav kostnad i 2023 og for høy kostnad i 2024. Dette utgjorde kr 22.000.

Sameiet mottok også en faktura fra Møre Utvikling i april 2024. Denne fakturaen var sent fakturert fra leverandør og gjaldt utført servicearbeid i 2023. Dette bidrar til for høye kostnader på vedlikehold pumpeanlegg i 2024. Dette utgjorde kr 25.000.

Totalt er det avdekket feil periodiseringer i regnskapet for 2023 på kr 47.000. Dette betyr at kr 47.000 av kostnadene som ligger i regnskapet for 2024, egentlig skulle vært med i regnskapet for 2023.

Dette fører til at årsresultatet for 2023 egentlig skulle hatt et underskudd på kr 47.000 i tillegg til rapportert underskudd kr 3.448. Ringvirkningene av dette er at Sameiet har for høye kostnader i 2024 med kr 47.000.

I 2024 fikk Sameiet også en faktura på ekstra tømning av septiktank. Denne kostnaden har ikke sameiet hatt tidligere år. Dette utgjorde kr 13.000.

Sameievedtekter og bestemmelser for bruk av fellesarealet for området Nysetervatnet Hyttegrend Område

§1 - Eierform:

Sameiet består i første omgang av 2-4 sameieparter hvor hver part eier 1 eierseksjon i eiendommen. For fremtidig utvidelse i henhold til reguleringsplanen skal herværende sameievedtekter utvides i forhold til antallet sameieparter.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget seksjonsnummer i Sykkylven kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

§2 - Styret:

Sameiet skal ha ett styre som velges av sameiermøte blant sameiere. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av en representant fra hvert bygg, minimum 3 medlemmer, hvert bygg på området skal være representert. En av medlemmene skal være styreformann. Styreformann tjenestegjør to år. Styremedlem tjenestegjør i ett år om gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Det skal velges ett varamedlem til styret.

I perioden frem til hele eiendommen er fullt utbygd, representerer utbygger ikke solgte enheter.

§3 - Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dersom ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst $\frac{2}{3}$ deler av de avgitte stemmer har samtykket gjør vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelser, anses som vesentlige. Med vesentlige menes her kr 10 000,- denne summen skal konsumprisindeksreguleres.
2. Tilføyelser eller endring av vedtekter kan bestemmes av styret ved vanlig flertall.

§4 - Innkalling til styremøte:

Styreformann innkaller til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

§5 - Styremøte:

Styremøtet ledes av styreformann. Ved forfall, velger styret møteleder.

Det skal føres styreprotokoll for hvert styremøte som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§6 - Regnskap og revisjon:

Det skal føres regnskap i hht. lov om regnskapsførsel for aksjeselskaper.

Det velges revisor som reviderer regnskapet.

§7 - Ordinært sameiemøte/årsmøte:

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til skriftlig årsmøte med minimum 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport for styret.
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkalling.
5. Foreta valg av styre og revisor samt varamedlem til styret.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.

Forøvrig vises det til lov om eierseksjoner.

§8 - Vedlikehold - forandringer - ansvar:

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for fellesarealer. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Fellesareal skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skade som skyldes sameieren, hans husstand eller leietaker, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

§9 - Ekstraordinært sameiemøte/årsmøte:

Ekstraordinært sameiemøte/årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/3 av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte/årsmøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel. Dog kan det ikke avtales ekstra sameiemøte/årsmøte mer en en gang i styrets valgperiode.

§10 - Sameiets gjøremål:

I sameiemøtet har sameiere stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig.

Alt som kommer innunder felles vedlikehold, utføres så ofte som påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Forøvrig vises det til generelle reguleringsbestemmelser for området.

§11 - Fellesutgifter:

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameiere i henhold til sameiebrøkene uavhengig av omfanget av bruk. I perioden frem til hele eiendommen er fullt utbygd, fordeles fellesutgifter med mellom solgte enheter.

I tvisttilfelle bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter.

Fellesutgifter løper fra den dag hytten er klar til overtagelse.

Sameiere plikter å innbetale til den styret måtte utpeke, månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte bestemme. Før overtagelse må eier av hver bruksenhet betale inn 2000,- til styret for å dekke fremtidige fellesutgifter.

Forsikringer på areal og bygg fordeles prosaisk etter eierbrøk.

§12 - Salg - utleie:

Selger/utleier skal sørge for at ny eier/leietager gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler. Likeledes har selger/utleier plikt til å underrette kjøper/leietaker om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte. I hver eierseksjon skal det lett synlig være oppslått ordensregler for både eierseksjonen og fellesområdet.

§13 - Utleie:

Nysetervatnet Hyttegrend Område er regulert for utleie- og fritidsboliger.

Ordninger etablert i denne avtale, kan ikke endres uten at 2/3 seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
For bestemmelser som ikke er spesielt nevnt, vises det til Lov om eierseksjoner
(eierseksjonsloven).

Sykkylven den -2014

Kenneth Brunstad, Mørelaft AS

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer: 29

Bruksnummer: 179

Festenummer:

Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.02.2025 kl. 10:16

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.06.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 20 i matrikkelenhet 29 / 179
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold							
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		Andel
Hjemmelshaver		060341	AARSNES KARL ASBJØRN	H0101	FJORDVEGEN 37 6230 SYKKYLVEN		1 / 2
Hjemmelshaver		230842	AARSNES MARIT SUNDE	H0101	FJORDVEGEN 37 6230 SYKKYLVEN		1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Seksjonering	12.06.2015	Tinglyst	18.06.2015	sindre-brunvold	12.06.2015
Seksjonering	2015/500				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1528 - 29/179		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/1		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/2		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/3		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/4		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/5		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/6		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/7		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/8		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/9		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/10		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/11		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/12		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/13		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/14		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/15		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/16		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/17		
		Etablert/Endret	1528 - 29/179/0/18		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 499 997

300 499 997

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6914018 Øst: 384697

Bygningssendringskode:

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	0	124,6	124,6	0	0	0	124,6	0
H01	2	0	129,8	129,8	0	0	0	129,8	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
29/179	H0202	Fritidsbolig	62,3	3	Kjøkken	1	1	29/179/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	987813784	MØRELAFT AS		Strandgata 22 6230 SYKKYLVEN

6914150

Oversiktskart for 29 / 179 / 0 / 4

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6914100

6914050

6914000

384600

384650

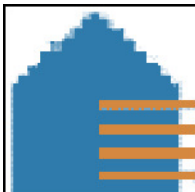
384700

384750

384800

N

40m

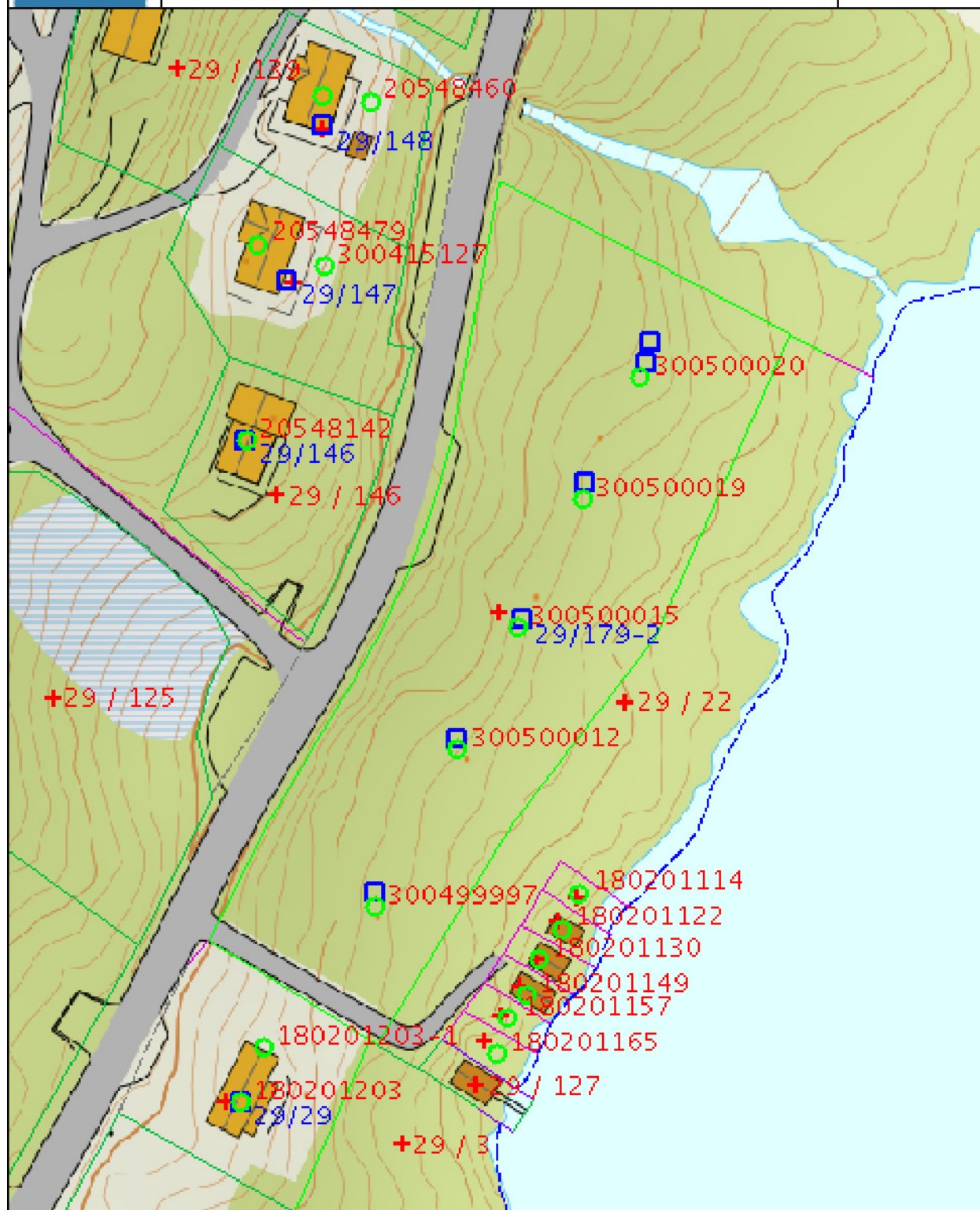


Kartutskrift

Målestokk 1:1000



23m



Tegnforklaring

Bygningspunkter

-  Fredet bygning
-  Vernet bygning
-  Sefrakbygg, meldepliktig
-  Utgått/revet/brent - (Fredet/vernet/sefrak)
-  Andre bygningspunkt
-  Utgått/revet/brent - (Andre bygningspunkt)

Matrikkelenhet

-  *Grunneiendom*
-  *Festegrunn*
-  *Punktfeste*
-  *Seksjon*
-  *(Anleggseiendom)*

Adressepunkter

-  Adressepunkt i kartet
-  Adressepunkt i kartet som er merket

Grensepunktbeskrivelser

-  Offentlig godkjent grensemerke
-  Bolt
-  Kors
-  Røys
-  Stor prikk: RiksgrenseRøys, RiksgrenseMerkeAnnet, Rør, Borehull, Grensepåle, Kamjern, AnnetGrensemerke, Grensetre, Steingjerde, Gjerdestolpe, AnnenDetalj, MidtBekkElv, DjupålenBekkElv, Umerket (IngenGrensemerke)
-  Liten prikk: Alt annet

Grensepunkt-farger

-  Nøyaktig måling
-  Middels nøyaktig måling og gamle målinger som er transformert
-  Mindre nøyaktige målinger og ikke transformerte
-  Økonomiske kart
-  Norge 1: 50.000
-  Skissenøyaktighet eller ikke angitt

Tegnforklaring

Grenselinjetyper



*Vanlig teiggrænse:
Hel strek med farge ut fra nøyaktighetsklasse*



*Omtvistet teiggrænse:
Stiplet 4.00/1.00 med farge ut fra nøyaktighetsklasse*



*Fiktiv teiggrænse:
Stiplet 0.30/0.80, Grå*



*Hjelpelinjetype Vannkant:
Stiplet 2.00/0.60, Blå*



*Hjelpelinjetype Vegkant og
Hjelpelinje Punktfeste: Stiplet 2.00/0.60, Grå*

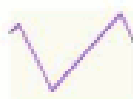
Grenselinjefarger



Nøyaktig måling



Middels nøyaktig måling og gamle
nøyaktige målinger som er transformert



Mindre nøyaktige målinger og tekniske kart



Økonomiske kart



Norge 1: 50.000



Skissenøyaktighet eller ikke angitt
nøyaktighet



TEGNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Utleiehytter
- Avløpsanlegg
- Vassforsynings-anlegg
- Renovasjonsanlegg

Linjesymbol

- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrænse
- Planlagt busetnad
- Regulert kant kjørebane

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR. 2)

- Privat køyreveg / parkering / carportar
- Annan veggrunn - grøntareal / snødeponi
- Private parkeringsplassar

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Friområde

Landbruks-,natur- og friluftsmål (PBL 2008 §12-5 NR.5)

- LNFR område (i samsvar med kommunedelplan)

Omsynsoner (PBL 2008 § 12-6)

- Sikringsone - frisikt

Grunnkart: FKB WMS
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32, høgdegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse: 2+5 m
Kartmålestokk:1:500



REGULERINGSPLAN
Detaljregulering FT4 ved Nysætervatnet
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstillar:
Mørelaft as

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon
Endring byggeområde og parkering

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
	060515	

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fratil			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fratil 5/1/2015.....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		10.11.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		14.06.14	

PLANEN UTARBEIDET AV:
Karlsen & Kvile as

PLANID.	TEGNNR.	SAKSBEH.
15282014006		



TEGNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Utleiehytter
- Avlaupsanlegg
- Vassforsynings-anlegg
- Renovasjonsanlegg

- Linjesymbol
- Planen si avgrensing
 - Formålsgrense
 - Byggjegrænse
 - Planlagt busetnad
 - Regulert kant kjørebane

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR. 2)

- Privat køyreveg / parkering / carportar
- Annan veggrunn - grøntareal / snødeponi
- Private parkeringsplassar

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Friområde

Landbruks-,natur- og friluftsmål (PBL 2008 §12-5 NR.5)

- LNFR område (i samsvar med kommunedelplan)

Omsynsoner (PBL 2008 § 12-6)

- Sikringsone - frisikt

Grunnkart: FKB WMS
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32, høgdegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse: 2+5 m
Kartmålestokk:1:1000





Sykkylven kommune

REGULERINGSPLAN
Detaljregulering FT4 ved Nysætervatnet
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstillar:
Mørelaft as

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR. DATO SIGN.

Revisjon
Endring byggeområde og parkering

060515

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fratil
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fratil 5/1/2015.....
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

10.11.2014

14.06.14

PLANEN UTARBEIDET AV:

Karlsen & Kvile as

PLANID. 15282014006
TEGNNR. SAKSBEH.

FØRESEGNER

Detaljregulering for FT4 ved Nysætervatnet

Plan-ID 15282014006

Forslagsstillar: Mørelaft AS

Føresegner datert 28.01.15.

Føresegner revidert 13.02.15.

Plankart datert 17.12.14.

1. AREALBRUK

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

Planen viser følgjande arealføremål:

Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Utleiehytter
- Avlaupsanlegg
- Vatnforsyningsanlegg
- Renovasjon (søppelkontainer)

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

- Privat køyreveg/parkering/carportar
- Anna veggrunn / snødeponi

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)

- LNFR område

Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Sikringssone - friskt

2. FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegranser

Byggjegrænse for utleiehytter er mot aust 1,7 meter frå føremålsgrænse, og terrasse kan byggast heilt i grænse.

2.2 Kabel- og leidningstrasear

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

2.3 Rekkefølgekrav

Adkomstveg, parkering og vatn- og avlaupsanlegg skal opparbeidast før kommunen kan gje ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

Når antall bueiningar gjer det nødvendig å bygge parkeringsplass langs Nysætervegen må det samtidig byggast carportar på nedre parkering for å forhindre at skjeringshøgde blir større enn 2 meter.

Før det blir gitt byggeløyve til den nordlegaste hytta, skal ein innhente ei tilleggsvurdering på skredfaren i høve jord- og flaumskred.

2.4 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggeområde utleiehytter er 50% BYA. Innanfor område privat køyreveg og parkering er maksimal utnyttingsgrad (parkering/carport) 20% BYA.

2.5 Terrenginngrep

Det skal leggst vekt på å minimalisere skjeringar og fyllingar. Det er utarbeida terrengsnitt som viser eksisterande og planert terreng som skal nyttast som grunnlag for opparbeiding av terreng.

2.6 Vegetasjon

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

3. BYGG OG ANLEGG

3.1 Utleiehytter

3.1.1

Området omfattar 5 utleiehytter. Kvar av bygga skal ha 2 til 4 bueiningar. Antal bueiningar blir bestemt ved byggesøknad. Totalt antal bueiningar kan ikkje overstige antal parkeringsplassar delt på 2.

3.1.2

Det vil bli lagt til rette for utleie av leiligheitene gjennom profesjonell aktør og i samarbeid med skitrekket.

3.1.3

Bygningar skal plasserast som fastsett gjennom plankartet. Ytre mål på bygga eksklusiv terrasse blir inntil 18,6 X 8,0 meter som vist i plankartet.

3.1.4

Bygningar skal ha saltak som hovudform. Takvinkel skal være maksimalt 29 grader. Gesimshøgde (krysningspunkt mellom ytre veggflate og ytre takflate) skal ikkje overstige

6,5 meter, og mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 meter frå eksisterande terreng.

3.1.5

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

3.1.6

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

3.1.7

Det er pliktig tilknytning til felles vatn og avløpsanlegg. Avlap skal førast til tett tank, med gråvassfilter. Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig kommunalt vatn- og avlaupsanlegg, jamfør punkt 2.3 i føresegner til gjeldande kommunedelplan.

3.1.8

Tilgjenge for alle

Det skal leggst til rette for tilgjenge for alle. Alle bueiningar på grunnplan skal ha tilgjenge for alle. Adkomst frå parkering til bueiningar på grunnplan blir trinnfri med maksimal stigning på 1:12.

3.2 Vassforsyningsanlegg

Feltet skal forsynast mellombels med vatn frå eigen brønn med pumpe. Pumpehus skal oppførast med same stil og fargar som hyttene.

Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig kommunalt vassforsyningsanlegg, jamfør punkt 2.3 i føresegner til gjeldande kommunedelplan.

3.3 Reinseanlegg for spillvatn

Avlaupsvatn skal førast til tett tank med gråvassfilter, som skal tømmast etter behov. Det skal leggst til rette for tilknytning til framtidig kommunalt avlaupsanlegg, jamfør punkt 2.3 i føresegner til gjeldande kommunedelplan.

3.4 Renovasjon

Det er pliktig medlemskap i den til ein kvar tid gjeldande kommunale løysinga. Dagens løysning er at det er plassert ut felleskontainarar for hytteavfall i nærområdet. Det er i denne planen avsett eit område for plassering av eventuell ny kontainer ved avkjøyringa til feltet. Område for kontainer må være planert slik at toppen av kontainer er mindre enn 50 cm over vegnivå ved avkjøyrsløp på grunn av frisktsona.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Privat kjøreveg og parkering

4.1.1 Adkomstveg

Området får direkte avkøyning frå Nysætervegen.

4.1.2 Parkering

Vestre del av trafikkarealet nærast Nysætervegen skal nyttast til biloppstillingsplassar. Parkeringsplassane er avmerka og nummererte i plankartet. Det skal være 2 biloppstillingsplassar pr bueining. Det er inntegna ein parkeringsplass for handicappa der det er rom for manøvrering av rullestol. Det er også avsett eit område langs Nysætervegen for ekstra parkeringsplassar. Dette er 4 meter breitt og overkant av 100 meter langt og gir plass til 17 bilar parkert parallellt med veggen.

4.1.3 Carportar

Dersom det vert søkt om å bygge carportar skal desse henge saman med felles takflate og byggast på det området som er stipla og nummerert med parkeringsplassar.

4.1.4 Drift og vedlikehald

Drift, sikring og vedlikehald av samferdsels- og parkeringsanlegg samt relaterte kostnader er private. Drift, sikring og vedlikehald av private anlegg må ikkje vere til hinder for drift, sikring og vedlikehald av kommunal veg.

4.2 Anna veggrunn / snødeponi

Areal med formål anna veggrunn – grøntareal (vegskråningar) kan nyttast som snødeponi. Det må sikrast med veggrekkverk, autovern eller ei liknande føremålstenleg løysing langs skråninga slik at til dømes snø ikkje rasar inn på nedanforliggende veg/parkeringsareal. Areal mellom bygningar kan nyttast som snødeponi ved behov. Det skal ikkje deponerast snø nærare enn 1 meter frå vegg, og heller ikkje slik det er til hinder for bruk av skiløypetraseen.

5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Friområde

Nordre del av FT4 er avsatt til friområde, og skal behaldast som skogområde i opphaveleg form og vegetasjon.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 LNFR område

Innanfor dette området skal det lagast skiløypetrase med plassering som vist på plankartet. Det skal leggst vekt på minst mulig terrenginngrep og tildekking av eventuelle skråningar med stadeigen vegetasjon.

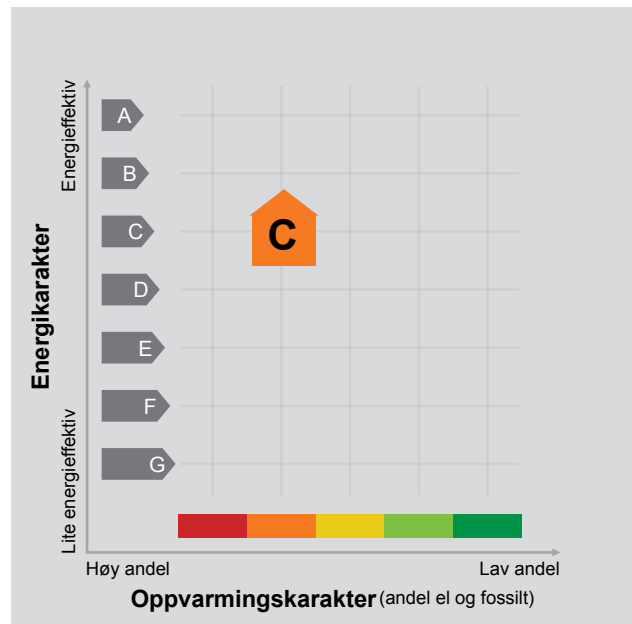
7 OMSYNSSONER

7.1 Sikringssone – frisikt

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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300499997
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-77060
Dato	07.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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.

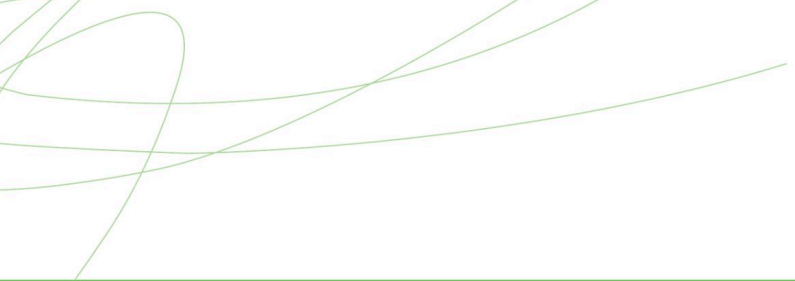
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Høyde over havet

341 m



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 30 min 🚗
🚊 Fjellseterskiftet Linje 110, 250	3 min 🚗 2.7 km
🚊 Drotninghaug Linje 110, 250	4 min 🚗 3.5 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 18 min 🚗
Ulsteinvik	2 t 1 min 🚗
Kristiansund	3 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brunstad Kraft AS	12 min 🚗
🚗 Stranda	18 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 21 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sunnmørsalpane skiarena
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Velleseterhytta	9.4 km
Patchellhytta	14.6 km
Ikorntnes Friluftsbad	23 min 🚗
Stranda Golfklubb	25 min 🚗

Sport

⚽ Dalemyra stadion Fotball	11 min 🚗 9.4 km
⚽ Velledalen grusbane Fotball	11 min 🚗 9.4 km
🏊 Stranda Treningssenter	17 min 🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	21 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	9 min 🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	14 min 🚗 14.5 km

