





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nysætervegen 0, 6220
 SYKKYLVEN kommune
 # gnr. 61, bnr. 13

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 18978-1662

Referansenummer: AE1883

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med påbygget naust oppført fra 2005 og fremover. Hytten er med innredet 1. etasje og med hems med hemsrom og kott. Det er krypkjeller under. Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon. Hytten. Hytten er uten innlagt vann og uten avløp.

Hytten er oppført av eier som selv er bygningsmann. Hytten fremstår med liten slitasje og med normalt god standard for byggeår.

Det er bygget terrasseplatt mellom hytten og annekset hvor muldoen er.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra takfot og fra terreng.

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

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon på limtre. Undertaket er med bordtak/ taktro.

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren er en tredør med malt overflate utvendig. Balkongdør som tredør med glassfelt.

Understøttet veranda fremsiden mot syd og vest. Veranda er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er overgar til terrasse plattning mellom hytten og annekset. Det er satt på skråstøtter mellom søyler og hytteveggen.

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrenget. Trappen er bygget i trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu gulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene.

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

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryprommet har adkomst via luke i veggen fra naustrommet.

Det er lagt presenning som fuktsikring på grunn i krypkjelleren.

Det er en lakkert tretrapp/ hemstrapp til hems.

Det er ikke samme kravet for denne type trapper som for trapper mellom etasjer med bruksareal.

Innerdører som furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert et rom med dusjkabinett og underskap med servant.

Rommet er ikke bygget som våtrom, og holder ikke kravene for våtrom. Det er ikke innlagt vann i hytten.

Rommet vurderes ikke som våtrom. Dusjen benyttes med tilbåret

vann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med beisede profilerte beisede fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med komfyr og med benkeplate med oppvaskkum.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er enkelt røropplegg med avløp fra oppvaskkum og servant. Det er observert avløpsrør i krypkjeller. Avløp til terreng.

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra 2012. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen. Denne hytten står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Det er bygget ringmur av Leca rundt hytten.

Tomten er lett hellende mot syd. Terrenget haller og er myrholdig.

Eier har etablert avskjæringsgrøft i bakkant av tomten for å lede overvann vekk fra hytten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

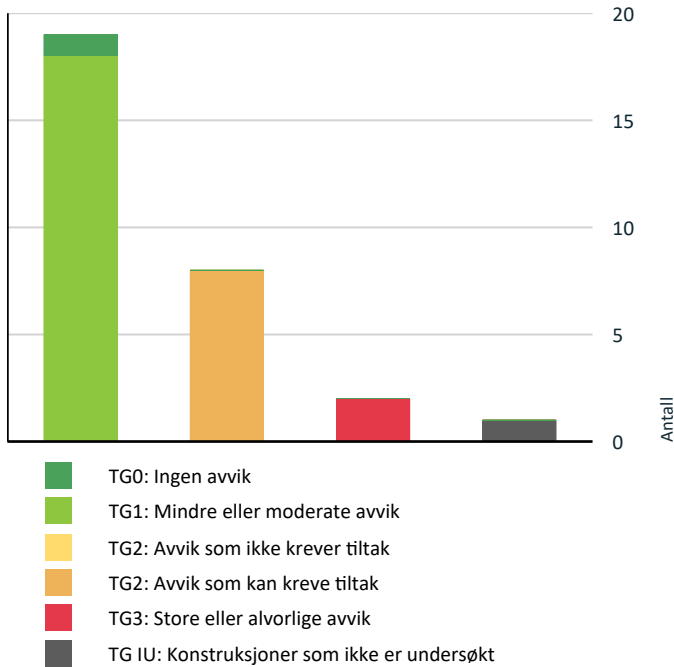
Det fulgte ikke plantegninger i dokumentene fra kommunen. På tomten stod det en mindre hytte på tomte og det er i byggesaken opplyst om hytta er utvidelse av opprinnelig hytte. Hytten vurderes som nybygget. Dette er gjort i perioden 2005-2007

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

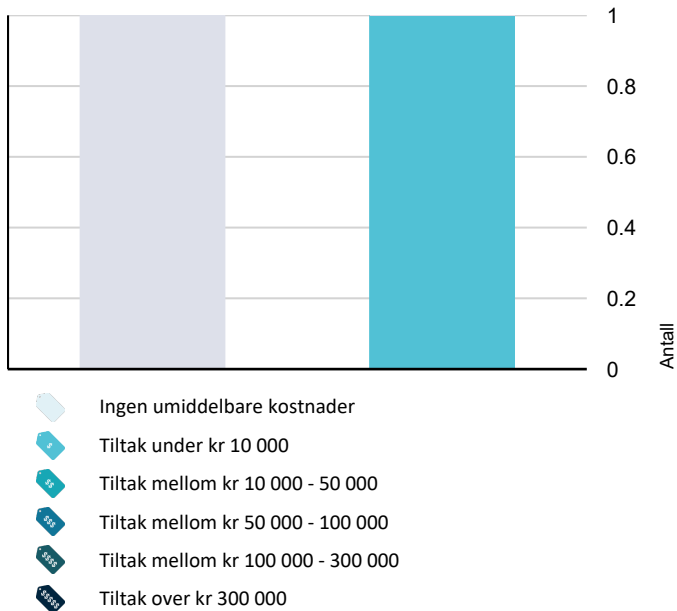
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hytte.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot og fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert mose, dette i hovedsak på naust taket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløpet er avsluttet til oppstikk fra grunn, uten at det er koblet sammen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Koble sammen taknedløp til oppstikk.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon på limtre. Undertaket er med bordtak/ taktro.

Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

Tilstandsgrad setets med bakgrunn i alder og de synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er over 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Pakninger er også svekket etter over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes videre vedlikehold ved vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdøren er en tredør med malt overflate utvendig. Balkongdør som tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda fremsiden mot syd og vest. Veranda er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er overgar til terrasse plattning mellom hytten og annekset. Det er satt på skråstøtter mellom søyler og hytteveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.



TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrenget. Trappen er bygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Naustrom

Naustrom tilbygget hytta mot øst. Dette er oppført i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det er sperrekonstruksjon som takkonstruksjon og taket er tekket med pappshingel og det er renner av metall. Det er dobbel labankdør i naustrommet. Det er naturstein/ grus på gulvet. Inne i naustet er det etablert skinner og vinsj for å ta båt inne.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu gulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene. I 1. etasjen er det målt hellinger på ca 13 mm i stue, dette fra entreen og mot kjøkkenet.

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 metallplate på gulvet under peisovnen.

TG 1 Krypkjeller

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryprommet har adkomst via luke i veggen fra naustrommet. Det er lagt presenning som fuktsikring på grunn i krypkjelleren

TG 1 Innvendige trapper

Det er en lakkert tretrapp/ hemstrapp til hemsens. Det er ikke samme kravet for denne type trapper som for trapper mellom etasjer med bruksareal.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører som furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er etablert et rom med dusjkabinett og underskap med servant.

Rommet er ikke bygget som våtrom, og holder ikke kravene for våtrom. Det er ikke innlagt vann i hytten. Rommet vurderes ikke som våtrom. Dusjen benyttes med tilbåret vann.

Premissen for rommet er ikke våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte panel plater. Det er paneler i taket på rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er furugulv på rommet. Dette er ikke godkjent gulv for våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.
Det er ikke innlagt vann men fungerer for tillåtert vann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke vurderes som våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med beisede profilerte beisede fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med komfyr og med benkeplate med oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er enkelt røropplegg med avløp fra oppvaskkum og servant. Det er observert avløpsrør i krypkjeller. Avløp til terreng.



TG 1 Ventilasjon

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

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 boligen opplyses å være fra 2012. Det er sikringskap 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 eltilsynsrapport 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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El anlegget i hytten er montert av EI- 24 AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/fuktsikring det er rundt boligen. Denne hytten står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er bygget ringmur av Leca rundt hytten.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er lett hellende mot syd. Terrengtet haller og er myrholdig. Eier har etablert avskjæringsgrøft i bakkant av tomten for å lede overvann vekk fra hytten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Svna i terrenget på hyttens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Avskjæring med bortledning av vann er etablert, det er viktig å passe på at dette fungerer og av overvann ledes bort fra hytten.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks m/ muldo

Byggeår

2002

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av eier.

Beskrivelse

Det er oppført et anneks på tomten i 2002. Annekset er oppført på støtter av telefonstolper el. Annekset er bygget i bindingsverk med liggende kledning. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon og taket er tekket med pappshingel. Det er renner og beslag av metall. Ytterdøren som malt tredør. Labankdør til boden. Koblede stilvinduer. Annekset har enkel bod med utvendig adkomst, innvendig er anneksset innredet med ett rom som har fungert som soverom. Fungerer som bod i dag. Videre er det etablert muldo. Det er opplegg med strøm i anneksset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/53 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Naustrom, Kryperom, Kott

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Hytte med byggeår 2005 og fremover. Eiendommen er beliggende usjeneret med strandlinje ved Nysætervatnet på Fjellsætra. Det er gangsti fra Nysætervegen og ned til hytta. Det er ikke vann og avløp i hytta.

Det er for undertegnede få direkte sammenlignbare eiendommer som er kjent omstatt i området.

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1528-29/179/0/4 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov		3 100 000				51 667
2 1528-29/179/0/11 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m ² 2015 2 sov		2 950 000				49 167
3 1528-64/19/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 50 m ² 1992 2 sov	20-09-2020	1 750 000	1 940 000		1 940 000	38 800
4 1528-64/25/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 44 m ² 1985 2 sov	26-10-2023	1 800 000	1 550 000		1 550 000	35 227

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 850 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 120 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	53	8		61	33	4	65
Krypkjeller							
Hems						16	16
SUM	53	8			33	20	81
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Naustrom	
Krypkjeller	Kryperom		
Hems	Kott, soverom		

Kommentar

I naustet er det skrående terreng og 4 m² i bakkant er det ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det fulgte ikke plantegninger i dokumentene fra kommunen.

På tomten stod det en mindre hytte på tomte og det er i byggesaken opplyst om hytta er utvidelse av opprinnelig hytte. Hytten vurderes som nybygget. Dette r gjort i perioden 2005-2007

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom/ bod, mulldo/ bod., bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	53	0
Anneks	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	61	13		0	471.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nysætervegen 0

Hjemmelshaver

Frostad Lars Arne, Orvik Margreta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte med byggeår 2005 og fremover. Eiendommen er beliggende usjenert med strandlinje ved Nysætervatnet på Fjellsætra.

Adkomstvei

Det er gangsti fra Nysætervegen og ned til hytta. Det foreligger tinglyst rett til parkering med gruset dekke ved Nysætervegen som tilhøre eiendommen.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann i hytta.

Tilknytning avløp

Det er ikke avløp i hytta. Det er muldo i annekset/ uthuset.

Regulering

Området er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er dels opparbeidet med plen/ bearbeidet med overgang til naturtomt. Det er videre noen bjørketrær på tomten, gangbaner og tremmer av tre. Det er lagt opp en steinvør i vannet. Det er lagt ut skinner og opptrekk og sjøsetting av båt. Eiendommen er beliggende med meget flott og usjenert utsikt over vannet med gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst rettigheter

1. Vegrett og bruksrett på veg over Gnr.61 Bnr.2, fra Nysæterveien til hytteeiendom Gnr.61 Bnr.13.
2. Bruksrett for parkering av 1 bil på parkeringsplass ved nysæterveien. Eier Gnr.61 Bnr.2.
3. Rettighet til å legge strømkabel og vannledning over Gnr. 61 Bnr. 2 fram til Gnr. 61 Bnr. 13

Se vedlagt tinglyst rettighet med karskisse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
36 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2023	Selges gjennom fullmakt. Begrensede opplysninger i egenerklæringen.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	28.08.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	19.10.2004		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	28.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tinglyste rettigheter	09.10.2012		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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/AE1883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring Nysætervegen - til signering.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Risvik, Kjell Rune	BANKID	2025-08-07 20:43



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



1. Gateadresse

Nysæthervegen

2. Postadresse *

6230 Sykkylven

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Lars Arne Frosta og Margreta Orvik

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Kjell Rune Risvik

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

Arvet

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig

7. Driver nåværende eier med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Tinglyst veirett, innlagt strømm, aneks, mulddo, naust med båt, ikke innlagt vann, ligger ved regulert vann, strandlinje, 1stk parkeringsplassen, eiet tomt, hytta er selvbygger av byggmester Lars Arne Frosta

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjelleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

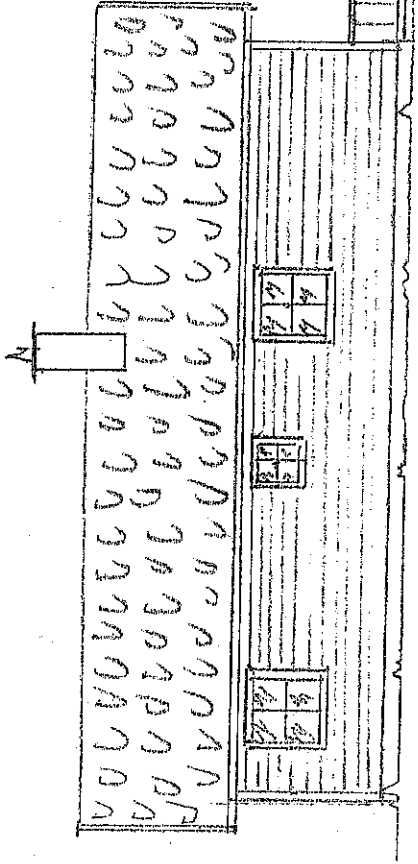
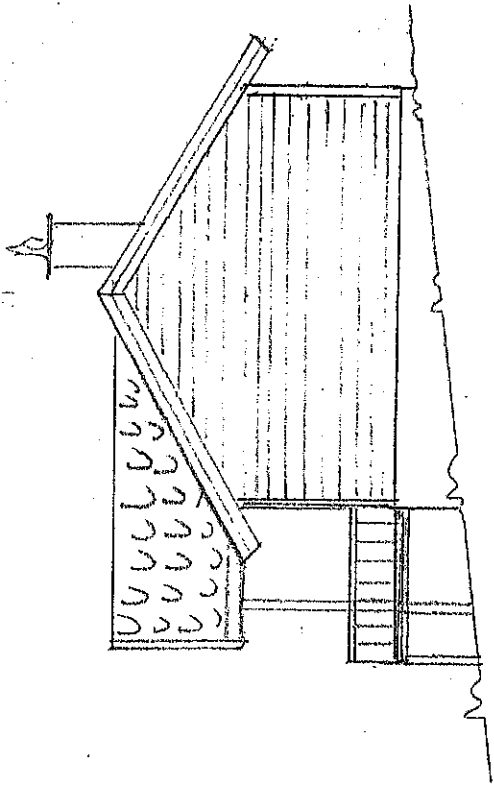
Dato: _____

Sign: _____

Dokumentet er elektronisk signert av:

Risvik, Kjell Rune

Påbygg hytte 61/13 Margata Oruk og Lars Arne Frøstad
Musetra Sykkylven kommune m: 1:100

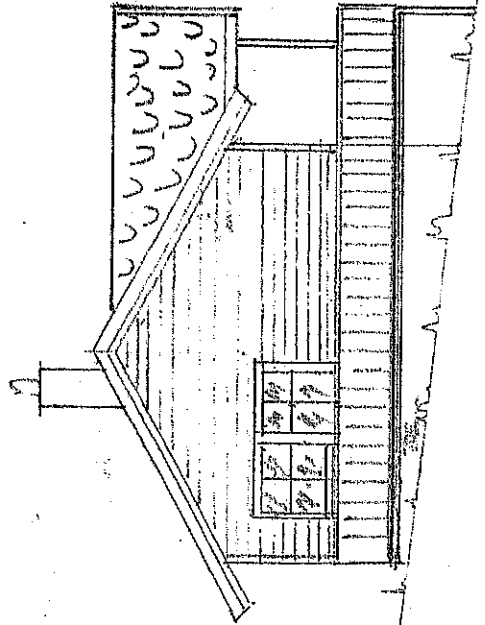


GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 204/04
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

Påbygg.

Påbygg

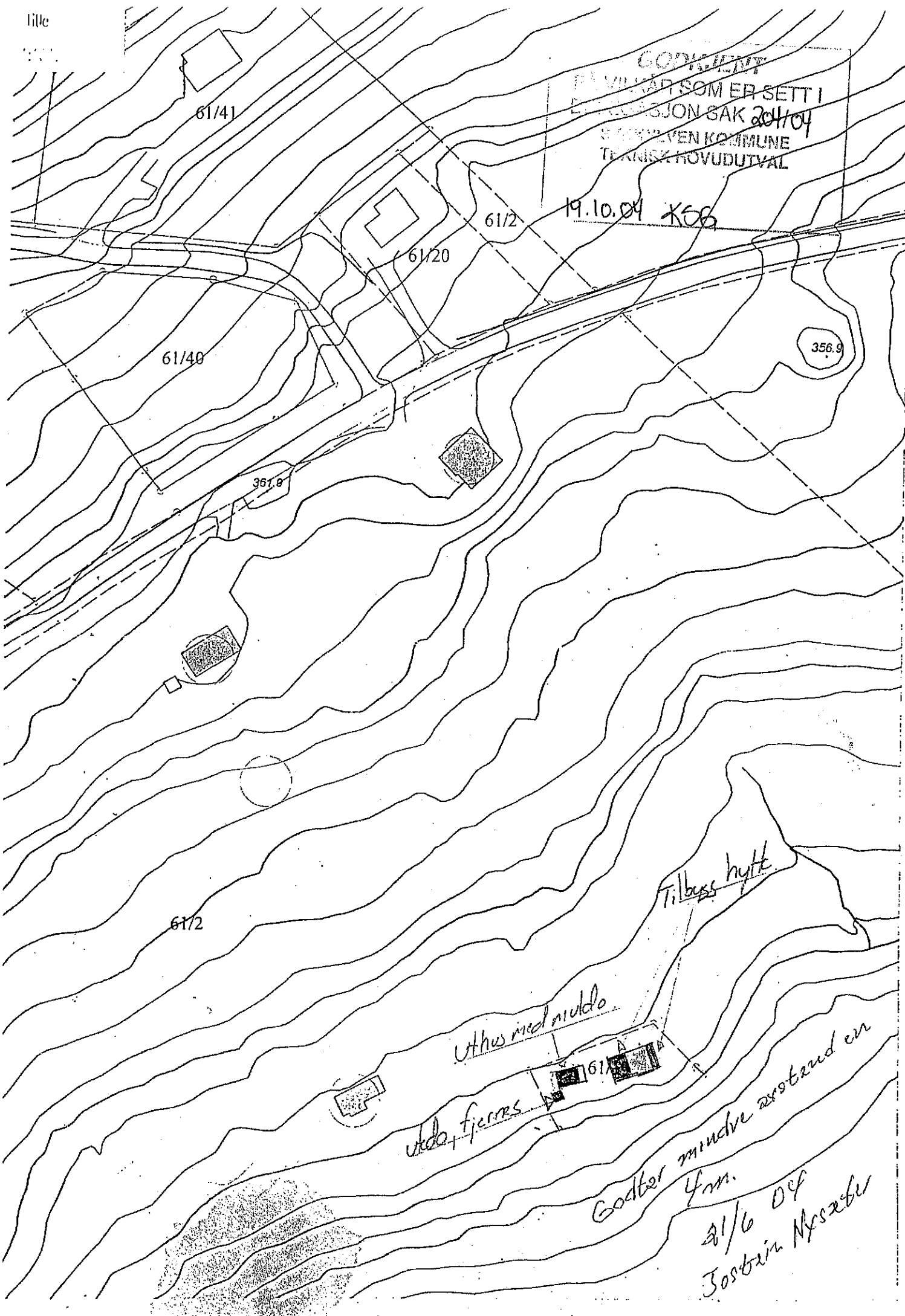
19.10.04 KSG



Påbygg

Påbygg

lille



GODTAKT
 FAMILIAR SOM ER SETT I
 EKSAMINERINGSJON SAK 201/04
 SØRREVEN KOMMUNE
 TEKNISK RÅDUDVAL

19.10.04 K58

Tilbuss hytte

uthus med mudda

utdo fjernes

Godter minde avstand en
 4m.
 21/6 04
 Jostein Nysæter

61/41

61/2

61/20

61/40

361.9

356.9

61/2

61/2



Teknisk hovudutval - delegert sak 204/04

**LARS ARNE FROSTAD 6393 TOMREFJORD, TIBYGG/FASADEENDRING PÅ
HYTTE SAMT FRITTLIGGANDE MULLDO PÅ 12 M2.**

Saksutgreiing

Hytta er på ein etasje og utan kjellar. Hytta vert utvida til to sider. Ferdig utbygd vert samla areal medrekna mulldo om lag 50 m².

Mulldo vert plassert i eit nytt mindre og frittliggande uthus på 12 m².

Den gamle utedoen vert fjerna.

Tiltakshavarar skal sjølve utføre alt arbeidet.

Tomta er lita og grunneigar/nabo har gjeve løyve til plassering mindre enn 4,0 meter frå eigedomsgrense. (Kor nær er ikkje opplyst).

Vurdering

Hytta ligg nær strandkant og mulldo er eit av moglege alternativ som gir nullutslepp.

Dette kan utan vidare godkjennast.

Det er ikkje gjeve opp om det er innlagd vatn i hytta.

Tiltakshavar har sjølv valt søknadsform og tittel "byggmester", og er truleg utførande for heile arbeidet.

Det er langt til andre bygg og sjølv om avstand til nabogrense ikkje er gjeve opp har ei nærbygging til nabogrense liten/ingen brannteknisk betydning og nabo er heilt klår over omfang av tiltaket då han har skreve under på situasjonsplanen der tilbygget er innteikna. Tiltaket vert vurdert som kurant.

Vedtak

Med vising til PBL § 7 vert det gjeve løyve til plassering av tilbygga samt uthus med mulldo som synt på situasjonsplanen.

Melding og teikningar av uthus og tilbygga til hytta vert godkjent.

Tiltakshavar vert godkjent som utførande. Ein føresetnad for dette er at søknad om ansvarsrett vert tilsendt saman med vedlegg der utførande forpliktar seg til å utføre tiltaket i samsvar med tekniske forskrifter med omsyn til styrke og stabilitet. (Opptredande snølast på mark er i dette området 650 kg./m²).

Bjarte S Hovland
Tekn. sjef

Oddbjørn Tynes
Sakshandsamar

Utskrift til tiltakshavar. 20. 21/10-04



Lars Arne Frostad
Fonnavegen 11
6393 Tomrefjord

Dykkar ref.:

Vår ref.:

25/2794 - 2 / KNURON

Dato:

16.10.2025

433/25

Delegert sak

61/13 - Ferdigattest

Bakgrunn for saka

Det er søkt om ferdigattest for tiltak på gnr/bnr 61/13 i Sykkylven kommune.

Saksopplysningar

Omtale av tiltaket

Det blei i 2004 ført opp to tilbygg og eit frittstående uthus på gnr/bnr 61/13 på Fjellsætra. Dei to tilbygga er samla på om lag 40m² og uthuset er på om lag 12m².

Sentrale aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Lars Arne Frostad

Løyver gitt i saka

Det blei gitt løyve til tiltaket den 19. oktober 2004 i delegert sak 204/04.

Ikkje søknadspliktige endringar

Det er i samband med søknad om ferdigattest opplyst om at tilbygget mot aust og innbefattar eit naustbygg.

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

Kommunen kan gi ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttas med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. §



24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Vurdering av søknaden

Tiltakshavar har i søknad om ferdigattest erklært at tiltaket er fullført og tilfredsstillende krava som gjeld.

I samband med tiltaket er det oppført eit lite naustbygg som tilbygg, og dette er teke med i den samla vurderinga av søknaden opp mot gjeldande planstatus og regelverk.

Det er ikkje oppgitt/registrert bagatellmessige overtredingar eller manglar frå gjeldande krav.

Kommunen meiner at det ligg føre tilstrekkeleg sluttdokumentasjon til å akseptere ferdigattest.

Vedtak

Ferdigattest blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.

Generelt vilkår

Før søksmål om gyldigheita av dette vedtaket kan reisast for domstolane, er det eit vilkår at part til vedtaket har nytta seg av klageretten og at klaga er avgjort av Statsforvaltaren. Det same gjeld ved søksmål mot kommunen med krav om erstatning som følgje av vedtaket. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reisast om det er gått 6 månader frå klage først var sett fram, og det ikkje skuldast forsøming hos klagaren som gjer at avgjersle frå klageinstans enda ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Kristian Trandal
teknisk sjef

Knut Erik Rønning
fagansvarleg byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Espen Garli



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på av part eller ein med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 første ledd. Den som ikkje er part bør ved ei klage grunngi kvifor denne har rettsleg klageinteresse.

Klaga må vere skriftleg, og signerast av klagaren eller klagarens fullmektig. Den må nemne det vedtaket som det blir klaga på og kva for endringar ein ønsker. Klaga bør også innehalde ei grunngjeving, jf. forvaltningslova § 32.

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11.

Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

Klageinstans for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Ei klage skal stilast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, men sendast til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller postmottak@sykkylven.kommune.no.

Rett til å krevje grunngjeving

Ein part som meiner at vedtaket manglar grunngjeving, kan innan 3 – tre – veker, rekna frå den dagen ein har motteke det, krevje at nærare grunngjeving for vedtaket blir gitt, jf. Forvaltningslova § 24. Får kommunen slikt krav, vil klagefristen i vedtaket opphøyre og ny

frist ta til å gjelde når grunngjevinga er motteken av parten.

Rett til innsyn

Part til dette vedtaket har rett til å gjere seg kjend med saksdokumenta, så lenge anna ikkje følgjer av forvaltningslova §§ 18 til 19, jf. forvaltningslova § 18 første ledd. Spørsmål om innsyn i saksdokument kan rettast til servicetorget i kommunen.

Kostnader ved klaga

Ein kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat for meir informasjon. Om du får medhald på klaga di, kan du ved høve få dekt vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel, jf. forvaltningslova § 36.

Utsett iverksetting av vedtaket

Kommunen, ein klageinstans eller eit anna overordna organ kan avgjere å utsette iverksettinga til klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Ei oppmoding om å utsette iverksettinga skal avgjerast så snart som mogleg. Dersom ei slik avgjerd er teken, får vedtaket først rettsverknad når klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Det same gjeld dersom ein part eller ein med rettsleg klageinteresse tek ut søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, eller sak er brakt inn for Sivilombodsmannen for forvaltninga.

Avslag på oppmoding skal grunngjevast, og grunngjevinga skal bli gitt samstundes med avslaget. Det er ikkje høve til å klage på ei avgjerd som gjeld utsett iverksetting.

Grunngjevinga for å ha ein regel om utsett iverksetting er rettstryggleiken. For klagaren er det avgjerande at vedtaket ikkje blir gjennomført før det er avgjort om klaga fører fram. Dersom vedtaket vart gjennomført, kunne ein risikere at det blir umogleg å få medhald i klaga eller i alle fall at det blir vanskeleg og kostbart å følgje opp



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

1528 - SYKKYLVEN

Gårdsnummer:

61

Bruksnummer:

13

Utskriftsdato / klokkeslett: 05.08.2025 kl. 13:25

Produsert av: Trude Lillestøl - 1528 Sykkylven

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: OLAVSBU
Etableringsdato: 23.09.1950
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 61 / 13 471,8 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300852	FROSTAD LARS ARNE	Fonnavegen 11	6393 TOMREFJORD	1 / 2
Hjemmelshaver		211247	ORVIK MARGRETA	Fonnavegen 11	6393 TOMREFJORD	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6915551	386644		471,8 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato
Forretningstype Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting Nettdresse (URL)
Annen referanse

Skylddeling 23.09.1950

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1528 - 61/2	0
	Mottaker	1528 - 61/13	0

Konvertert jordskifteforretning

Jordskifte

Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Mottaker	1528 - Mnr mangler	0
Mottaker	1528 - Mnr vann mangler	0
Mottaker	1528 - 25/1	0
Mottaker	1528 - 25/3/1	0
Mottaker	1528 - 25/7	0
Mottaker	1528 - 27/1	0
Mottaker	1528 - 27/2	0
Mottaker	1528 - 27/3	0
Mottaker	1528 - 27/4	0
Mottaker	1528 - 28/1	0
Mottaker	1528 - 28/2	0
Mottaker	1528 - 28/4	0
Mottaker	1528 - 28/5	0
Mottaker	1528 - 29/1	0
Mottaker	1528 - 29/2	0
Mottaker	1528 - 29/3	0
Mottaker	1528 - 29/4	0
Mottaker	1528 - 29/5	0
Mottaker	1528 - 29/6	0
Mottaker	1528 - 29/7	0
Mottaker	1528 - 29/8	0
Mottaker	1528 - 29/11	0
Mottaker	1528 - 29/14	0
Mottaker	1528 - 29/16	0
Mottaker	1528 - 29/21	0
Mottaker	1528 - 29/22	0
Mottaker	1528 - 29/25	0
Mottaker	1528 - 29/28	0
Mottaker	1528 - 29/29	0
Mottaker	1528 - 29/37	0
Mottaker	1528 - 29/39	0

*/1963

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 29/59	0
Mottaker	1528 - 29/64	0
Mottaker	1528 - 29/158	0
Mottaker	1528 - 29/159	0
Mottaker	1528 - 30/1	0
Mottaker	1528 - 30/2	0
Mottaker	1528 - 30/3	0
Mottaker	1528 - 30/4	0
Mottaker	1528 - 30/5	0
Mottaker	1528 - 30/6	0
Mottaker	1528 - 30/7	0
Mottaker	1528 - 30/8	0
Mottaker	1528 - 30/10	0
Mottaker	1528 - 30/11	0
Mottaker	1528 - 30/12	0
Mottaker	1528 - 30/13	0
Mottaker	1528 - 30/15	0
Mottaker	1528 - 30/17	0
Mottaker	1528 - 30/21	0
Mottaker	1528 - 30/23	0
Mottaker	1528 - 30/36	0
Mottaker	1528 - 31/2	0
Mottaker	1528 - 31/4	0
Mottaker	1528 - 31/10	0
Mottaker	1528 - 31/11	0
Mottaker	1528 - 31/41	0
Mottaker	1528 - 33/1	0
Mottaker	1528 - 33/2	0
Mottaker	1528 - 33/3	0
Mottaker	1528 - 33/4	0
Mottaker	1528 - 33/5	0
Mottaker	1528 - 33/6	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 33/7	0
Mottaker	1528 - 33/8	0
Mottaker	1528 - 58/1	0
Mottaker	1528 - 58/2	0
Mottaker	1528 - 58/3	0
Mottaker	1528 - 58/4	0
Mottaker	1528 - 58/5	0
Mottaker	1528 - 58/7	0
Mottaker	1528 - 58/8	0
Mottaker	1528 - 58/15	0
Mottaker	1528 - 58/16	0
Mottaker	1528 - 58/69	0
Mottaker	1528 - 59/1	0
Mottaker	1528 - 59/2	0
Mottaker	1528 - 59/3	0
Mottaker	1528 - 59/15	0
Mottaker	1528 - 60/1	0
Mottaker	1528 - 60/2	0
Mottaker	1528 - 60/15	0
Mottaker	1528 - 61/1	0
Mottaker	1528 - 61/2	0
Mottaker	1528 - 61/3	0
Mottaker	1528 - 61/4	0
Mottaker	1528 - 61/5	0
Mottaker	1528 - 61/6	0
Mottaker	1528 - 61/9	0
Mottaker	1528 - 61/12	0
Mottaker	1528 - 61/13	0
Mottaker	1528 - 61/14	0
Mottaker	1528 - 61/16	0
Mottaker	1528 - 61/17	0
Mottaker	1528 - 61/18	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysning

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 61/19	0
Mottaker	1528 - 61/21	0
Mottaker	1528 - 61/22	0
Mottaker	1528 - 61/23	0
Mottaker	1528 - 61/25	0
Mottaker	1528 - 61/31	0

Adresser

Adressetype

Adressetilleggsnavn

Gårdsnr

Kildekode

Bruksnr

Festener

Undernr

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

Matrikeladresse

61

13

0

0

0

Grunnkrets: 0208 Ramstaddal

Stemmekrets: 1 AURE

Kirkesokn: 08041001 Sykkylven

Postnr.område: 6220 STRAUMGJERDE

Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 207 597

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6915551 Øst: 386649

Bygningsendringskode:

Bygningsstype: Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebygg areal:

97

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

Datoer

Rammetilfatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggattest:

Etasjer

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

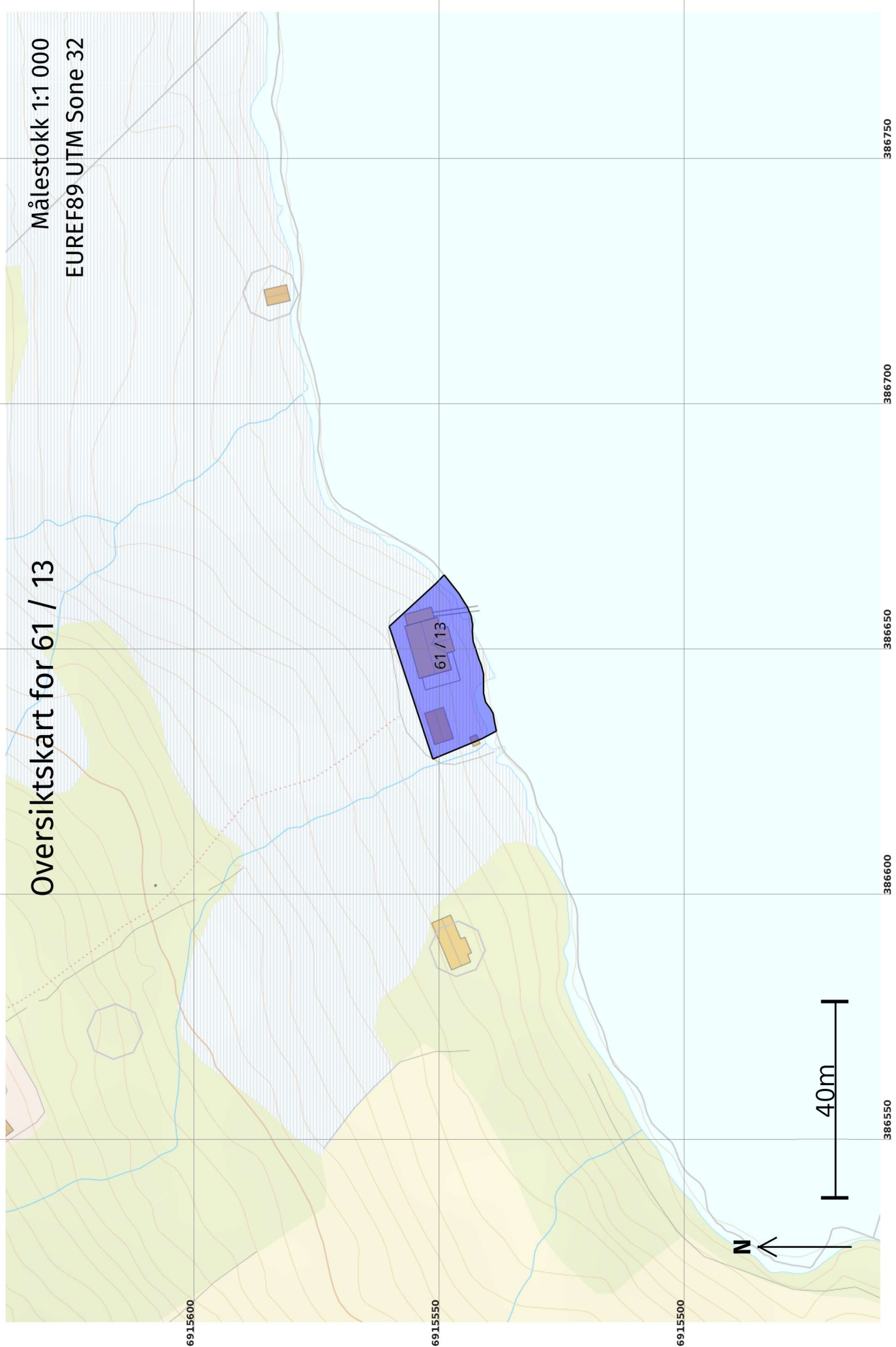
H01 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
61/13	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	61/13

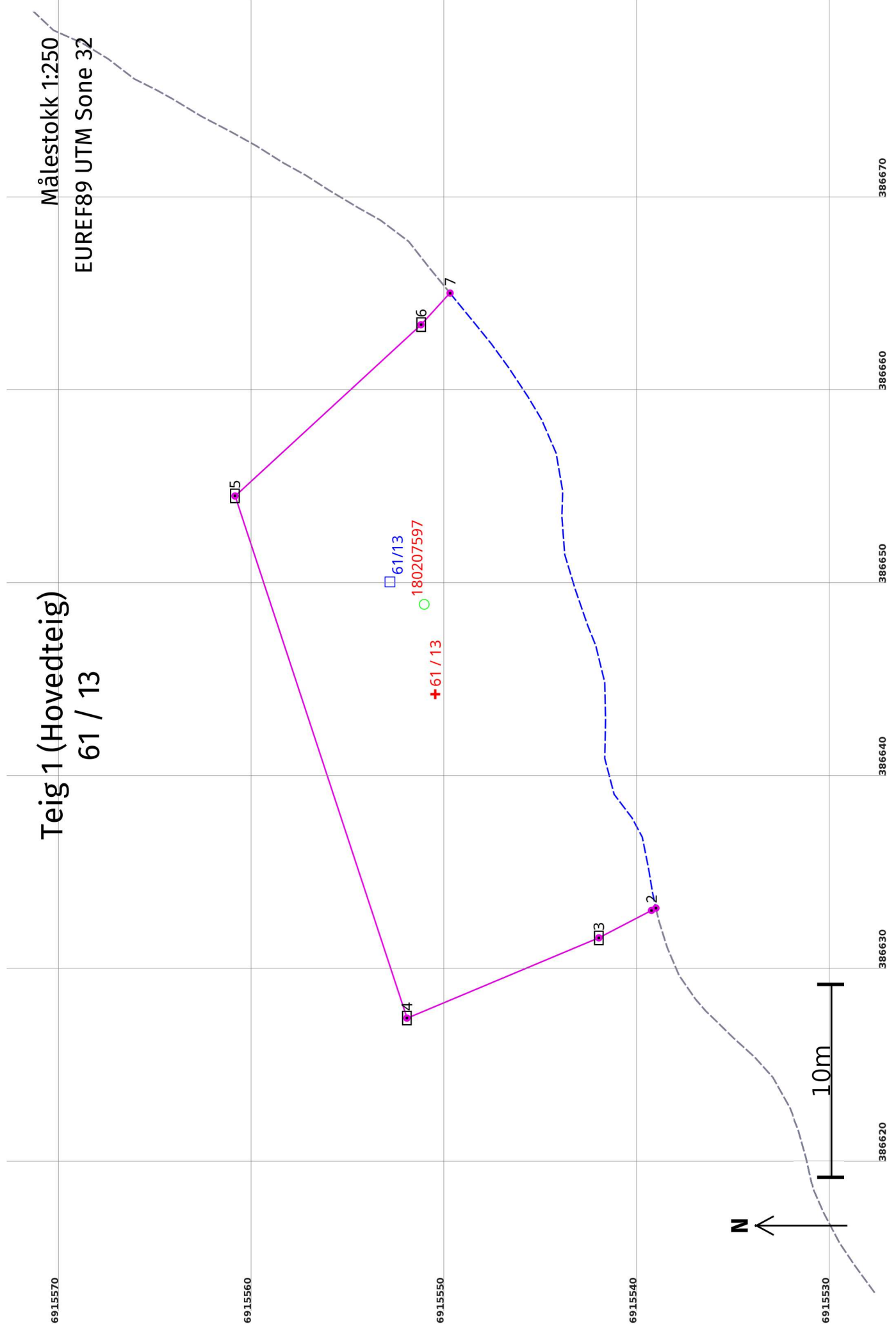
Oversiktskart for 61 / 13

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 61 / 13

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



10m

Areal og koordinater

Areal: 471,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6915551

Øst: 386644

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6915539,21	386633,11		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
2	6915539,44	386632,99	0,26	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
3	6915542,17	386631,57	3,08	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
4	6915552,12	386627,41	10,78	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
5	6915561,03	386654,46	28,48	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
6	6915551,39	386663,33	13,10	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
7	6915549,88	386664,97	2,23	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	200
			34,50	Hjelpelinje vannkant	Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36

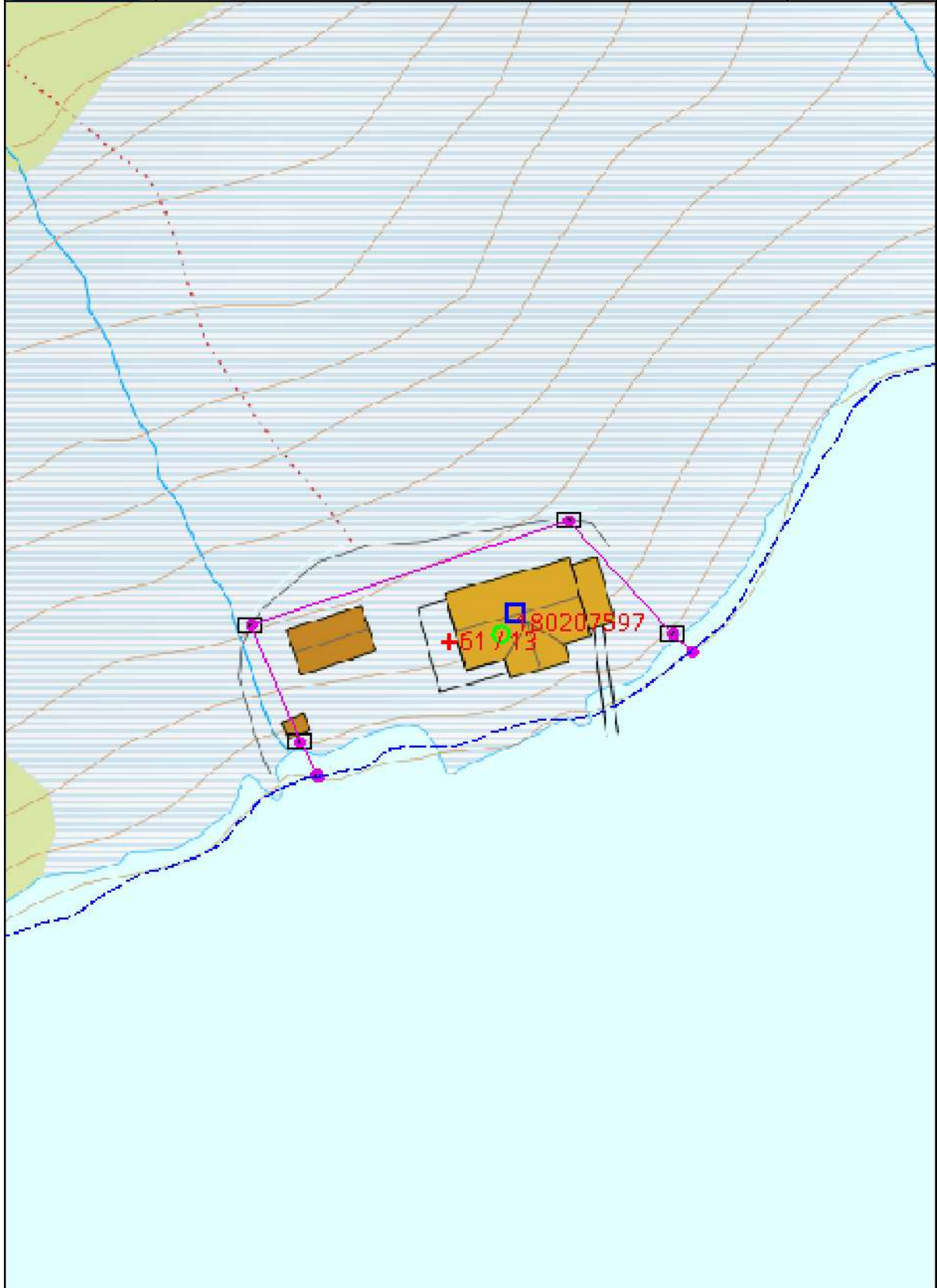


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



Om bestillingen

Ordrenr 00030529	Dato 24.06.2025	Referanse Nysætervegen	Bestiller PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD AS
----------------------------	---------------------------	----------------------------------	---

Om dokumentet

Ident

2012/850112/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

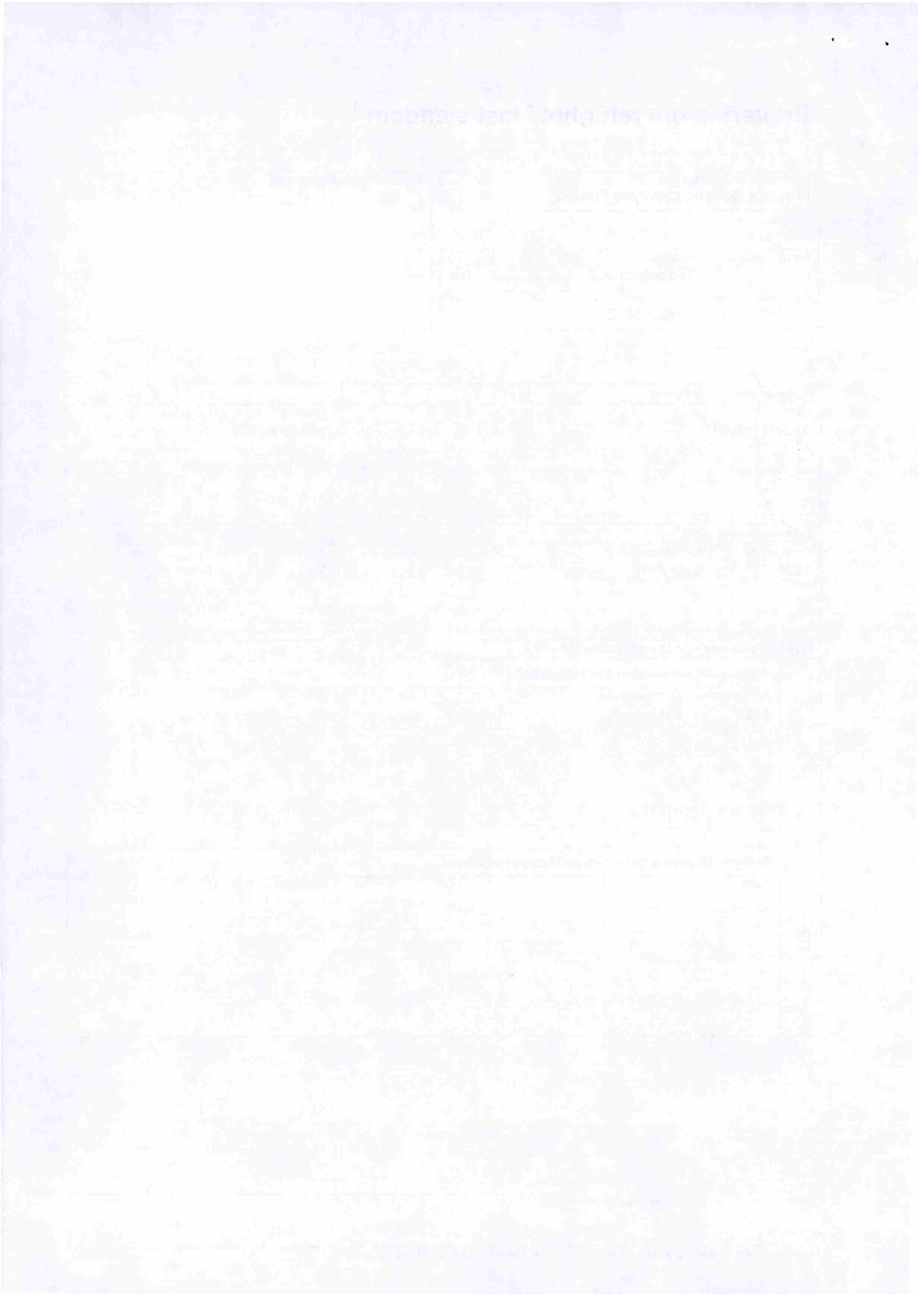
Innsenders navn (rekvirent): Margreta Orvik og Lars Arne Frostad		Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 850112 Tinglyst: 12.10.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Vik		
Postnummer: 6393	Poststed: Tomrefjord	
Fødselsnr./Org.nr. 211247 [redacted] / 300852 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Jostein Nysæter	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 190428 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1528	Kommunenavn Sykkylven	Gnr. 61	Bnr. 2	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1528	Kommunenavn Sykkylven	Gnr. 61	Bnr. 13	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 9-10-12	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Jostein Nysæter
-----------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten⁶

1. Vegrett og bruksrett på veg over Gnr.61 Bnr.2, fra Nysæterveien til hytteeiendom Gnr.61 Bnr.13.

2. Bruksrett for parkering av 1 bil på parkeringsplass ved nysæterveien. Eier Gnr.61 Bnr.2.

~~Se for øvrig vedlagt kartskisse, og tilleggskommentar til kartskisse~~

3. Rettighet til å legge strømkabel, og vannledning over G.nr.61 B.nr.2, fra til G.nr.61 B.nr.13.

Rett kopi bekreftes



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

 Ja

 Nei

 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

Se vedlagt kartskisse, tilleggs kommentar og avtale mellom eierne av G.nr.61 B.nr.2 og G.nr.61 B.nr.13.

6. Underskrifter

Sted og dato

 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

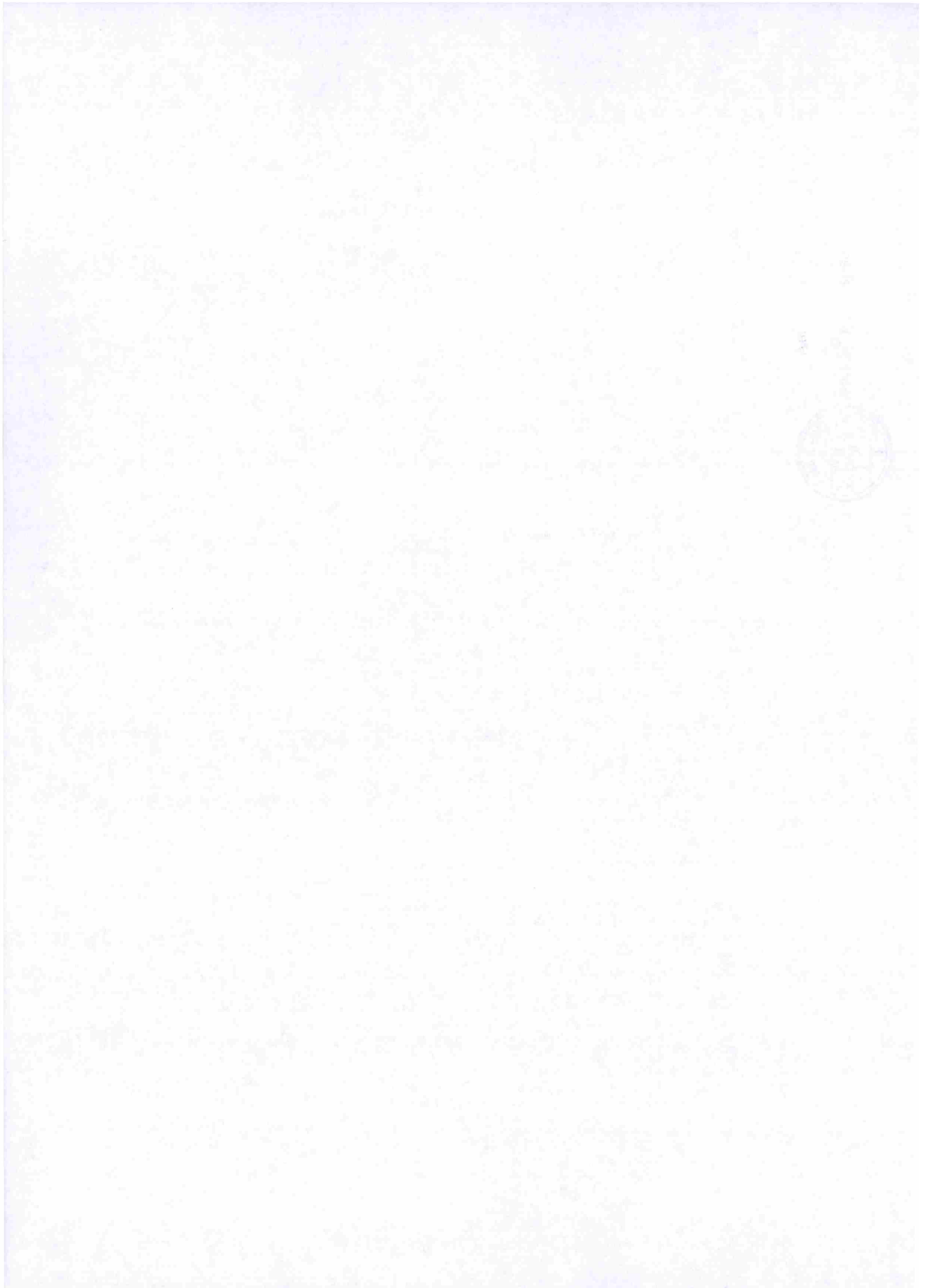
9-10-12

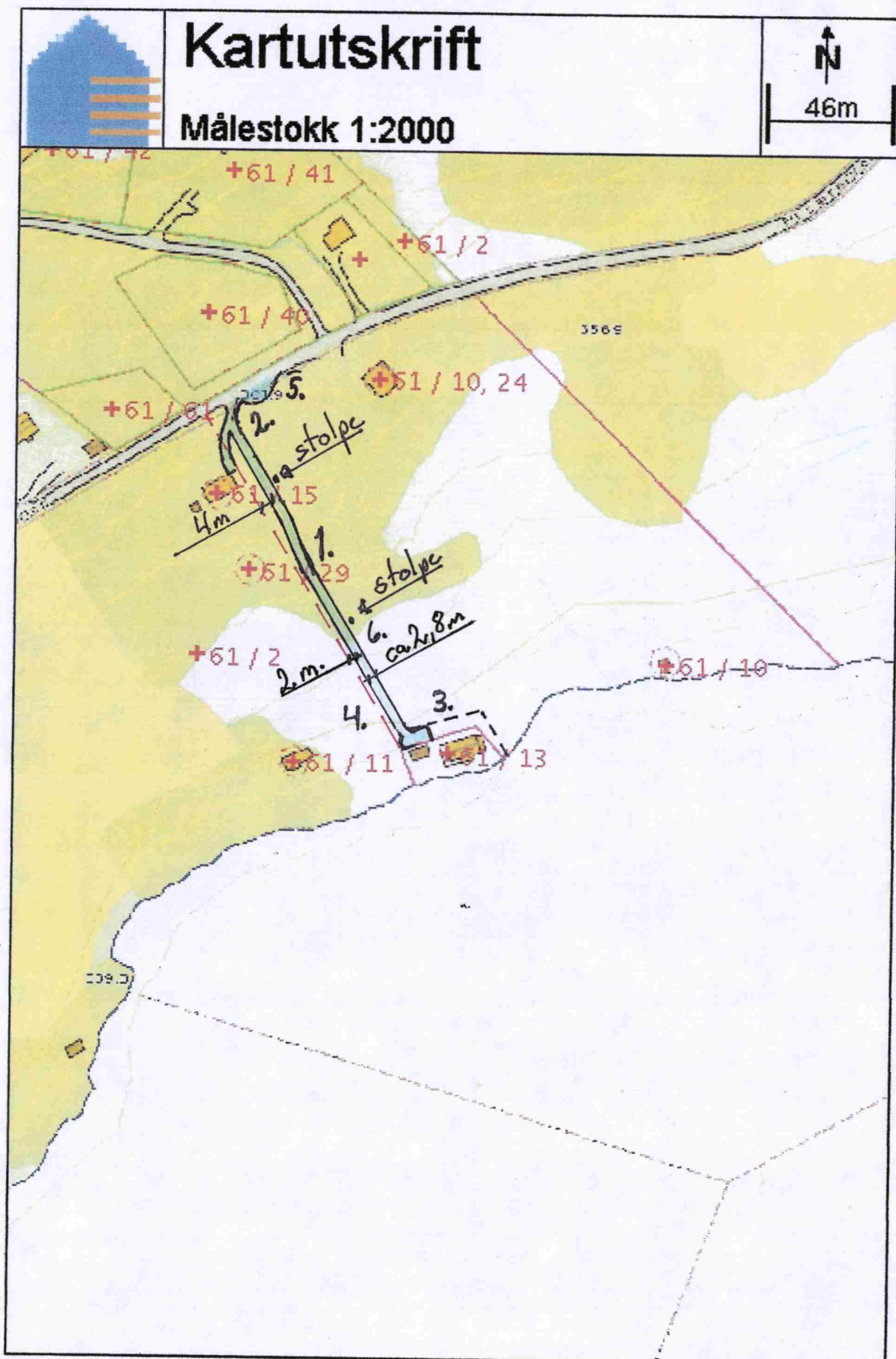
Jostein Nysæter

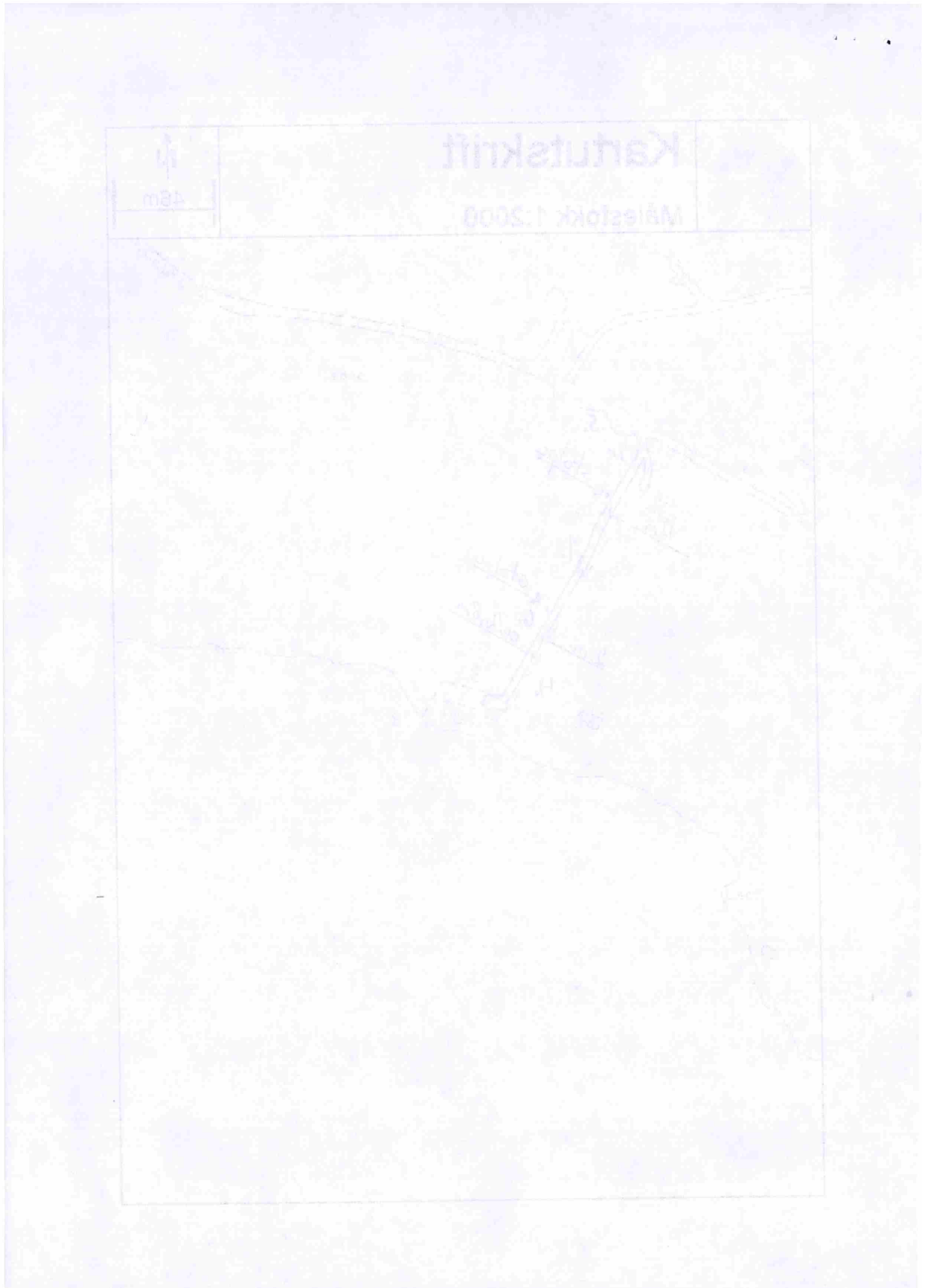
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.









Tilleggs kommentarer til kart skisse, ang. ny veg fra Nysæter veien

Til Gnr.61 Bnr.13 ved Nysæter vatnet Sykkylven kommune.

Dato: 09.10.2012.

1. Ny veg fra Nysæter veien, til Gnr.61 Bnr.13 ved Nysæter vatnet.
Veien går over Gnr.61 Bnr.2, i ulendt terreng øverste delen, og myrlendt terreng nederste delen.
Øverst legges veien 4 meter fra grense mot vest, og nederst legges veien 2 meter fra grense mot vest. Veien får en bredde på ca. 2.8 meter.
Veien blir tilhørende hovedbruket Gnr.61 Bnr.2, til grensen mot Gnr.61 Bnr.13 ved Nysæter vatnet.
Gnr.61 Bnr.13 får bruksrett og vedlikeholds plikt til veien.
Veien bygges av eierne av Gnr.61 Bnr.13.
Skulle det i ettertiden bli flere som vil knytte seg med bruksrett og vedlikeholds plikt til veien utenom hovedbruket Gnr.61 Bnr. 2, og hytteeiendom Gnr.61 Bnr.13, skal disse dele på summen veien har kostet å bygge til dit deres avkjørsel blir. Denne sum tilfaller Gnr.61 Bnr.13. Summen er indeks regulert.
Veien gir også god nytteverdi for hovedbruket Gnr.61 Bnr.2.
2. Oppe ved Nysæter veien, føres veien til eksisterende nedkjørsel som tilhører hovedbruket Gnr.61 Bnr.2.
Fra før har Gnr.61 Bnr.15 bruksrett til denne nedkjørselen.
Gnr.61 Bnr.13 får også bruksrett til denne nedkjørselen, i sammenheng med ny vegen.
3. Det er avtalt med eier av hovedbruket Gnr.61 Bnr.2, å få en ny grensejustering, med litt tilleggsjord for å få plass til parkerings plass på Gnr.61 Bnr.13.
4. Bekk som svinger litt inn mot øst, blir lagt i veigrøft med samme utløp til Nysæter vatnet som i dag.
5. Gnr.61 Bnr.13 får bruksrett til parkering av 1 bil på parkeringsplass oppe ved Nysæter veien. Parkeringsplassen tilhører hovedbruket Gnr.61 Bnr.2. Dette er spesielt vinterhalvåret.
6. Strømkabel legges i veien fra nederste strøm stolpe, til Gnr.61 Bnr.13.

Punkt er merket på kartskissen.

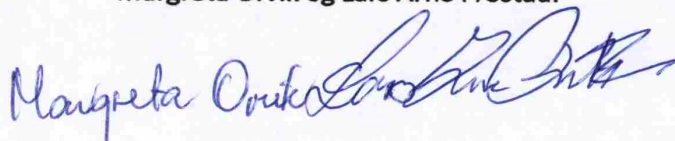
Gnr.61 Bnr.2

Jostein Nysæter.



Gnr.61 Bnr.13

Margreta Orvik og Lars Arne Frostad.



Stempelsumme kr. 275,-

Avskrift av dagbok nr. 4004/54
Nordre Sunnmøre Sorenskriverkontor

I medhold av Vassdragsreguleringsloven av 14/14 1917, jfr. tillatelse for Stranda Kommune til ytterligere regulering av Nysøtervatn m.v. i Fausavassdraget, Møre og Romsdal Fylke, meddelt ved Kgl. Res. av 8. mai 1952, pkt. 20 tinglyses dette utdrag av skjønnsforretningen, sluttet den 12. september 1953.

I samband med Stranda Kommunes regulering av Nysøtervatnet i Fausavassdraget, ble det ved ^{av Nordre Sunnmøre Sorenskriverkontor} overskjønnsforretning avholdt i tiden 8. - 12. september 1953 for etternevnte eiendommer fastsatt erstatning som årlige avgifter + 25 % tillegg for de enkelte eiendommer:

A. Oppsittere på Lade gnr. 29 i Sykkylven.

1. Anna Lade, eier av brnr. 1
2. Oskar Lade, " " " 2
3. Sverre Lade, " " " 4
4. Martha Lade, " " " 5
5. Johanna Lade " " " 6
6. Leidulf Liaskar og Solveig Lade Liaskar brnr. 16
7. Ole L. Lade " " " 7
8. Petter K. Lade " " " 10
9. Ole B.K. Lade " " " *gnr. 28 brnr. 6.*
10. Martin A. Lade " " " 3
11. Hjalmar og Oddbjørg Myrås Lade brnr. 21
12. Arne og Marie Grøndahl Lade " 22.

Oppsitterne på Lade gnr. 29 har fått en samlet årlig erstatning for skader og ulemper for grunn, beite og skog med kr. 75. og for skade og ulempe for fiske " 200.

Tilkjent ulempe ved gjerdehold mellom Lade og Nysøter gnr. 44 med en halvpart på hver side. Erstatning satt til årlig kr. 20.-, på Lade faller da

Tilsammen årlig

kr. 285.

Fridtjof Fredriksen eier av gnr. ³⁰29 brnr. 576

årlig erstatning for skade og ulempe ved fiske

kr. 10.-

- 2 -

B. Oppsittere på Drablös gnr. 25 i Sykkylven.

1. Knut G. Fausa, eier av brnr. 1
2. Olaf H. Drablös, " " " 2
3. Johan J. Drablös, " " " 3
4. Kari S. Hole, " " " 4
5. Olaf K. Drablös " " " 5
6. Knut F. Drablös " " " 6
7. Lauritz Lervåg " " " 7

" Det er på det rene at i den delen av utmarka som gren-
"sar til Nysætervatnet eig Drablös skogen, men beite er felles
"for Drablös og Fet. Derimot er det ikkje på det rene om Drab-
"lös eig grunnen Åleine eller om han er i sameige mellom baa gard-
"ane. Det er kravt utskifting av denne utmarka.

" Partane er samde om at det vert fastsatt felles skade-
"bot for gardane Drablös og Fet, meddi jordskifteretten vil av-
"gjere tvister om delinga.

" 1

- | | |
|--|-----------|
| " 2. Skadebot og ulempe vedkommande grunn, skog og beite | |
| årleg | kr. 130.- |
| " 3. Skade og ulempe for fiske, årleg | " 200.- |

" Det som er nemnd under 1-3 er felles skadebotpeng-
"ar for Drablös og Fet."

Det tilfaller Drablös gnr. 25 årleg kr. 165.-

G. Oppsittere på Fet gnr. 33 i Sykkylven.

1. Petter P. Fedt, eier av brnr. 1
2. Ole J.N. Fedt, " " " 2
3. Hanna Drablös, " " " 3
4. Helge S. Fedt " " " 4
5. Kristian O. Fedt " " " 5
6. Ole Kr. Fedt, " " " 6

- 3 -

Det vises til det som er anført under pkt. B. Årlig
erstatning til oppsitterne på Fet kr. 165.-

D. Oppsittere på Ramstad gnr. 41 i Ørskog.

1. Leif O. Ramstad, eier av brnr. 1 og 2
2. Olav H. Ramstad, " " 3 og 15
3. Olaf Klokk, " " 4 og 16
4. Ole L. Ramstad, " " 5
5. Johan P. Ramstad " " 6 og 9
6. Kristofa H. Ramstad " " 7
7. Martin K. ^{Melset} Ramstad " " 8
8. Alfred O. Klokk " " 11
9. Oskar O. Løset " " 12

Ang. erstatningene se under F.

E. Oppsittere på Svindset gnr. 42 i Ørskog.

1. Olaf O. Svindset, eier av brnr. 1
2. Ole Hellebostad, " " 2
3. Petter P. Svindset " " 3
4. Elias J. Reite, " " 4
5. Jörgen P. Svindseth, " 5

Ang. erstatningene se under F.

F. Oppsittere på Kroken gnr. 43 i Ørskog.

1. Ole A.L. Krogen, Olaf og Rolf Melset og
Lovise Krogen, eier av brnr. 1 og 2.
2. Olivie Kjærsem, eier " 3.

De under D - F nevnte oppsittere har fått tilkjent
Årlig erstatning for skade og ulempe på fiske kr. 200.-
og for skogteiger på Nyseter grunn Y " 30.-

Tilsammen årlig kr. 230.-

Hertil kommer for skade og ulempe på grunn og beite
mellom sperredammen og skogteigene, årlig kr. 9.-

- 4 -

Uhempevederlag for gjerdehold mellom Ramstad og Ny-
søter årlig kr. 20.-. Det tilfaller Ramstad årlig kr. 10.-

- " Det skal byggast ein sperredam mot Ramstaddalen, ca. 310 m.
" lang, på jannen ca. 1 m. høg, 3 m. breid på toppen og 7 m.
" breid på grunnen. I dei nemnde 310 m. er inkludert eit styk-
"ke der det berre skal byggast veg fram til offentleg veg.
" Skader og ulemper i samband med dette (inkl. skade på torv-
" tak og grunn ved oppdemninga):

81	a).	Olav O. Svindset	gnr. 42	brnr. 1,	årlig	kr. 2,50
88	b).	Alfred O. Klokk	" 41	" 11 "	"	1,50
82	c).	Olaf H. Ramstad	" 41	" 3 og 15	"	1,75
86	d).	Kristofa Ramstad	" 41	" 7	"	1,75
83	e).	Alf O. Klokk	" 41	" 16	}	
92		O. H. Ramstad	" 41	" 3 og 15		
81		Leif O. Ramstad	" 41	" 1 og 2		
84	f).	Ole L. Ramstad	" 41	" 5	"	2,75
71	g).	Ole Krogen	" 43	" 2	"	6,00
83	h).	Petter P. Svindset	" 42	" 3	"	4,00

- " Nokre oppsitjarar i Ramstaddalen har skogteigar som grensar
" til vatne i nedre enden av dette. Feltet er under utskifting.
" Retten går ut frå at jordskifteretten deler skadebotpengane
" mellom eigarane. Mellom dei som har krav på skadebot her er
" A/S Indremisjonsheimen. For dette selskap vert det fastsett
" serskilt skadebot. For dei andre vert skadebotpengane sett
" til årleg kr. 30.-

I følge senere innhentede opplysninger gjelder dette
følgende oppsittere i Ramstaddalen:

- | | | | | |
|----|----|------------------|---------|-----------|
| 81 | 1. | Olav Svindset | gnr. 42 | brnr. 1 |
| 82 | 2. | Ole Hellebostad | " 42 | " 2 |
| 83 | 3. | Petter Svindset | " 42 | " 3 |
| 82 | 4. | Olav H. Ramstad | " 41 | " 3 og 15 |
| 85 | 5. | Johan P. Ramstad | " 41 | " 6 og 9 |

- 5 -

6. Martin K. Ramstad, bnr. 8, gnr. 41
 7. Leif O. Ramstad, gnr. 41 brnr. 1 og 2
 Olav H. Ramstad, " 41 " 3 og 15
 Alf Klokk, " 41 " 4 og 16
-) 1 teig sammen.

G. Oppsittere på Nysæter gnr. 44 i Ørskog.

1. Dr. Weiberg-Aurdal, eier av bnr. 1, årlig	kr. 230.-
2. Lovise Nysæter, " " " 2 "	<u>kr. 205.-</u>
3. Olaf L. Klokk, " " " 13 "	<u>kr. 10.-</u>
4. Karl Ramstad, " " " 5 "	<u>kr. 10.-</u>
5. Anne Lund, " " " 11 "	<u>kr. 10.-</u>
6. Ragnvald Ramstad, " " " 10 "	<u>kr. 10.-</u>
7. Bertrand Jacobsen jr. " " " 4 "	<u>kr. 10.-</u>
8. Ørnulf Jacobsen, " " " 3 "	<u>kr. 10.-</u>
9. Gustav Weiberg-Aurdal, " " " 12 "	<u>kr. 10.-</u>

Ulempeserstatning for gjerdehold mellom Ramstad og
Nysæter, jfr. side 4. Det tilfaller Nysæter årlig kr. 10.-

Ulempeserstatning for gjerdehold mellom
Lade og Nysæter, jfr. pkt. A side 1. Det tilfaller
Nysæter årlig kr. 10.-

Tilsammen årlig kr. 20.-

H1 Diverse oppsittere.

1. Astrid Langlo, eier av brnr. 41 brnr. 5, årlig	kr. 10.-
2. A/S Indremisjonsheimen i Ramstad, Svindset og Krogens fellesmark, årlig	<u>kr. 4.30</u>
3. Olav Svindset, gnr. 42 brnr. 1 årlig	<u>kr. 3.00</u>
4. Ole Krogen, " 43 " 2 "	<u>kr. 3.00</u>
5. Olivia Kjørsem, " 43 " 4 "	<u>kr. 2.00</u>
6. Ernst Madsen, hyttetomt i felles beitemark i Ramstaddalen, årlig	<u>kr. 10.-</u>
7. Konrad Gjetnes, gnr. 46 brnr. 1, årlig	<u>kr. 10.-</u>


- 5 -

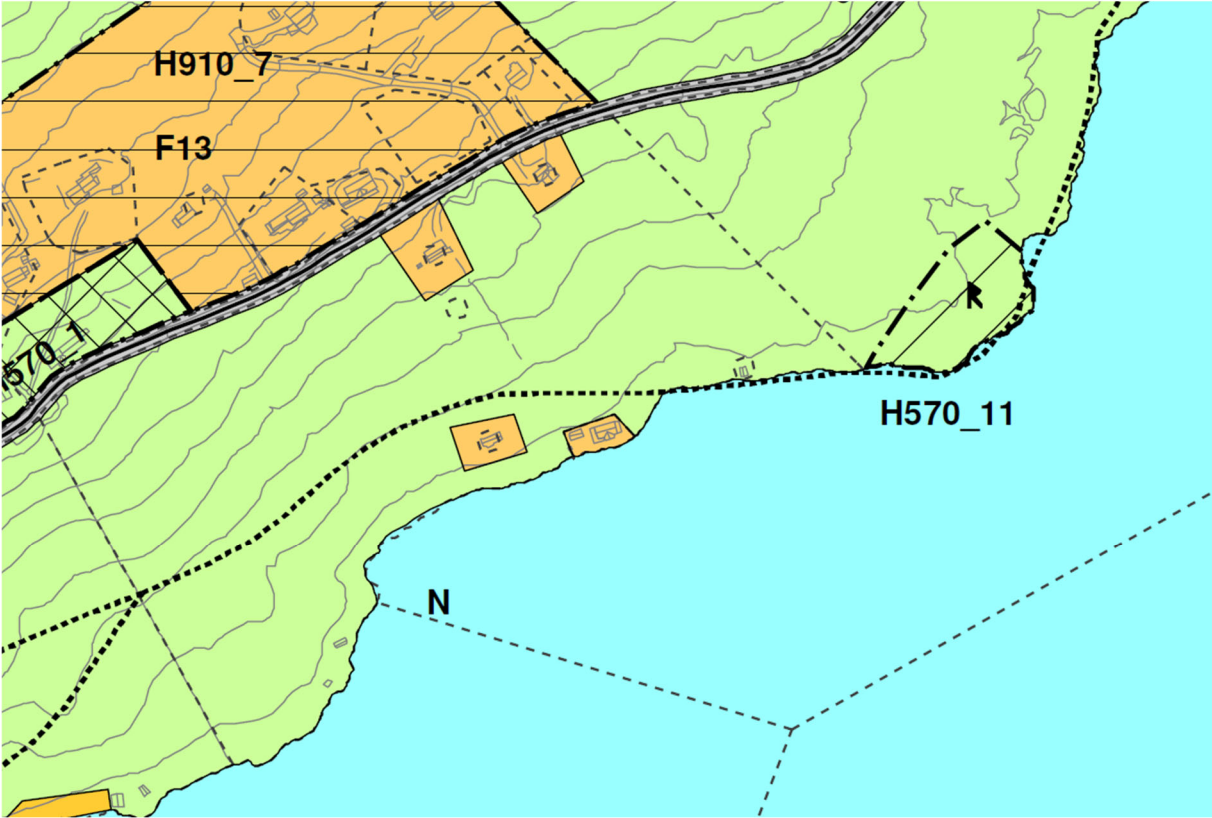
8. M.O.Kleven, gnr. 44 brnr. 6, årlig kr. 10.-9. Gurine Nysæter, gnr. 44 brnr. 8 " kr. 10.-1. A/S Fjellsæter, gnr. 29 brnr. 9 i SykkylvenTap i næring og skade og uløpse ellers, årlig kr. 450.-

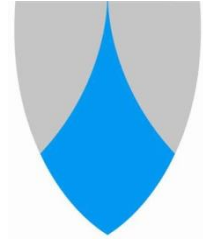
Til samtlige foranstående skadebetssummer kommer et tillegg på 25 % i medhold av Vassdragsreguleringslovens § 16,3.

Stranda, den 30. november 1954.

K. G. Amundsen
v. vaktfors







SYKKYLVEN KOMMUNE
**KOMMUNEDELPLAN FOR
AREALA KRING NYSÆTERVATNET**

PID15282013001 - 05.05.2014

Sist revidert: 14.05.2018

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

Føresegner



FØRESEGNER

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

1 Planformål

Planområdet har følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

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

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

Køyreveg
Offentlege parkeringsplassar

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

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (§ 11-8)

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

2 GENERELLE BESTEMMELSAR

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

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

2.2 Utbyggingsavtalar (§11-9 nr 2)

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

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

2.3 Vatn og avløp (§11-9 nr 3)

Krav om vass- og avløpsplan

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

Tilknytingsplikt

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

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

Renovasjon

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

2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4)

Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteareal

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

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

Risiko og sårbarheit

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

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

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

Fritidsbygg - Grad av utnytting og byggehøgde

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

Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² bruksareal.

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

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

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

Tilgjenge for alle

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

Parkering

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

Innanfor områda til næringsbygningar skal parkeringsbehov dekkjast på eigen grunn.

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

Skiløype

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

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

Grøntstruktur innanfor utbyggingsområde

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

Uteareal

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

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

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

Estetikk

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

Landskaps- og terrengtilpassing

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

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

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

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

Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

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

Klima og energi

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

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

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

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

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

3 Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

3.1 Fritidsbusetnad (F1 – F25)

Innanfor områda avmerka F kan det berre oppførast fritidsbustader.

Innanfor naustområde (N) kan det berre oppførast naust med maksimal storleik 4x6m. Naust skal vere tradisjonelt utforma. Det kan ikkje etablerast køyreveg til naustområda.

Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, vørrar eller andre inngrep som er til hinder for trakking av skiløypa (jfr. pkt 5).

3.2 Fritids- og turistformål (FT1 – FT5)

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

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

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

4.1 Køyreveg (V)

Felles køyreveg skal byggast etter vegklasse III, jf. normaler for landbruksvegar, med ei køyrebanebreidd på 3 m. Samla reguleringsbreidd er 9 m. Ved skjeringar og fyllingar som går ut over reguleringsbreidd må vegarealet utvidast tilsvarende.

Vegar skal ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som mogleg.

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

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

4.2 Offentlege parkeringsplassar (o_P)

Betalingsparkering kan etablerast på offentlege parkeringsplassar i planområdet.

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

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

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsføremål kan tillatast.

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

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

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

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

7 Omsynssoner (§ 11-8)

7.1 Faresone for høgspenteleidningar (H370)

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

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

7.2 Faresone for ras- og skredfare (H310)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Omsynssone c – friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

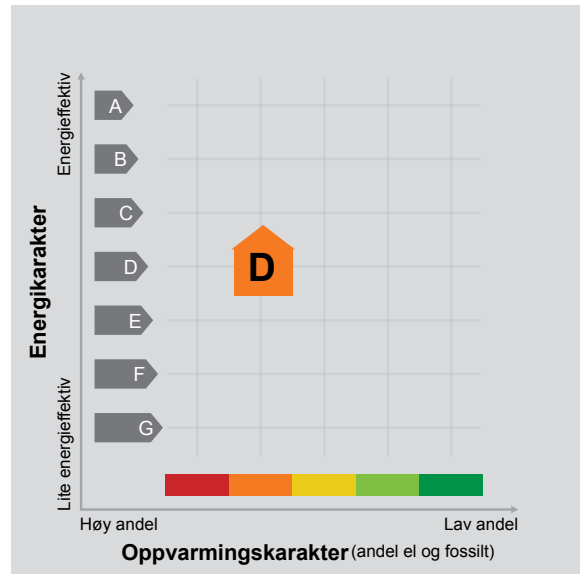
Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
1994003	Bygnadsplan for H 14	07.07.94
1994004	Bygnadsplan i området M 1	01.09.94
1995001	Reguleringsendring Nysætervatnet / La-storhaugen	06.02.95
2001009	Bygnadsplan for ein del av H 11B	24.01.01
2001013	Reguleringsendring for del av M 1	24.10.01
2003006	Bygnadsplan for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

7.8 Reguleringsplanar som vert oppheva:

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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	180207597
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169836
Dato	17.09.2025



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 innnetemperaturen

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**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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](tel:24240895).





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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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.

Olavsbu

Høyde over havet

342 m



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 55 min	🚗
🚝 Fjellseterskiftet Linje 110, 250	8 min	🚗 5.3 km
🚝 Drotninghaug Linje 110, 250	9 min	🚗 6.1 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 45 min	🚗
---------	------------	---

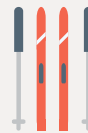
Ladepunkt for el-bil

🚗 Brunstad Kraft AS	16 min	🚗
🚗 Stranda	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 20 m
- 32 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sunnmørsalpane skiarena
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

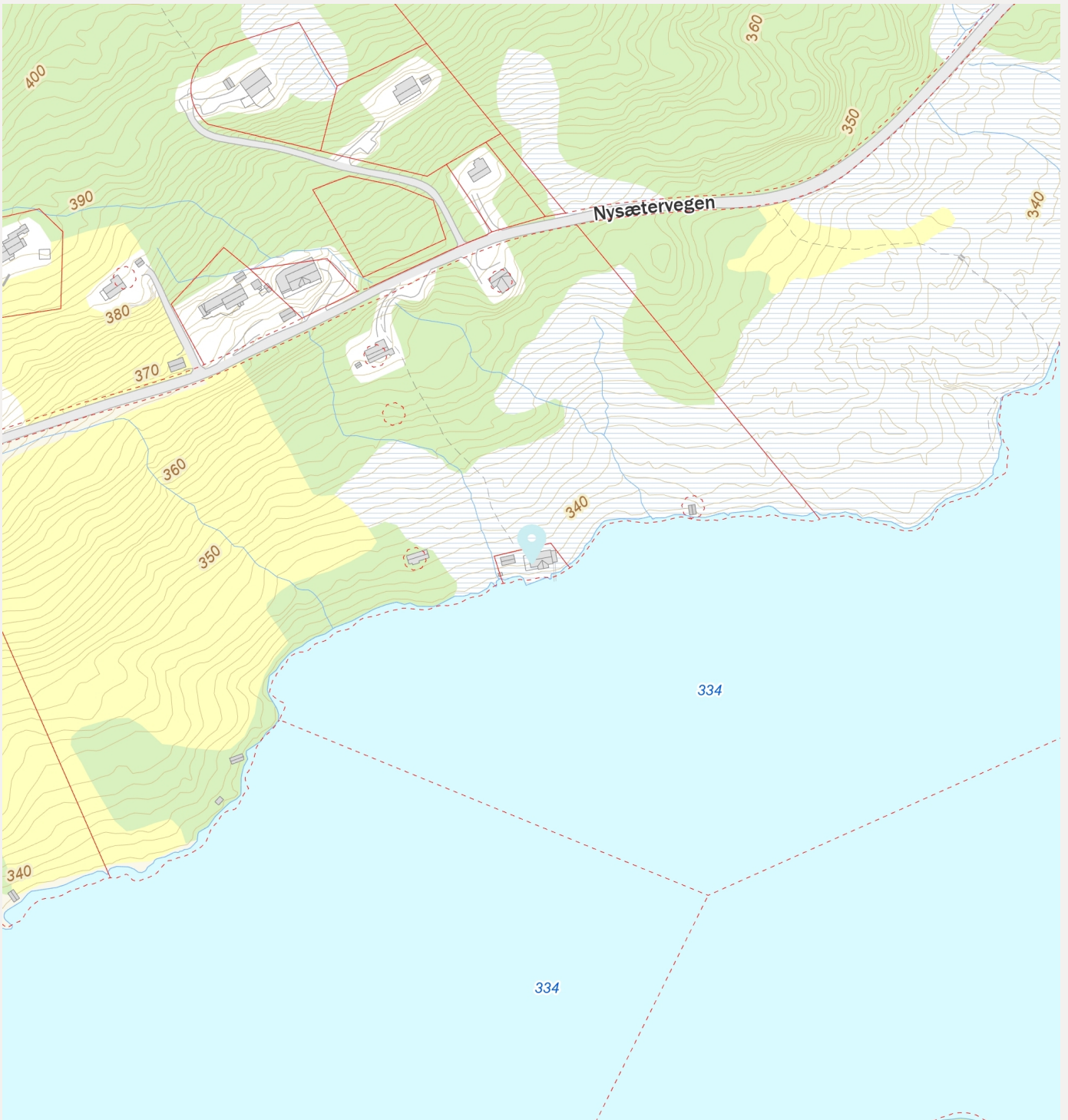
Vellesesterhytta	18 min	🚗
Ikornnes Friluftsbad	28 min	🚗
Stranda Golfklubb	28 min	🚗

Sport

🏀 Ramstaddal skule Ballspill	12 min	🚗 8 km
🏀 Velledalen grusbane Fotball	14 min	🚗 11.9 km
🏊 Stranda Treningssenter	21 min	🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	25 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	14 min	🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	18 min	🚗 17.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025