

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fjellsætra Alpegrend 0, 6220 STRAUMGJERDE  
 SYKKYLVEN kommune  
 gnr. 29, bnr. 197, snr. 1

**Markedsverdi**

**3 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 18978-1712

Referansenummer: LR8831

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Nyere tidsriktig og tiltalende fritidsleilighet som ligger i horisontaldelt tomannshytte. Leiligheten ligger i 1. etasjen. Leiligheten stod ferdig i 2019. Utbygger: Brødrene Aursnes AS. Leiligheten/ boligen fremstår tidsriktig og tiltalende med liten til normal bruksslitasje. Leiligheten har en rekke påkostninger utover standard leveranse. Det er ingen spesielle bemerkninger knyttet til leilighetens tilstand.

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter som ringmursystem med betong.  
Drenering fra byggeår. Utifra byggeår er det lagt perforerte plastrør som drenerør rundt bygget.  
Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår.  
Ytterdør som sort finert dør med glassfelt. Balkongdør som heve/skyvedør i tredør med store glassfelt.  
Takkonstruksjon med sperrer av tre.  
Taktekke med torv, torvhald i tre og med takrenner av metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det for det meste parkettplank i lasert eik. Det er fliser på gulvene i entreen og på badet.  
Overflatene på innside av yttervegg og innvendige vegger er i hovedsak panel, dette som beiset panel.  
Himlinger med lasert panelte flater.

Gulv av betongplate, isolert mot grunn.  
Det er ikke registrert eller målt unormale skjevheter i gulv.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og målinger ligger under grenseverdier.  
Oppgitt ti 17 Bq/m<sup>3</sup> som er svært lavt.  
Pipe fra byggeår med puss. Pipen er med utvendig plassering. Det er tilsluttet en tidsriktig peisovn i stuen, denne er plassert på en glassplate på gulvet.

Innvendig er det malte glatte dører.  
Det er montert en Elfa skyvedørsgarderobe med speil i gangen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med paneler på veggene.  
Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er mekanisk avtrekk via elektrisk vifte fra rommet. Det er to sluker i gulvet på rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter. Laminat benkeplate. Det er montert glassplate bak platetoppe og oppvaskkummen.  
Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin, det er integrert kjøll/frys. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørøppegget er fra byggeår.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon i form av veggventiler, varmepumpe og med avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på badet.  
Normal ventilering for denne type fritidsboliger.  
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2020. Tanken er innebygget i en panelkasse i senere tid.  
Det er montert Waterguard el. i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, er koblet til vanninntaket og stenger dette ved registrering av fukt/ lekkasjer.  
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.  
Det er foretatt en del oppgraderinger ved el.- anlegget utover standard leveranse.  
Det er lagt inn fiber i 2021.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.  
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.  
Ringmursystem med betong.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 72 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 72 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 050 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

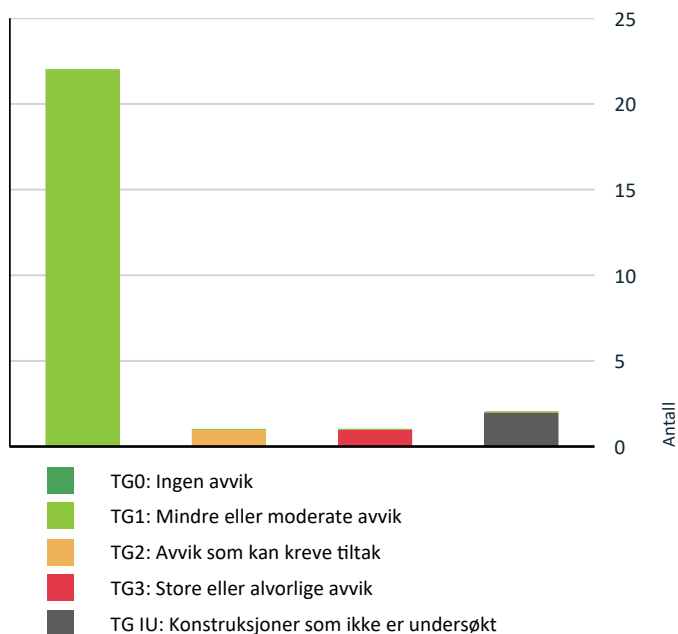
### Fritidsbolig

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

Innvendig bod er benyttet som soverom nr. 3 Rommet tilfredsstiller kravene i TEK 17 for å kunne være ett soverom. (rom er definert utfra bruk på befaringen dagen.)

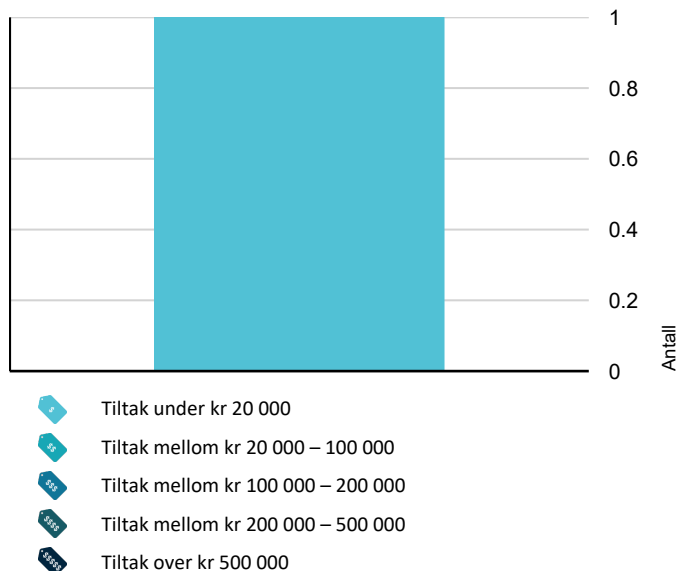
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Leilighet:

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger [Gå til side](#)  
panel.

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilleggende [Gå til side](#)  
konstruksjoner

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >  
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Leilighet.

**Standard**  
God til høy standard

**Vedlikehold**  
Normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Ytterdøren er sort finert dør med glassfelt på siden. Døren til sportsboden er en tett sort dør. Balkongdøren er en heve/ skyvedør med store glassfelt.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

På gulvene er det for det meste parkettplank i lasert eik. Det er en mindre avflising på ett parkett bord ved balkongdøren. Det er fliser på gulvene i entreen og på badet. Overflatene på innside av yttervegg og innvendige vegger er i hovedsak panel, dette som beiset panel. På badet er det fliser på veggene. Himlinger med lasert paneler flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betongplate, isolert mot grunn. Det er ikke registrert eller målt unormale skjevheter i gulv. (På stuen er det målt helling totalt på ca 5 mm. På hovedsoverrommet er det målt helling på ca 7 mm gjennom hele rommet.)

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Leiligheten var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår med puss. Pipen er med utvendig plassering. Det er tilsluttet en tidsriktig peisovn i stuen, denne er plassert på en glassplate på gulvet.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte glatte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en Elfa skyvedørgarderobe med speil i gangen.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/ wc med fliser på gulvet og med paneler på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er mekanisk avtrekk via elektrisk vifte fra rommet. Det er to sluker i gulvet på rommet.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumenter utførelse. Kontrollerklæring liker hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panelte flater på veggene og det er panelte flater i himlinger på rommet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater vegger panel.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av kabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulvet med dokumentert utførelse gjennom uavhengig kontroll.

Det foreligger ferdigattest for boligen og i det ligger at utbygger har bekreftet at der er utført uavhengig - en kontroll kontroll som er dokumentert av ansvarlig søker.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte med plassering over dusjen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjen er beliggende mot yttervegger. Det vises til at vegger på rommet er med panelte flater. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med Tramex fuktmåler, ikke registrert unormale forhold.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter. Laminat benkeplate. Det er montert glassplate bak platetoppe og oppvaskkummen. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin, det er integrert kjøll/ frys. Det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med ventilator, som har avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran er plassert inne i rør i rør skapet.

### TG 1 Avløpsrør

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler, varmepumpe og med avtrekk fra kjøkkenventilator og vifte på badet. Normal ventilering for denne type fritidsboliger.

### TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i leiligheten.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2020. Tanken er skifta og det er monter tank med ekspansjonstanker. Eier har i senere tid bygget inn tanken, og kassen må demonteres dersom en trenger adkomst til tanken.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Andre installasjoner

Det er montert Waterguard el. i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, er koblet til vanninntaket og stenger dette ved registrering av fukt/ lekkasjer.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt en del oppgraderinger ved el.- anlegget utover standard leveranse.

Det er lagt inn fiber i 2021.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Anlegget er montert**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

Det er påvist brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.  
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurssystem med betong.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**72 m<sup>2</sup>/68 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Entré, Bad/vaskerom, 3 Soverom,  
Stue/kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 050 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 3 350 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 050 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 050 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                              | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 1528-29/85/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE<br>56 m <sup>2</sup> 1992 2 sov  | 23-11-2025 | 3 200 000 | <b>3 200 000</b> |           | 3 200 000 | <b>52 459</b>       |
| 2 1528-29/179/0/7 ,6220 STRAUMGJERDE<br>60 m <sup>2</sup> 2015 2 sov | 25-01-2021 | 2 900 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>46 667</b>       |
| 3 1528-29/55/0/6 ,6220 STRAUMGJERDE<br>69 m <sup>2</sup> 2017 3 sov  | 26-10-2025 | 2 950 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>43 750</b>       |
| 4 1528-29/195/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE<br>69 m <sup>2</sup> 2019 2 sov | 18-10-2023 | 3 000 000 | <b>2 975 000</b> |           | 2 975 000 | <b>43 116</b>       |

## 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.        | 2 850 000        |
| Div påkostninger                                                                                           | Kr.        | 10 000           |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 750 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 750 000</b> |

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 350 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

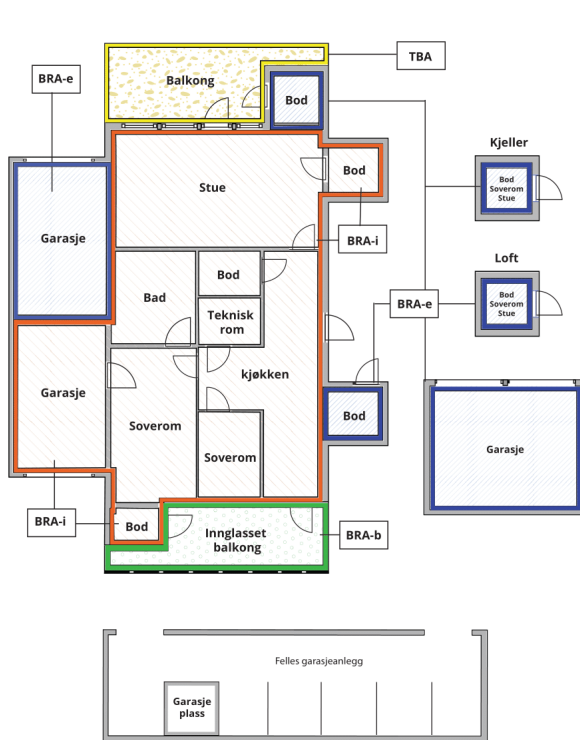
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 68                            | 4                           |                           | 72  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>68</b>                     | <b>4</b>                    |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken | Bod                         |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innvendig bod er benyttet som soverom nr. 3 Rommet tilfredsstiller kravene i TEK 17 for å kunne være ett soverom. (rom er definert utfra bruk på befarrings dagen.)

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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 | 68         | 4          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 07.1.2026 | Halvard Godø | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 1528 SYKKYLVEN | 29   | 197  |      | 1    | 566.8 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fjellsætra Alpegrend 0

### Hjemmelshaver

Anja Hovlid og Børre Simonsen.

### Kommentar

Opplyst tomteareal gjelder for sameiet, og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

I tillegg kommer arealer for realsameiet, dette fellesarealer til parkering etc jmf oppdelingsbegjæring/ situasjonskart.

### Eierandel

67 / 147

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Nyere fritidsleilighet, beliggende i horisontaldelt tomannshytte. Leiligheten ligger i 1 etasjen. Eiendommen ligger i Alpegrenda på Fjellsætra like syd øst for skitrekket. Området er bygget ut i senere tid og det er flere nybygde hytter i området. Skitrekket og turløyper ligger i umiddelbar nærhet. Fra Fjellsætra er det cirka 25 minutter til fergekaien på Aursneset.

### Adkomstvei

Eiendommen har felles privat adkomstvei, innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av grus.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. Eiendommen har sydvendt beliggenhet med god sol og utsiktsforhold, det er bygget stor terrasseplatt mot syd og vest.  
Det anmerkes at tomten var snødekket under befaringen.

## Forsikring

| Selskap   | Avtalensnr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|------------|------|----------------|--------------|
|           | 89225223   |      |                |              |
| Kommentar |            |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------|------------------|-------|---------|
| Situasjonskart   | 07.01.2026 |            | Innhentet        | 1     | Nei     |
| Egenerklæring    | 17.12.2025 |            | Gjennomgått      | 10    | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 15.01.2026 |            | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Infoland.no      | 07.01.2026 |            | Innhentet        | 3     | Nei     |
| Ferdigattest.    | 30.04.2020 | Registrert | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger        | 01.05.2018 |            | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.01.2026 |           |

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/LR8831>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema.pdf  
Egenerklæringsskjema.pdf

**Signers:**

| Name            | Method | Date             |
|-----------------|--------|------------------|
| Hovlid, Anja    | BANKID | 2026-01-07 12:46 |
| Simonsen, Børre | BANKID | 2026-01-07 12:37 |



**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.

# Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

## Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

## Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

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

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige 



Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

### Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja  
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til  
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

### Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

**Rør**

**10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja  
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.  
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja  
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?



12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

### Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

### Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

**Sopp og skadedyr**

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råde i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råde er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.



## Planer og godkjenninger

### 21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja  
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

### 22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja  
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært    ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja    ☐ Nei

### 23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja  
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja  
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:



**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger**

**26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?



28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

### 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 rettsak

### 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 aksjeleilighet: 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 angrerett

- 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.

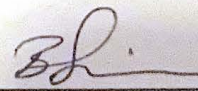
Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Ålesund

Dato: 17.12.2025

Sign: 

31 AUG 2018

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

Løpenummer for forretning: 602391628  
Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

### Rekvirent av tinglysing

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnr | Navn                           |
| 964980365       | SYKKYLVEN KOMMUNE              |
| Adresse         | Kyrkjevegen 62, 6230 SYKKYLVEN |

### Rekvirent(er) av forretning

|                   |                 |                                                  |
|-------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| Fødselsdato/Orgnr | Navn            | Bruksenhet                                       |
| 911774941         | FJELLSETERLAGET | v/Torbjørn Støylen, Nakkegata 98, 6230 SYKKYLVEN |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

|      |     |     |
|------|-----|-----|
| Knr  | Gnr | Bnr |
| 1528 | 29  | 197 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1528 | 29  | 197 | 0   | 1   | 67 / 147   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1528 | 29  | 197 | 0   | 2   | 80 / 147   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik





## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

17 AUG 2018

Kommunens navn

Sykkylven kommune

Kommunens adresse

Rådhuset, 6230 Sykkylven... Saksb...

Kontaktperson

Sindre Brunvoll

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Brødrene Aursnes AS

Fødselsnr./Org.nr.

959 870 373

E-postadresse

knut@auranes.no

Adresse

Postboks 235

Postnummer

6239

Poststed

Sykkylven

Telefonnummer

90105431

## 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

1528

Kommunens navn

Sykkylven

Gårdsnr.

29

Bruksnr.

197

Festenr.

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

911 774 941

Navn

Fjellseterlaget

Eierandel (oppgis som brøk)

1/1

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer   | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |        |               |               |      |        |               |               |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| S.nr             | Formål                                                                                                                                            | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                         | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                                  | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                | B                                                                                                                                                 | 67            | B1            | 13                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 25   |        |               |               | 37   |        |               |               |
| 2                | B                                                                                                                                                 | 80            | B2            | 14                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 26   |        |               |               | 38   |        |               |               |
| 3                |                                                                                                                                                   |               |               | 15                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 27   |        |               |               | 39   |        |               |               |
| 4                |                                                                                                                                                   |               |               | 16                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 28   |        |               |               | 40   |        |               |               |
| 5                |                                                                                                                                                   |               |               | 17                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 29   |        |               |               | 41   |        |               |               |
| 6                |                                                                                                                                                   |               |               | 18                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 30   |        |               |               | 42   |        |               |               |
| 7                |                                                                                                                                                   |               |               | 19                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 31   |        |               |               | 43   |        |               |               |
| 8                |                                                                                                                                                   |               |               | 20                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 32   |        |               |               | 44   |        |               |               |
| 9                |                                                                                                                                                   |               |               | 21                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 33   |        |               |               | 45   |        |               |               |
| 10               |                                                                                                                                                   |               |               | 22                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 34   |        |               |               | 46   |        |               |               |
| 11               |                                                                                                                                                   |               |               | 23                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 35   |        |               |               | 47   |        |               |               |
| 12               |                                                                                                                                                   |               |               | 24                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 36   |        |               |               | 48   |        |               |               |
| Sum tellere: 147 |                                                                                                                                                   |               |               | Nevner = 147                                                                                                                                                 |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |

Dato

13.08.2018

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.



### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
13.08.2018

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift  
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3

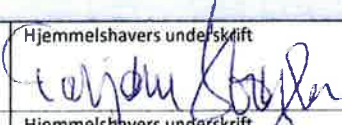
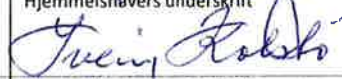
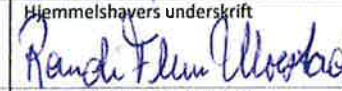
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

|                            |                                                                                                                   |                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>13.08.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br>   | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>TORBJØRN STØYLEN (styreleder)     |
| Sted og dato<br>13.08.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br>   | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>SVEIN KOLSTØ (styremedlem)        |
| Sted og dato<br>13.08.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br>  | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>RANDI FLEM ULVESTAD (styremedlem) |
| Sted og dato<br>13.08.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>JAN KÅRE AURDAL (styremedlem)     |
| Sted og dato<br>13.08.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>ERIK PEDERSEN (styremedlem)       |
| Sted og dato               | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                      |
| Sted og dato               | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                      |

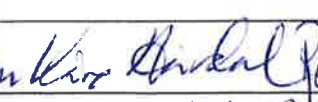
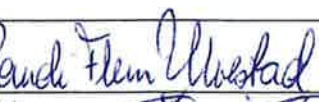
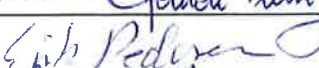
**11. Kommunens saksbehandling**

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

|                    |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                     |                 |          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Kommunenr.<br>1528 | Kommunens navn<br>SYKKYLVEN KOMMUNE                                                                | Gårdsnr.<br>29                                                                                                                                                                      | Bruksnr.<br>197 | Festenr. |
| Dato<br>31.08.2018 | Underskrift<br> | Stempel<br> <b>SYKKYLVEN KOMMUNE</b><br>Kyrkjevegen 62<br>6230 Sykkylven<br>Org.nr. 964 980 365 |                 |          |

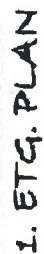
Dato 15/8-18 Innsenderens underskrift

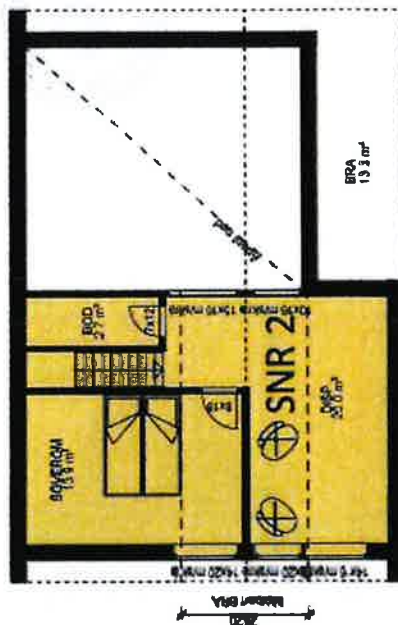
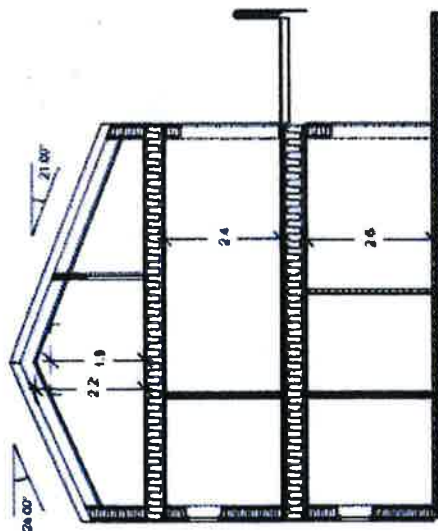






| Anzahlbeurteilter<br>(inkl. NB 30.0) | Bewertung BSA in % |         |
|--------------------------------------|--------------------|---------|
|                                      | P. change          | Sum BSA |
| 1. eig. plan                         | 67.0               | 67.0    |
| 2. eig. plan                         | 67.0               | 67.0    |
| 3. eig. plan                         | 13.3               | 13.3    |
| SUM:                                 | 147.3              | 147.3   |
| RYA:                                 | 103.0              | 103.0   |



SNITT A-A

### 3. ETG. LOFTPLAN

[illegible]

**uplink**  
Ave. Monthly 25¢  
1994 March 19 21 13 04

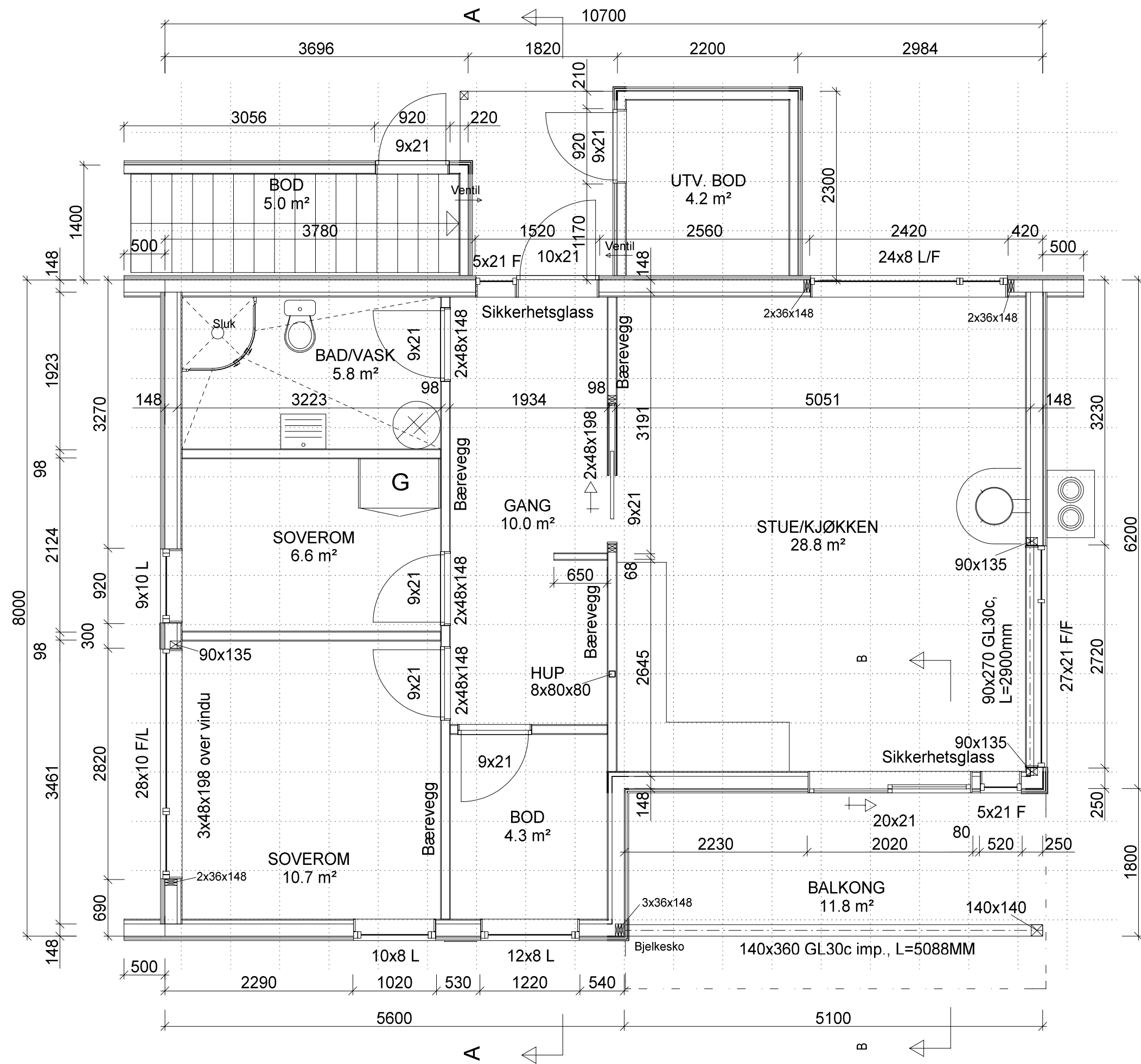
[illegible]

|                                         |               |           |      |
|-----------------------------------------|---------------|-----------|------|
| TECH. INNHOLD                           | PLAN OG SNITT |           | 100  |
| PRISLISTE                               |               |           |      |
| Horizontaldelt Fritidsbøll Tomannshytte |               |           |      |
| ARTIKEL                                 | DATO          | TECH. NR. | REV. |
|                                         | 01.05.2018    | BNL       | 501  |

At forhandlings 233 møder vil de andre på forhånd være blevet fortalt om kravene og underskrevet dem.

Denne tegning må ikke kopieres eller trykkes ved foretagender som Arjoan AS eller medlemmer i





VED ILDSTED SKAL ALT BRENNBART MATR.  
SKJERMES IHT. ILDSTEDSFORSKRIFTENE.

BRANNMURER SKAL HA LUFTING MOT  
BRENNBARE FLATER IHT. NBI 552.135.

VEDR. BAD- OG KJØKKENINNREDNING SE EGNE  
TEGNINGER FRA LEVERANDØR.

DØRER OG SIDEFELT SAMT GLASSFELT MOT  
BALKONG OG TERRASSE MÅ HA SIKKERHETSGLASS  
IHT. TEK10 §12-20.

VÅTROM BØR UTFØRES IHT. TIL BYGGEBRANSJENS  
VÅTROMSNORM.

DET SKAL VÆRE MIN. 25MM HØYDEFORSKJELL  
MELLOM TOPPEN AV SLUKRIST OG OVERKANT  
AV MEMBRAN VED DØR. FALL PÅ VÅTROM  
SKAL VÆRE MIN. 1:100.

BÆRING OVER VINDUER SKAL VÆRE  
2x48x198 C24, OPPLAGT PÅ 36x148  
DER ANNET IKKE ER VIST.

**SYSTEMHUS**

FORHANDLER:  
**Brødrene Aursnes**  
6239 SYKKYLVEN

|      |            |                                  |       |
|------|------------|----------------------------------|-------|
|      |            |                                  |       |
| C    | 09.08.2018 | Endret veggtykkelse til 148+48mm | SA    |
| B    | 05.07.2018 | Div. kompletteringer             | SA    |
| A    | 06.06.2018 | Arbeidstegning                   | SA    |
| REV. | DATO:      | REVISJON:                        | SIGN: |

**ARKPLAN**  
ARKITEKTONOR  
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,  
7801 Namsos, Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER:  
**Brødrene Aursnes AS**

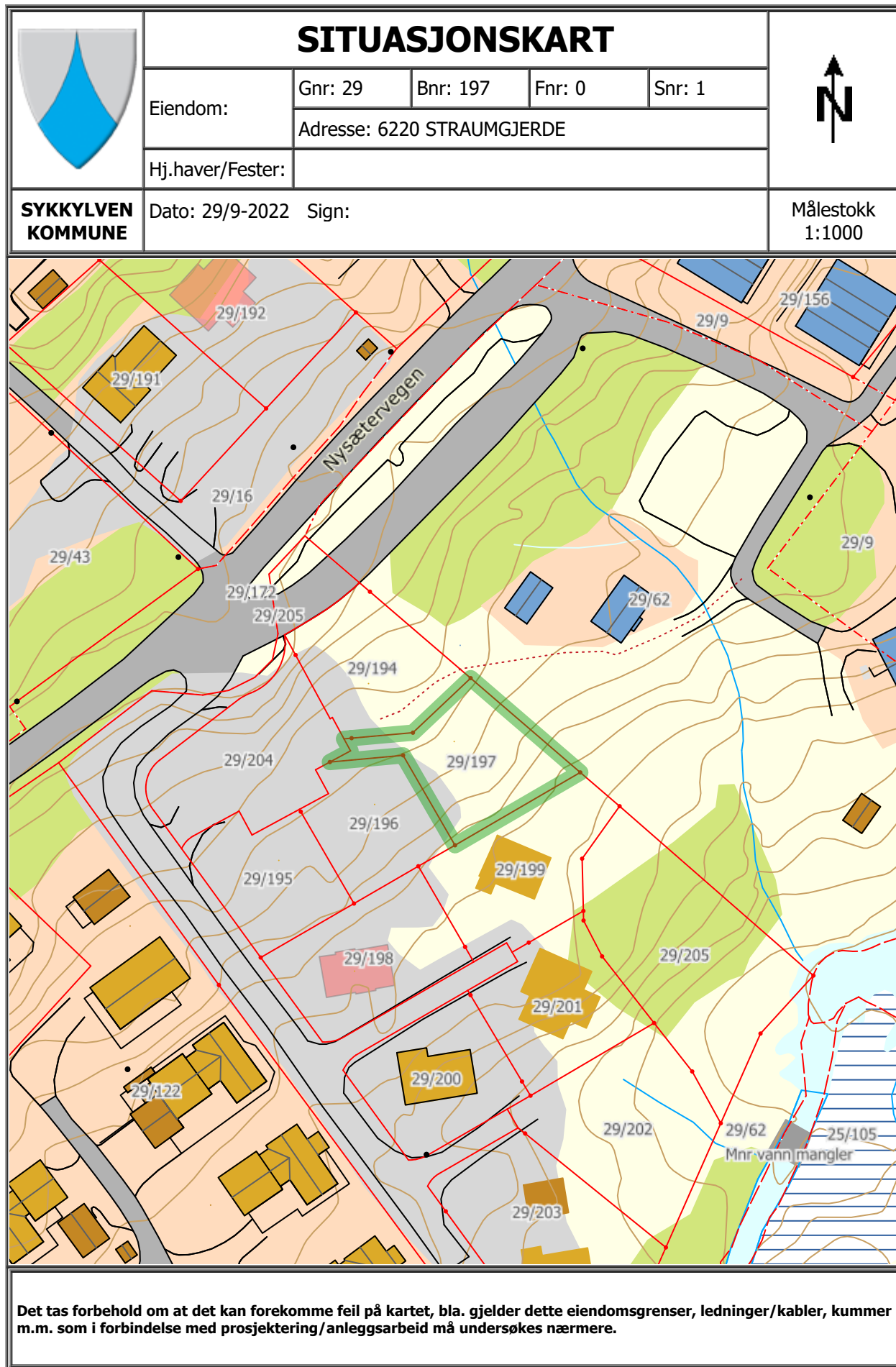
BYGGEPLASS:  
**Fjellsætra**

KOMMUNE:  
**Sykkylven**

|                                          |  |            |       |           |      |
|------------------------------------------|--|------------|-------|-----------|------|
| TEGN. INNHOLD:                           |  |            |       | MÅL:      |      |
| Montasje 1. etasje                       |  |            |       | 50 A2     |      |
| PROSJEKT:                                |  |            |       |           |      |
| Horisontaldelt Fritidsbolig-Tomannshytte |  |            |       |           |      |
| ARKITEKT:                                |  | DATO:      | SIGN: | TEGN. NR: | REV: |
|                                          |  | 01.05.2018 | BNL   | 520       | C    |

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.





**For matrikkelenhet:**

|                 |                  |                              |                      |
|-----------------|------------------|------------------------------|----------------------|
| Kommune:        | 1528 - SYKKYLVEN | Utskriftsdato / klokkeslett: | 09.01.2026 kl. 13:57 |
| Gårdsnummer:    | 29               | Produsert av:                | Berit Flaten         |
| Bruksnummer:    | 197              | Attestert av:                | Sykkylven kommune    |
| Festenummer:    |                  |                              |                      |
| Seksjonsnummer: | 1                |                              |                      |

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 06.09.2018  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 67 / 147 i matrikkelenhet 29 / 197  
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

| Tekst                                                      | Areal      | Kommentar                                        |
|------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
| Matrikkelenheten har andel (1 / 8) i realsameie: 29 / 204  | 710,1 m2   | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 14) i realsameie: 29 / 205 | 3 334,2 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

Eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn           | Bruksenhet | Adresse                       | Andel |
|---------------|--------|----------------|----------------|------------|-------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 280279         | HOVLID ANJA    | H0101      | HESSAVEGEN 23<br>6006 ÅLESUND | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 140378         | SIMONSEN BØRRE | H0101      | HESSAVEGEN 23<br>6006 ÅLESUND | 1 / 2 |

Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle                            | Status | Føds.d./org.nr | Navn           | Bruksenhet | Adresse                       | Andel |
|----------------------------------|--------|----------------|----------------|------------|-------------------------------|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten |        | 280279         | HOVLID ANJA    | H0101      | HESSAVEGEN 23<br>6006 ÅLESUND |       |
| Eier registrert hos Skatteetaten |        | 140378         | SIMONSEN BØRRE | H0101      | HESSAVEGEN 23<br>6006 ÅLESUND |       |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing  
Status  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

|              |            |                 |                   |              |            |
|--------------|------------|-----------------|-------------------|--------------|------------|
| Seksjonering | 31.08.2018 | Tinglyst        | 08.09.2018        | brunsind     | 31.08.2018 |
| Seksjonering | 2018/973   | Rolle           | Matrikkelenhet    | Arealendring |            |
|              |            | Etablert/Endret | 1528 - 29/197     |              |            |
|              |            | Etablert/Endret | 1528 - 29/197/0/1 |              |            |
|              |            | Etablert/Endret | 1528 - 29/197/0/2 |              |            |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                     |       |                |                |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|-------|----------------|----------------|------------------------------|------------|
| Bygningsnr:           | 300 691 468                          | Bebygd areal:       | 103   | Ant. boliger:  | 0              | Datoer                       |            |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:   | 0     | Ant. etasjer:  | 3              | Rammetillatelse:             |            |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 147,3 | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse:     | 28.06.2018 |
|                       | Nord: 6913710 Øst: 384485            | Bruksareal totalt:  | 147,3 | Avløp:         | Privat kloakk  | Tatt i bruk:                 |            |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:  | 0     | Har heis:      | Nei            | Midlertidig brukstillatelse: | 14.06.2019 |
| Bygningstype:         | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol        | Bruttoareal annet:  | 0     |                |                | Ferdigattest:                | 30.04.2020 |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt: | 0     |                |                |                              |            |
| Bygningsstatus:       | Ferdigattest                         |                     |       |                |                |                              |            |
| Energikilder:         | Elektrisitet                         |                     |       |                |                |                              |            |
|                       | Biobrensel                           |                     |       |                |                |                              |            |
| Oppvarming:           | Elektrisk                            |                     |       |                |                |                              |            |

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| L01    | 0                | 0         | 13,3      | 13,3       | 0         | 0         | 0          |
| H02    | 0                | 0         | 67        | 67         | 0         | 0         | 0          |
| H01    | 0                | 0         | 67        | 67         | 0         | 0         | 0          |

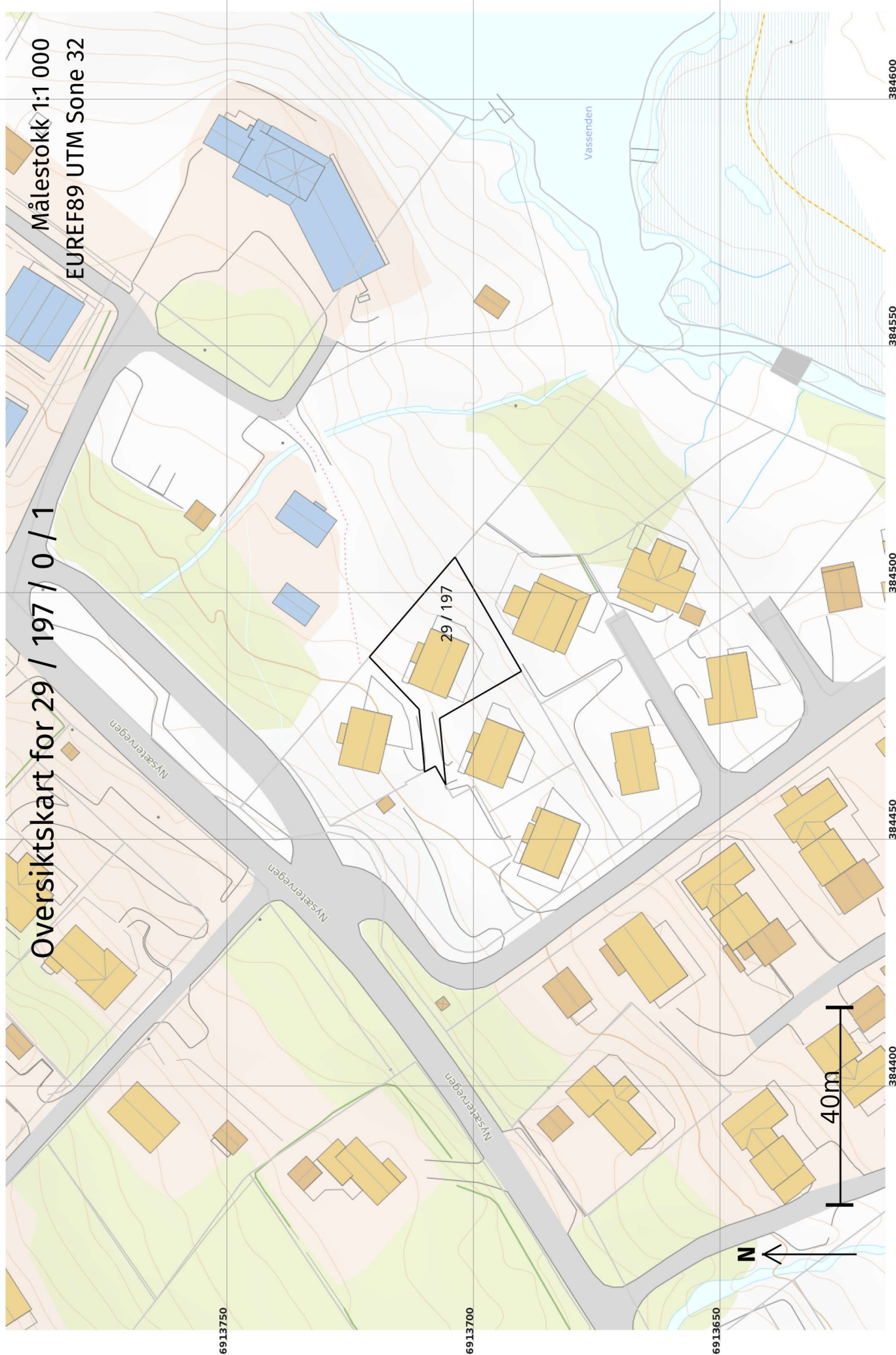
Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 29/197  | H0101             | Fritidsbolig    | 67         | 3        | Kjøkken        | 1   | 1  | 29/197/0/1     |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn            | Bruksenhet | Adresse                        |
|--------------|------------------|-----------------|------------|--------------------------------|
| Tiltakshaver | 959870373        | AURSNEB BYGG AS |            | Postboks 235<br>6239 SYKKYLVEN |





Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 29 / 197 / 0 / 1

6913750

6913700

6913650

384400

384450

384500

384550

384600

N

40m

---

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET  
FJELLSÆTRA ALPEGREND**

---

## **INNHold**

Hvis du legger til overskrifter (Format > Avsnittsstiler), vises de i innholdsfortegnelsen.



## 1. FORMÅL

Disse vedtektene gjelder for Velforeningen Fjellsætra Alpegrend vei, vann og avløp ("**vellet**"), som på vegne av eierne skal drifte veien på gnr. 29 bnr. 205 i Sykkylven kommune ("**veien**"), parkeingsplassen på gnr. 29 bnr. 204 ("**parkeringen**"), samt felles anlegg for vann og avløp ("**anlegget**").

Vellet skal stå for den daglige driften av veien, parkeingen og anlegget. Vellet skal sørge for at veien og parkeringen er i brukelig og forsvarlig stand samt det som innbefatter vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av disse. I tillegg skal vellet stå for nødvendig drift, vedlikehold og utbedring av anlegget. Vellet skal kunne kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av vellets utgifter.

## 2. MEDLEMSKAP

Alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller leilighet med adkomst via veien er medlemmer av vellet. Mer spesifikt gjelder dette boliger på tomtene gnr. 29 bnr. 194 til 203 i Sykkylven kommune. Hver boenhet/husstand ansees som et medlem..

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt og den fraskilte eiendommen sokner til veien, har denne eiendommen rett og plikt til å bli med i vellet.

## 3. REGNSKAPS OG ARBEIDSÅR.

Regnskaps og arbeidsåret i vellet følger kalenderåret.

## 4. JURIDISK PERSON

Vellet er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

## 5. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet er vellets overordnede organ og skal avholdes innen 15. mars hvert år. Bare medlemmer har møte og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Årsmøtet er vedtaksdyktig når minst 50% av medlemmene er til stede. Årsmøtet skal treffe beslutninger i følgende saker:

- Velge ordstyrer
- Velge referent
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste
- Velge to personer som sammen med styrets leder skal underskrive referatet
- Behandle årsmelding fra styret
- Behandle revidert regnskap og budsjettforslag
- Fastsette kontingentens størrelse
- Behandle innkomne saker
- Velge styreleder
- Velge styremedlemmer og vararepresentanter
- Velge revisor
- Bestemme om styret skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet. Eventuell godtgjørelse fastsettes for kommende styreperiode

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal skrives referat fra årsmøtet som skal underskrives av styreleder og to medlemmer som er valgt på møtet.

## **6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene krever det.

## **7. AVSTEMMING ÅRSMØTE**

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har en stemme. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning. Avstemningen skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever dette. Ved skriftlig valg anses en blank stemme som ikke avgitt stemme. Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

## **8. INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst seks og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager. Sakslisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Ved vedtektsendring skal innholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

## **9. STYRET**

Årsmøtet skal velge et styre for vellet. Dette skal bestå av tre medlemmer, hvor det er ønskelig med representanter fra både hytteeierne (bnr. 198-203) og leilighetseiere (bnr. 194-197).

Årsmøtet velger styreleder. Styret velger selv kasserer og sekretær.

Styreleder står på valg hvert år. De øvrige styremedlemmer blir valgt for to år, med unntak av første år da et styremedlem velges kun for et år. På denne måte er to styremedlemmer på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.

## **10. STYRETS OPPGAVER**

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:

- Forberede og innkalle til årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap og revisjon
- Utarbeide forslag til budsjett for vellet
- Lede driften av vellet i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett
- Gjøre mindre arbeid og foreta mindre innkjøp for å forhindre skader på veien, parkeringen og anlegget
- Kreve innbetaling av kontingent
- Gjennomføre andre tiltak som årsmøtet pålegger styret

Det skal skrives referat fra styremøtene. Referatet skal være tilgjengelig for medlemmene.

Styret har signaturrett i fellesskap på vegne av vellet.

## **11. AVSTEMMING STYRET**

Styret er vedtaksdyktig når minst to styremedlemmer er tilstede og vedtak gjøres med alminnelig flertall. Når kun to styremedlemmer er tilstede treffes beslutning kun ved stemmelikhet. Ved økonomiske vedtak skal kasserer være tilstede.

Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

## **12. STYRETS KOMPETANSE**

Styreleder kan treffe beslutninger alene i mindre saker eller saker som må behandles raskt. Resten av styret skal informeres om slike beslutninger snarest mulig og også på neste styremøte. Årsmøtet kan gi styreleder fullmakt til å treffe avgjørelser eller å binde veilaget overfor tredjemann.

Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for vellet, herunder salg av fast eiendom.

## **13. KONTINGENT**

Kontingents størrelse bestemmes av årsmøtet, og størrelsen på denne varierer for leilighetseiere og hytteeiere basert på lengden av veien som hver enkelt benytter for adkomst. Dette skal fastsettes som en brøk av årsmøtet.

Hvert medlem er pliktig til å betale den kontingenten som fastsettes innenfor de frister som bestemmes på årsmøtet. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- 13.1** Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- 13.2** Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer.

## **14. DUGNADSLIKT**

Medlemmene er pliktige til å delta på dugnad når styret innkaller til det. Deltakelse kan tas på et annet tidspunkt enn fastsatt om dette ikke passer. Dette må i tilfelle avklares med styret slik at styret har kontroll på hvem som har deltatt.

Medlemmer som ikke ønsker å delta på dugnad kan kjøpe seg fri fra denne med en sum på 500 kroner til vellets konto.

## **15. BRUK AV VEIEN OG PARKERINGEN**

Transport på veien eller parkeringen må ikke skje når det kan være fare for skade på veibanen, stikkrenner eller grøfter. Medlemmer eller andre som har forårsaket skade på veien eller parkeringen er ansvarlig for å utbedre skaden. Dersom utbedring ikke er utført innen rimelig tid, kan styret sørge for å få skaden utbedret på skadevolders regning. Styret kan gi dispensasjon for bruk ut over naturlig bruk ved å innkreve en særavgift for denne bruken.



## **16. UTMELDING/OPPLØSNING**

Et medlem kan ikke kreve vellet oppløst eller melde seg ut av vellet. Vellets misjon kan reduseres til drift av anlegget dersom veien og parkeringen blir kommunal og kommunen derfor overtar ansvar for drift og vedlikehold av denne.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

## **17. TVISTER**

Eventuelle tvister i vellet må løses ved de alminnelige domstoler med Eiendommens hjemting som verneting.

Ålesund den 16.10.2019

## SAMEIEVEDTEKTER

### for sameiet Fjellsætra Alpegrend L4

#### § 1 «Sameiet Fjellsætra Alpegrend L4»

Sameiets navn er «Sameiet Fjellsætra Alpegrend L4».

Sameiet består av 2 fritidsseksjoner med tilhørende boder, terrasser og fellesareal på eiendommen gnr. 29, bnr. 197 i Sykkylven kommune.

#### § 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 7.

#### § 3 Seksjonene og fellesareal

Seksjonene er angitt ved gnr. 29, bnr. 197, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon. I tillegg til hver enkelt seksjon følger ideell eierandel av fellesareal i h.h.t. sameierbrøk. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes BRA.

Eierseksjon nr 1 i første etasje har rett til å bygge terrasse på bakkeplan utenfor eierseksjonen.

#### § 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

#### § 5 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til styret.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

R. L. Sta. bek

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

#### § 6 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

- A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- B. Endring i vedtektene.
- C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

#### § 7 Styre

Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 1 styremedlem og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann. Styremedlemmenes funksjonstid er ett år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 50% av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller ett styremedlem finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



## § 8 Regnskapsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

## § 10 Mislighold

### Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarelsen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

### Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

### Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

### Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

### Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

## § 11 Husorden

Styret fastsetter husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## § 12 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres med Sykkylven som vernetting.

## § 13 Gjeldende lovverk

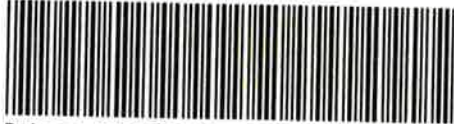
Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

oo0oo

Sykkylven, den 13.08.2018





|                                                            |                              |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsendaren sitt namn:<br><b>Brødrene Aursnes AS</b>       |                              | Plass for tinglysingsstempel<br><br>Doknr.: 1291388 Tinglyst: 19.09.2018<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse<br><b>Postboks 235</b>                             |                              |                                                                                                                                                                                |
| Postnr.<br><b>6239</b>                                     | Poststad<br><b>Sykkylven</b> |                                                                                                                                                                                |
| (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.<br><b>959 870 373</b> | Ref.nr.                      |                                                                                                                                                                                |

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka

**1. Eigedomen(ane)<sup>2)</sup>**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kommunenr.<br><b>1528</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kommunenamn<br><b>Sykkylven</b> | Gnr.<br><b>29</b>                                                                                                                                         | Bnr.<br><b>203</b> | Festenr.                                                                                                                                                               | Seksjonsnr. | Ideell part |
| Overdraginga gjeld bygg på festa grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                |                                 | Overdraginga omfattar transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                        |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |
| Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                           |                                 | Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |
| Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast                                                                                                                                                                                                        |                                 | Storleik på ideell part                                                                                                                                   |                    | Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyrer etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |             |
| Slag<br><input type="checkbox"/> 1 Med bygningar <input checked="" type="checkbox"/> 2 Utan bygningar                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |
| Bruk av grunn<br><input type="checkbox"/> B Bustad-eigedom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eigedom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. veg <input type="checkbox"/> A Anna |                                 |                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |
| Type bustad<br><input type="checkbox"/> FB Frittliggj. einestad <input type="checkbox"/> TB Tomannsbustad <input type="checkbox"/> RK Rekkjehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-husvære <input checked="" type="checkbox"/> AN Anna                                                               |                                 |                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                                                        |             |             |

**2. Kjøpesum**

kr 460.000,-

Lyst ut for sal på den frie marknaden  
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Oreigning ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphøyr av sambuarskap ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis

**3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr

**4. Overdraging frå**
Fødselsnr./org.nr.<sup>4)</sup> **959 870 373** Namn **Brødrene Aursnes AS** Ideell part
**5. Overdraging til**
Fødselsnr./org.nr.<sup>4)</sup> **959 870 373** Namn **Brødrene Aursnes AS**

Fast busett i Noreg  
☒ Ja ☐ Nei  
☒ Ja ☐ Nei  
☐ Ja ☐ Nei  
☐ Ja ☐ Nei
**6. Særskilde avtalar**

OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglysast

Til en hver tid brukere av eiendommene knr. 1528, gnr. 29, bnr. 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 og 203 har gangadkomst til fots eller på ski i eiendomsgrensene mellom eiendommene for tilkomst til/fra Nysætervatnet og skiløyper.

Dato **17/9-2018** Utfærdars underskrift *for Brødrene Aursnes AS*  
GA-5400 N Godkj. (06.07) Elektronisk utgåve Skøyte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)

**7. Fråsegn frå kjøparen/tileignaren ved overføring av bustadseksjon <sup>9)</sup>**

Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegnene i eigarseksjonslova § 23.

Dato Stad

Kjøparen/tileignaren si underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

**8. Fråsegn om sivilstand o.a. <sup>8)</sup>**

**1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partner(ar)?**

☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

**2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

**3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(del) reg. partnaren(ane) brukar som sams bustad?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/den (del) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

**9. Underskrifter og stadfestingar**

Dato Stad  
17/9-2018 Sykkylven

Utferdaren si underskrift <sup>7)</sup>

Gjenta med maskin eller blokkbokstavar

Knut Henning Aursnes  
Petter Andre Aursnes

for BRØDRENE AURSNES AS  
KNUT HENNING AURSNES  
PETTER ANDRE AURSNES

Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato Ektefelle/registrert partnar si underskrift Gjenta med blokkbokstavar

<sup>8)</sup> Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar

Lars Hellevik

& AURSNES  
PARTNERS

Adresse

Lars Hellevik

2. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar

Fiendomsregler MINCE

Adresse



Bortferstaren si underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

Dato Utferdars underskrift

17/9-2018

Fgr Brødrene Aursnes AS  
Knut Henning Aursnes  
Petter Andre Aursnes

**10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar**

1. Er heimelshavaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?  
☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae underskriv som heimelshavarar?  
☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/deira ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som sams bustad?  
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.

**11. Underskrifter og stadfestingar**

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga

Stad, dato  
 Sykkylven, den 17.08.2018

Fødselsnr./org. nr. Underskrift Gjenta med blokkbokstavar  
 911774941 *Randi Ellen Ulvestad* for FJELLSETERLAGET *SVEN KJØLSTØ ERIK PEDERSEN RANDI ELLEN ULVESTAD, JARV KÅRE AUGDAL*

Som heimelshavars ektefelle eller registrerte partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato Ektefelle/registrert partnar si underskrift Gjenta med blokkbokstavar

8) Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar  
*Hallbjørge Vik Støylen* HALLBJØRGE VIK STØYLEN

Adresse  
*Nakkegt. 98 6230 Sykkylven*

2. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar  
*Svein Fjorgeren Støylen* SVEIN FJØRGJEN STØYLEN

Adresse  
*Gråttvegen 8, 6230 Sykkylven*

**Notar:**

- Skøytet skal utferdast i to eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Kartverket, det andre mottek innsendaren i retur i kvittert stand. Skøytet skal sendast til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid.
- Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
- Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut bae felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
- Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
- Separerte vert rekna som gifte, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom bae er heimelshavarar.
- Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen.
- Dersom utferdaren/heimelshavaren ikkje er offentlig styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.

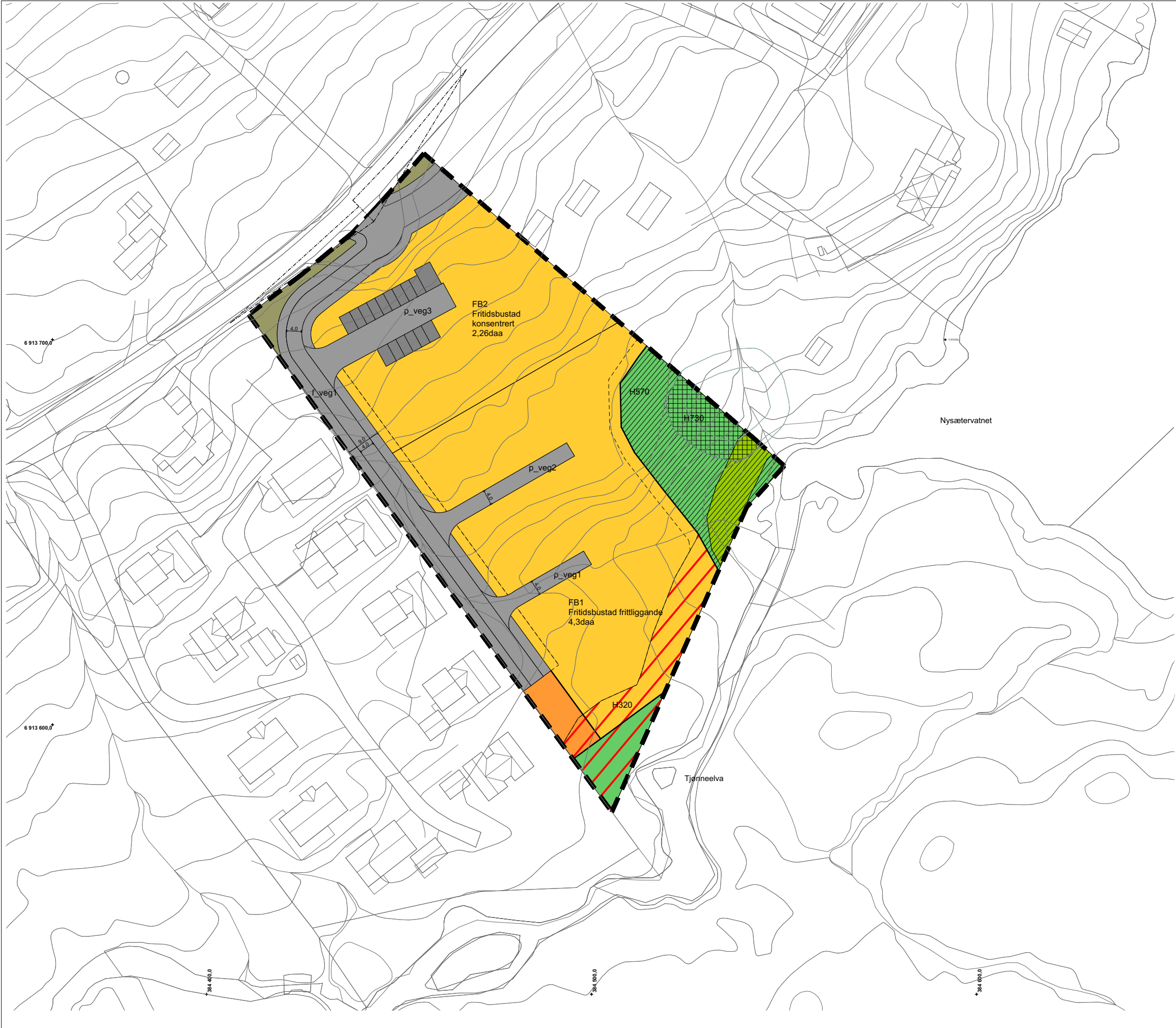
Dato 17.8.2018 Utferdars underskrift *Per Ole Nordmark* *Per Ole Nordmark*

GA-5400 N Skøyte Side 3 av 3









TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 12-5, ledd nr.1)

- Område for fritidsbebyggelse - frittliggende
- Område for fritidsbebyggelse - konsentrert
- Skiløypetrasé

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr.2)

- Køyreveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Annan veggrunn - grøntareal
- Avløpsanlegg (under bakken)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr.3)

- Frømråde

OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisiktsone
- Omsynssone H320 - faresone for flaum
- Omsynssone H570 - vernesone rundt automatisk freda kulturminne
- Omsynssone H730 - området inneholdt automatisk freda kulturminne

Juridiske linjer og punkt

- Planen si avgrensning
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

Kartopplysninger:

Dato og kilde for basiskart: 14.04.2016/ Norgeskart FKB  
Geodetisk grunnlag: EUREF89  
Kartprosjekt: UTM/Zone 32  
Høgdegrunnlag: NNS4

Elkvdistanse 1 m  
Kartmålestokk 1:1000



**REGULERINGSPLAN**  
Detaljregulering av felt F ved Nysætervatnet

Arealplan-ID: 15282016001  
Plantype: Detaljplan  
Forslagstiller: Brødrene Aursnes AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

| Planvedtak                            | Behandlingsorgan               | Møtesaknr. | Date              |  |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------|-------------------|--|
| Eiendomsforretning                    | Kommunesstyret                 | PS 36/2017 | 19.06.17          |  |
| 2. gangs behandling                   | Nærings- og utviklingsutvalget | PS 36/2017 | 29.05.17          |  |
| Offentlig ettersyn                    |                                |            | 31.01.17-15.03.17 |  |
| 1. gangs behandling                   | Nærings- og utviklingsutvalget | PS 6/2017  | 24.01.17          |  |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid |                                |            | 22.04.16          |  |

PLANEN ER UTARBEIDA AV: Iroko Arkitekter AS

# **Reguleringsføresegner for detaljregulering av felt F ved Nysætervatnet. Del av gnr 29/bnr 62**

## **§1 – Planformål**

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

### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, nr. 1)**

- Område for frittliggende fritidsbebyggelse (FB1)
- Område for konsentrert fritidsbebyggelse (FB2)

### **2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, nr.2)**

- Køyreveg, felles (f\_veg1)
- Privat avkøyeringveg (p\_veg1)
- Privat avkøyeringveg (p\_veg2)
- Privat avkøyeringveg (p\_veg3)
- Felles parkering
- Annan vegggrunn – grøntareal, felles (f-SAG)
- Område for avlaupsanlegg

### **3. Grønnstruktur (pbl §12-5, nr.3)**

- Friområde

### **4. Omsynssoner (pbl. §12-6)**

- Frisikt (H140)
- Omsynssone H320 – faresone for flaum
- Omsynssone C (H570)
- Omsynssone D (H730)

## **§ 2 – Fellesbestemmelsar**

### **2.1 Ubebygde delar av utbyggingsområda**

Eksisterande vegetasjon skal bevarast så langt råd er. Ubebygde delar skal gis ei tiltalande utforming med vekt på kvalitet i materiale og plantevalg. Ingen tomter kan beplantast med tre eller busker som hindrar trafikktryggleiken.

### **2.2 Trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar**

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast øvrig bebyggelse innanfor planområdet med omsyn til fargebruk og uttrykk.

### **2.3 Kulturminner i utbyggingsområdet**

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminner, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring jfr. Kulturminnelovens §8 andre ledd.



## §3 – Bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med ei enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal nyttast materialar og fargar som er tilpassa omgivelsane. All bebyggelse skal ha saltak og taktekinga skal utførast i torv, tre eller skifer. Tilbygg og frittstående bygg skal tilpassast hovudhytte mht. materialval, form og farge.

Det er ikkje tillat å plante hekkar. Det er ikkje tillat å plante vekstar som ikkje finst naturleg i området. Der det skal gravast/trauast for til dømes veg, bør ein ta vare på vegetasjonen for å bruke denne til evt. dekke på vegskråningar etc.

Inngjerding av tomter er ikkje tillate. I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200m<sup>2</sup> av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar. Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøntdrag, friluftsliv- eller turområde.

Byggegrenser er vist i plankartet.

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.

I samband med byggemelding skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser opparbeiding av området med tilgrensande trafikkareal. Situasjonsplanen skal vise høgde på terreng, kotehøyder for bygg, trafikkareal og støttemurar.

### 3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (FB1)

Innanfor området skal det byggast fritidsbustader med 1 etasje pluss loft og med ei bueining. Bygningane skal ha saltak. Maksimal gesimshøgde vert sett til 5m og maksimal mønehøgde til 7m. Høgdena skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

Det skal avsettast 2 parkeringsplassar pr. hytte. Parkeringsplassane skal medrekast i BYA for tomte og skal reknast som 18m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

Grada av utnytting skal ikkje overstige %BYA = 30% per tomt. Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt er 300m<sup>2</sup>. Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150m<sup>2</sup> bruksareal.

Bygg skal oppførast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet.

### 3.2 Konsentrert fritidsbebyggelse (FB2)

Innanfor området skal det byggast fritidsbustader i inntil to etasjar pluss loft med inntil to einingar. Bygningane skal ha saltak. Maksimal gesimshøgde vert sett til 8m og maksimal mønehøgde til 10m. Høgdena skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

Det skal avsettast 2 parkeringsplassar pr. eining. Det er tillat å oppføre carport for ein av p-plassane til kvar bueining.

Grada av utnytting skal ikkje overstige %BYA = 30%.

Bygg skal oppførast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet.

## §4 – Grønnstruktur

### 4.1 Friområde

Felles friområde for allmenn ferdsel.

### 4.2 Skiløype

Planen viser trasè for eksisterande skiløype. Breidde på trasèen er 9 m. Byggegrensa frå senterlinje trasè er 10 m. Rydding av vegetasjon og hogst i trasèen er tillatt.

## §5 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Felles køyreveg (f\_veg1)

Felles privat adkomstveg for dei nye fritidsbustadane med direkte avkøyring frå Nysætervegen. Køyrevegen skal byggast etter vegklasse III med ei køyrebanebreidde på 3,0m. Samla reguleringsbreidde er 9,0m. Vegen skal ikkje ha større stigning en 1:10, men det kan vere kortare strekningar med brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som mogleg. Vegane skal vinterbrøytast.

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og –fyllingar.

### 5.2 Privat avkøyringsveg (p\_veg1 og p\_veg2)

Frå felles køyreveg går det avkøyringsvegar til hyttene i felt FB1. Køyrevegen skal byggast med ei køyrebanebreidde på 3,0 meter. Vegane skal byggast i samsvar til plankartet. Vegen skal vinterbrøytast.

### 5.3 Privat avkøyringsveg (p\_veg3)

Frå felles køyreveg går det avkøyringsveg til hyttene i felt FB2. Køyrevegen skal byggast med ei køyrebanebreidde på 7,0 meter. Vegane skal byggast i henhald til plankartet. Vegen skal vinterbrøytast.

### 5.4 Anna veggrunn- grøntareal (f\_AVG)

Areal med formål anna veggrunn/grøntareal kan nyttast til snøopplagring og evt. andre fellesfunksjonar. Området er felles for fritidsbustadene og skal giast ei tiltalande form og beplanting.

### 5.6 Drift og vedlikehald

Drift, sikring og vedlikehald av samferdsel og parkering samt relaterte kostnader er private.

### 5.7 Vatn og avløpsanlegg

Feltet skal forsynast midlertidig med vatn frå eiga pumpe. Det skal grunnborast etter vatn, med pumpe, trykktank og pumpehus. Pumpehus skal oppførast med same materialar og farger som hyttene. Alle kablar skal leggst i jordgrøfter i eller langs tilkomstvegane. Felles ledning med svartvatn og gråvatn frå kvar boenhet skal førast direkte til nedgravd renseanlegg, dimensjonert for 100 P/E. Det skal i størst mogleg grad nyttast fellesgrøfter for vatn, avløp og straum. Tank til renseanlegg skal plasserast under bakken innanfor område for avlaupsanlegg. Denne kan plasserast heilt i eigedomsgrensa.

Det skal leggst til rette for pliktig tilknytning til eventuelt framtidig kommunalt vass- og avløpsanlegg, jamfør punkt 2.3 i føresegnar til gjeldande kommunedelplan.

## **5.8 Renovasjon**

Renovasjon skal til ein kvar tid følgje gjeldande reglar for Sykkylven kommune. Det er pliktig medlemskap i den kommunale løysinga for renovasjon.

## **§6 – Omsynssoner**

### **6.1 Frisiktsoner (H140)**

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde fra 0,5m over nivået til dei tilstøytande vegane. Vegetasjon, gjenstandar og konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillat i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrande vegetasjon, gjenstandar eller konstruksjonar blir fjerna. Det er ikkje tillat å etablere parkeringsplassar i frisiktsonene.

### **6.2 Faresone for flaum (H320)**

Det kan ikkje reisast bebyggelse i områda som er merka med flomfare, H320, i plankartet.

### **6.3 Omsynssone C (H570)**

Gjeld omsynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innanfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon 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, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Det skal ikkje forekomme utbetring av eksisterande skitrasé som medfører inngrep i grunnen eller utviding av traséen.

Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

### **6.4 Omsynssone D (H730)**

Området inneheld eit automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal takast vare på. Det er ikkje høve til å sette i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme dei freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Det skal ikkje forekomme utbetring av eksisterande skitrasé som medfører inngrep i grunnen eller utviding av traseen.

Eventuell dispensasjon frå føresegnene må godkjennast av Riksantikvaren som rette antikvariske mynde.

## **§7 – Rekkefølgjekrav**

### **7.1 Vass og avløp**

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.

Det skal vere utarbeida og godkjent ein rammeplan for vass- og avløp for eigengodkjenning av reguleringsplan.

## 7.2 Teknisk infrastruktur

- Adkomstveg, parkering og vass- og avløpsanlegg skal opparbeidast fram til kvar enkelt fritidsbustad før kommunen kan gi ferdigattest.
- Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging før offentleg veg- og parkeringsplassar innanfor planområdet til "Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet" har fått utvida kapasitet og oppgradert standard. Ved å inngå ein utbyggingsavtale med kommunen som sørger for økonomisk bidrag til gjennomføring av rekkefølgekravet, kan det gi grunnlag for dispensasjon fra kravet slik at det kan gis tillatelse til ny utbygging før rekkefølgekravet er gjennomført. Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. stette krava som for samleveg, sa1 iht Sv Hb N100, for strekning med einfeltsveg 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 stettast ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkjefølgjekravet.
- Før første ferdigattest til fritidsbustad blir gitt i planområdet, skal avkjørsla mot Nysætervegen vere opparbeida som vist på plankartet.

Iroko Arkitekter AS, 15.05.2017

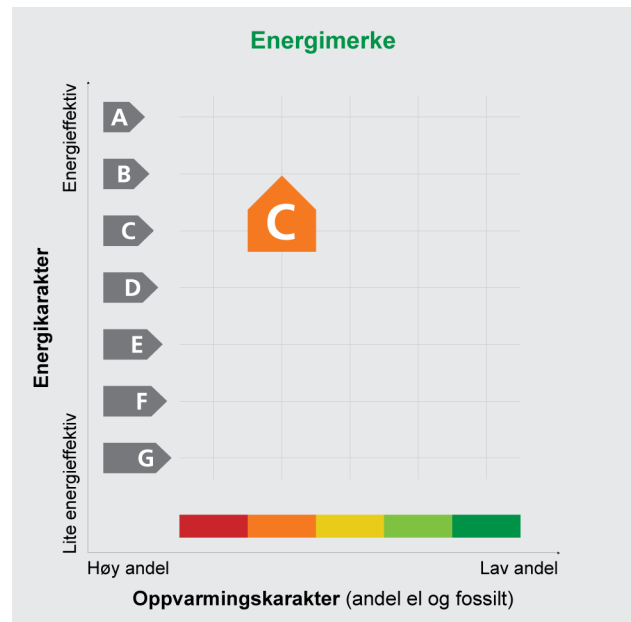
Eigengodkjent av Sykkylven kommune i kommunestyret i møte 19.06.2017



## ENERGIATTEST

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Adresse                |               |
| Postnr                 | 6220          |
| Poststad               | STRAUMGJERDE  |
| Andels-/leilegheitsnr. |               |
| Gnr.                   | 29            |
| Bnr.                   | 197           |
| Seksjonsnr.            | 1             |
| Festenr.               |               |
| Bygn. nr.              | 300691468     |
| Bustadnr.              | H0101         |
| Merkenr.               | A2019-1024471 |
| Dato                   | 26.06.2019    |

Innmeld av PETTER-ANDRE AURSNESS



Energiattesten er stadfesta og offisiell.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energi-

effektiv. Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Eksperten har ikkje kome med tips til brukarvanar

## Moglege forbetringar for energistandarden til bygningen

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, og det beste skjønet til den som har utført energimerkinga, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bustaden eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bustaden eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikkje gjort framlegg om forbetringstiltak

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                     |                                                                |                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Registrering:</b>                | Attest utferda av ekspert med enkel registrering.              |                        |
| <b>Bygningskategori:</b>            | Småhus                                                         |                        |
| <b>Bygningstype:</b>                | Tomannsbolig horisontaldelt                                    |                        |
| <b>Byggjeår:</b>                    | 2019                                                           |                        |
| <b>Bygningsmateriale:</b>           | Tre                                                            |                        |
| <b>BRA:</b>                         | 67                                                             |                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>     | 1                                                              |                        |
| <b>Detaljert vegger:</b>            | Nei                                                            |                        |
| <b>Detaljert vindaug:</b>           | Nei                                                            |                        |
| <b>Dato for lekkasjetallmåling:</b> | Ikkje oppgjeven                                                |                        |
| <b>Type bygg:</b>                   | Nybygg                                                         |                        |
| <b>Energireglar (TEK-standard)</b>  | Energireglar 2010                                              | Finst berre for nybygg |
| <b>Teknisk installasjon</b>         |                                                                |                        |
| <b>Oppvarming:</b>                  | Elektrisitet<br>Ved                                            |                        |
| <b>Ventilasjon:</b>                 | Kun naturlig                                                   |                        |
| <b>Detaljering varmesystem:</b>     | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |                        |

For å sjå utfyllande data som er brukte i berekningane, kan ein gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette krev at ein er eigar eller har fått delegert løyve til å gå inn).

## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





Høyde over havet

345 m



Offentlig transport

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra             | 1 t 55 min 🚗      |
| 🚋 Fjellseterskiftet<br>Linje 110, 250 | 4 min 🚗<br>2.3 km |
| 🚋 Drotninghaug<br>Linje 110, 250      | 5 min 🚗<br>3.1 km |

Avstand til byer

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

Ladepunkt for el-bil

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 🚗 Kople Strandafjellet Skisenter | 10 min 🚗 |
| 🚗 Brunstad Kraft AS              | 12 min 🚗 |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 68 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

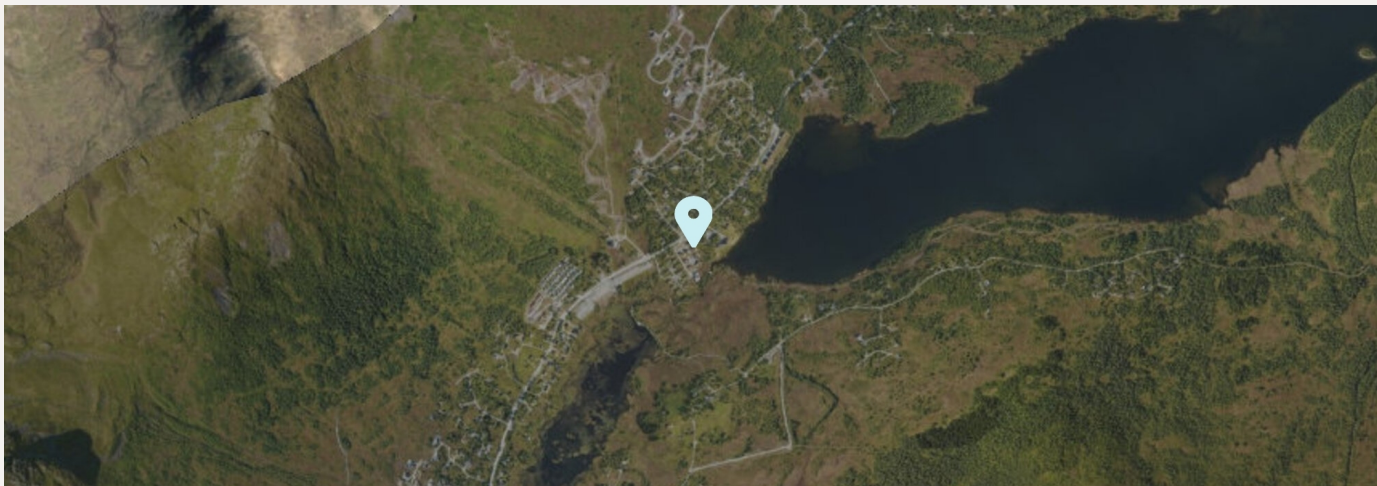
|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Velleseterhytta       | 14 min 🚗 |
| Ikorntnes Friluftsbad | 24 min 🚗 |
| Stranda Golfklubb     | 24 min 🚗 |

Sport

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| ⚽ Velledalen grusbane<br>Fotball | 10 min 🚗<br>8.9 km |
| ⚽ Dalemyra stadion<br>Fotball    | 10 min 🚗<br>8.9 km |
| 🏊 Stranda Treningssenter         | 16 min 🚗           |
| 🏊 Family Sports Club Sykkylven   | 20 min 🚗           |

Dagligvare

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Nærbutikken Velledalen                           | 9 min 🚗             |
| Bunnpris Straumgjerde<br>Post i butikk, PostNord | 14 min 🚗<br>14.1 km |







Som kunde hos oss kan du låne  
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&  
PARTNERS  
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.