

PROAKTIV

Flott og innholdsrik tømmerhytte

3 soverom, 2 bad, hems, stor
terrasse og nydelig utsikt!

FJELLSÆTRA





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

FJELLSÆTRA

Flott tømmerhytte med 3 soverom, 2 bad, vaskerom og hems. Stor terrasse og nydelig utsikt.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellsætra, 6220
STRAUMGJERDE

Gnr./Bnr.: Gnr. 29, bnr. 166, i Sykkylven
kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 152.850,-

Totalpris: 5.652.850,-

Kommunale avgifter: 7.436,-

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 2008

Soverom: 3

BRA: 131 m²

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 84 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på
tomten, eller på tinglyst parkeringsplass
ved veien over hytta (se punkt om
servitutter).

Tomt: 1534 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	118		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott tømmerhytte med 3 soverom, 2 bad, vaskerom og hems. Stor terrasse og nydelig utsikt.

Velkommen til Fjellsætra og en flott tømmerhytte på fin utsiktstomt. Eiendommen ligger fint til i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold. På vinterstid er det nydelige, preparerte skiløyper like nedenfor hytta. Til skitrekkene er det noen få hundre meter.

Hytta er romslig og har en god planløsning med fin størrelse på alle rommene. Tømmerveggene gir en lun og god følelse. En kommer inn til hytta via den store terrassen, denne er på nesten 90 kvm og gir god plass til møblering med både hagemøbler og kanskje en bålpanne?

Hytta har en stor stue, et stort kjøkken med god plass til mange rundt bordet. Her er to bad, tre soverom, stor hall, vaskerom og

bod. I tillegg har man hemsene som er inndelt i tre rom.

Skjelden mulighet så nært skisenteret.

Velkommen til visning!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



FJELLSTÆRA

Kommune: Sykkylven / **Område:** Fjellsætra

Med en fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til fjelltopper.

Beliggenhet

Flott eiendom beliggende i hjertet av Sunnmørsalpene, i umiddelbar nærhet til både Sunnmørsalpene Skiarena på Fjellsætra og langrennsløypene. Eiendommen er beliggende i et etablert hyttefelt på Kongshaugen, og har en fantastisk utsikt utover Nysætervatnet og fjella rundt. Den sørøstvendte orienteringen gir gode solforhold.

Alpinanlegget på Fjellsætra har godt og variert utvalg for den skiglade, med totalt 5 heiser og 14 traséer. Anlegget er familievennlig tilrettelagt, med blant annet gratis barneheis og flotte langrennsløyper. Like ved hytta går også skisporet, som har et rikt utvalg av muligheter. Meglers anbefaling er runden i skisporet rundt Nysætervatnet, men totalt har man 35km med preparerte langrennsløyper å velge mellom.

Eiendommen ligger videre som et godt utgangspunkt for trim-



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 53 min 🚗
🚋	Fjellseterskiftet Linje 110, 250	18 min 🚶 1.7 km
🚋	Drotninghaug Linje 110, 250	4 min 🚗 2.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Velledalen	8 min 🚗
Bunnpris Straumgjerde Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 13.5 km

VARER/TJENESTER

🏪 Vitusapotek Stranda	15 min 🚗
🍷 Stranda Vinmonopol	16 min 🚗

SPORT

⚽ Velledalen grusbane Fotball	9 min 🚗 8.3 km
⚽ Dalemyra stadion Fotball	9 min 🚗 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strandafjellet Skisenter	9 min 🚗
🚗 Brunstad Kraft AS	11 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og fjellturer, sommer som vinter, og terrenget innbyr alle aldersgrupper til en aktiv og sunn fritid. Området kan også by på jaktmuligheter for rype og hare ved eksempelvis Ausekaret, Roalden og Ramstadfjella. Man finner også anlegg for leirdueskyting på Strandafjellet, like ved. Nysætervatnet er for øvrig populært for både padling og fiskeing på sommerstid, med fangstmuligheter på ørret og røye. Jakt- og fiskekort kjøpes lokalt.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Det er også kort vei til Strandafjellet Skisenter med et rikt tilbud.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av fritidsboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

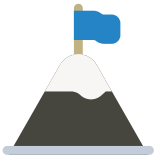


AVSTAND TIL BYER

Ålesund 1 t 43 min 🚗

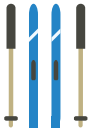
HØYDE OVER HAVET

364 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 64 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Strandafjellet Skisenter
 - Kjøretid: 9 min
 - Skitrek i anlegget: 7



AKTIVITETER

Velleseterhytta	13 min 🚗
Ikorntnes Friluftsbad	23 min 🚗
Stranda Golfklubb	23 min 🚗



VELKOMMEN TIL FJELLSÆTRA

Vi starter utendørs – boligen har en stor terrasse og det er mange flotte turmuligheter i nærområdet.

BYGGEMÅTE

Dette er en fritidsbolig fra 2008 som har hovedetasje og loft. Det er i tillegg en utvendig bod som er bygget til hytten.

Taktekkingen består av torv fra byggeåret med knotteplast og asfaltpapp under. Taket er besikttet fra taket. Det er saltak med sperrer og takåser. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeåret. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Ett tilbygg er oppført i bindingsverk med tømmermannspanel. Eier opplyser at ytterveggene er beiset i 2025. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, og malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er en terrasse på terrengnivå. Verandaen, med tilhørende rekkverk, er bygget i trevirke og eier opplyser om at det ble lagt på dekkbeis i 2025 på rekkverket. Det er også en nedfelt Jacuzzi (ikke tilstandsvurdert) på verandaen. Eier opplyser at enkelte søyler/rekkverksstolper er skiftet som følge av råteskader. På verandaen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av verandaen. I dette området er rekkverket noe svakt. Det er en utvendig bod som er bygget til boligen. Boden har synlig støpt plate mot grunn på gulvet, veggene har panel, inn mot hytten er det laftet tømmer, og taket har panel. Det er strøm i boden. Bag hytten er det et enkelt overbygg tilrettelagt for lagring av ved, som er bygget inntil boligen med stålplate som tak.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert

rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Bad (vest), overflater vegger og himling: Det er kun tømmer på veggene i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for denne sonen. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

- Bad (vest), sluk/membran/tettesjikt: Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det kan være fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand og med mobilkamera. Det er observert membran rundt rørgjennomføring som kommer opp gjennom gulv, men det er ikke observert membran i selve sluken. Membran kan være skjult i sluken.

- Bad (øst), overflater vegger og himling: I våtsone er det panel på vegg, og dette er ikke egnet materiale i en våtsone. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

- Bad (øst), sluk/membran/tettesjikt: Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det kan være fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand og med mobilkamera. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som gir økt usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet.

- Vaskerom, overflater vegger og himling: I våtsone er det panel på vegg, og dette er ikke egnet materiale i en våtsone. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

- Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke observert membran i sluk. Sluktypen gjør at det ikke er synlig bak klemringen, hvor membranen skal føres ned, og det er ikke





synlig membran under klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det ikke er membran ført inn under klemringen, men dette kan ikke konstateres. Det er observert membran rundt rørøpstikk ved vanninntak. Våtsoner på vegg har ikke egnet materiale, og det er ikke tettesjikt på våtsoner på vegger, da det kun er panel her. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid på våtrommet.

- Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er synlig eksponert knotteplast der lavereliggende tak møter vegg. Det er ett synlig beslag innenfor knotteplasten som ivaretar tettingen (mellom knotteplast og vegg). Det er observert ett toppbord på en vindski som ikke er behandlet, og dette fremstår som værslitt.
 - Nedløp og beslag: Det står noe vann i takrenne, og det er ansamling av grums og skitt i takrenne. Nedløpene er koblet til rør som går ned i grunnen. I overgangen er det en blå tettemuffe som er skadet. Dette gjelder flere muffer. Ett nedløp er koblet skjevt på røret som går ned i grunnen, og ved mye nedbør kan vann renne utenfor røret som går ned i grunnen. Det er ett rør som er koblet til ett nedløp som ligger oppå terrenget. Set er en skjøt som er teipet med teip.
 - Veggkonstruksjon: På tilbygget er det ikke observert musebånd. Det er sprekker i tømmeret, noe som ikke er unormalt ved en slik konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at disse sprekkeene er mettet med maling eller beis.
 - Vinduer: Vinduene er ikke behandlet siden byggeåret, og enkelte vinduer fremstår som værslitte. Det mangler tetting mellom vegg og vannbrett over vinduene. Dette er en normal utfordring på laftede konstruksjoner og en tett overgang kan være vanskelig, siden veggene er massiv/gjennomgående tømmer. Løsningen forutsetter at overgangen mellom vindu og vegg er tilstrekkelig tett. Merk at kontroll ikke er fullstendig, da dette krever demontering av vannbrett over vindu. Dette er et sted som krever jevnlig overvåkning.
 - Dører: Ytterdøren inn til den utvendige boden subber noe mot karmen. Terskel på boddør er slitt/har noen skader.
 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebordene er værslitte. Det er opplyst om at terrassen er rettet opp i etterkant av befaringen, men vær oppmerksom på at skjevheter kan komme av dårlig fundamentering og frost kan føre til at terrassen blir skjev over tid.
 - Andre utvendige forhold: Overbygget (tilrettelagt for ved) fremstår som slitt.
 - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Denne boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke

utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende skjevheter er målt over 2 meter og gjennom hele rommet: Stue i hovedetasje: opp mot 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet. Entré i hovedetasje: ca. 3 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet. Gang på loft: opp mot 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele gulvet. Soverom på loft: 14 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet. Avvik over 10 mm på en lengde på 2 meter utløser tilstandsgrad 2.

- Radon: Det er ikke utført radonmåling. Det er ingen synlige tegn til radonsperre eller radonbrønn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluken. Ildfast stein har sprekker.
- Bad (vest), overflater gulv: Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister. Det er flere små riss i fuger. Fallet er registrert til ca. 5 mm og kravet er 25 mm.
- Bad (vest), ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad (vest), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke gjort unormale fuktobservasjoner, men materialet anses som uegnet i en våtsone. Avviket bør ses i sammenheng med helheten til badet.
- Bad (øst), overflater gulv: Det er påvist hulrom jevnt over hele gulvet. Det er registrert små riss i flisfuger flere steder. Fallet er registrert til ca. 7 mm og kravet er 25 mm. Det er ikke sokkelflis

langs gulvet, men det er montert gulvlister.

- Bad (øst), ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom, overflater gulv: Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister. Det er en innkassing/"boks" på gulvet som er skrudd fast. Det er ikke kjent hva denne innkassingen er for noe, men materiale av tre som ligger ned mot gulvet er ikke egnet. Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25 mm.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport for de siste 5 årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Grunnmur og fundamenter: Mellom elementene er det lagt en silikonfuge. Denne fugen har flere steder falt bort eller henger løst, noe som har ført til eksponert isolasjon mellom grunnmurselementene. Det er observert flere små riss i grunnmurselementene. Dette er i hovedsak observert på tilbygget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsgrad IU . Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og

observasjoner fra underliggende etasje.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



DET ER EN ROMSLIG
TERRASSE PÅ HELE 84
KVM. HVOR DERE KAN
NYTE UTSIKTEN NED MOT
VANNET





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Hovedetasje: Entré, gang, to bad, vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom. I tillegg er det en bod med adkomst fra ute.
Loft: Gang og to soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 123 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- Totalt BRA: 131 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 84 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Hovedetasje:
- Totalt BRA: 124 m²
 - BRA-i: 116 m²
 - BRA-e: 8 m²

Romhøyden i hovedetasjen varierer. Blant annet er det på soverommene målt ca. 2,11 m. I gangen er det målt ca. 2,20 m. I stuen er det målt 3,39 m opp under takås.

- Loft:
- Totalt BRA: 7m²
 - BRA-i: 7 m²
 - ALH: 36 m² (ikke måleverdig areal)

Takåser på loftet påvirker romhøyden, men takås blir ikke hensyntatt ved arealmålingen. Romhøyden på loftet er målt til ca. 1,85 m opp under takås.

Arealene i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealene er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Veggene er av tømmer og har naturlig skjevheter, samt at taket har tømmer-takåser med naturlige skjevheter. Dette vanskeliggjør oppmålingen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Stor og flott tømmerhytte med god planløsning og fine materialvalg. Vi kommer inn til hytta via gruslagt vei. Her er god plass til parkering til flere biler om ønskelig. Det er også en tinglyst parkeringsplass oppe ved veien bak hytta. Hytta har inngangsparti via terrassen. Terrassen er stor og går i hele fronten av hytta. Her er god plass til møblering med flere sittegrupper, bålpanne og beplantning i krukke om ønskelig. Deler av terrassen er overbygget - dette er fint året rundt. Her er boblebadet plassert. Dette medfølger i handelen. Fra terrassen er det nydelig utsikt over Nysætervatnet og fjella rundt.

Fra terrassen kommer vi inn til hallen som er romslig. Her er det god plass til hele familien når man skal ut på tur. Her er også god plass til å henge fra seg yttertøyet. Vaskerommet er praktisk nok med tilkomst fra hallen - fint når man kommer tilbake fra tur. Fra hallen er hytta delt i to sider - en med stue og kjøkken, og en med bad, soverom og trapp opp til hems.



Hytten har en svært praktisk planløsning.



Stuen er romslig og har god plass til møblering. Her er god plass til stor sofagruppe. Det er mønt himling som gir svært god takhøyde, dette sammen med vinduer på tre sider gir en god romfølelse. På gulvet er det lagt enstavs parkett, veggene er i tømmer og det er beiset panel i taket. Pipa er kledd med skifer og det er peisovn med glassdør. Det er delvis åpen løsning til kjøkken med spisestue. Dette rommet er også romslig og har god plass til stor spisestue med plass til å samle mange. Kjøkkeninnredningen er sortmalt og det er heltre benkeplate. Her er svært godt med både skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer. På kjøkkenet er det varmepumpe som gir jevn og god oppvarming.

Bad nummer en har flis på gulvet og ellers er det tømmer og panel. Her er det innredning med servant, høyskap, toalett og dusjkabinett. Bad nummer to har også flis på gulvet og ellers tømmer og panel. Her er det innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er lune og fine bad som kler hytta godt.

Vaskerommet er praktisk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er utslagsvask, varmtvannstank, brannslange og rør i rør skap. Et praktisk og godt rom.

Det er tre soverom i første etasje, alle tre med god størrelse. På hovedsoverommet er det satt inn garderobeskap og TV. Fra gangen er det trapp opp til hemsen. Hemsene er innredet med tre rom, et forrom og to rom som er benyttet som soverom. Disse er ikke godkjente som soverom på grunn av takhøyden.

Eiendommen selges møblert med de møbler og inventar som er i hytta ved visning. Se visse unntak under punkt om løsøre.

Her har man mulighet for å kjøpe seg en ferdig fritidseiendom som er ferdig møblert.

Oppvarming

Det er varmepumpe på kjøkkenet, peisovn på stuen, varmekabler i gulv på begge badene, i gangen og på vaskerommet. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking

Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring av klær og sko.







HALVÅPEN LØSNING

Det er halvåpen løsning inn til kjøkkenet hvor det er plass til et langt spisebord som rommer hele storfamilien.





KJØKKEN

Innredningen har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Her er det nedfelt koketopp, integrert stekeovn og mikrobølgeovn.





BAD NUMMER EN

Dette badet ligger ved siden av de tre soverommene. Her er det dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett.

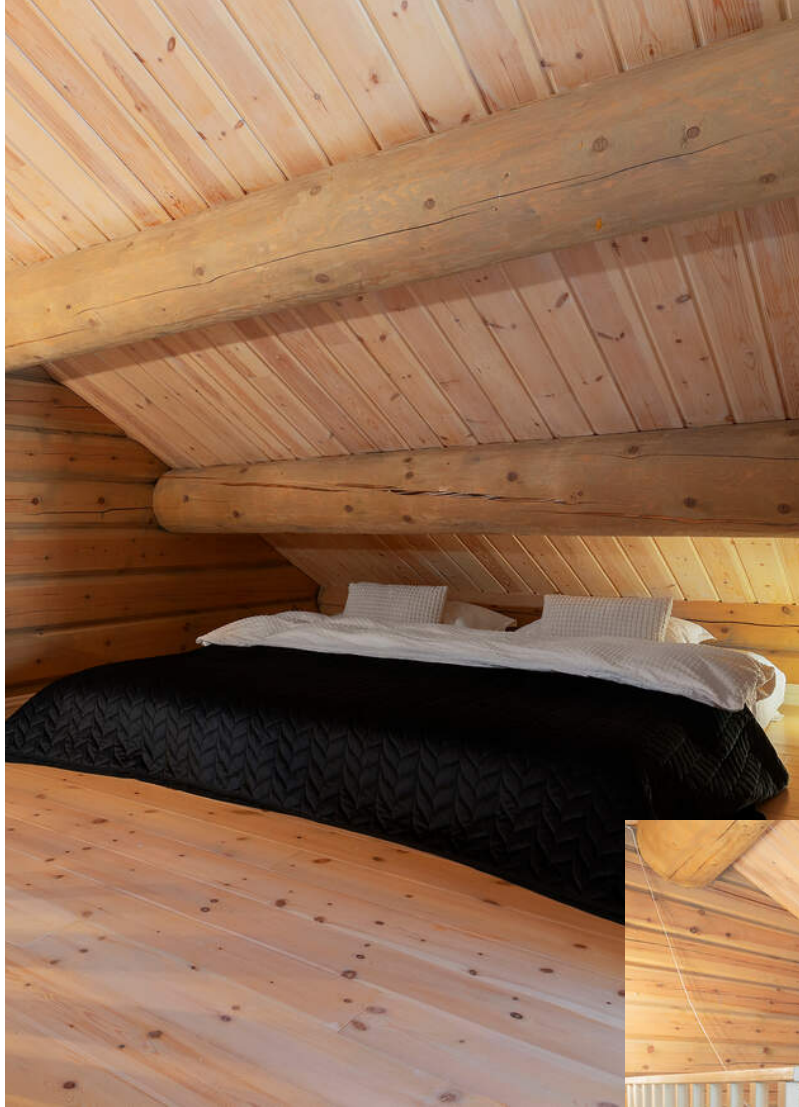


BAD NUMMER TO

Dette ligger med adkomst fra entréen og har dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

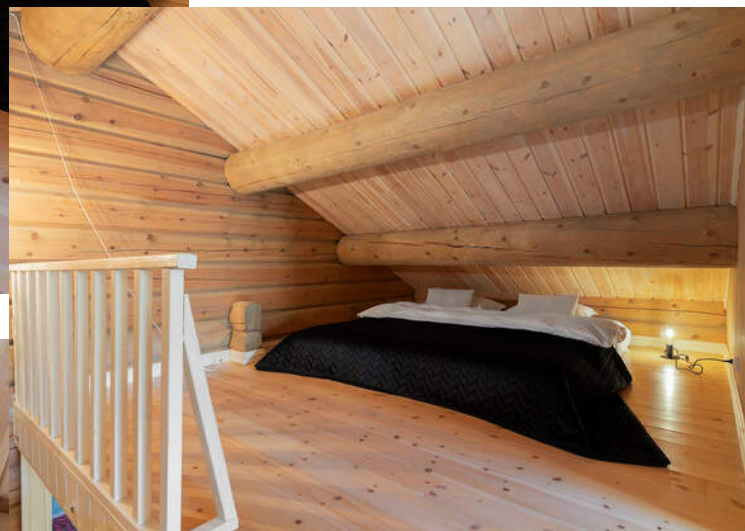






HEMS

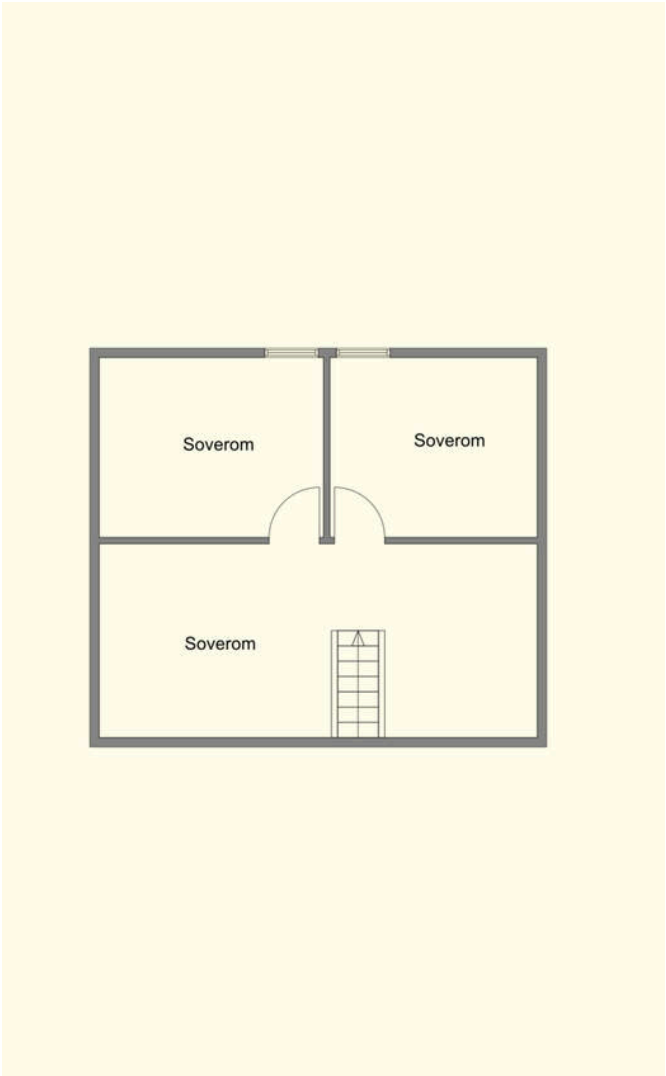
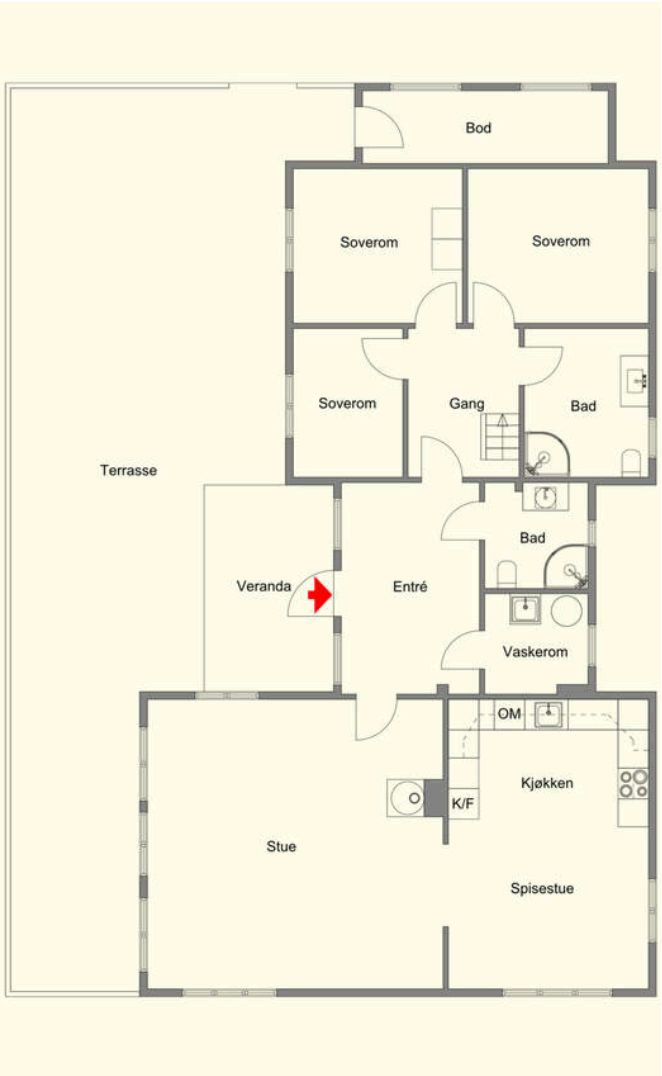
Hemsen er delt opp i et forrom og to rom som blir brukt til ekstra soveplasser. Disse to rommene er ikke godkjent til varig opphold.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 534 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Utstyr

- Rør i rør system.
- Et filter på vanninntaket.
- Avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe (2015) på kjøkkenet.
- Varmtvannstank (2008) på ca. 200 liter.
- Automatsikringer.
- Brannslange og røykvarslere.
- Fiber
- Minirensanlegg fra Biovac.

Parkering

Parkering gjøres på tomten, eller på tinglyst parkeringsplass ved veien over hytta (se punkt om servitutter).

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 187 173 per 31.12.2023.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 7 436 pr. år

Eiendomsskatt, slamtømming og hytte- og fritidsrenovasjon.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostander knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for hytten datert 05.03.2010.

Tegninger/lovlighet:
Det er mottatt tegninger fra kommunen datert 10.05.2009. På tegningene er rommet i første etasje benevnt som "VR-bod". Begrepene vaskerom og bod er motstridende i byggeteknisk forstand, og det fremstår derfor som uklart hva kommunen har ment å definere rommet som. Det er imidlertid tegnet inn vaskemaskin i rommet, og det legges derfor til grunn at dagens bruk som vaskerom ikke er i strid med godkjente tegninger. Dersom det i fremtiden skal søkes om bruksendring, anbefales det at tegningene oppdateres med en entydig og korrekt benevnelse.

Hems er på tegningene vist som et åpnet rom og er ikke betegnet som rom for varig opphold. Dagens bruk som soverom innebærer derfor en annen funksjon enn det som er godkjent, og dette anses å være i strid med søknadstegningene. En slik endret bruk kan være



søknadspliktig, da bruk av rom for varig opphold utløser andre krav til blant annet rømningsvei, dagslys og ventilasjon. Deler av loftet har måleverdige arealer, men soverommene som er etablert her, er i seg selv ikke målbare rom. Det er heller ikke godkjent rømning fra loft. Godkjennelse som soverom på loft foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er inntegnet to dører inne til den utvendige boden. Døren mot nord er ikke der i dag.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

Kjerneinformasjon

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om parkering tinglyst 09.09.2016 med dagboknummer 820743 som omhandler parkeringsareal mellom denne eiendommen og Nysætervegen. Der har hovedbruket (hjemmelshaver til parkeringsarealet) enerett til to parkeringsplasser, og resterende areal skal disponeres til parkering for gbnr. 29/165 og gbnr. 29/166 (eiendommen som selges), og evt. tilkomstvei for de to eiendommene. Se vedlagte servitutt med kart bak i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om veg tinglyst 22.11.2023 med dagboknummer 1308122 som omhandler rett til å benytte veg over gbnr. 30/43 frem til denne hytten, og flere. Vegretten gir plikt og rett til fremtidig vedlikehold og drift av den aktuelle vegstrekningen. Se vedlagte servitutt med kart bak i salgsoppgaven.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel for områdene rundt Nysætervannet fra 2018 avsatt til fritidsbolig. En liten del av den av tomten mot nord er i faresone for ras og skred. Se vedlagte kart bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 29 Bnr. 166 i Sykkylven kommune

Vei/vann/avløp

Det er kommunal vei frem til nedkjørsel til hytta, herfra er det privat vei frem til hytten. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er septiktank med kommunal tømming hver 2. år.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

152 850,- (Omkostninger totalt)

5 652 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på

<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges møblert med de møbler og inventar som er i hytta ved visning. Følgene ting er unntatt, og følger ikke med:
- Hvitt skap på stuen.
- Alle veggbilder/maleri. Bilde med sau kan følge.
- Symaskin.

- Alle gulvtepper. Gulvteppe på stuen kan følge.
- Saueskinn.
- Nattbordslamper.
- Kiste under trapp.
- Veggteppe med hester.
- Puffen i gangen.
- Seng og sengegavl på soverom bakover.
- Madrasser med overmadrasser på hemsen.

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.
Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Anne Guri Ekornes Unhjem

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 52.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.483,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

Kjerneinformasjon

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
8.10.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 29/166 - Fjellsætra 0, 6220
 SYKKYLVEN kommune
 gnr. 29, bnr. 166



Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 Rapportdato: 23.10.2025 Oppdragsnr.: 20300-1432 Referansenummer: CU1401

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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.

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er en fritidsbolig fra 2008. Det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet utfordringer på våtrommene. Det er ikke uvanlig at våtrommene blir utført på en enklere måte på slike fritidsboliger, med manglende tettesjikt på vegg. Likevel er ikke dette i henhold til forskrift og det er derfor mange avvik ved våtrommene.

Boligen har hovedetasje og loft. Kun deler av loftet er målbart, men det er generelt lav romhøyde på loftet. Det er i tillegg en utvendig bod som er bygget til hytten.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg[Gå til side](#)

Lovlighet[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er mottatt tegninger fra kommunen datert 10.05.2009. På tegningene er rommet i underetasjen benevnt som «VR-bod». Begrepene vaskerom og bod er motstridende i byggt teknisk forstand, og det fremstår derfor som uklart hva kommunen har ment å definere rommet som. Det er imidlertid tegnet inn vaskemaskin i rommet, og det legges derfor til grunn at dagens bruk som vaskerom ikke er i strid med godkjente tegninger. Dersom det i fremtiden skal søkes om bruksendring, anbefales det at tegningene oppdateres med en entydig og korrekt betegnelse.

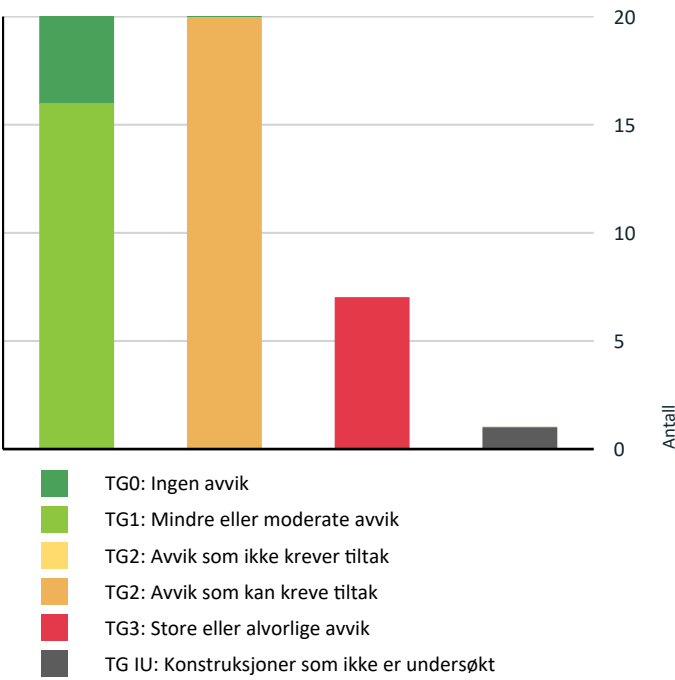
Hems er på tegningene vist som et åpent rom og er ikke betegnet som rom for varig opphold. Dagens bruk som soverom innebærer derfor en annen funksjon enn det som er godkjent, og dette anses å være i strid med søknadstegningene. En slik endret bruk kan være søknadspliktig, da bruk av rom til varig opphold utløser andre krav til blant annet rømningsvei, dagslys og ventilasjon. Deler av loftet har måleverdige arealer, men soverommene som er etablert her, er i seg selv ikke målbare rom.

Det er inntegnet to dører inn til den utvendige boden. Døren mot nord er ikke der i dag.

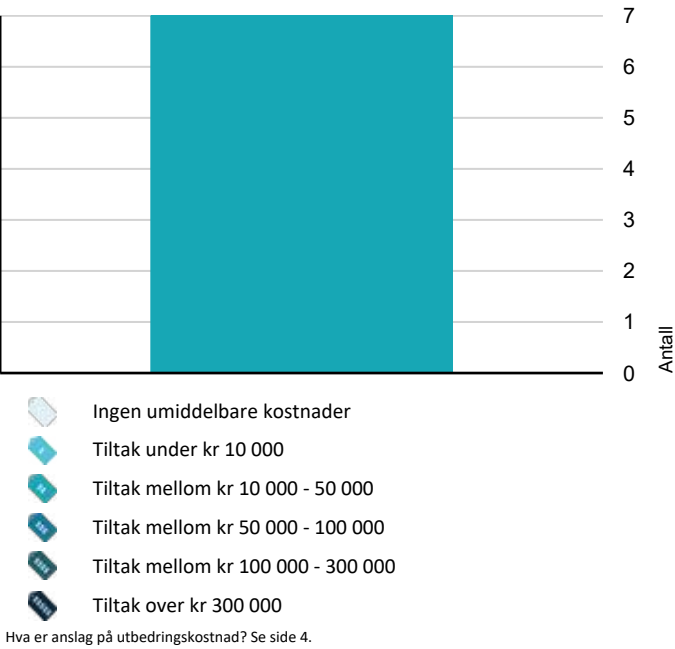
- Det foreligger ferdigattest, datert 05.03.2010.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp. Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg" Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd. Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - vest > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad - vest > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 - øst > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 - øst > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad - vest > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad - vest > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad - vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad 2 - øst > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad 2 - øst > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert enkelte avvik og spesielt våtrommene er utført på en enklere måte en forskriften tilsier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av torv fra byggeåret med knotteplast og asflatpapp under. Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Kommentar til andre avvik:
- Det er synlig eksponert knotteplast der lavereliggende tak møter vegg. Det er ett synlig beslag innenfor knotteplasten som ivaretar tettingen (mellom knotteplast og vegg).
- Det er observert ett toppbord på en vindski som ikke er behandlet, og dette fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Knotteplast som er eksponert for sollys bør beskyttes for å unngå at materialet blir porøst, noe som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt.
- Toppbordet på vindski bør behandles for å beskytte mot videre værslitasje og forhindre råte eller forringelse av treverket.
- Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler.



Værslitt toppbord over vindski.



Knotteplast er eksponert.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Det står noe vann i takrennene, og det er ansamling av grums og skitt i takrennene.
- Nedløpene er koblet til rør som går ned i grunnen. I overgangen er det en blå tettemuffe som er skadet. Dette gjelder flere muffer.
- Ett nedløp er koblet skjevt på røret som går ned i grunnen, og ved mye nedbør kan vann renne utenfor røret som går ned i grunnen.
- Det er ett rør som er koblet til ett nedløp som ligger oppå terrenget.
- Det er en skjøt som er teipet med teip.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør gjennomføres rengjøring av takrennene for å fjerne grums og skitt, slik at vannet får fri avrenning og for å unngå tette renner som kan føre til vannskader på bygningen.
- Skadede tettemuffer i overgangen mellom nedløp og rør i grunnen bør skiftes ut for å sikre tett tilkobling og hindre vannlekkasjer til grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Nedløpet som er koblet skjevt på røret bør rettes opp slik at alt vann ledes korrekt ned i rørsystemet, for å unngå at vann renner ut og gir økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende områder.
- Rør som er koblet til nedløp og ligger opp på terrenget kan med fordel graves ned. Det er også en overgangen på dette røret som er teipet bør gås over.

Tilstandsrapport



Nedløp treffer litt skjevt inn på rør som går ned i grunn.



Flere overgangsmuffer er skadet.



Rør som ligger over grunn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Ett tilbygg er oppført i bindingsverk med tømmermannspanel. Eier opplyser at ytterveggene er beiset i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På tilbygget er det ikke observert musebånd.

Kommentar til andre avvik:

- Det er sprekker i tømmeret, noe som ikke er unormalt ved en slik konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at disse sprekkenes er mettet med maling eller beis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Musesperre må etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres musebånd i nedre kant av tilbygget for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da manglende musebånd øker risikoen for skadedyrangrep og påfølgende skader på bygningen.
- Sprekkene i tømmeret bør mettes med maling eller beis for å redusere risikoen for fuktopptak og forringelse av treverket.



Sprekker i tømmeret må mettes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak med sperrer og takåser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.
- Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil og avvik ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduene er ikke behandlet siden byggeåret, og enkelte vinduer fremstår som værslitte.
- Det mangler tetting mellom vegg og vannbrett over vinduene. Dette er en normal utfordring på laftede konstruksjoner og en tett overgang kan være vanskelig, siden veggene er massiv/gjennomgående tømmer. Løsningen forutsetter at overgangen mellom vindu og vegg er tilstrekkelig tett. Merk at kontroll ikke er fullstendig, da dette krever demontering av vannbrett over vindu. Dette er et sted som krever jevnlig overvåkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råteskader.
- Manglende tetting mellom vegg og vannbrett over vinduene bør forsøkes utbedres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Det er flere vinduer som er værslitte.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eier har i etterkant rekvirert Miljøhus Norge AS for å justere ytterdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ytterdøren inn til den utvendige boden subber noe mot karmen.
- Terskel på boddør er slitt/ har noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Døren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand.
- Terskelen på boddøren bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på terrengnivå. Verandaen, med tilhørende rekkverk, er bygget i trevirke og eier opplyser om at det ble lagt på dekkbeis i 2025 på rekkverket. Det er også en nedfelt jacuzzi på verandaen. Merk at jacuzziene ikke er tilstandsvurdert. Eier opplyser at enkelte søyler/rekkverksstolper er skiftet som følge av råteskader. På verandaen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av verandaen. I dette område er rekkverket noe svakt.

Eier opplyser om at terrassen har tidligere blitt rettet opp, men under befaringen gjenstod noe arbeid før den er helt rett. Det er mottatt epost om at Miljøhus Norge AS har rettet opp terrassen i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassebordene er værslitte.
- Det er opplyst om at terrassen er rettet opp i etterkant av befaringen, men vær oppmerksom på at skjevheter kan komme av dårlig fundamentering og frost kan føre til at terrassen blir skjev over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og overflatebehandling av terrassebordene for å forlenge levetiden og redusere risikoen for sprekkdannelse og råteskader.
- Videre bør det følges opp at terrassen er tilstrekkelig fundamentert, da dårlig fundamentering og frost kan føre til nye skjevheter over tid, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer og redusert brukssikkerhet.



Værslitte terrassebord.

TG 1 Utvendig bod

Det er en utvendig bod som er bygget til boligen. Bodene har synlig støpt plate mot grunn på gulvet, veggene har panel, inn mot hytten er det laftet tømmer, og taket har panel. Det er strøm i boden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bak bygget er det et enkelt overbygg tilrettelagt for lagring av ved, som er bygget inntil boligen med en stålplate som tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Overbygget fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overbygget bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for skader på materialer og redusert levetid på konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene er av tømmer, og innvendige tak har trepanel med synlige takåser. Under befaringen manglet det listverk hvor pipen gikk gjennom taket. Det er i etterkant av befaringen utført listing rundt pipen av Miljøhus Norge AS.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Vennligst spesifiser hvilke rom som er kontrollert i hver etasje.

Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Følgende skjevheter er målt over 2 meter og gjennom hele rommet:
- Stue i hovedetasje: opp mot 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
- Entré i hovedetasje: ca. 3 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
- Gang på loft: opp mot 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele gulvet.
- Soverom på loft: 14 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.

Avvik over 10 mm på en lengde på 2 meter utløser tilstandsgrad 2.

Kommentar til andre avvik:

- Det er registrert noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom de medfører praktiske eller estetiske utfordringer, spesielt ved fremtidig oppussing eller renovering. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er hovedsakelig redusert komfort og mulige utfordringer med møblering, men det er ingen umiddelbar fare for konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det oppdages flere avvik når boligen er uinnredet.
- Knirk utbedres ved behov.

TG 2 Radon

Radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke utført radonmåling.
- Det er ingen synlige tegn til radonsperre eller radonbrønn.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller radonbrønn.
- Manglende måling og dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er flislagt med dekorstein. Sotluken er montert i stuen. Det er ett ildsted i stuen som er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag.

TG 3 Innvendige trapper

Det er trapp av trevirke med åpne opptrinn og håndløper montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Bratt trapp, manglende rekkverk og for store åpninger mellom trinn medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trappen mangler rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD - VEST

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. På hytter av denne typen, er ofte badet bygget opp på en måte der overgang mellom gulv og vegg er utført med en enklere utførelse. Det vil derfor være viktig å bruke dusjkabinett på rom av denne typen.

ETASJE > BAD - VEST

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene består av tømmer. Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er kun tømmer på veggene i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for denne sonen. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å oppfylle krav til våtrom.
- Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, råte og følgeskader på konstruksjonen.
- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er uegnede materialer i våtsonen.

ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister.
- Det er flere små riss i fuger.
- Fallet er registrert til ca. 5 mm og kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres sokkelflis langs gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i våtsoner.
- Riss i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Fallforholdet til sluk må utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamling og lekkasjer.
- Manglende utbedring kan føre til økt fare for fuktskader, soppdannelse og skade på bygningskonstruksjonen.



Små riss i flisfuger.

ETASJE > BAD - VEST

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader.
- Dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det kan være fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand og med mobilkamera.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert membran rundt rørgjennomføring som kommer opp gjennom gulv, men det er ikke observert membran i selve sluken. Membran kan være skjult i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.
- Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadsmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Badet mangler tettesjikt på vegg.

ETASJE > BAD - VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres avtrekk, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
- Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er av tømmer og det er derfor ikke mulig å foreta hullboring. Det er kun foretatt inspeksjon fra badet, uten at unormale observasjoner er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

Det er ikke gjort unormale fuktobservasjoner, men materialet anses som uegnet i en våtsone. Punktet er derfor vurdert til TG2. Avviket bør sees i sammenheng med helheten til badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør vurderes tiltak for å beskytte tømmerkonstruksjonen mot fukt, da materialet anses som uegnet i våtsone. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Avviket bør sees i sammenheng med helheten til badet.

ETASJE > BAD 2 - ØST

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. På hytter av denne typen, er ofte badet bygget opp på en måte der overgang mellom gulv og vegg er utført med en enklere utførelse. Det vil derfor være viktig å bruke dusjkabinett på rom av denne typen.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har tømmer og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I våtsonene er det panel på vegg, og dette er ikke egnet materiale i en våtsone. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med godkjente våtromsplater eller annet egnet materiale for våtrom.
- Uegned materialer i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.
- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadsmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er uegnede materialer i våtsonen.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er påvist hulrom jevnt over hele gulvet.
- Det er registrert små riss i flisfuger flere steder. Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Fallet er registrert til ca. 7 mm og kravet er 25 mm.
- Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fuger bør utbedres eller skiftes ut, og det bør vurderes å utbedre eller skifte ut fliser med bom.
- Riss i fuger og bom i fliser kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvet.
- Manglende sokkelflis kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangen mellom gulv og vegg, samt redusert levetid på gulvlister.
- Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og utbedring.
- Feil fallforhold kan medføre begrenset drenering av bruksvann, vannansamlinger, økt risiko ved lekkasje og økt fuktpåkjenning. Ved oppussing av bad bør fallforhold utbedres.



Riss i flisfuger.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader.
- Dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det kan være fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand og med mobilkamera.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som gir økt usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.
- Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadsmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Badet mangler tettesjikt på vegg.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å lage en luftspalte under døren.
- Manglende mekanisk avtrekk og tilluft kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse i våtrommet.



Det er kun naturlig ventil i rommet.

ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling fra vaskerommet inn mot badet.

Vaskerommet har ikke tettesjikt på vegg og det er derfor vurdert at det kan foretas hullboring her. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. På hytter av denne typen, er ofte våtrom bygget opp på en måte der overgang mellom gulv og vegg er utført med en enklere utførelse.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger består av panel og tømmer, og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I våtsonene er det panel på vegg, og dette er ikke egnet materiale i en våtzone. Legg merke til punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med godkjente, fuktbestandige materialer for våtrom.
- Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.
- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadsmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er uegnede materialer i våtzone.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser.

Vurdering av avvik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister.
- Det er en innkassing/ "boks" på gulvet som er skrudd fast. Det er ikke kjent hva denne innkassingen er for noe, men materiale av tre som ligger ned mot gulvet er ikke egnet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å montere sokkelflis langs gulvet for å sikre bedre beskyttelse mot fukt og slitasje. Manglende sokkelflis kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangen mellom gulv og vegg, samt redusert levetid på gulvlister.
- Det bør også vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Innkassing av tre som ligger ned mot gulvet er ikke egnet, og bør fjernes eller erstattes med fuktbestandig materiale for å unngå risiko for råte og fuktskader.

Tilstandsrapport



Innkassing av tre og lister mot gulv er ikke egnet materiale i en våtsone.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke observert membran i sluk. Sluktypen gjør at det ikke er synlig bak klemringen, hvor membranen skal føres ned, og det er ikke synlig membran under klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det ikke er membran ført inn under klemringen, men dette kan ikke konstateres. Det er observert membran rundt røroppstikk ved vanninntak.

- Våtsoner på vegg har ikke egnet materiale, og det er ikke tettesjikt på våtsoner på vegger, da det kun er panel her.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er korrekt utført membranløsning i sluk og tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner på vegg.

- Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til krav, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

- Det er lagt inn ett kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger, etc er noe som kan gjøre arbeidet mer utfordrende og kostnadsmessig dyrere. Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet i gulvet er avsluttet mot vegg. Avvik og kostnadsestimat er fordelt mellom punktet "Sluk, membran og tettesjikt" og "Overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er observert membran rundt vanninntaket som kommer opp fra gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap, brannslange og sikringsskap.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon gjennom vinduer og/ eller ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling fra vaskerommet inn mot badet. Vaskerommet har ikke tettesjikt på vegg og det er derfor vurdert at det kan foretas hullboring her. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse anses å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerommet. Det er ett filter på vanninntaket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2015. Denne er montert på kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2008 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Den er plassert på vaskerommet.

TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerom.

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.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
- Ja - Samsvarserklæring er et dokument som skal fremlegges av elektriker. Dette er et dokument som tilsier at den elektriske installasjonen er utørt i henhold til gjeldende regelverk.

Generell kommentar

- Anbefaler å forsøke å innhente dokumentasjon på det elektriske anlegget. Dersom det ikke lar seg gjøre, anbefaler vi en kontroll av installasjonen.

 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslange og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

 TG 1

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlige tegn til drenering, men denne behøver ikke være synlig. Boligen har betongplate på mark og har ikke rom under terreng.

 TG 2

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundament er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mellom elementene er det lagt en silikonfuge. Denne fugen har flere steder falt bort eller henger løst, noe som har ført til eksponert isolasjon mellom grunnmurselementene.
- Det er observert flere små riss i grunnmurselementene. Dette er i hovedsak observert på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres utbedring av silikonfugene mellom grunnmurselementene, da manglende eller løse fuger kan føre til fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Små riss i grunnmurselementene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling, som kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for fuktskader.



Løs fuge.

Tilstandsrapport



Riss i grunnmurselement.

 TG 1

Forstøtningsmurer

Bak boligen er det en forstøtningsmur av naturstein. Det er større steiner og disse ligger kun i en høyde.

 TG 0

Terrengforhold

Selve området hvor boligen er plassert, er terrenget flatt. Området rundt heller mot sørvest.

 TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008, og disse går til Slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2008. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, og det anbefales å foreta en vannprøve for å avdekke eventuelle helse- eller bruksmessige utfordringer. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være helseskadelig dersom vannet ikke tilfredsstiller krav til drikkevann.

 TG 1

Septiktank

Avløp går til ett minirensaneanlegg som ligger rett sør for boligen. anlegget er fra 2008, men eier opplyser at om at den ble utbedret i 2025 som følge av vanninntrengning, og at det da oppstod en elektrisk kortslutning. Eier opplyser videre at det ble gravd og drenert rundt septiktanken slik at vann skal renne bort fra tanken.

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

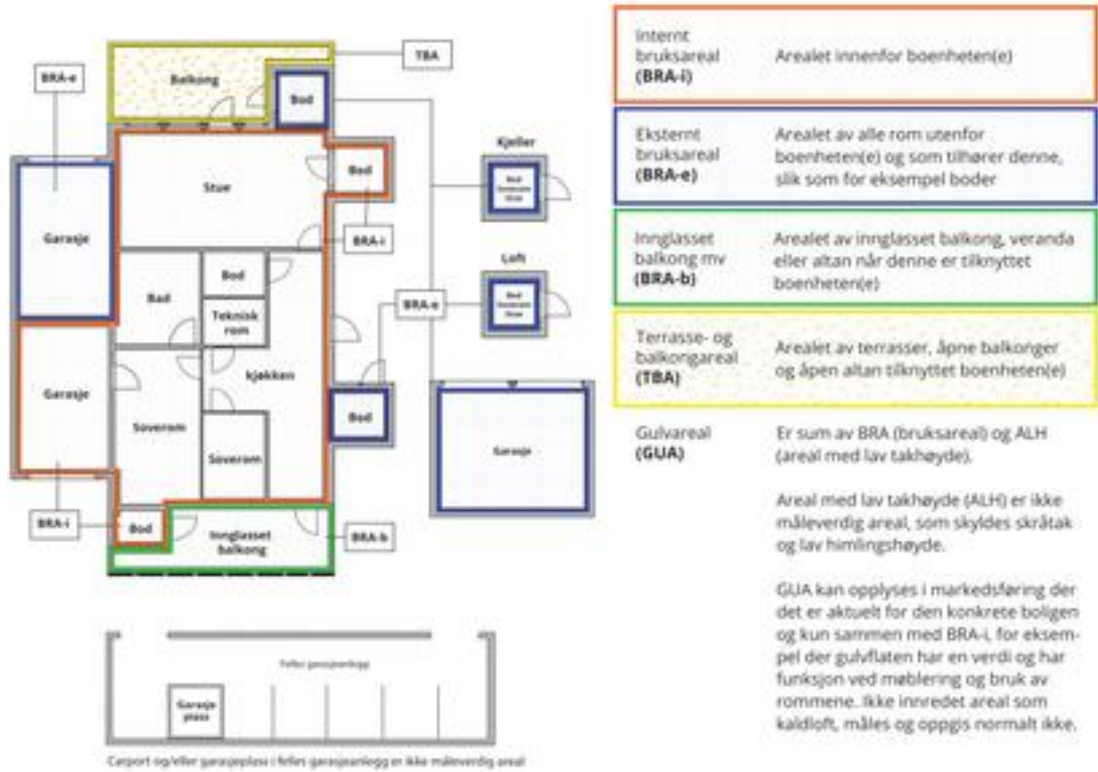
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	7			7		36	43
Etasje	116	8		124	84		124
SUM	123	8			84	36	167
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Etasje	Bad - vest, bad 2 - øst, vaskerom, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue	Bod	

Kommentar

- Takåser på loftet vil påvirke romhøyden, men takås blir ikke hensyntatt ved arealmålingen.
- Romhøyden i på loftet er målt til ca. 1,85 m opp under takås.
- Romhøyden i hovedetasjen varierer. Blant annet er det på soverommene er det målt ca. 2,11 m. I gangen er det målt ca. 2,20 m. I stuen er det målt 3,39 m opp under takås.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. - Veggene er av tømmer og har naturlige skjevheter. Dette vanskeliggjør oppmålingen. - Taket har tømmer-takåser med naturlige skjevheter. Dette vanskeliggjør oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra kommunen datert 10.05.2009. På tegningene er rommet i underetasjen benevnt som «VR-bod». Begrepene vaskerom og bod er motstridende i byggt teknisk forstand, og det fremstår derfor som uklart hva kommunen har ment å definere rommet som. Det er imidlertid tegnet inn vaskemaskin i rommet, og det legges derfor til grunn at dagens bruk som vaskerom ikke er i strid med godkjente tegninger. Dersom det i fremtiden skal søkes om bruksendring, anbefales det at tegningene oppdateres med en entydig og korrekt betegnelsen.

Hems er på tegningene vist som et åpent rom og er ikke betegnet som rom for varig opphold. Dagens bruk som soverom innebærer derfor en annen funksjon enn det som er godkjent, og dette anses å være i strid med søknadstegningene. En slik endret bruk kan være søknadspliktig, da bruk av rom til varig opphold utløser andre krav til blant annet rømningsvei, dagslys og ventilasjon. Deler av loftet har måleverdige arealer, men soverommene som er etablert her, er i seg selv ikke målbare rom.

Det er inntegnet to dører inn til den utvendige boden. Døren mot nord er ikke der i dag.

- Det foreligger ferdigattest, datert 05.03.2010.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det er ikke godkjent rømning fra loft.

Arealer

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	123	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Anne Guri Ekornes Unhjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	29	166		0	1533.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse 29/166 - Fjellsætra 0							
Hjemmelshaver Unhjem Anne Guri Ekornes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig plassert på Fjellsætra i Sykkylven kommune. Området består av Hyttebebyggelse og det er nærhet til skiarena og turområder.

Adkomstvei

- Det er privat vei fra kommunal vei.
- Det er i grunnboken registrert bestemmelser om veg og rettigheter på gbnr: 30/43.
 - Det er ikke registret rettighet over gbnr: 30/49.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Avløp går til et privat minirensesanlegg.

Regulering

Eiendommen er avsatt til fritidsboliger. Eiendommen ligger i ett område som er skravert som detaljeringsoner "H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde". Det er ikke mottatt reguleringsplan og på kommunen sin karttjeneste på nett er ikke område regulert.

Om tomten

Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Meglerpakke (kommunale dokument)		Inneholder: Matrikelinfo, div. situasjonskart. Evt. vedtak, tegninger, tillatelser mm.	Innhentet		Nei
Tegnigner	10.05.2009		Innhentet		Nei
Ferdigattest	05.03.2010		Innhentet		Nei
Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet	01.12.2014		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CU1401>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Nysætervegen

2. Postadresse *

6220 Straumgjærde

Om boligeier

3. Hovedselger *

Anne Guri Ekornes Unhjem

4. E-postadresse hovedselger *

anne.unhjem@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

95131177

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

Februar 2014

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Fritidsbolig. Jevnlig besøkt og bebodd siden 2014

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

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

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

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

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

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

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer 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

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

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

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Brønnhus

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

31. Hvis ja, beskriv feilen:

Drenering rundt det private renseanlegget. Rettet opp og ordnet i 2024. Biovac.

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

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

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

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

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

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

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

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. 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.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

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

49. 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

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

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

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

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

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Nabohytte har meldt bygging av et lite tak over terrasse.

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Andre opplysninger

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

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

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

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i 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

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

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.
Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

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 angrerett

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

Dato:

Sign:

Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641

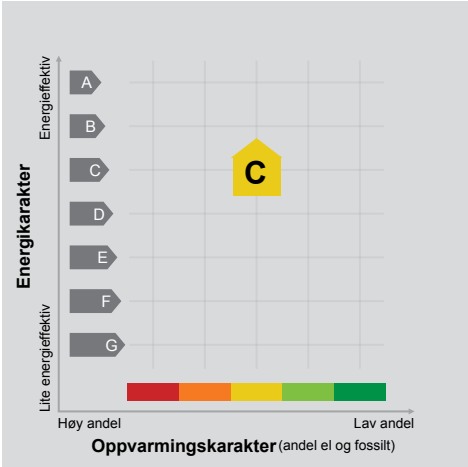
Addo Sign identifikasjonsnummer: e4dec9bc-6c8d-441f-8bf6-02518c706641





ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300071393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176749
Dato	06.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

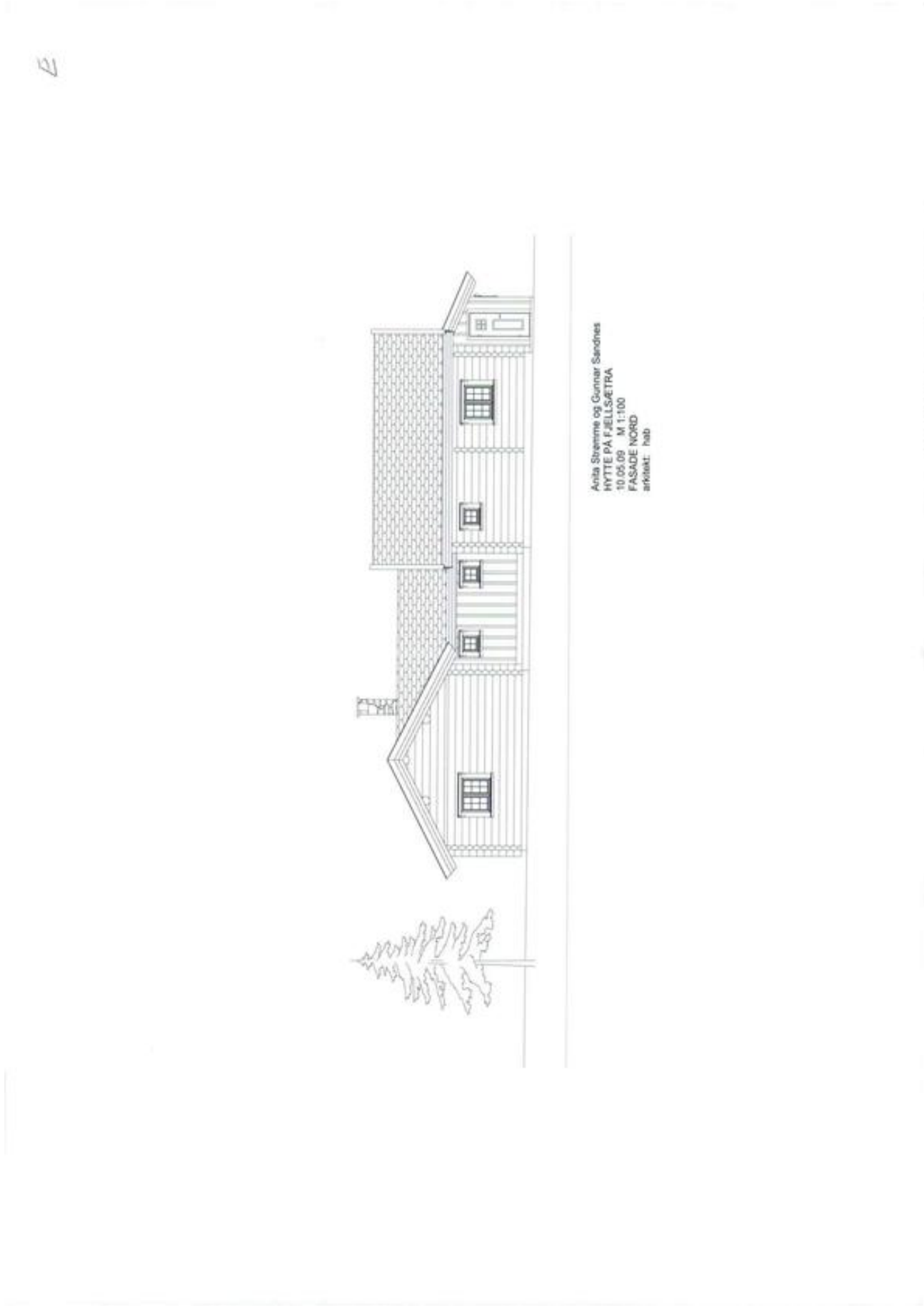
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

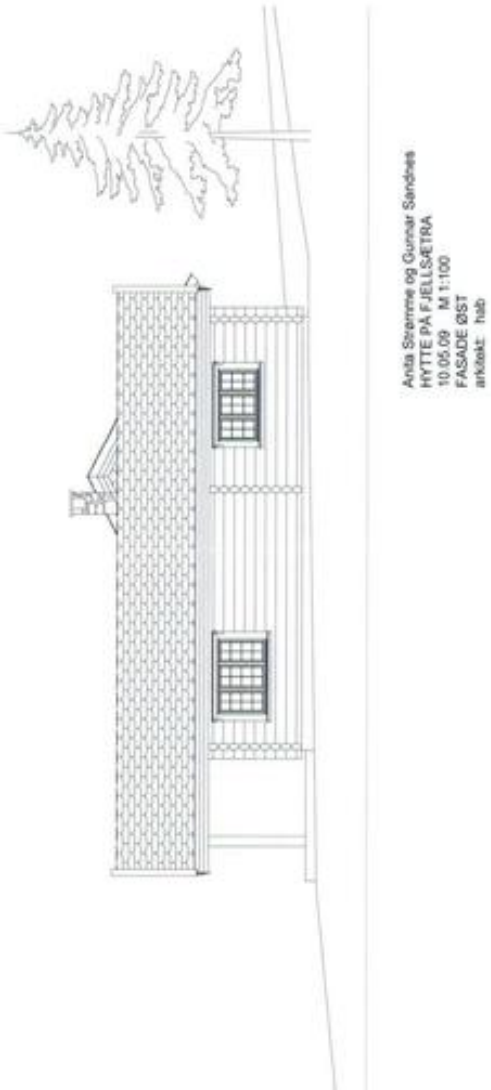


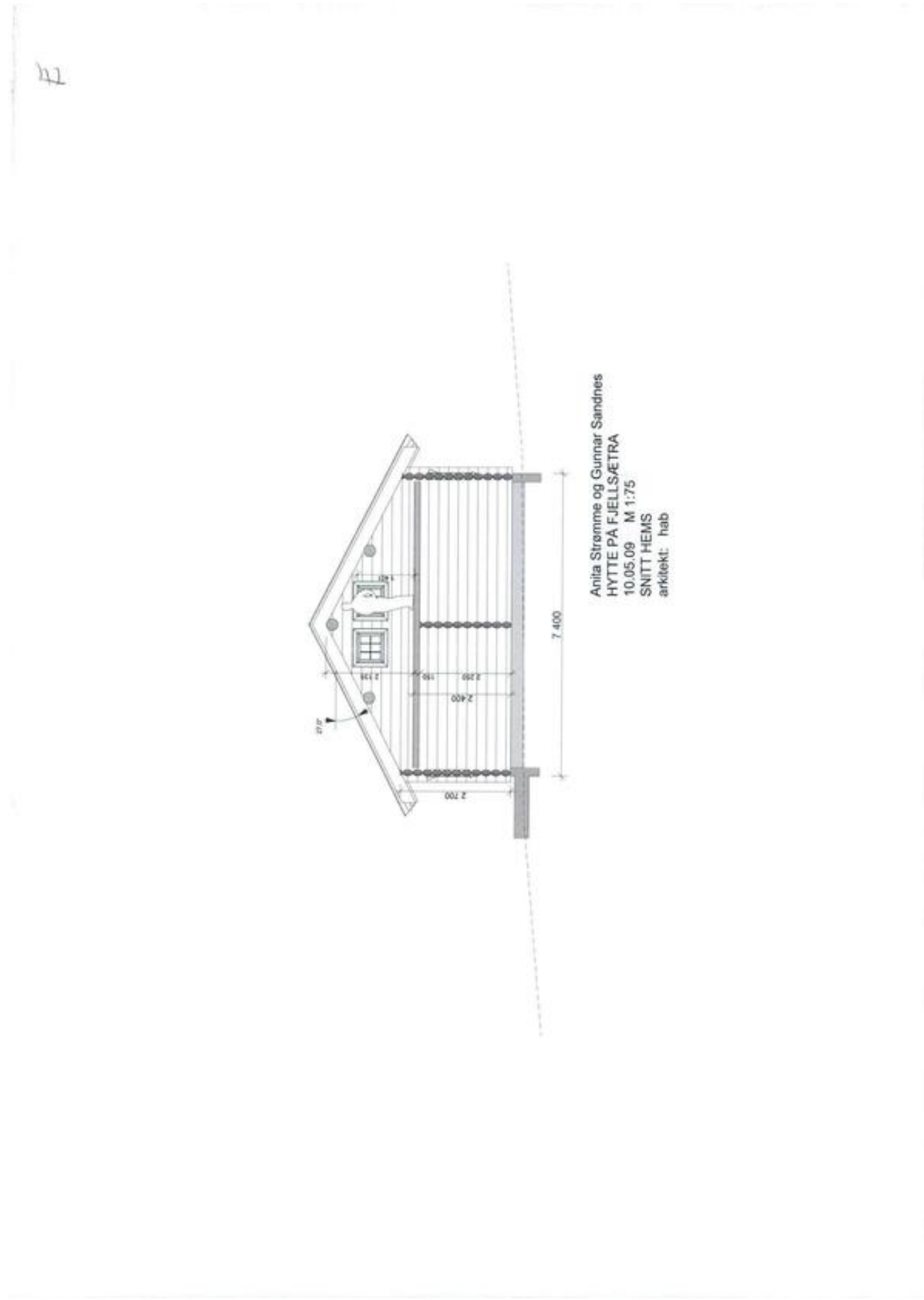
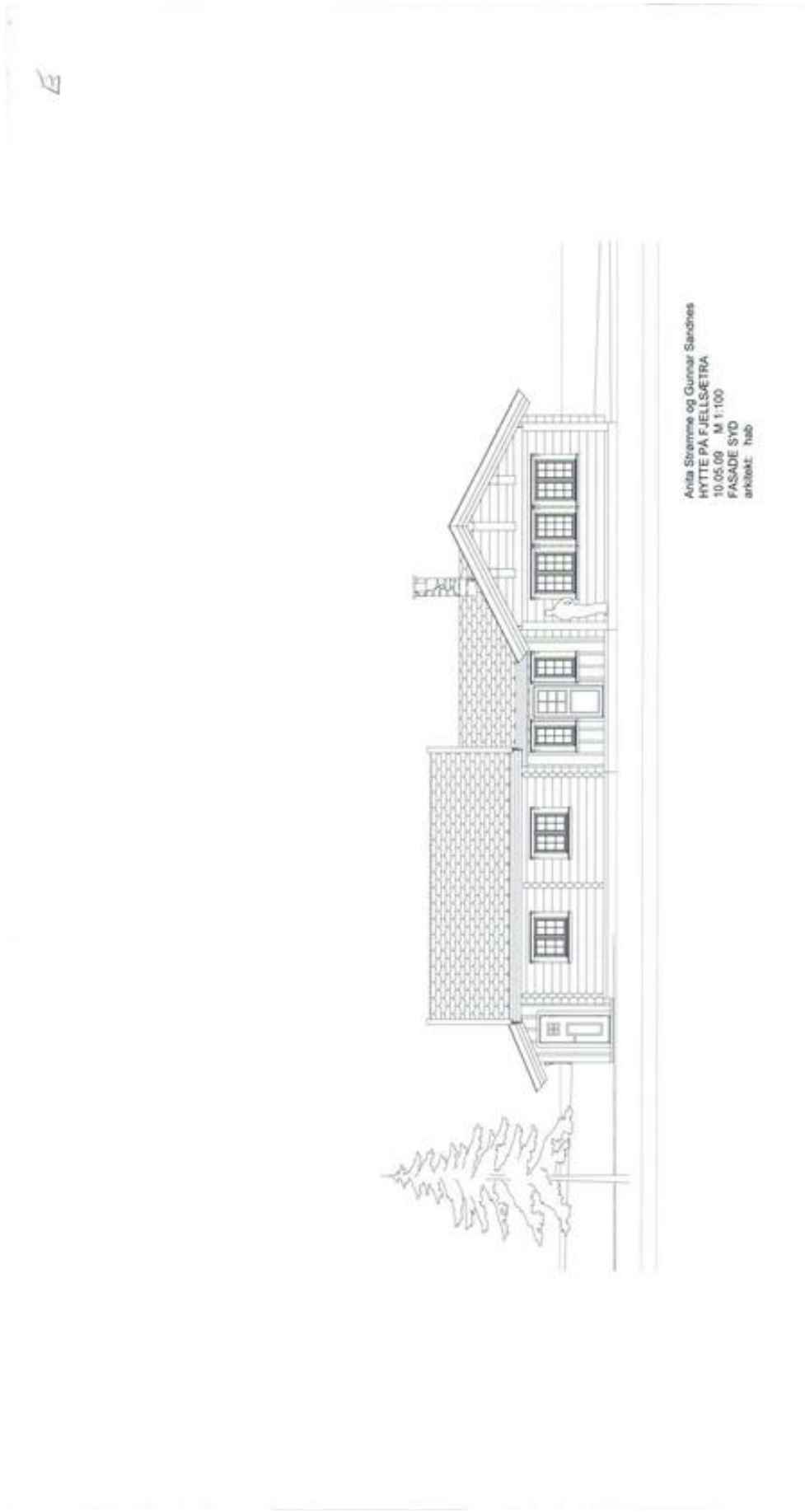
Antia Strømme og Gunnar Sandnes
HYTTE PÅ FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
FASADE NORD
arkitekt: hab

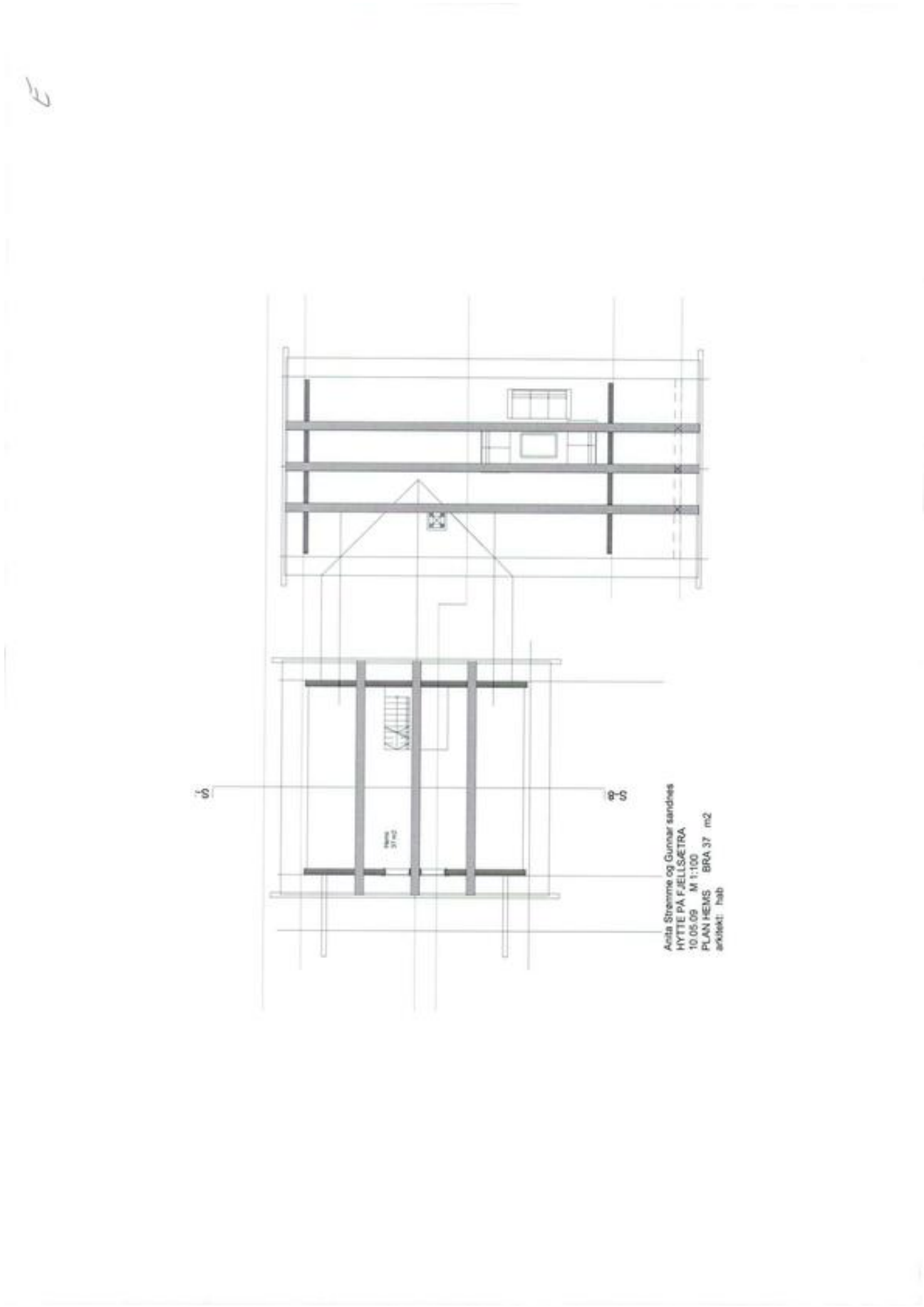
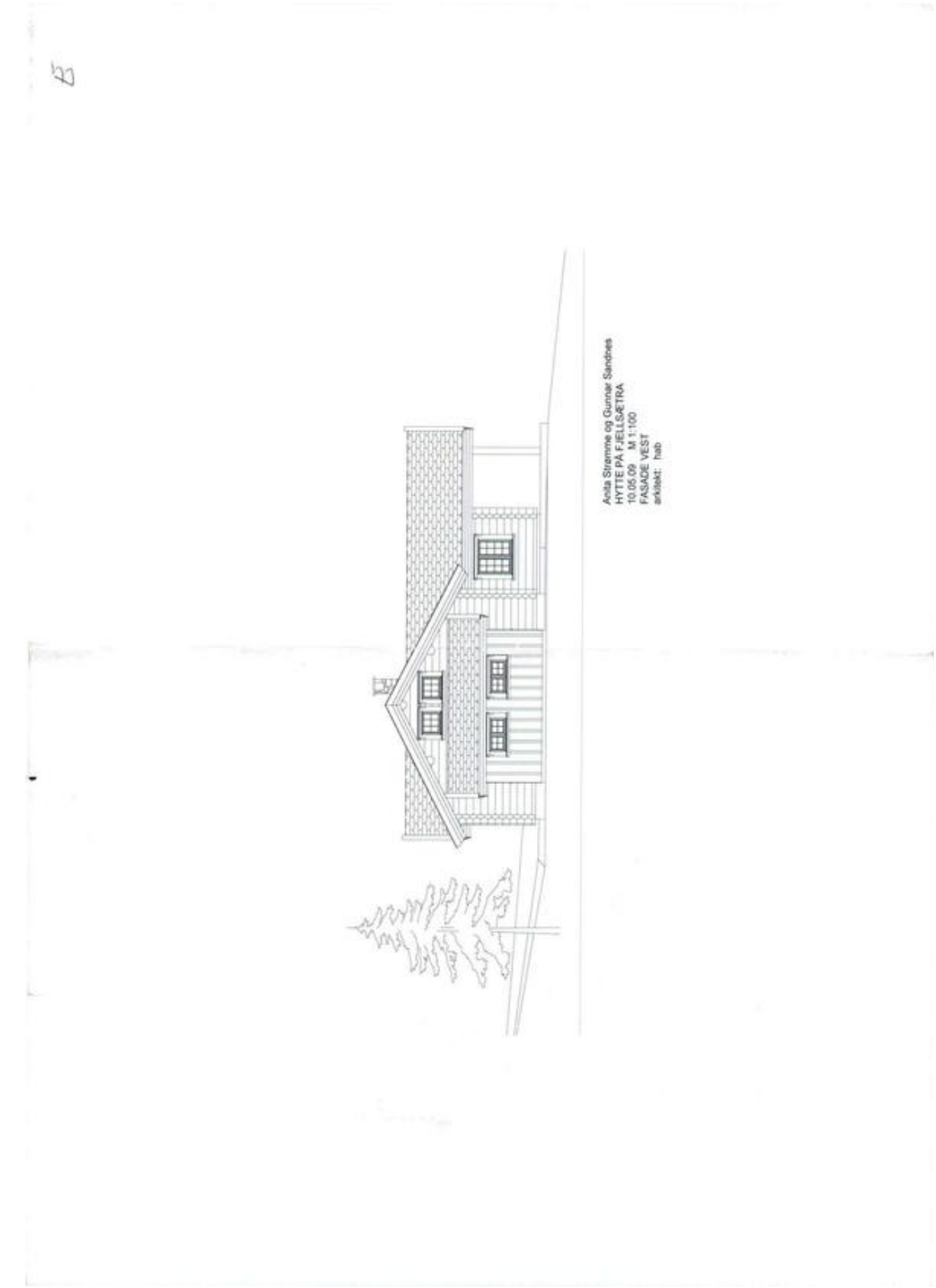
E



E









Sykkylven kommune

FERDIGATTEST

Dato:05.03.2010

Arkivref:2009/857-2075/2010

GBNR:29/2

Saksbeh.:Kristian Trandal

Vedtaksnummer: DT 85/10

SAKSOPPLYSNINGAR

Søknad om ferdigattest for fritidsbustad på gnr/bnr 29/166. Løyve til tiltaket vart gitt den 10.07.2009.

ByggestadFjellsætra

TiltakshavarGunnar Sandnes og Anita Strømme

Ansvarleg søkjarMørelaft AS

Med heimel i plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken ferdigmelding med kontrollerklæringar.

Kontrollansvarleg for utføring har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av bygningen må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 93. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
Fagansvarleg byggesak

Postadresse:Rådhuset, 6230 Sykkylven

Besøksadresse:Rådhuset, Kyrkjevegen

E-postadresse:postmottak@sykkylven.kommune.no

Telefon:70 24 65 00

Telefaks:70 24 65 01

Bankgiro:4045.07.01442

Bankgiro skatt:7855.05.15287

Org.nr.:NO 964980 365 MVA

Oversiktskart

Adresse: 1528-29/166, 6220 Straumgjærde

Gnr/Bnr: 1528/29/166/0/0

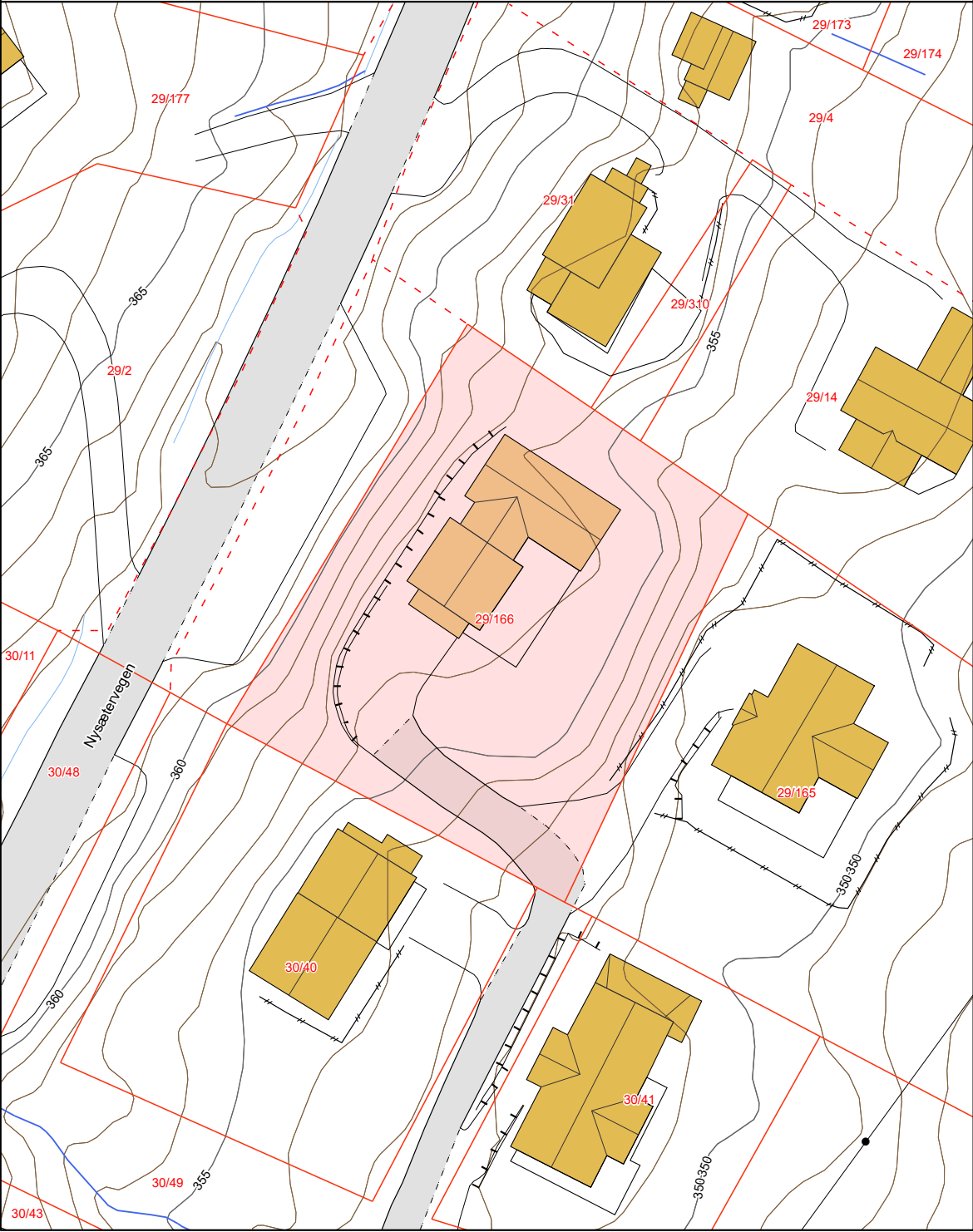
Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1534 m2

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 25.09.2025





92

FJELLSÆTRA

PROAKTIV.NO

93

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 friluftsmål (§ 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)

FØRESEGNER	05.05.2014, rev.14.05.2018
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 frådeling til slike formål, kan finne stad.
2.2 Utbyggingsavtalar (§11-9 nr 2)	Utbyggingsavtalar mellom Sykkylven kommune og private utbyggjarar 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 leggjast 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 grunngjeven 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.
Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet FØRESEGNER	

FØRESEGNER05.05.2014, rev.14.05.2018
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.
<u>Uteareal</u> Felles grøntstruktur innanfor kvart enkelt utbyggingsområde skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustader eller andre bygg. Terrenginngrep skal handsamast på tiltalande måte, såast og ev. plantast til med stadeigen vegetasjon før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustader, andre bygg eller veganlegg.
<u>Risiko og sårbarheit</u> 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) <u>Fritidsbygg - Grad av utnytting og byggehøgde</u> 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 gesimshøgd vert sett til 5 m og maksimal mønehøgd til 7 m. Høgdena skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga. Gjennom detaljregulering kan det for delar av eit hytteområde leggst til rette for høgare utnyttingsgrad og andre hytteformer enn tradisjonelt frittliggande hytter. <u>Tilgjenge for alle</u> Prinsipp for universell utforming og tilgjenge for alle skal så langt råd leggst til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg, fellesanlegg og uteareal. Det skal gjerast greie for korleis desse prinsippa er ivaretatt gjennom detaljregulering. <u>Parkering</u> 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. <u>Skiløype</u> Områda kan nyttast til oppkøyring av skiløype etter avtale med grunneigar. Det kan tillatast mindre fysiske inngrep i terrenget og skilting som fremjar formålet.

FØRESEGNER05.05.2014, rev.14.05.2018
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. <u>Grøntstruktur innanfor utbyggingsområde</u> 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. <u>Uteareal</u> 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 tomtar er ikkje tillate. I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen 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, frilufts- eller turområde.
2.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§11-9 nr 6)
<u>Estetikk</u> Fargar på bygningar og konstruksjonar skal vere basert på naturfargar som er tilpassa nærområdet.
<u>Landskaps- og terrenqtilpassing</u> 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. Tomtar 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 høgd over planert terreng. Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm. Alle kablar skal leggst i jordgrøfter i eller langs tilkomstvegane. Det skal i størst mogleg grad nyttast fellesgrøfter for vatn, avløp og straum. <u>Klima og energi</u> 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 (inneklima, astma/allergi)

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, vørar 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 tilsvarande. Vegar skal ikkje har 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 løypeleggar legge til rette med god sikt og skilting.

Dersom etablering av heilårs tilkomst til gbnr 61/28 må grunneigar etablere bru- eller tunneløysing 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.

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, vørar 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 leggjast fram fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jf. tekniske forskrifter.

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

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

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

Eksisterande bygningar kan settast i stand under vilkår av at bygningane sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer som endring av tekkingsmaterial, takutstikk, høgd, vindauge, 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 søknadspliktige 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 tuområde og moglege framtidige løypetrasear. Tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillatast. Andree tiltak innanfor desse sonene skal dokumentere omsyn til friluftsinteresser 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



Sykkylven kommune

Saksframlegg

Dato: 22.03.2018 Saksbeh.: Arild Sunde Rinnan
Arkivref: 2016/1225-2842/2018

Saksnr	Utval	Møtedato
13/18	Nærings- og utviklingsutvalet	23.04.2018
26/18	Kommunestyret	14.05.2018

Endring av føresegner til kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet - Rekkjefølgekrav og forbod mot elektriske gjerder - Framlegg om eigengodkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner Sykkylven kommunestyre at følgjande endringar blir gjort i føresegnene til kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet:

1. Nytt punkt under 2.4 Rekkefølgekrav (§11-9 nr 4) under infrastruktur i føresegnene:

«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 rekkjefølgekravet kan stettas ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkjefølgekravet.»

Tilleggspunkt under 2.2 Utbyggingsavtaler i føresegnene:

«Ein kan inngå ein avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å stette rekkjefølgekravet 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 Rekkefølgekrav). Kommunen kan då gje fritak frå rekkjefølgekravet før det er gjennomført.»

2. Tillegg i føresegna punkt 2.5 «Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav» under andre avsnitt i «Uteareal»:

«Det er ikkje tillat å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med materiale/utforming som kan vere til skade for beitedyr»

Avsnittet der endringa er tatt med:
«I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen 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, friluftsfelt eller turområde.»

Saksprotokoll frå møtet i Nærings- og utviklingsutvalet - 23.04.2018

Behandlingsinformasjon:

Samrøystes vedtak: som framlegget frå rådmannen.

Nærings- og utviklingsutvalet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner Sykkylven kommunestyre at følgjande endringar blir gjort i føresegnene til kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet:

- 1. Nytt punkt under 2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4) under infrastruktur i føresegnene:

«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.»

Tilleggs punkt under 2.2 Utbyggingsavtaler i føresegnene:

«Ein kan inngå ein avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å stette rekkjefølgjekravet 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 rekkjefølgjekravet før det er gjennomført.»

- 2. Tillegg i føresegna punkt 2.5 «Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav» under andre avsnitt i «Uteareal»:

«Det er ikkje tillat å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med materiale/utforming som kan vere til skade for beitedyr»

Avsnittet der endringa er tatt med: «I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200 m² av tomte 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 tomte og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøndrag, friluftsfelt eller turområde.»

Saksprotokoll frå møtet i Kommunestyret - 14.05.2018

Behandlingsinformasjon:

Samrøystes vedtak: som nærings- og utviklingsutvalet si tilråding

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner Sykkylven kommunestyre at følgjande endringar blir gjort i føresegnene til kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet:

- 1. Nytt punkt under 2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4) under infrastruktur i føresegnene:

«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.»

Tilleggs punkt under 2.2 Utbyggingsavtaler i føresegnene:

«Ein kan inngå ein avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å stette rekkjefølgjekravet 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 rekkjefølgjekravet før det er gjennomført.»

- 2. Tillegg i føresegna punkt 2.5 «Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav» under andre avsnitt i «Uteareal»:

«Det er ikkje tillat å nytte elektrisk gjerde eller gjerde med materiale/utforming som kan vere til skade for beitedyr»

Avsnittet der endringa er tatt med: «I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200 m² av tomte 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 tomte og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel til grøndrag, friluftsfelt eller turområde.»

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

- 1. Auka utbygginga kan på sikt doble talet på bueiningar innanfor Nysæterområdet. Det tilseier at belastninga på den allereie dårlege Nysætervegen vert stor. Ein auka bruk av området vil også generere eit behov for sikker kryssing av vinterbrøyt veg på utsette stader og opparbeide parkeringsområder for ålmenta.

I Nærings- og utviklingutvalets (NU) vedtak den 27.06.2016 ber NU «*administrasjonen starte prosessen med å endre «Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet» for å oppdatere føresegnene med rekkefølgjekrav om stopp i byggeløyve før offentlig veg- og parkeringsplassar innan planområdet har fått utvida kapasitet og oppgradert standard.»*

I sak 93/2016 den 12.12.2016 vedtok kommunestyret følgjande:

- Kommunestyret sluttar seg til at det i kommunedelplanen for områda kring Nysætervatnet vert innarbeidd rekkefølgjekrav om forbetring av infrastruktur, veg, parkering og skibruer, før vidare utbygging innan kommunedelplanområdet kan skje.
- Kommunestyret samtykker i at grunnlag for ev. dispensasjon frå rekkefølgjekravet, kan vere at det vert innbetalt eit nærare avtala beløp øyremerka gjennomføringa av aktuelle tiltak.
- Kommunestyret seier seg samd i at avtalt beløp inn til vidare, og på ubestemt tid, kan settast til kr 50.000 per bueining. Som grunnlag viser kommunestyret her til saksutgreiinga.

- Kommunestyret føreset at midlane som vert innkrevd kun skal nyttast til slike infrastrukturtiltak som kjem av punkt 1 i vedtaket, samt tilsvarande til ettercoming av dei rekkefølgjekrava som i høve dette vert å innarbeide i kommunedelplanen.
2. I juni/juli 2016 vart det sett fokus på straumgjerda som var sett opp fleire stader ved hytter på Fjellsætra. Sykkylven kommune hadde over ei lengre tid fått melding frå dyreeigarar om sauer som hadde blitt ståande fast i elektriske gjerder på Fjellsætra. Dette var oppe som ei orienteringssak i nærings- og utviklingsutvalet 26.06.2017 og omtala i Sunnmørsposten 29.06.2017 og 03.07.2017. Den 03.07.2017 vart det lagt ut melding på kommunens heimeside angående konsekvensen av elektriske gjerder for beitande dyr. Det blir i meldinga vist til dyrevelferdslova og gjeldande reglar for gjerder innanfor kommunedelplanen for områda kring Nysætervatnet. Det blir og opplyst om at kommunen vurderer å ta inn eit punkt i kommunedelplanen som seier noko om kva slags gjerde ein kan setje opp rundt hyttene.

Sykkylven kommune går no inn for å forby bruk av elektrisk gjerde innanfor planområdet til kommunedelplanen for områda kring Nysætervatnet. Dette for å redusere risikoen for at dyr blir sittande fast i gjerda i eit område med fritidsbustader der det kan vere utfordrande for dei ansvarlege for gjerda å føre naudsynt tilsyn med gjerda, jf. Lov om dyrevelferd § 15.

Saksopplysning

Det vart varsla oppstart og utlegging til høyring og offentlig ettersyn av endringane i avisannonser i Sykkylvsbladet (19.01.2018) og Sunnmørsposten (20.01.2018), samt på kommunens heimeside der også aktuelle dokument var tilgjengeleg. Jamfør plan- og bygningslova § 11-17 vart saka om endring førelagt berørte myndigheiter. Sak vart sendt direkte til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens vegvesen, Mattilsynet og Sykkylven energi. Frist for uttale vart sett til 02.03.2018. Det er kome fråsegn frå Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, Mattilsynet og ÅRIM.

Begge endringane vil vere avgrensa innanfor planområdet til kommunedelplan for utvida sentrumsområde.

Utfyllande om omfanget av endring 1, rekkjefølgjekrav knytt til infrastruktur:

Med unntak av den første delen av Nysætervegen, strekninga frå fv60 og opp mot høgda rett før avkøyringa til Drabløsskogvegen, er resterande veg, samt alle dei andre tiltaka innanfor området avgrensa av kommunedelplanen for områda kring Nysætervatnet.

Nysætervegen er tenkt å opparbeidde med asfaltdekke inn til kommunegrensa mot Stranda. Dette vil i

praksis gi heilt ny veg, oppgradert frå lastklasse BK6 (6 tonn, for «grusdelen») til ei framtidig bruksklasse med BK10 (10 tonn aksellast for heile vegen). Dette er ynskte kvalitetskrav til vegen som også er nedfelt i hovudplan veg frå 2008.

Skibruene er tenkt der vinterbrøyta veg vil (kunne) verte til hinder for viktige skitrasear.

Kommunedelplanen og detaljreguleringar vil måtte svare på kvar slike kryssingar er aktuelle. Over- eller undergang vil verte å velje ut i frå tilhøva på staden. Det er aktuelt at dei er dimensjonert for bruk av trakkemaskin.

Parkeringsplassane vil i hovudsak vere dei større områda ved Drabløsskogvegen heilt vest i planområdet, deretter ved Tudalen (omtrent ved V7), og så til sist parkeringsområdet i aust ved Fausaskifte. Alle tenkt med asfaltdekke.

Vurdering

Gjennomgang av fråsegner til oppstartsvarsel og offentlig ettersyn, med kommunen sine kommentarar:

Fylkesmannen:

«Fylkesmannen er statens representant i fylket og har m.a. ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer frå Stortinget og regjeringa. den kommunale planlegginga skal vi sjå til at kommunane tar omsyn til viktige regionale og nasjonale interesser som gjeld arealforvaltning, landbruk, klima og miljø, oppvekst, helse og samfunnstryggleik.

Endringane gjeld nytt rekkefølgjekrav om opparbeiding av offentlig veg- og parkeringsplassar før vidare utbygging innanfor kommunedelplanen, samt ei presisering av at ein ikkje kan nytte elektrisk gjerde eller gjerde med materiale/utforming som kan vere til skade for beitedyr.

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ikkje vesentlege merknader til dei føreslåtte endringane i kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet.»

Kommunekommentar:

Fråsegna tas til orientering

Fylkeskommunen:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

«Miljø og klima

Vi minner om at Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion 2016-2021 skal leggjast til grunn for kommunal planlegging og verksemd. I dette tilfelle må det tas omsyn til Nysætervatnet, Sætervatnet og bekkane og elvene som renn ut i desse vatna ved eventuelle inngrep og tiltak på veg og parkeringsplassar og ved ny utbygging. Aktivitet for å utvide kapasiteten og oppgradere standarden på veg og parkeringsplassar og ved ny utbygging må skje på ein slik måte at det ikkje kjem i konflikt med miljømåla som er satt for dei enkelte vassførekomstane.

Vi har elles ikkje merknader til forslaget, eller til at endringa vert gjennomført som forenkla prosess.»

Kommunekommentar:

Fråsegna tas til orientering

Statens vegvesen:

«Gjer for ordens skuld merksam på dimensjoneringsklassa på veg med breidde som det vert lagt opp til i nytt rekkjefølgje krav under punkt 2.4 har i no gjeldande vegnormal – handbok N100 – nemninga Sa3, ikkje Sa1 slik det står i endringsframlegget.

Utover dette har vi ikkje merknader/innspeil til framlegga til endring av kommunedelplanen.»

Kommunekommentar:

Dimensjoneringsklassa blir retta til Sa3 i rekkjefølgekravet.

Mattilsynet:

«Vi viser til framlegg om endring i regulerignsføresegna pkt 2.5, der de legg til at det ikkje er høve til å nytte eletriske gjerde eller gjerde som kan vere til skade for beitedyr. Mattilsynet støttar framlegg til endring i kommunedelplanen og ser på det som positivt av Sykkylven kommune gjer ei slik endring.

Mattilsynet vurderer at gjerde kan utgjere ein fare for lidning hos dyr. Dårleg oppsette og/eller manglande vedlikehald av gjerde ofre uran straum, tek livet av beitedyr årleg. Med ei slik klar haldning i området kring Nysætervatnet håper vi at slike tiltrak kan breie seg til både andre område og nabokommunar.»

*Kommunekommentar:
Fråseigna tas til orientering*

ÅRIM:
«ÅRIM støtter dei foreslåtte endringane.
For ÅRIM vil ei oppgradering av vegstandarden i området vere ein klår fordel. Oppgraderinga av parkeringsanlegg kan med fordel kombinast med oppgradering av mottaksanlegg for avfall.»

Kommunekommentar:
Fråsegnar tas til orientering. Ved oppgradering/opparbeiding av parkeringsanlegg kan dette kombinerast med oppgradering av mottaksanlegg for avfall.

Økonomiske konsekvensar

Ingen kjende negative konsekvensar for kommunen

May-Helen Molvær Grimstad
rådmann

Bjarte Hovland
einingsleiar

Arild Sunde Rinnan
arealplanleggar

Vedlegg:

- 1 Endring av føresegner til kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet - Varsel om oppstart,
høyring og offentlig ettersyn
2 Merknader frå høyring_samla
3 Sunnmørsposten_29.06.2017
4 Sykkylven - Nettinggjerde utan straum - ei dødsfelle for sauer og lam_heimesida 03.07.2017
5 Sunnmørsposten_03.07.2017
6 Politisk behandling NU 27.06.2016
7 Politisk behandling kommunestyret 12.12.2016
8 15282013001_Planføresegner_kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet
9 PID_15282013001_Plankart_kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1308122/200

Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:51

Side 1 av 3



Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt:
975683389
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 1308122 Tinglyst: 22.11.2023
STATENS KARTVERK

Hilde Aure Hatlehol, 6270 Brattvåg, er eier av hytteeiendom gnr.30 bnr.43 i Sykkylven kommune. Over østre del av eiendommen, fra kommunevegen og mot Sætrevatnet, er opparbeidet en veg med vegrett for hytteeiendommene gnr.29 bnr.165 og gnr.30 bnr.13.

Også hytteeiendommene gnr.30 bnr.40 og 41 og gnr 29 bnr.166 får nå rett til å benytte vegen som adkomst til sine eiendommer. Det inngås på denne bakgrunn mellom Hilde Aure Hatlehol og eierne av gnr.30 bnr.40 og 41 og gnr. 29 bnr. 166 slik

VEGRETTSAVTALE

1. Hytteeiendommene gnr.30 bnr.40 og 41 og gnr.29 bnr.166 i Sykkylven kommune får rett til å benytte opparbeidet veg på gnr.30 bnr.43 som vist på vedlagte kartutsnitt.
2. For vegrettens skal betales et engangsvederlag som tas inn i eget avtaledokument. Først når betalingen er gjort i henhold til den avtalen for samtlige tre bruksnummer som er omtalt i denne avtale, trer denne avtalen i funksjon.
3. Eierne av de tre hytteeiendommene er fra før kjent med vegrett for de to hytteeiendommene gnr.30 bnr.165 og gnr.30 bnr.13 etter den samme vegstrekningen som er vist på vedlagte kartutsnitt.
4. Vegretten gir rett og plikt til fremtidig vedlikehold og drift av den aktuelle vegstrekningen. Om de to andre som bruker vegen skal ta del i vedlikeholdet, må det være basert på en frivillig avtale mellom de fem brukerne.
5. Den som til enhver tid er eier av gnr.30 bnr.43 skal selv fritt kunne bruke vegen som adkomstveg til hytteeiendommen om det skulle være ønskelig. Ingen av de øvrige brukerne kan kreve noen form for vederlag av eier av gnr.30 bnr.43. Om eier av gnr.30 bnr.43 skal være med på vedlikeholdet må det være basert på frivillighet.
6. Vegretten som en nå gir eiendommene gnr.30 bnr.40 og 41 og gnr.29 bnr.166 skal være for en veg med bredde på inntil 3 meter, målt fra vegens sørvestre kant og nordøstover, jf. kartutsnitt. Snø som ryddes vinterstid skal plasseres på vegens nordøstre kant/side.

Side 1 | 2

742

SB
SB AGEU 20



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1308122/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:51

Side 2 av 3

7.

Før vegen tas i bruk og vinterbrøytes, må området rundt brønnen graves opp og vannledningene som går ut fra brønnen må frostsikres. Dette må gjøres på en måte som forevises og godkjennes av eier av gnr.30 bnr.43.

8.

De rettigheter som gis gjennom denne avtale gjelder kun for de hyttene som er nevnt i denne avtalen. Ingen nye hytter som bygges på tomter gjennom fradelinger eller lignende fra de tre hytteeiendommene som nå får vegrett, vil kunne benytte seg av den samme vegstrekningen.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendommene gnr.30 bnr. 40,41 og 43 og gnr.29 bnr. 166 i Sykkylven. Eierne av de herskende eiendommene besørger tinglysing og dekker kostnadene.

Når denne avtale er undertegnet av partene og avtalt vederlag er betalt i henhold til egen oppgjørsavtale, er det enighet om at verserende sak for Møre og Romsdal jordskifterett, saknr. 23-059949SKJ-JMOR/JORS begjæres hevet som forlikt. Hver av partene dekker egne kostnader.

Avtalen underskrives i 4 eksemplarer, ett til hver av partene.

Sykkylven, den 11/11 2023

Sykkylven, den 28/10 2023

Som eier av gnr.30 bnr.43

Som eiere av gnr.30 bnr.40

Hilde Aure Hatlehol
 Adr. Vassenden 13, 6270 Brattvåg
 Fnr. 210246

Jørn Ivar Sandnes og Elin Ous
 Adr. Kløvadalen 10A, 6007 Ålesund
 Fnr. 060765 [redacted] Fnr. 110566 [redacted]

Som eier av gnr.30 bnr.41

Stig Brekke
Adr. Kyrkjeberget 7, 6230 Sykkylven
Fnr. 140979

Som eier av gnr.29 bnr.166

Anne Guri Ekornes Unhjøm
Adr. Ikornnesvegen 48, 6222 Ikornnes
Fnr. 200570

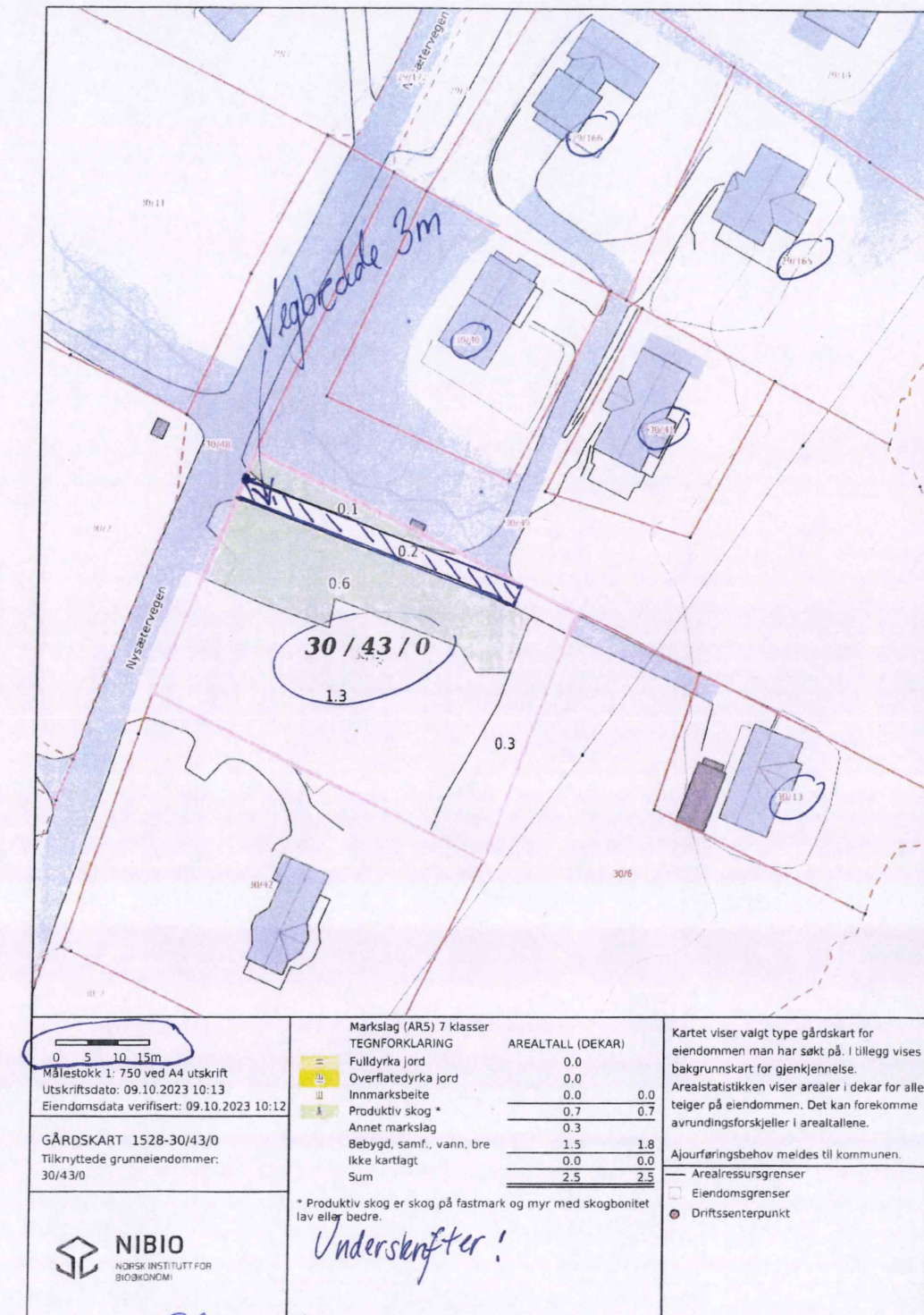
Side 2 | 2

A6EU



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1308122/200
Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:51

Side 3 av 3



Underskrifter:

June 6. Elsworth Kelly and Janss and

Hilde Anne Kjekshus



Attestert kopi av dok.nr. 2016/820743/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:50

Side 1 av 4

KOPI

Runar Geir Haugen, Ullaviklia 52, 6230 Sykkylven

Fødselsnummer: 050564

Doknr: 820743 Tinglyst: 09.09.2016

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale om bruksrett til parkerings- og trafikkareal

Undertegnede eier av parkeringsplass beliggende på

- gnr. 29 bnr. 2 i Sykkylven (1528)

har i dag inngått slik avtale med eierne av nedenfor nevnte eiendommer/tomter som tidligere er fradelt fra hovedbruket:

Bruksrettighetene til opparbeidet areal, ca. 210 m2 beliggende øst for, og inntil den kommunale Nysætervegen, er fordelt slik:

1. Hovedbruket, gnr. 29 bnr. 2, har enerett til bruk av to parkeringsplasser som eventuelt kan oppmerkes.

2. Den delen av arealet som i samsvar med foranstående ikke benyttes av bnr. 2, skal disponeres av gnr. 29 bnr. 165 og bnr. 29 bnr. 166 med like rettigheter på hver. *Arealet skal benytts til parkering og evt. tilkomstvei.*

3. Eier av bnr. 2 samtykker i at deler av plassen om ønskelig kan tas i bruk for tilkomstveg for bnr. 165 og bnr. 166.

4. Tredjemanns tidligere rett anses i dag ikke å være til hinder for at nærværende avtale erstatter alle tidligere avtaler som er inngått om det aktuelle område.

5. Nærværende avtale kan tinglyses som heftelse på gnr. 29 bnr. 2 i Sykkylven.

Sykkylven, *28. august, 2016*

For gnr. 29 bnr.2

Jostein Lade

Fødselsnummer: *1111344*

For gnr. 29 bnr. 165

Runar Geir Haugen

Fødselsnummer: *050564*

For gnr. 29 bnr. 166

Anne Guri Ekornes Unhjem

Fødselsnummer: *200570*

Vedlegg: kart over det aktuelle området.

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2016/820743/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:50

Side 3 av 4

Jostein Lade
Runar Geir Haugen
Anne G. E. Unhjem

KOPI

GÅRDSKART 1528-36/12

Tilknyttede grunneiendommer: 29/2 - 36/12

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord	68.9
Overfatedyrka jord	0.1
Innmarksbeite	17.4
Skog av særskilt bonitet	54.4
Skog av høy bonitet	21.9
Skog av middels bonitet	119.6
Skog av lav bonitet	0.0
Uproduktiv skog	102.1
Myr	72.5
Åpen jorddekt fastmark	170.6
Åpen grunnlendt fastmark	106.2
Bebyggd, samf, vann, bre	4.7
Ikke klassifisert	0.0
Sum:	738.4

AREALTALL (DEKAR)

86.4	288.0	349.3	4.7	738.4
------	-------	-------	-----	-------

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourfæringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

112

FJELLSÆTRA

PROAKTIV.NO

113



Attestert kopi av dok.nr. 2016/820743/200
Attesteringsstidspunkt 2025-09-25 13:50

Side 4 av 4

Runar Geir Haugen

Fnr 050564 23747

Ullaviklia 52

6230 Sykkylven

8.9.2016

Kartverket Tinglysing

Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

TINGLYSING AV AVTALE . Saksnr. 10493736

Vedlagt er avtale m/vedlegg samt et signert kopisett til tinglysing på gnr 29/ bnr 2 i Sykkylven. Avtalen er signert av eier av nevnte eiendom, Jostein Lade.

Alle punktene i avtalen bes tinglyst, men unntak av pkt 1.

Faktura for tinglysing sendes Runar Haugen.

Med hilsen

Runar Haugen

Telefon: 91895032

Vedlegg



Rett kopi bekreftes

KK

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fjellsætra, 6220 STRAUMGJERDE. Gnr. 29, bnr. 166, i Sykkylven kommune, oppdragsnr.: 83250157
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no