


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nysætervegen 0, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 59, bnr. 22

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18978-1772

Eiendomsverdi ref nr: KD6843

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 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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

Hytte oppført i 2010. Det er gitt ferdigattest på hytta 24.04.2017.

Hytta er oppført som tradisjonell trekonstruksjon levert av Saltalshytta, basert på fabrikkproduserte veggelementer og øvrige bygningsdeler fra produsentens egen hyttefabrikk. Råbygget er etter opplysninger/produsentinformasjon montert på byggeplass som byggesett etter leverandørens system og monteringsanvisning. Hytta er med plate på mark og med hems.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekket er observert/besiktiget fra bakkenivå.

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

Hytta er oppført i en bindingsverk konstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med stående bordkledning. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

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

Det er platt av tre ved inngangen til hytta.

På vestsiden er det opparbeidet en platt med betongheller på bakkeplanet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furu, samt fliser i vindfanget og på badet.

Veggene har laserte paneler, og det er også laserte paneler i himlingene.

Overflatene fremstår med normal til liten bruksslitasje i forhold til alder.

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Elementpipe fra byggeår med pussede flater.

Det er tilsluttet en peisovn med kleberstein i stuen. Det er en glassplate på gulvet under peisovnen.

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

Det er innvendige laserte helter fyllingsdører i hytta.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med panelte flater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Hytta har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010.

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

Anlegget er montert av Alfred Nesset AS

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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.

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen.

Eiendommen har avløp fra toalett til tett septiktank. Kommunal tømning årlig.

Fra gråvann til tank med overrenning tel ekstern tank med rensegrus og fra denne til grøft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

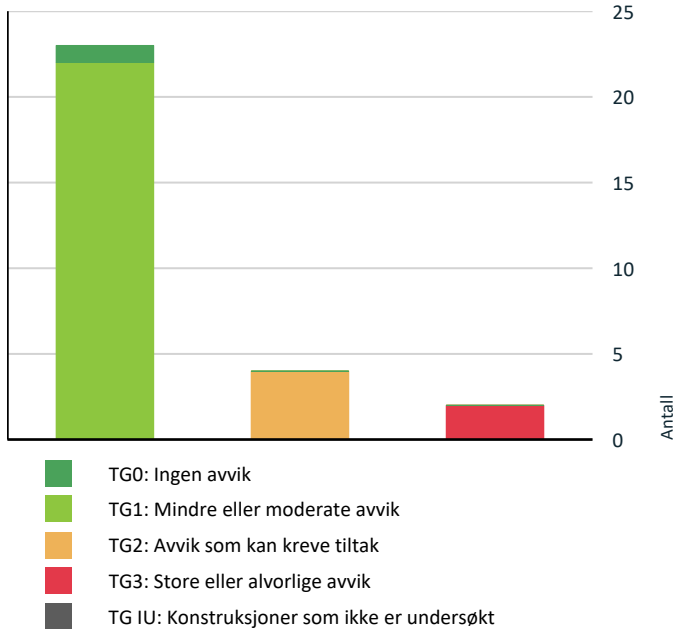
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

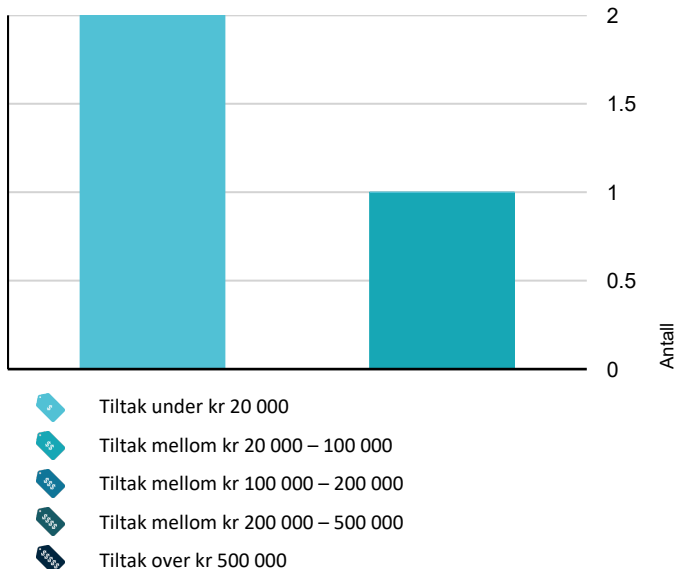
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Membran på vegger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Hytte

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med stående bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hytta har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Det er platt av tre ved inngangen til hytta.

På vestsiden er det opparbeidet en platt med betongheller på bakkeplanet.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre furu, samt fliser i vindfanget og på badet.

Veggene har laserte paneler, og det er også laserte paneler i himlingene.

Overflatene fremstår med normal til liten bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger på ca. 8 mm gjennom stuen og ca. 4 mm på en lengde på to meter. I soverom mot nordvest er det målt hellinger på ca. 5 mm og ca. 3 mm på en lengde på to meter.

Det tas et spesifikt forbehold ved målinger av planhet i denne hytta. Det er foretatt stikkprøvemålinger, og hytta 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

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede flater.

Det er tilsluttet en peisovn med kleberstein i stuen. Det er en glassplate på gulvet under peisovnen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp/ hemstrapp til hemsen.

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige laserte helter fyllingsdører i hytta.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med panelte flater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er panelte vegger og panelt himling på rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er varierende fallforhold på gulvet, noe som medfører at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall på deler av gulvet ved dusjkabinettet. Det er fall til sekundørsluk og det er fall fra dørterskel innover rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må opprettholde bruk av dusjkabinett for å sikre at dusjvann ledes direkte til sluk, og dermed redusere risikoen for fuktskader på gulv og vegger.

Det er viktig å sørge for god adkomst til sluk for regelmessig rengjøring og kontroll, for å hindre oppstuvning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Manglende tilfredsstillende fall mot sluk medfører økt risiko for at vann kan bli liggende på gulvet eller ledes ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.) Eventuell sluk under dusjkabinettet er ikke undersøkt, da denne manglet adkomst.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Membran på vegger

Beskrivelse

I våtsonen er det paneler på veggene, og det er ikke etablert tettesjikt i henhold til 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/aldre. 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet har en løsning med paneler i våtsonen. Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må benyttes dusjkabinett på rommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er merker i furugulvet ved hjørnet av kjøleskapet. Det ble under befaringen ikke registrert unormal fukt på stedet. Merkene kan være forårsaket av tidligere avriming av kjøleskapet. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader og merker i gulvet for å hindre videre slitasje og eventuelle følgeskader.

Videre bør årsaken til merkene undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Bruksslitasje på fronter vurderes som normalt, men kan utbedres etter behov.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er registrert irr på mutter og rørdeler inne i selve rør-i-rør-skapet. Det er også registrert at det har dryppet fra endemutter på stamme, noe som har medført noe rust inne i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør kontaktes rørlegger for kontroll og utbedring av irrdannelser og lekkasje fra endemutter på stamme.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere lekkasjer, korrosjon og potensielle vannskader i skapet og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010.

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er montert av Alfred Nasset AS

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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er montert av Alfred Nasset AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Ringmurssystem med betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har avløp fra toalett til tett septiktank. Kommunal tømming årlig. Fra gråvann til tank med overrenning tel ekstern tank med rensegrus og fra denne til grøft.

Eier opplyser at det kan komme lukt fra lufting, dette kan oppstå ved stort bruk og kraftig vind fra sørøst.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Naust oppført i enkel trekonstruksjon med åpent bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak og tekket med profilerte metallplater, og tekkingen er fornyet i senere tid. Det er beslagne takrenner og takfotbeslag av metall. Bygget er oppført på ringmur av betong med støpt betongplate innvendig. Naustet har enkel labankdør av tre som inngangsdør på baksiden og dobbel labankport av tre i front.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/59 m²

Fritidsbolig: Bod, Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Hems

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

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

Det bemerkes at det for undertegnede er få sammenlignbare eiendommer omsatt i det åpne marked i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1528-29/85/0/0 16 ,6220 STRAUMGJERDE 56 m ² 1992 2 sov	23-11-2025	3 200 000	3 200 000		3 200 000	52 459
2 1528-61/13/0/0 527 ,6220 STRAUMGJERDE 53 m ² 2005 2 sov	02-11-2025	1 900 000	2 660 000		2 660 000	50 189
3 Raudlia 11 ,6200 STRANDA 68 m ² 2012 2 sov	02-10-2022	2 950 000	3 150 000		3 150 000	46 324
4 Torvmyrvegen 14 ,6200 STRANDA 74 m ² 2010 3 sov	03-09-2020	3 000 000	2 900 000		2 900 000	39 189

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 900 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 080 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59	3		62	27		62
Hems						30	30
SUM	59	3			27	30	92
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Bod	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	59	3
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	59	22		0	1260.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nysætervegen

Hjemmelshaver

Svindseth Jarle Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom bebygd med hytte og naust, beliggende med egen strandlinje helt inne i nordvestre enden av Nysætervatnet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning .

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp fra toalett til tett septiktank. Kommunal tømning årlig.
Fra gråvann til tank med overrenning tel ekstern tank med rensegrus og fra denne til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er på 1 261 m² og har helning mot sør. Det er opparbeidet adkomst og biloppstillingsplass med gruset dekke. Tomten har strandlinje og strekker seg vestover forbi elva, jf. tomtekart. Videre er tomten opparbeidet med delvis plenareal med overgang til naturtomt, og det står noen trær på eiendommen. Det er fri og god utsikt mot vannet. På tomten, mot sørvest, er det oppført naust. Ved nedtappet vannstand er det noe avstand fra naustet til vannkanten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	13.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest.	24.04.2017		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	07.07.2008		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/KD6843>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring_flat.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Svindseth, Jarle Tormod	BANKID	2026-04-27 09:16

**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.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

21260072

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Nysætervegen 591

Postadresse (må fylles ut)

Gnr 59 Bnr 22, 6220 Straumgjerde

Informasjon om selger

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

Hovedselger (Må fylles ut)

Jarle Tormod Svindseth

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

jarle.svindseth@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90733401

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

April 2010

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

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Fritidsbolig

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

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 sprekke 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 råte 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/råte 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 tilfredsstillende 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  rsm te.

- 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 n r, 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   måle radon i utleieenhet 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 sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

Dekning og vilkår

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

Priser

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

- Andels- og 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 angreret

- 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: Nøtterøy

Dato: 25.04.2026

Sign: _____

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 1

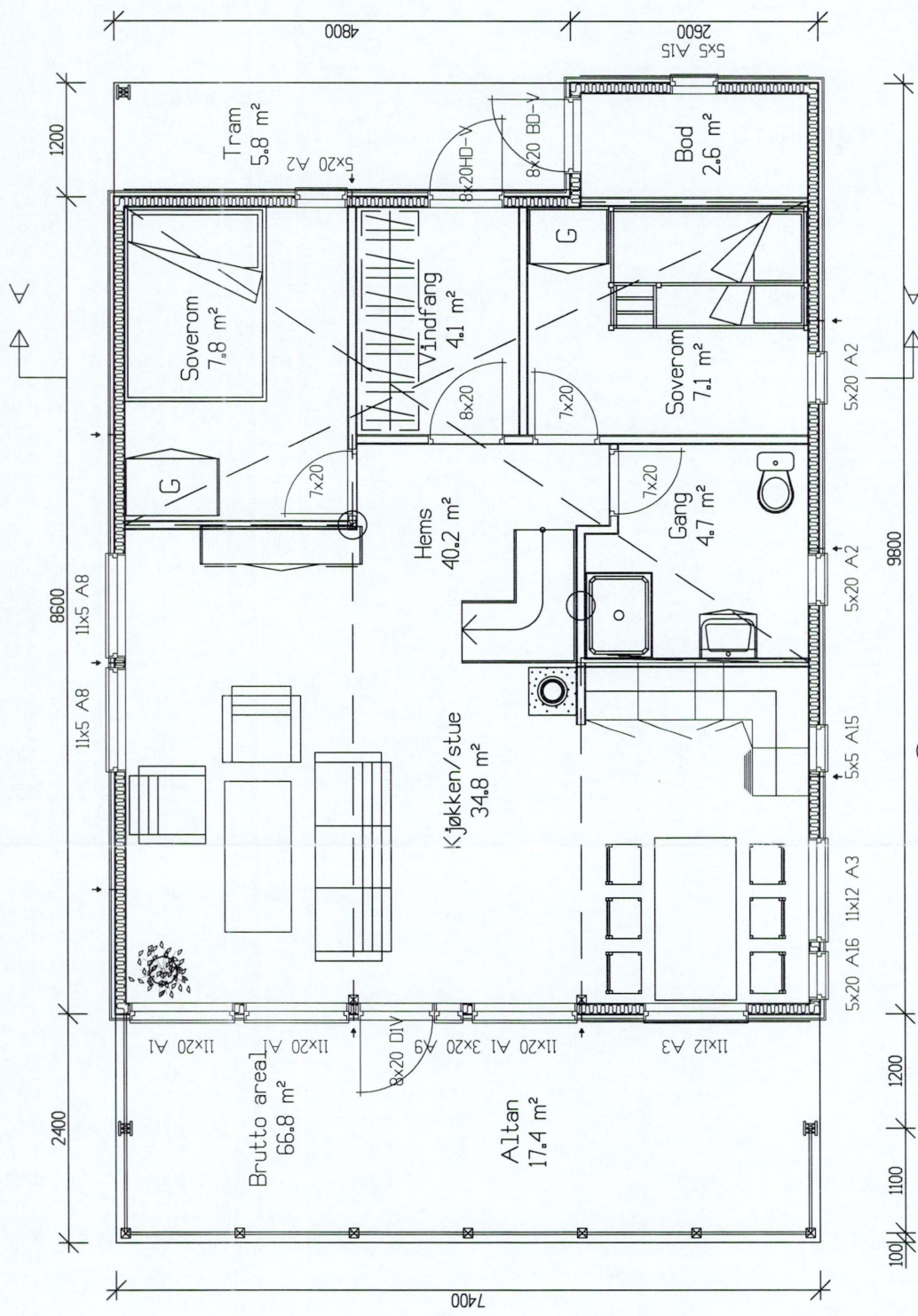
Gjensidige 

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

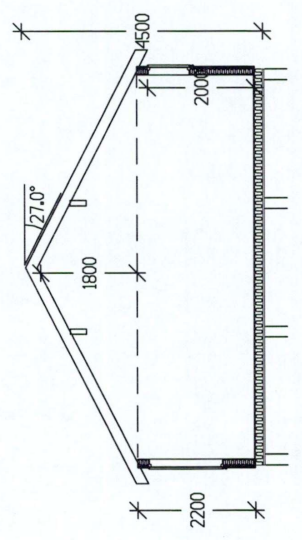
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2

Gjensidige 



7.1 + 6.3
 58.93 + 2.4 = 61.3 m²



DATA DESIGN SYSTEM

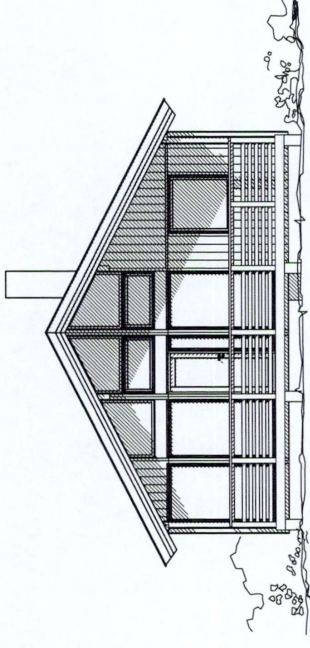
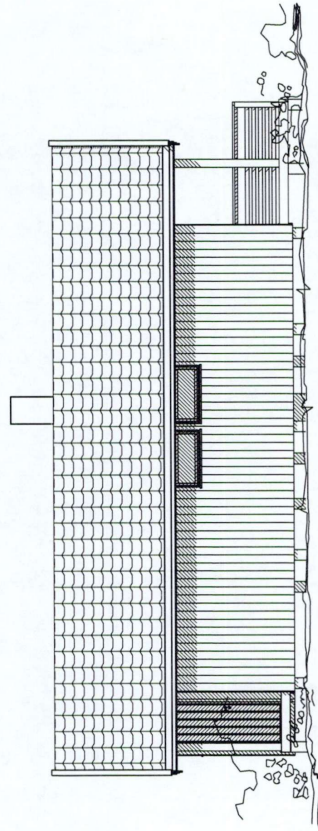
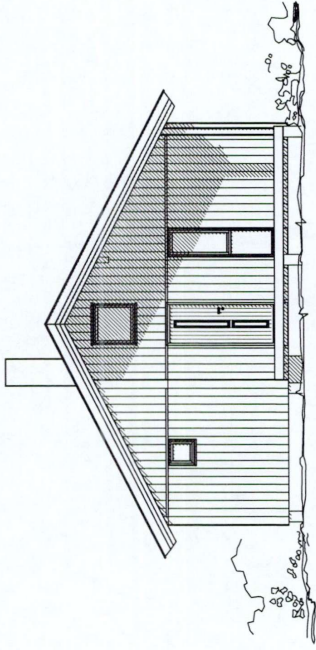
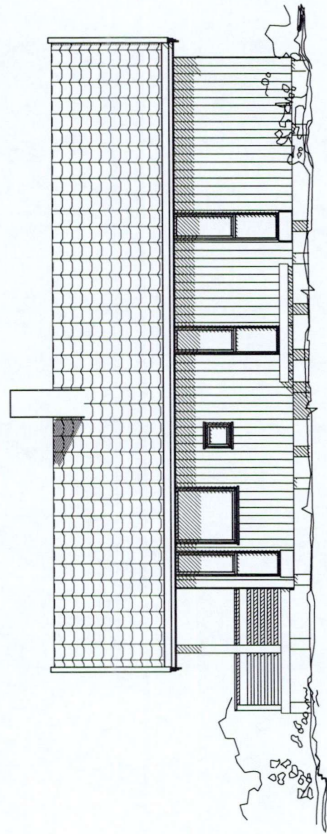
SALTDALSHYTTA		Type ut pkt L906-A	
6266 Reiland		Byggepluss	
Tlf: 76681000		Tegn: JPP	
E-post: post@saltdalshytta.no		Prosjekt: E077	
Gnr: 59		Bnr: 22	
Mål: 1:50		Tegnr: 501	
PLAN			

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

**GJELDER FOR LEVERING 2008/2009
 NY STANDARD FRA 2010**

Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse av Saltdalshytta.

NB! Dette gjelder også i forbindelse med byggemelding der Saltdalshytta ikke er leverandør....



GJELDER FOR LEVERING 2008/2009
 NY STANDARD FRA 2010

Tegningen kan ikke benyttes
 uten tillatelse av Saldalshytta.

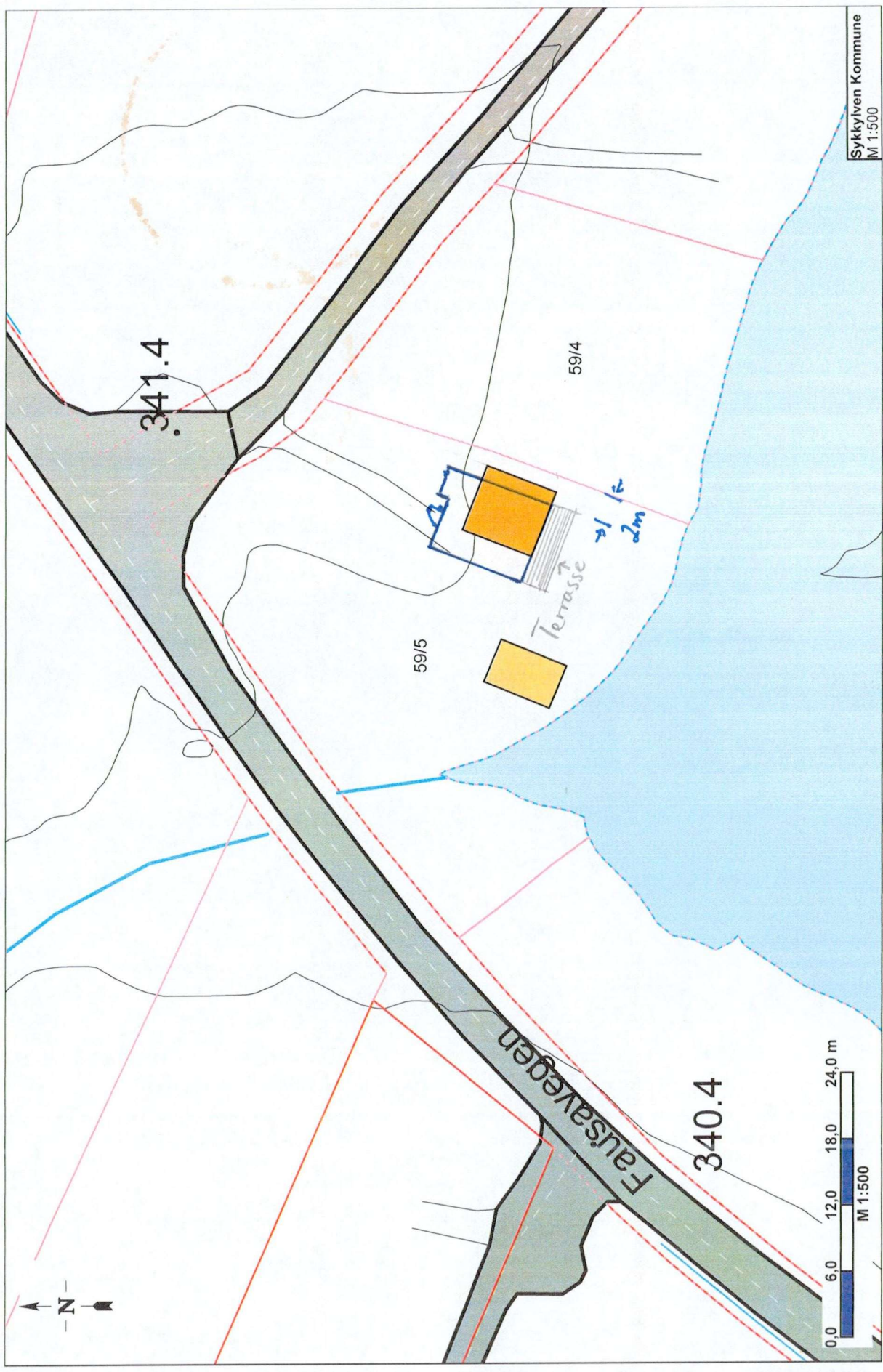
NB! Dette gjelder også i forbindelse med byggemelding der
 Saldalshytta ikke er leverandør...



DATA DESIGN SYSTEM

SALTDALSHYTTA	Titelarkshaver: <i>Frode Sandseth</i>	Type: ut pkt L906-A
8266 Reklard	Byggeplasse: <i>Malsathvegare</i>	Dato: <i>07.07.2008</i>
Tlf: 76681600	Kommune: <i>Sykkylven</i>	Tegn: <i>JPP</i>
E-post: post@saltdalshytta.no	Gr: <i>59</i>	Prosjekt: <i>E077</i>
	Bl: <i>22</i>	Tegn: <i>502</i>
	Mål: <i>1 : 100</i>	
	© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	

FASADER

D



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: 6220 STRAUMGJERDE				
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 24/4-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Dato: 24.04.2017
Arkivref: 2008/1392-5348/2017
GBNR: 59/22

Saksbeh.: Cathrine Hovdenakk

Vedtaksnummer: DT 193/17

SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er ein ferdigattest for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 59 bnr. 22.

Løyve til tiltaket vart gitt den 06.02.2009 i vedtak 37/09.

Byggestad	Melsetheigane, Fjellsætra
Tiltakshavar	Jarle Tormod Svindseth
Ansvarleg søkjar	Daleng Bygg AS

VEDTAK:

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

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

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

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Cathrine Hovdenakk
saksbehandlar

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Utskriftsdato/klokkeslett: 27.04.2026 kl. 15:03
Gårdsnummer: 59
Produsert av: Berit Flaten
Bruksnummer: 22
Attestert av: Sykkylven kommune

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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.06.2006
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 59 / 22 1 260,9 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020454	SVINDSETH JARLE TORMOD		Øvre Smidstrødvei 73A 3120 NØTTERØY	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		020454	SVINDSETH JARLE TORMOD		Øvre Smidstrødvei 73A 3120 NØTTERØY	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6916029	387063		1 052 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6916025	387040		208,9 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

08.06.2006
J22/06

Rolle
Avgiver
Mottaker

Matrikkelenhet
1528 - 59/5
1528 - 59/22

SB
Arealendring
-1 100
1 100

Konvertert jordskifteforretning

Jordskifte

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1525 - Mnr mangler	0
Mottaker	1525 - Mnr vann mangler	0
Mottaker	1525 - 56/1	0
Mottaker	1525 - 56/2	0
Mottaker	1525 - 56/3	0
Mottaker	1525 - 56/68	0
Mottaker	1528 - Mnr mangler	0
Mottaker	1528 - Mnr vann mangler	0
Mottaker	1528 - 58/1	0
Mottaker	1528 - 58/2	0
Mottaker	1528 - 58/3	0
Mottaker	1528 - 58/4	0
Mottaker	1528 - 58/5	0
Mottaker	1528 - 58/6	0
Mottaker	1528 - 58/7	0
Mottaker	1528 - 58/8	0
Mottaker	1528 - 58/9	0
Mottaker	1528 - 58/10	0
Mottaker	1528 - 58/11	0
Mottaker	1528 - 58/12	0
Mottaker	1528 - 58/13	0
Mottaker	1528 - 58/15	0
Mottaker	1528 - 58/16	0
Mottaker	1528 - 58/18	0
Mottaker	1528 - 58/19	0
Mottaker	1528 - 58/20	0
Mottaker	1528 - 58/26	0
Mottaker	1528 - 58/31	0
Mottaker	1528 - 58/39	0
Mottaker	1528 - 58/53	0
Mottaker	1528 - 58/80	0

604A/1948

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 58/90	0
Mottaker	1528 - 58/102	0
Mottaker	1528 - 58/105	0
Mottaker	1528 - 59/1	0
Mottaker	1528 - 59/2	0
Mottaker	1528 - 59/3	0
Mottaker	1528 - 59/4	0
Mottaker	1528 - 59/5	0
Mottaker	1528 - 59/8	0
Mottaker	1528 - 59/22	0
Mottaker	1528 - 60/1	0
Mottaker	1528 - 60/2	0
Mottaker	1528 - 60/3	0
Mottaker	1528 - 61/1	0
Mottaker	1528 - 61/2	0
Mottaker	1528 - 62/1	0
Mottaker	1528 - 62/2	0
Mottaker	1528 - 62/3	0
Mottaker	1528 - 62/4	0
Mottaker	1528 - 63/5	0
Mottaker	1528 - 64/1	0
Mottaker	1528 - 64/2	0
Mottaker	1528 - 64/3	0
Mottaker	1528 - 64/4	0
Mottaker	1528 - 64/5	0
Mottaker	1528 - 64/6	0
Mottaker	1528 - 64/7	0
Mottaker	1528 - 64/8	0
Mottaker	1528 - 64/25	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.10.2018	Tinglyst	19.11.2018	brunsind 16.11.2018
Oppmålingsforretning	2018/678	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1528 - 59/4	-781,5
		Mottaker	1528 - 59/27	781,5
		Berørt	1528 - Mnr mangler	0
		Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0
		Berørt	1528 - 58/1	0
		Berørt	1528 - 58/2	0
		Berørt	1528 - 58/3	0
		Berørt	1528 - 58/4	0
		Berørt	1528 - 58/5	0
		Berørt	1528 - 58/6	0
		Berørt	1528 - 58/7	0
		Berørt	1528 - 58/8	0
		Berørt	1528 - 58/10	0
		Berørt	1528 - 58/11	0
		Berørt	1528 - 58/12	0
		Berørt	1528 - 58/15	0
		Berørt	1528 - 58/16	0
		Berørt	1528 - 59/1	0
		Berørt	1528 - 59/2	0
		Berørt	1528 - 59/3	0
		Berørt	1528 - 59/5	0
		Berørt	1528 - 59/22	0
		Berørt	1528 - 60/1	0
		Berørt	1528 - 60/3	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.10.2018				brunsind	16.11.2018
Oppmålingsforretning	2018/678					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1528 - Mnr mangler	0		
		Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0		
		Berørt	1528 - 58/1	0		
		Berørt	1528 - 58/2	0		
		Berørt	1528 - 58/3	0		
		Berørt	1528 - 58/4	0		
		Berørt	1528 - 58/5	0		
		Berørt	1528 - 58/6	0		
		Berørt	1528 - 58/7	0		
		Berørt	1528 - 58/8	0		
		Berørt	1528 - 58/10	0		
		Berørt	1528 - 58/11	0		
		Berørt	1528 - 58/12	0		
		Berørt	1528 - 58/15	0		
		Berørt	1528 - 58/16	0		
		Berørt	1528 - 59/1	0		
		Berørt	1528 - 59/2	0		
		Berørt	1528 - 59/3	0		
		Berørt	1528 - 59/4	0		
		Berørt	1528 - 59/5	0		
		Berørt	1528 - 59/22	0		
		Berørt	1528 - 60/1	0		
		Berørt	1528 - 60/3	0		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom

21.12.2012

sindre-brunvold 21.12.2012

Annen forretningstype

12/1366

Arealendring

3 551,6

Rolle

Mottaker

Matrikkelenhet

1528 - 58/118

Berørt

1528 - Mnr mangler

Berørt

1528 - 58/1

Berørt

1528 - 58/2

Berørt

1528 - 58/3

Berørt

1528 - 58/4

Berørt

1528 - 58/5

Berørt

1528 - 58/6

Berørt

1528 - 58/7

Berørt

1528 - 58/8

Berørt

1528 - 58/9

Berørt

1528 - 58/10

Berørt

1528 - 58/11

Berørt

1528 - 58/12

Berørt

1528 - 58/15

Berørt

1528 - 58/16

Berørt

1528 - 58/24

Berørt

1528 - 58/79

Berørt

1528 - 58/117

Berørt

1528 - 59/1

Berørt

1528 - 59/2

Berørt

1528 - 59/3

Berørt

1528 - 59/4

Berørt

1528 - 59/5

Berørt

1528 - 59/22

Berørt

1528 - 60/1

Berørt

1528 - 60/3

Berørt

1528 - 60/5

Berørt

1528 - 60/23

Berørt

1528 - 61/1

Berørt

1528 - 61/63

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - 63/3	0
Berørt	1528 - 63/5	0
Berørt	1528 - 63/8	0
Berørt	1528 - 64/1	0
Berørt	1528 - 64/2	0
Berørt	1528 - 64/3	0
Berørt	1528 - 64/4	0
Berørt	1528 - 64/5	0
Berørt	1528 - 64/6	0
Berørt	1528 - 64/7	0
Berørt	1528 - 64/17	0
Berørt	1528 - 64/29	0
Berørt	1528 - 64/40	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

15.09.2011

Tinglyst

18.10.2011

sindre-brunvold 10.10.2011

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	1528 - 60/1	-2 922,3
Mottaker	1528 - 60/23	2 922,3
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1528 - 59/22	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikelenhet
Kartforretning

15.09.2011

Tinglyst

18.10.2011

sindre-brunvold 10.10.2011

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1528 - 59/22	0
Berørt	1528 - 60/1	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet 15.09.2011

sindre-brunvold 07.10.2011

Oppmålingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1528 - 59/22	0
Berørt	1528 - 60/1	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet 19.02.2009

1528brs 19.02.2009

Feilretting

9/225

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1528 - 59/5	0
Berørt	1528 - 59/22	0

Adresser

Adresstype

Matrikeladresse

Gårdsnr
Kildekode

59

Bruksnr
Koord.syst. Nord

22

Festnr
Øst

0

Undernr

0

Kretser

Grunnkrets: 0208 Ramstaddal
Stemmekrets: 1 AURE
Kirkesokn: 08041001 Sykkylven
Postnr.område: 6220 STRAUMGJERDE
Tettsted:

Atkomstpunkt

Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 207 627

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6916019 Øst: 387056

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Naust båthus sjøbu

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

0

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	59/22

Bygningsnr: 300 039 694

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6916023 Øst: 387071

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	61,3	0	61,3	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
59/22	H0101	Fritidsbolig	61,3	3	Kjøkken	1	0	59/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020454	SVINDSETH JARLE TORMOD		
				Øvre Smidsrødvei 73A
				3120 NØTTERØY

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

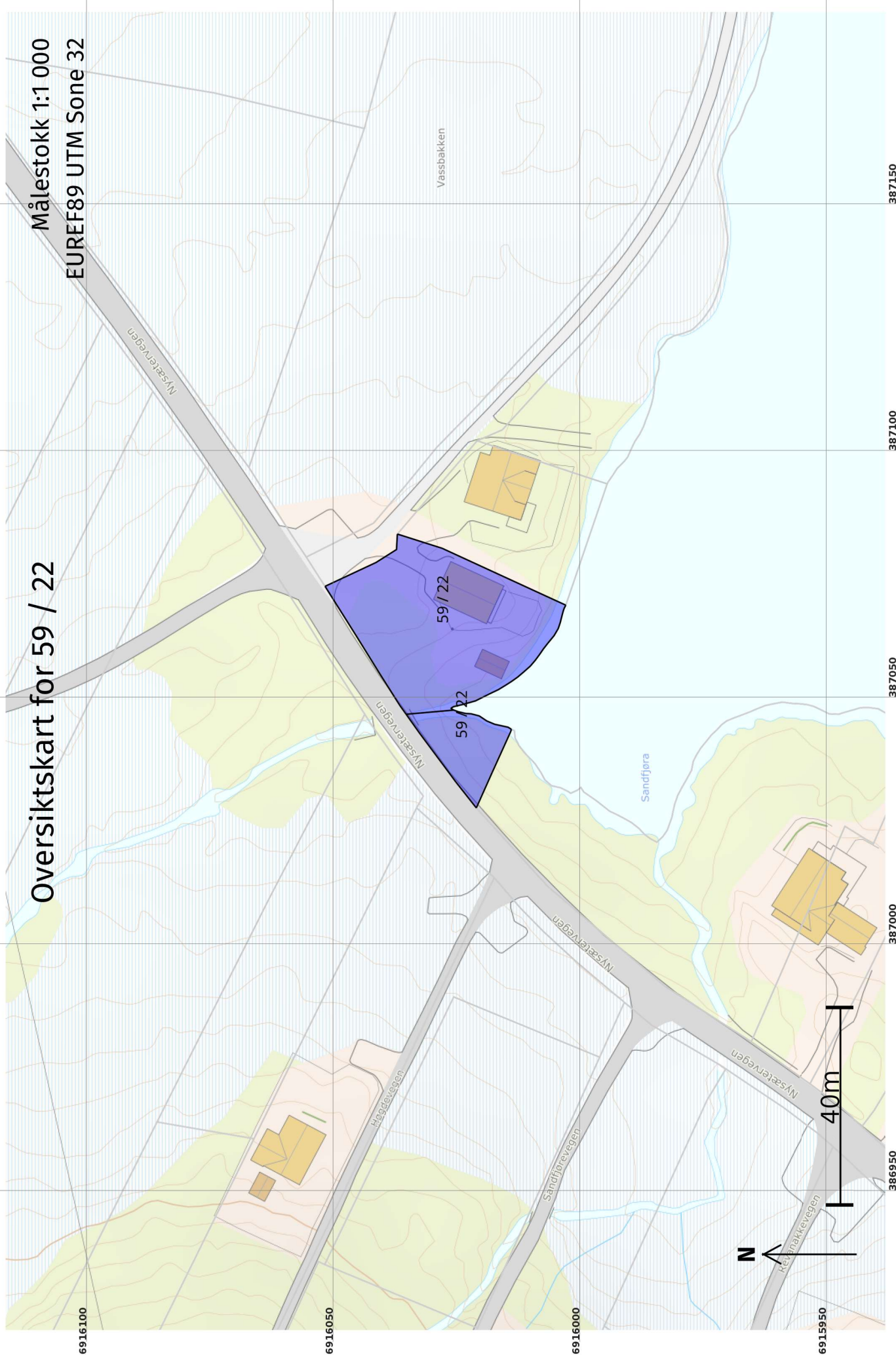
Byggningsnr: 180 207 635
Løpenr: Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:
Nord: 6916020 Øst: 387072 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 0 Avløp: 0 Tatt i bruk: Igangsettingstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bruttoareal annet: 0 Bruttoareal totalt: 0 Ferdiggattest: 06.02.2009
Bygningsstatus: Bygning revet/brent Energikilder: Bygning godkjent for riving/brenning: 24.04.2017
Oppvarming: Bygning revet/brent: 24.04.2017

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	59/22

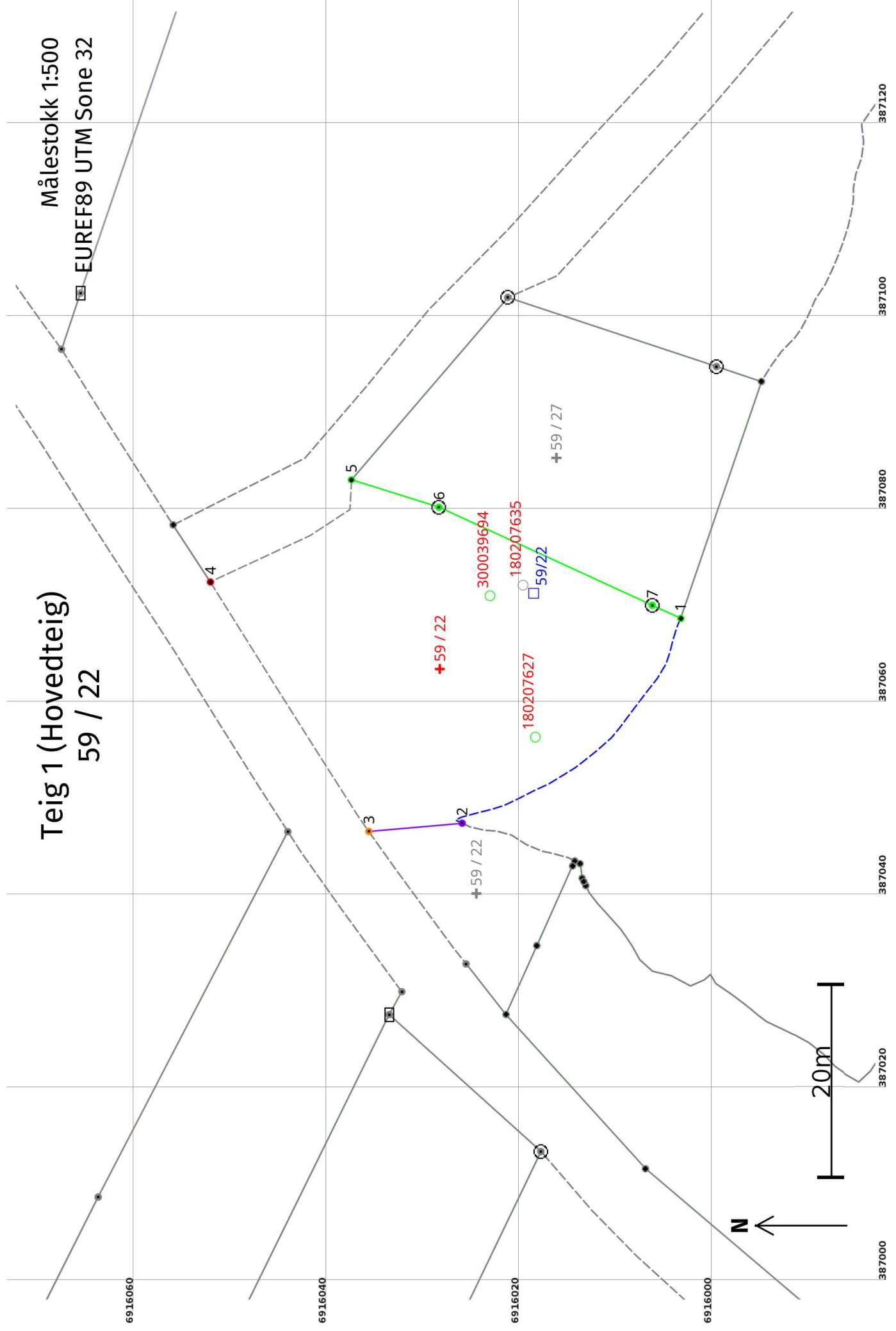
Oversiktskart for 59 / 22

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 59 / 22

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 052

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

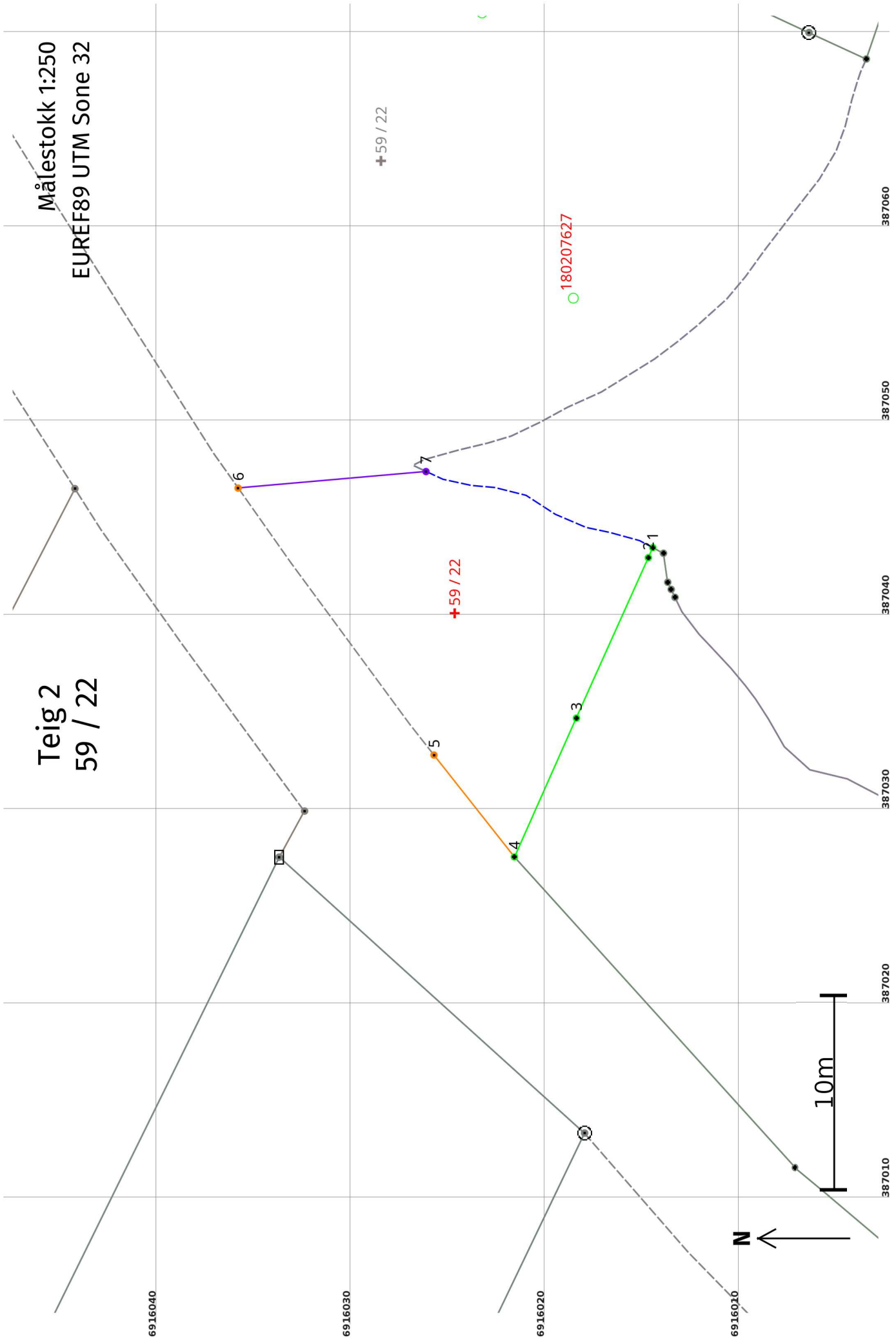
Nord: 6916029

Øst: 387063

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6916003,64	387068,54		Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6916026,30	387047,32	33,72	Hjelpelinje vannkant Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
3	6916035,97	387046,47	9,71	Følger midten av elv eller bekk Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	36	
4	6916052,39	387072,31	30,65	Hjelpelinje vegkant Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
5	6916037,78	387082,90	19,41	Hjelpelinje vegkant Umerket	10 Terrengmålt	500	
6	6916028,71	387080,06	9,50	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6916006,59	387069,90	24,34	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			3,25				



Areal og koordinater

Areal: 208,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6916025

Øst: 387040

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6916014,63	387043,41		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6916014,86	387042,89	0,57	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6916018,56	387034,64	9,04	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6916021,75	387027,50	7,82	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			6,68	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6916025,89	387032,74		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			17,03	Hjelpelinje vegkant		500	
6	6916035,97	387046,47		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			9,71	Følger midten av elv eller bekk		36	
7	6916026,30	387047,32		Geometrisk hjelpепunkt	20 Stereoinstrument	36	
			12,45	Hjelpelinje vannkant		36	

Kommune
Sykkylven Kommune
6230 Sykkylven Org: 964 980 365

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIGEDOM/FESTEGRUNN

Journalnr	22/06
Registreringsbrev nr	01/06

Registreringsbrev for

Eigedom	Gnr	Bnr	Festenr
	59	22	
Bruksnavn/adresse			
Areal	X	Y	Z
	485738	39686	
	Kartblad		Landsnett
AU102-1-50		x	NgoMøreA

Delingslova § 4-2 første leddet

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

Skildring av eigedomen (sjå og kartutsnitt)

Som vist på kart.

Registreringsbrevet er skrive ut i samband med

Rekvirent	Namn		
	Jarle Svindseth		
<input type="checkbox"/>	Registrering av eksisterande uregistrert grunn (delingslova § 4-1, forskriftene del 27)		
	Aktuell eigar (vert ført inn i GAB)		
<p>Registreringa er kunngjort etter punkt 13.6 i forskriftane. Registreringa er ikkje påklaga/klagen er ikkje teken til følgje. Ved registreringa er eigartilhøve og nøyaktig grense ikkje fastlagt med bindande verknad. Registreringsbrevet gjev ikkje sjølvstendig grunnlag for grunnboksheimel, sjå tinglysinglova §§ 38a og 38b.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Delingsforretning vedr frådeling av teig (delingslova § 3-1, forskriftene del 27)		
	Gnr	Bnr	Styrar ved forretninga
	59	5	Sindre Brunvold
<input type="checkbox"/>	Tildeling av registernr til festerett som det ikkje vert halde kartforretning over (jf forskriftene del 28)		
	Grunneigaren sitt namn		Festaren sitt namn


Underskrift

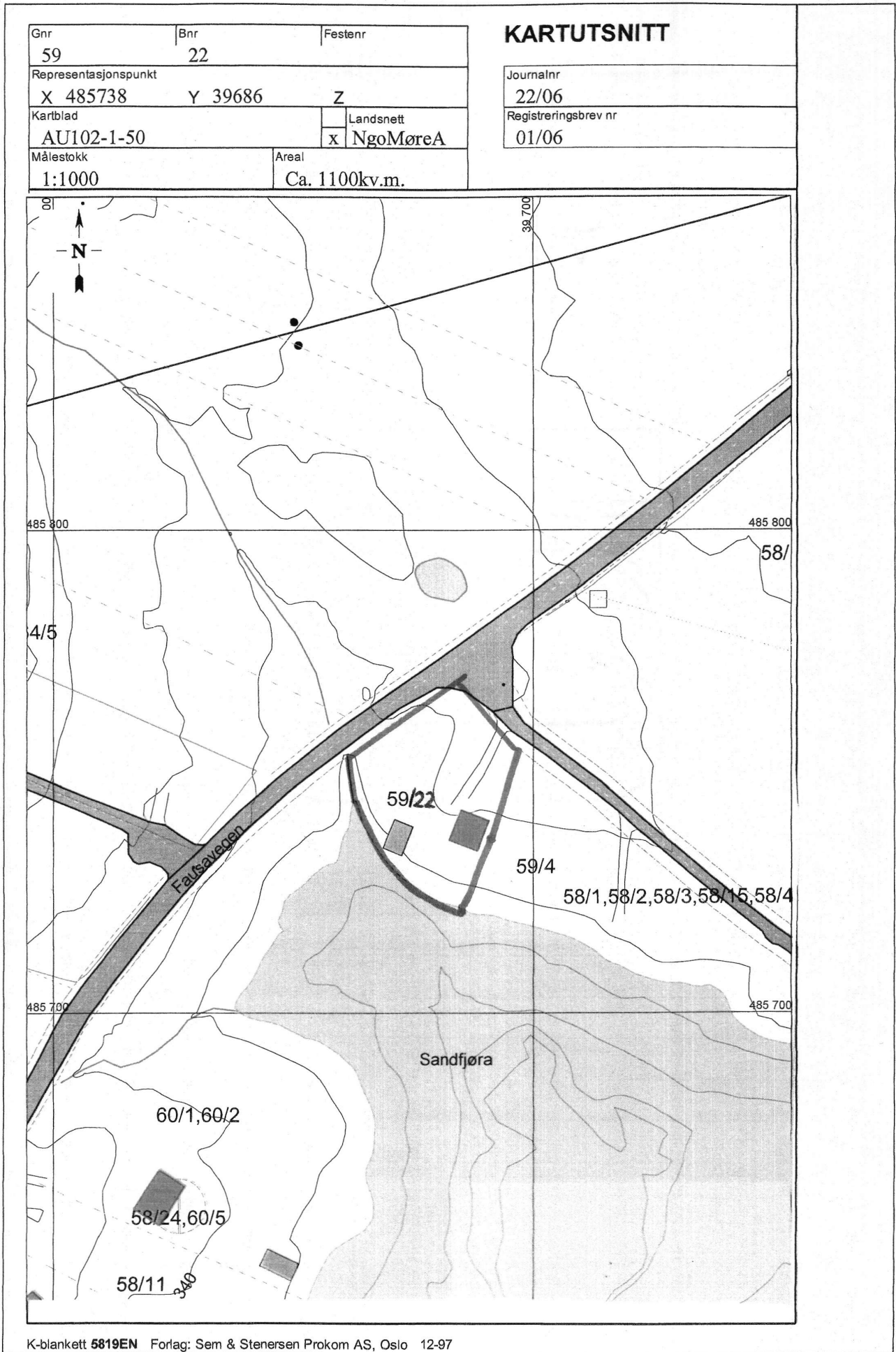
Stad	Underskrift	Underskrift
Sykkylven	<i>B. Hovland</i>	<i>Sindre Brunvold</i>
Dato	Bjarte Hovland	Sindre Brunvold
01.06.2006		

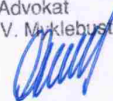
GAB

Registreringsstempel
 Doknr: 268798 Tinglyst: 08.06.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf delingslova § 4-2)

Dagbokstempel




ERKLÆRING**om vassrett på gnr 64, bnr 2 i Sykkylven (1528)**Rett kopi
Advokat
Olav V. Mklebust*Bestemmelsar som skal tinglysast*

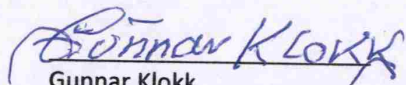
Gnr 58, bnr 12, gnr 59, bnr 22, gnr 63, bnr 9 og gnr 64, bnr 20, 26, 27 og 34 (rettshavareigedommane) skal ha vassrett frå felles brønn på gnr 64, bnr 2 (avgjevareigedommen) som vist på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa.

Bestemmelsar som ikkje skal tinglysast


Det blir føreset at rettshavareigedommane ved fysisk tilknytning til felles brønn på bnr 2 er tilknytt eller knyter seg til partslaget Ausekaret Vasslag på gjeldande vilkår.

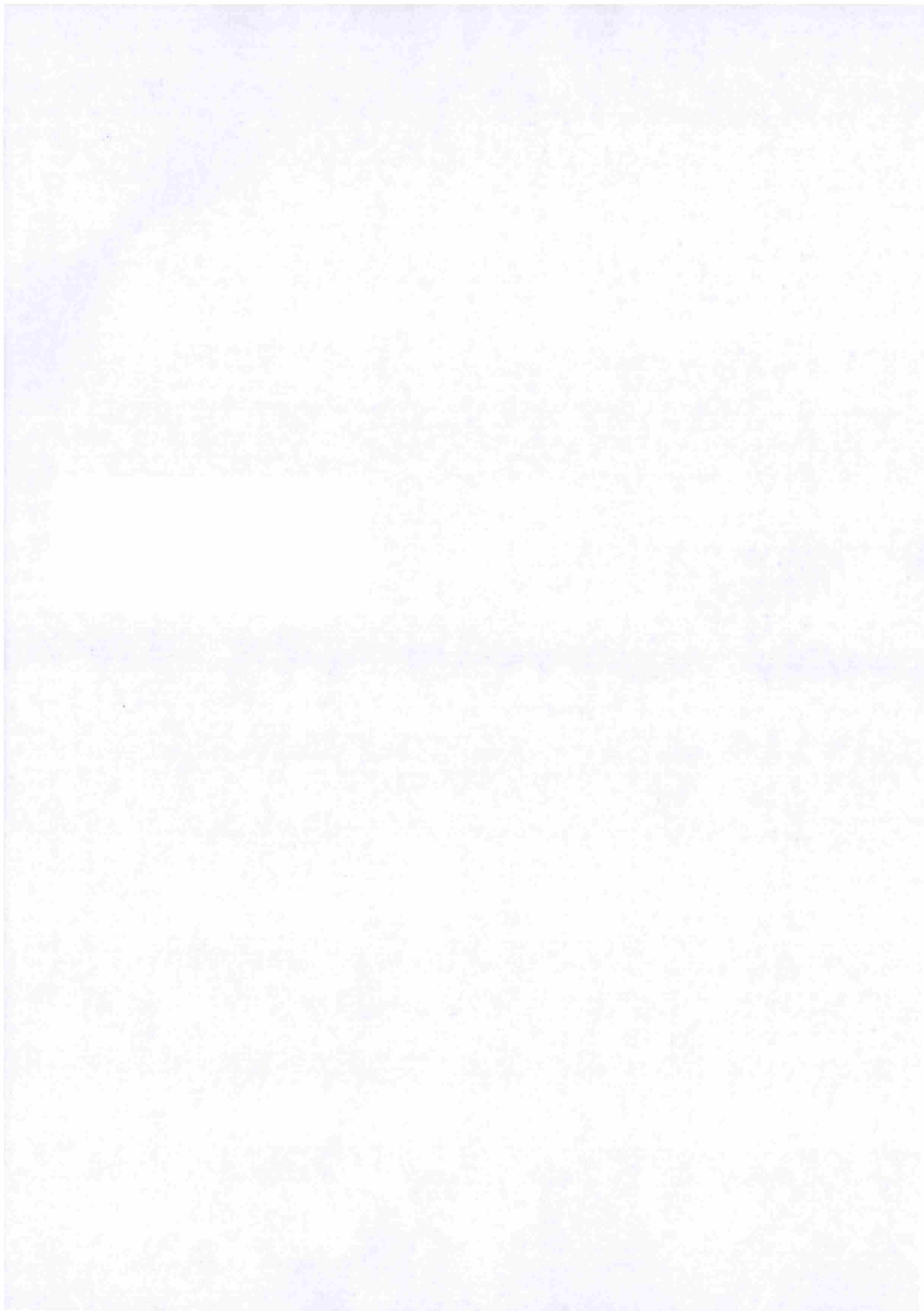
Sykkylven, 30.10.2013

Eigar av/heimelshavar til gnr 64, bnr 2

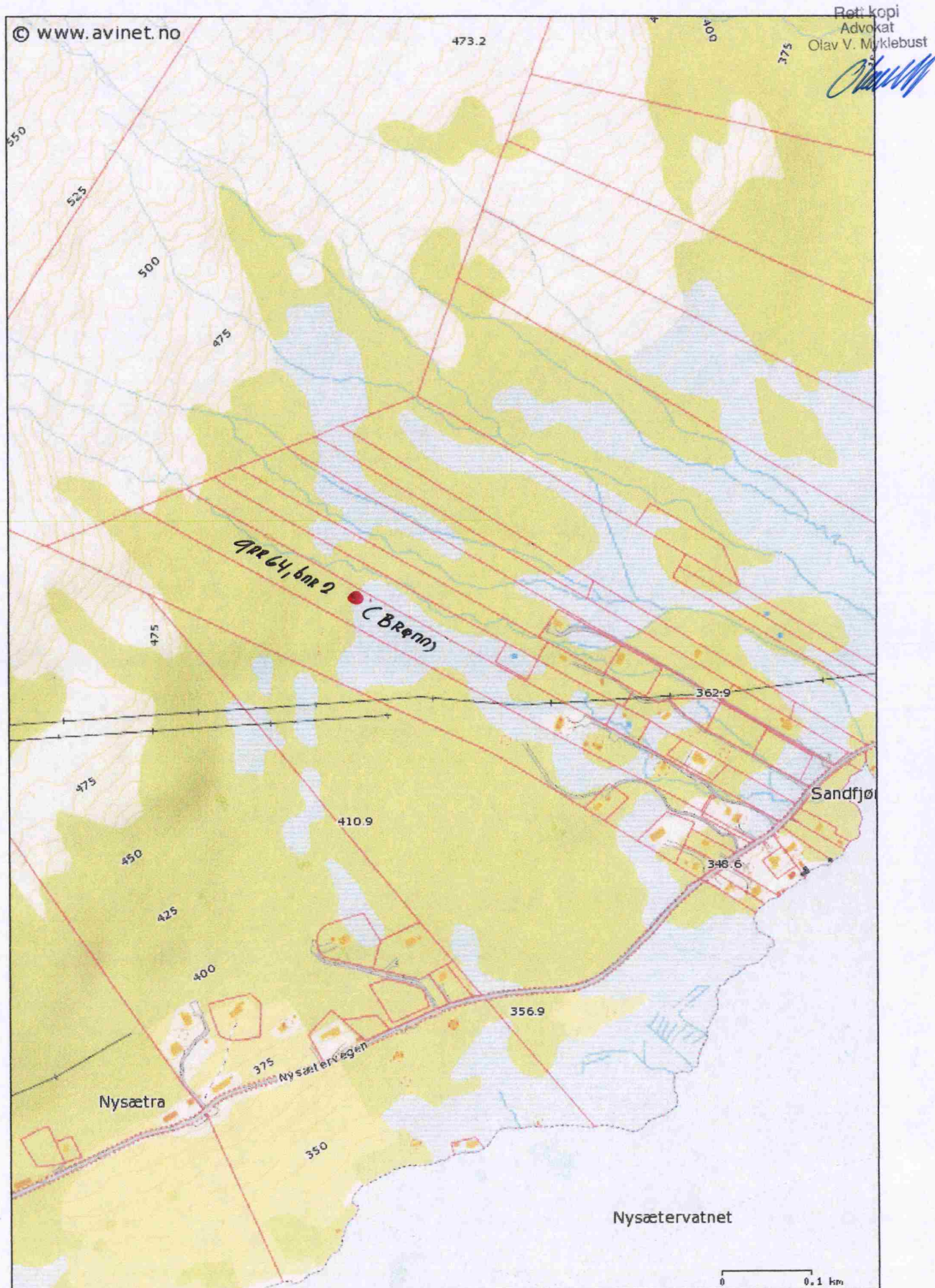


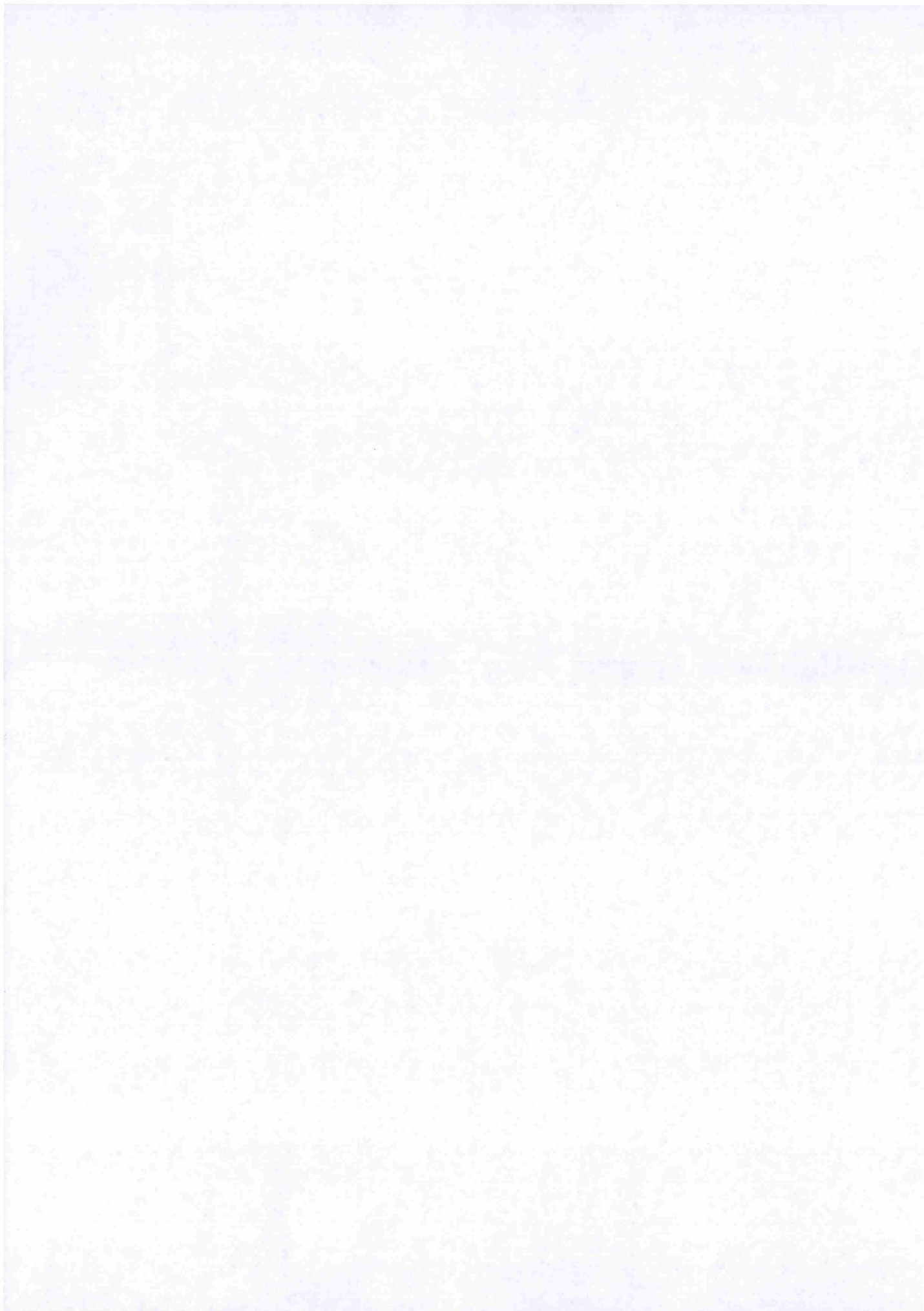
Gunnar Klokk

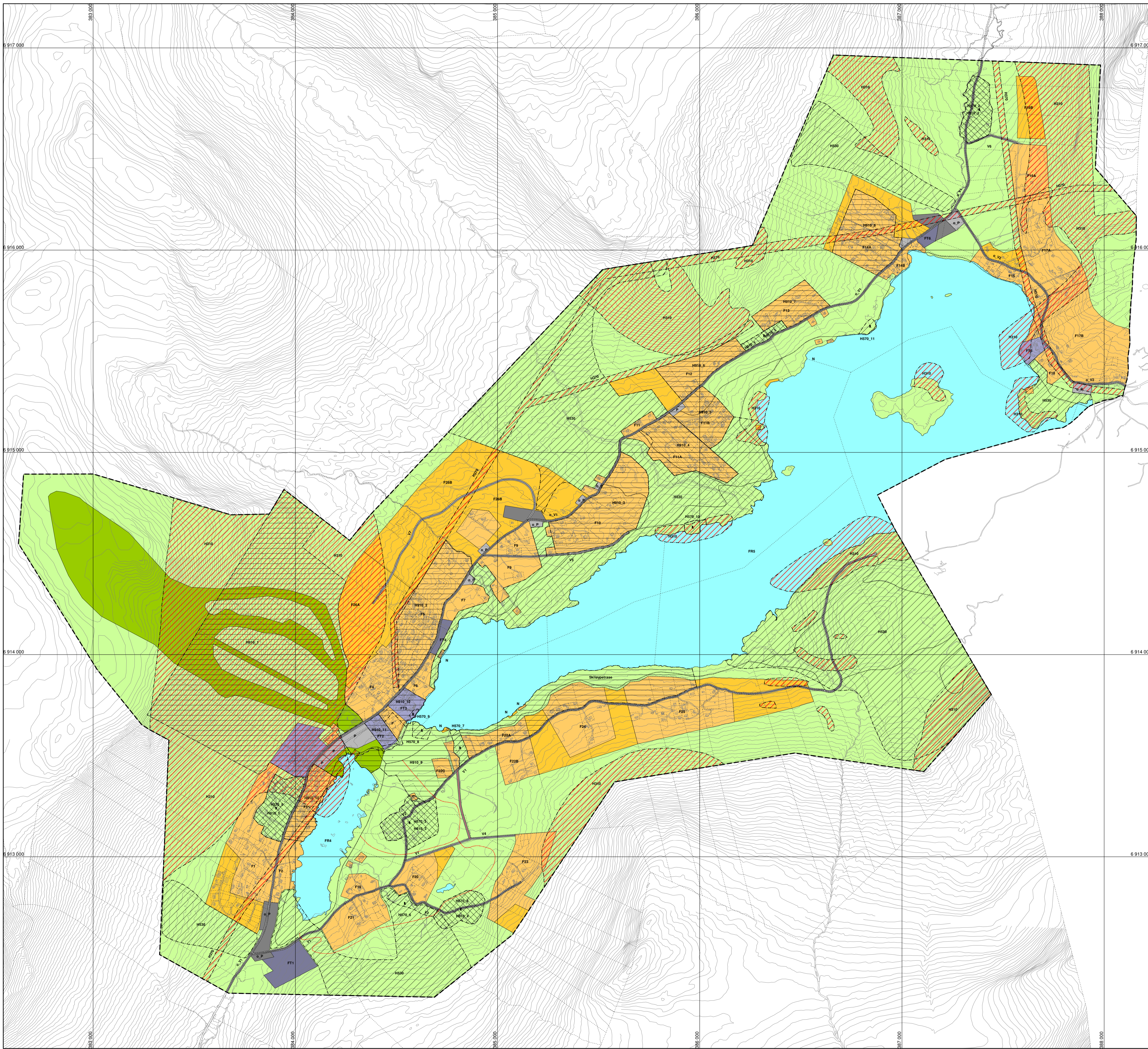
Fnr. 141252 Doknr: 953328 Tinglyst: 05.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Vedlegg til erklæring om vassrett på
gnr 64, bnr 2 i Sykkylven datert 30.10.2013

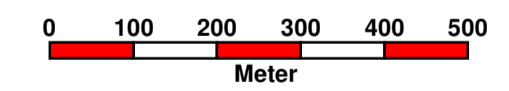
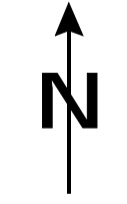






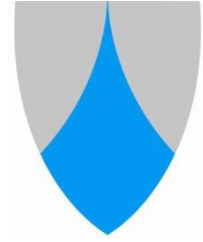
TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Nåværende BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**
- Fritidsbusetnad
 - Fritids- og turistformål
 - Idrettsanlegg
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)**
- Veg
 - Parkering
- SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ**
- Adkomstveg - På bakken
 - Skiløype - På bakken
- LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**
- LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag
- BRUK OG VERN AV SJO OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)**
- Fritidsområde
- HENSYNSONER (PBL § 11-8)**
- SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN**
- H530 - Omsyn friluftsliv
 - H570 - Omsyn kulturmiljø
- DETALJERINGSONER**
- H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- FARESONER**
- H310 - Farezone ras og skredfare
 - H370 - Heyspenningsanlegg (inkl heyspentkabler)
- GJENNOMFØRINGSONER**
- H810 - Krav om felles planlegging
- LINJESYMBOLER**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Grense for angitt omsynsoner
 - Grense for detaljeringsoner
 - Grense for faresoner
 - Grense for gjennomføringsoner



Målestokk 1:9000

Sykkylven kommune		PlanID:	15262013001	
		ArkivsakID:	2012/1223	
Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet		Forslagstiller:	Sykkylven kommune	
Sakshandsaming i feljse plan- og bygningslova – Pbl 2008		Dato:		
Kuningjerring av oppstart av planarbeid		27.02.2008	Saksnr:	Signatur:
1. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		03.06.2013	36/13	
1. gangs offentlig ettersyn i lidsrommet		13.06.2013 - 31.08.2013		
2. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		11.02.2014	15/14	
2. gangs offentlig ettersyn i lidsrommet		17.02.2014 - 07.04.2014		
3. gangs handsaming i Nærings- og utviklingsutvalet		05.05.2014	32/14	
Kommunestyret sitt vedtak:		26.05.2014		
Mindre endring i plankart		01.12.2014	Del-sak 464/14	
Plankartdato: 01.12.2014		Planleggjar:	A.Siejak/N.Hoftun	Sakshandsamer:
				N.Hoftun



SYKKYLVEN KOMMUNE
**KOMMUNEDELPLAN FOR
AREALA KRING NYSÆTERVATNET**

PID15282013001 - 05.05.2014

Sist revidert: 14.05.2018

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

Føresegner



FØRESEGNER

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

1 Planformål

Planområdet har følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

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

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

Køyreveg
Offentlege parkeringsplassar

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

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (§ 11-8)

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

2 GENERELLE BESTEMMELSAR

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

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

2.2 Utbyggingsavtalar (§11-9 nr 2)

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

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

2.3 Vatn og avløp (§11-9 nr 3)

Krav om vass- og avløpsplan

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

Tilknytingsplikt

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

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

Renovasjon

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

2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4)

Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteareal

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

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

Risiko og sårbarheit

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

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

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

Fritidsbygg - Grad av utnytting og byggehøgde

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

Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m² bruksareal.

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

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

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

Tilgjenge for alle

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

Parkering

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

Innanfor områda til næringsbygningar skal parkeringsbehov dekkjast på eigen grunn.

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

Skiløype

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

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

Grøntstruktur innanfor utbyggingsområde

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

Uteareal

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

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

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

Estetikk

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

Landskaps- og terrengtilpassing

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

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

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

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

Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

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

Klima og energi

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

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

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

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

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

3 Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

3.1 Fritidsbusetnad (F1 – F25)

Innanfor områda avmerka F kan det berre oppførast fritidsbustader.

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

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

3.2 Fritids- og turistformål (FT1 – FT5)

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

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

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

4.1 Køyreveg (V)

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

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

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

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

4.2 Offentlege parkeringsplassar (o_P)

Betalingsparkering kan etablerast på offentlege parkeringsplassar i planområdet.

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

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

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsføremål kan tillatast.

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

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

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

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

7 Omsynssoner (§ 11-8)

7.1 Faresone for høgspenteleidningar (H370)

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

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

7.2 Faresone for ras- og skredfare (H310)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Omsynssone c – friluftsliv (H530)

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

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

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

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

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

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

7.8 Reguleringsplanar som vert oppheva:

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



Adresse

Nysætervegen 591, 6220 STRAUMGJERDE

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305559

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300039694

Gårdsnummer

59

Bruksnummer

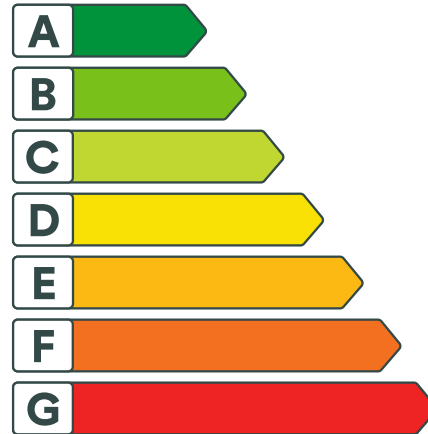
22

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

175,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

166,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 311 kWh



Nysætervegen 591, 6220 STRAUMGJERDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nysætervegen 591, 6220 STRAUMGJERDE



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

1528-59/22/0/0

Høyde over havet

342 m



Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 55 min	🚗
🚠 Fjellseterskiftet Linje 110, 250	9 min	🚗 5.9 km
🚠 Løset Linje 252	10 min	🚗 6.4 km

Avstand til byer

Ålesund 1 t 45 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter	16 min	🚗
🚗 Brunstad Kraft AS	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

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



Alpin

- Sunnmørsalpane skiarena
- Kjøretid: 6 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

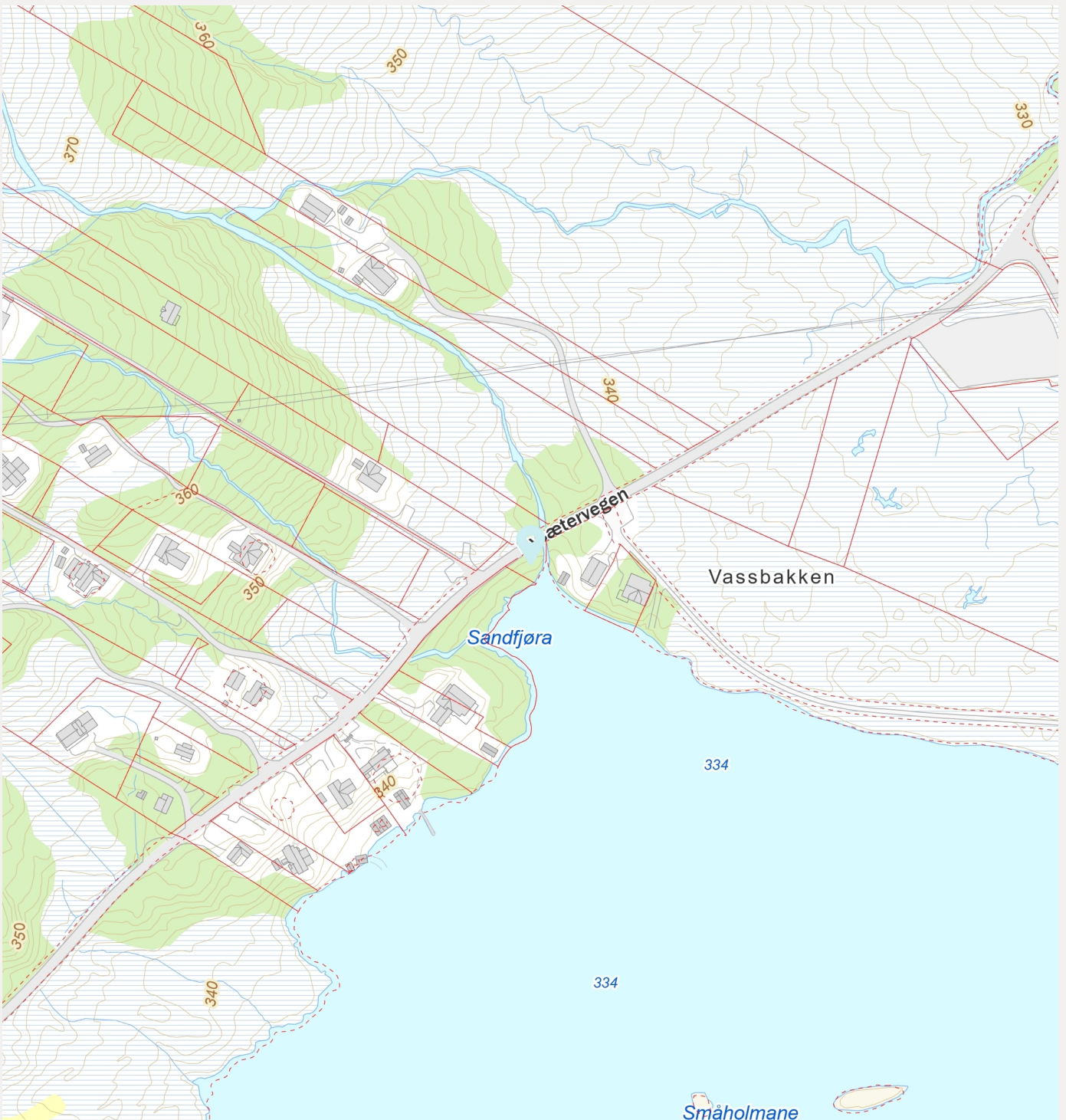
Vellesesterhytta	19 min	🚗
Ikorndnes Friluftsbad	29 min	🚗
Stranda Golfklubb	29 min	🚗

Sport

🏀 Ramstaddal skule Ballspill	11 min	🚗 7.4 km
🏀 Velledalen grusbane Fotball	15 min	🚗 12.5 km
🏊 Stranda Treningssenter	21 min	🚗
🏊 Family Sports Club Sykkylven	26 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	15 min	🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	19 min	🚗 17.7 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.