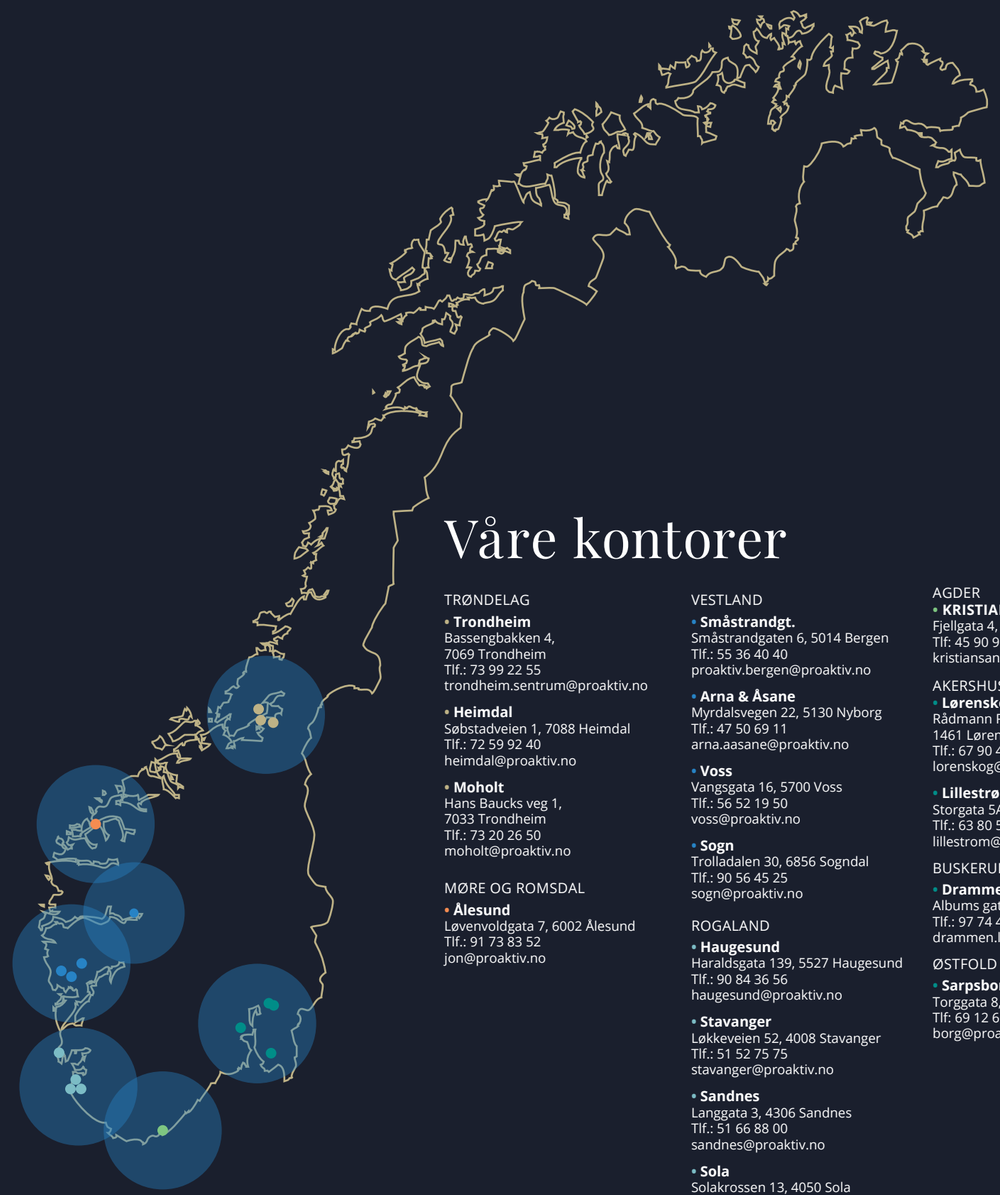
PROAKTIV



Flott og innholdsrik tømmerhytte

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

NYSÆTERVEGEN 155



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@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

FJELLSÆTRA

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nysætervegen 155, 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: Fritidseiendom

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 5/3

BRA: 131 m²

BRA-i: 123 m²

Etasje: 1

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

Tomt: 1533.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
40 Plantegninger
42 Kjerneinformasjon
47 Vedlegg
116 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 parters 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 hemsen 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 lykkes 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 gjennom førte 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.



FJELLSÆTRA

Kommune: *Sykkylven* / ***Område:*** *Fjellsætra*

Med en ny bolig 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- 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 fisking på sommerstid, med fangstmuligheter på ørret og røye. Jakt- og fiskekort kjøpes lokalt.

OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund Lufthavn, Vigra		1 t 54 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

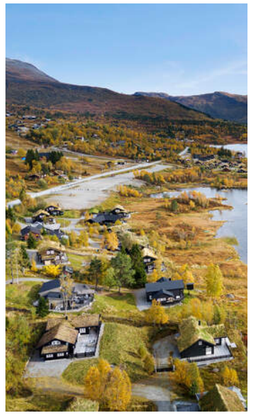
SPORT

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



AVSTAND TIL BYER

Ålesund	1 t 44 min

HØYDE OVER HAVET

364 m



VINTERSPORT

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

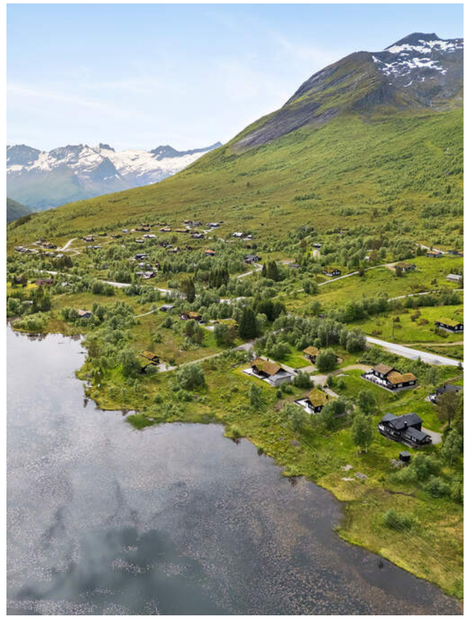


Alpin
- Sunnmørsalpane skiarena
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 5



AKTIVITETER

Velleseterhytta	13 min
Ikornnes Friluftsbad	23 min
Stranda Golfklubb	23 min





VELKOMMEN TIL NYSÆTERVEGEN 155

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

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

Tomtestørrelse
1 533,90 m²
Beskrivelse av tomt
Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

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

Taket har torvtekking med undertak av knotteplast og takpapp. Besiktiget fra taket. Det er takrenner, nedløpsrør og beslag av stål og er fr byggeåret. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er innredet og oppvarmet. Takkonstruksjonen er vurdert til TGIU, da det ikke er mulig å kontrollere forholdene over panelhimlingen uten destruktive inngrep. Ytterveggene er oppført i tømmerkornstruksjon 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. Bygningen ha realt hovedytterkør og malt balkongdør i tre. Det er enkel ytterdør inn til bod. Det er en terrasse på terrengnivå. Terrassen, med tilhørende rekkverk, er bygget i trevirke, og eier opplyser at det ble påført dekkbeis på rekkverket i 2025. Eier opplyser at enkelte søyler/rekkverksstolper er skiftet som følge av råteskader. På terrassen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av terrassen. I dette området er rekkverket noe svakt.
Bak bygget er det et enkelt overbygg tilrettelagt for lagring av veg, som er bygget inntil boligen med en stålplate som tak.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad 1 (vest), vanntett sjikt/membran/sluk: Dusjkabinett er





plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det er fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand med mobilkamera. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det mangler tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader.
- Bad 2 (øst), vanntett sjikt/membran/sluk: Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold, da dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløps som går ned i sluket. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det er fare for å skade dette. Sluket er derfor kun inspisert fra avstand og med mobilkamera. Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som gir økt risiko for fuktskader.
- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke observert membran i sluk. Sluktypen gjør at det ikke er synlig bak klemmingen, hvor membranen skal føres nes, og det er ikke synlig membran under klemmingen rundt røroppstikk ved vanninntak. Våtsoner på vegg har ikke egnet materiale, og det er ikke tettesjikt på våtsoner da det kun er panel her.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er synlig eksponert knotteplast der lavereliggende tak møter vegg. Det er et synlig beslag innenfor knotteplasten som ivaretar tettingen mellom knotteplast og vegg. Det er observert at ett toppbord på en vindski ikke er behandlet, og dette fremstår som værslitt.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: 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 nedløpsrør er koblet skjevt på røret som går ne di grunnen, og ved mye nedbør kan vann renne utenfor røret som går ned i grunnen. Det er ett rør som er koblet til ett nedløpsrør som ligger oppå terrenget. Det er observert en skjøte på nedløpet som er reparert med teip. Dette er ikke en varig løsning og kan medføre økt risiko for lekkasje eller skade over tid. Det anbefales å utbedre skjøten med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet og holdbarhet.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på tilbygget. Det er sprekker i tømmeret, noe som ikke er unormalt ved en slik konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at disse sprekkene er mettet med maling eller beis.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det mangler tetting mellom vegg og vannrett over vinduene. Dette er en normal

utfordring på laftede konstruksjoner og en tett overgang kan være vanskelig, siden veggen er massiv/gjennomgående tømmer. Løsningen forutsetter at overgangen mellom vindu og vegg er tilstrekkelig tettet. Merk at kontroll ikke er fullstendig, da dette krever demontering av vannrett over vindu. Dette er et sted som krever jevnlig overvåkning. Vinduene er ikke behandlet siden byggeåret, og enkelte vinduer fremstår som værslitte. Innvendig foran på kjøkkenvindu mot nord har fuktvell nede til høyre.
- Ytterdører: Terskelen på boddkøren er slitt og har enkelte skader. Det er påvist at boddkøren er vanskelig og åpne og lukke. Ytterdøren går tregt, og det er en mindre lysglipe i bunnen av døren. Ifølge eier ble dette utbedret etter befaring i fjor, men døren har fortsatt behov for ytterligere justering.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er opplyst at terrassen er rettet opp i etterkant av befaringen. Skjevheter på terrassen kan skyldes dårlig fundamentering, og frost kan medføre at terrassen blir skjev over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle endrings ri terrassens planket fremover. Terrassebordene fremstår som værslitte. På verandaen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av verandaen. I dette området fremstår rekkverket som noe svakt.
- Andre utvendige forhold: Overbygget fremstår som slitt, med synlige tegn til slitasje på materialene.
- Bad 1 (vest), overflater vegger og himling: Det er kun tømmer på veggene i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for denne sonen. Se også punkt "sluk, membran og tettesjikt" for ytterligere informasjon.
- Bad 1 (vest), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Det er påvis at flisfuger i våtsonen har riss. Det er ikke montert sokkelflis langs gulvet, men det er i stedet benyttet gulvlister.
- Bad 1 (vest), ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.
- Bad 1 (vest), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke gjort unormale fuktobservasjoner. Tømmer anses som et mindre egnet materiale i våtsonen, og dette vurderes derfor til TG2. Avviket bør ses i sammenheng med helheten til badet.
- Bad 2 (øst), overflater vegger og himling: I våtsonen er det panel på veggene, no e som ikke er et egnet materiale i slike området. Det anbefales å være oppmerksom på dette, og se også punktet "sluk, membran og tettesjikt" for ytterligere informasjon.
- Bad 2 (øst), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25 mm. Det er påvist hulrom jevnt over hele gulvet og det er registrert små riss i flisfuger flere steder. Det er ikke montert sokkelflis langs gulvet, men det er i stedet benyttet gulvlister.
- Bad 2 (øst), ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforholde til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25mm. Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister. Det er en innpassing/"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.
- Vaskerom, ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.
- Grunnmur og fundamenter: Mellom elementene er det lagt en silikonfuge. Denne fugen har flere steder falt bord 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 inkl. overvann og avløp fra drenering: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Takkonstruksjon/loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er innredet og oppvarmet. Takkonstruksjonen er vurdert som TGIU, da det ikke er mulig å kontrollere forholdene over panelhimlingen uten destruktive inngrep.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast (i ildsted) stein har sprekker, noe som kan redusere beskyttelsen mot varme og øke risikoen for skade på underliggende materiale. Det anbefales utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen er bratt og vurderes som lite egnet for bruk melon boligrom.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det foreligger ikke godkjent rømningsvei fra loftet, noe som utgjør en mangel ved boligens rømningsforhold.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

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
- Minirenseanlegg fra Biovac.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Steffen Terkelsen (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har hatt fritidsboligen siden februar 2014, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:
28. Har boligen privat vannforsyning?
Ja. Brønnhus.

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Dreneringen rundt det private renseanlegget. Rettet opp og ordnet i 2024. Biovac.

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Nabohytte har meldt bygging av et lite tak over terrasse.













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
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 124 kvm

2. etasje
BRA-i: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 84 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
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.

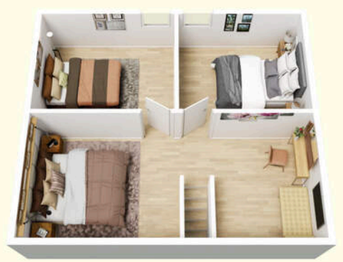
Standard
Stor og flott tømmerhytte med god planløsning og fine materialvalg. Vi kommer inn til hytta via gruslagt vei. Her er god plass til parkering til flere biler om ønskelig. Det er også en tinglyst parkeringsplass oppe ved veien bak hytta. Hytta har inngangsparti via terrassen. Terrassen er stor og går i hele fronten av hytta. Her er god plass til møblering med flere sittegrupper, bålpanne og beplantning i krukker 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 hemsen.

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







Hytten har en svært praktisk planløsning.

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. Hemsen 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.

Energimerke
Gul C

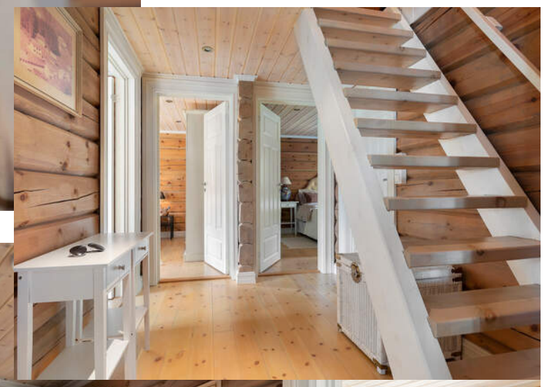






DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

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.









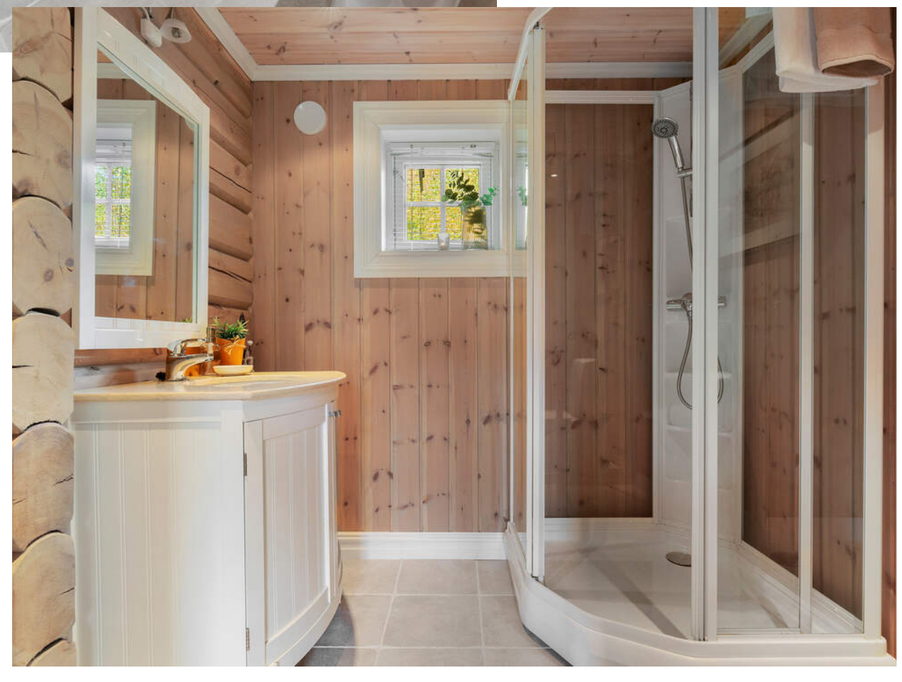
BAD NUMMER EN

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.

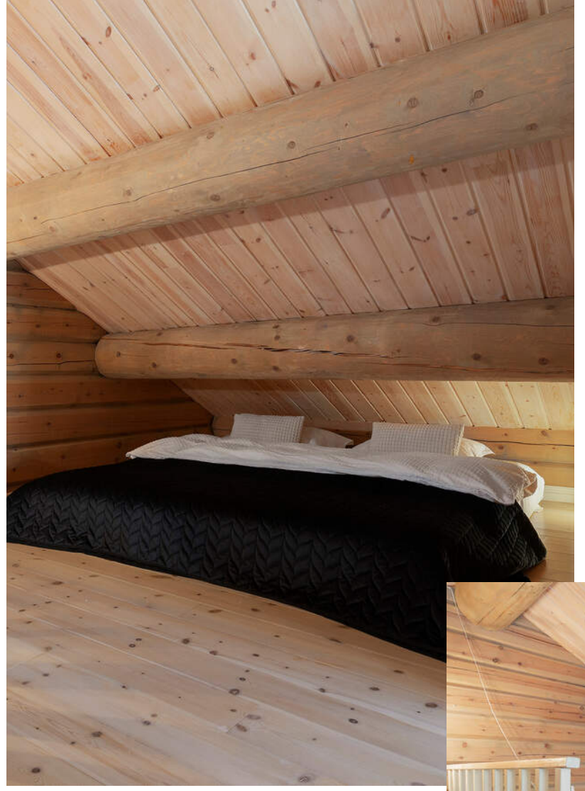






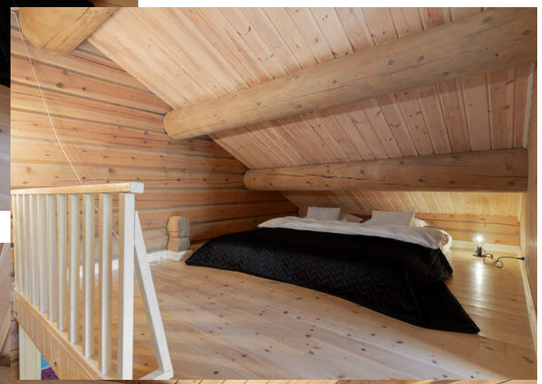






HEMS

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.



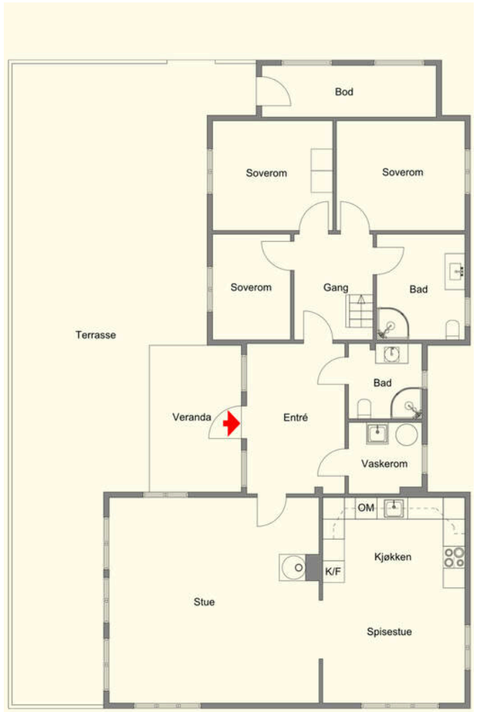


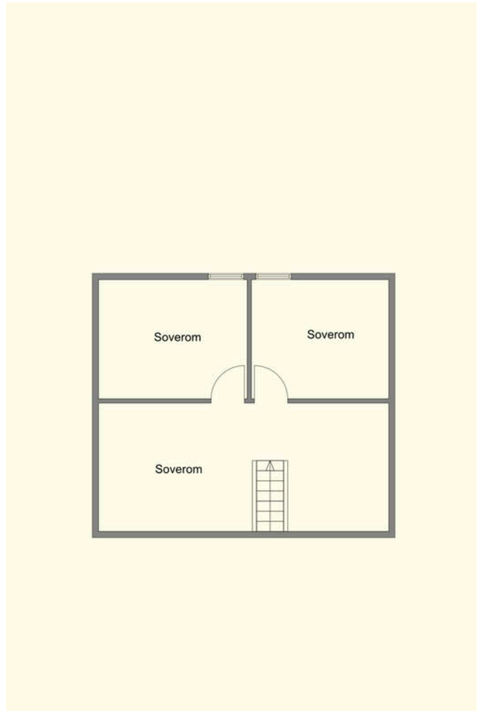





NOHA
HEAT
Advarsel
Viktig information

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 533,90 m²

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

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
187.173,- for 2023

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt, slamtømming og hytte- og fritidsrenovasjon.

Kommunale avgifter
7.436,- for 2025

Info formuesverdi
Formuesverdi kr 187 173 per 31.12.2023.
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

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

I sesongen 26/27 er kostnad 5313,- for brøyting (Aktiv Anleggsdrift).
Kostnad for vann har variert noe.
Service Biovac (avløp): 2681,- x 2 per år.

Diverse
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 5. mars 2010

Tinglyste heftelser og rettigheter
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.

Regulerings- og arealplaner
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.

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.

Vann: Har tidligere hatt problem – men sjeldent, med noe misfarging av vannet – spesielt etter mye regn over tid. Det har blitt installert sil og filter på vannet inn til hytta – plassert på vaskerom. Det er nabo Stig Sandnes som har ansvar for brønnhuset. Årlig kostand er i hovedsak strøm og om noe skal gjøres. Har opplevd at vannet har fryst en gang, men da var ikke varmekabel i rør satt på. Ingen skade. Er varmekabler i vannrør inn til hytta. Varmevifte i kjøkkenskap.

Avløp: Arbeid utført av Biovac (er de som har levert og hatt service på anlegget). I 2023 var det oversvømmelse fra dreneringsrør fra eiendommen, da drensrøret hadde blitt tett i forbindelse med graving på tomten. Dette vannet rant inn i tanken og fylte kammeret der elektronikken er plassert. Da kortsluttet elektronikken. Det ble gravd opp og drenert på nytt rundt tanken. Nytt anlegg ble installert, betalte ca. 45 000,-. Har akkurat hatt service – ingen alarm eller merknad på

anlegget. Kostnad service: 2681,- uført: 14.09.2026.

Adgang til utleie
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

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/.

Innbo og løsøre
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.
- I tillegg er det fjernet en seng på soverom nedover siden bildene ble tatt. Denne følger ikke.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Anne Guri Ekornes Unhjem

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
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.

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

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dato salgsoppgave
18.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
SYKKYLVEN kommune
gnr. 29, bnr. 166

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



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1505 **Eiendomsverdi ref nr:** TG1547

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Terkelsen **Vår ref:** Steffen Terkelsen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket har torvtekking med undertak av knotteplast og takpapp. Besiktiget fra taket. Det er takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeåret. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er innredet og oppvarmet. Takkonstruksjonen er vurdert til TGIU, da det ikke er mulig å kontrollere forholdene over panelhimlingen uten destruktive inngrep.

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. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er enkel ytterdør inn til bod.

Det er en terrasse på terrengnivå. Terrassen, med tilhørende rekkverk, er bygget i trevirke, og eier opplyser at det ble påført dekkbeis på rekkverket i 2025. Eier opplyser at enkelte søyler/rekkverksstolper er skiftet som følge av råteskader. På Terrassen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av terrassen. I dette området er rekkverket noe svakt.

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

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Innvendige vegger består av tømmervegger og vegger med panel. Gulvene har furubord, med fliser i gangen.

Etasjeskille/trapp
Trappen er av trevirke med åpne opptrinn og har håndløper montert på veggen.

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe som er flislagt med dekorstein. Sotluken sitter i stuen. Stuen har ett ildsted fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad - vest
Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. På hytter av denne typen er badet ofte bygget opp slik at overgangen mellom gulv og vegg er utført med en enklere løsning. Det vil derfor være viktig å benytte dusjkabinett på rom av denne typen.
Veggene består av tømmer/panel og himlingen har panel.
På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. På vegger er det ikke tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad 2 - øst
Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. På hytter av denne typen er badet ofte bygget opp slik at overgangen mellom gulv og vegg er utført med en enklere løsning. Det vil derfor være viktig å benytte dusjkabinett på rom av denne typen.
Veggene består av tømmer/panel og himlingen har panel.
På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. På vegger er det ikke tettesjikt.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. 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.
Vegger består av panel og tømmer, og himlingen har panel.
Det er fliser på gulv
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er innredet med servant, varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap, brannslange og sikringsskap.
Det er naturlig ventilasjon gjennom vinduer og/ eller ventiler.

KJØKKEN Gå til side

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.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

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

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

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.

Avløp går til ett minirenseanlegg som ligger rett sør for boligen. anlegget er fra 2008.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

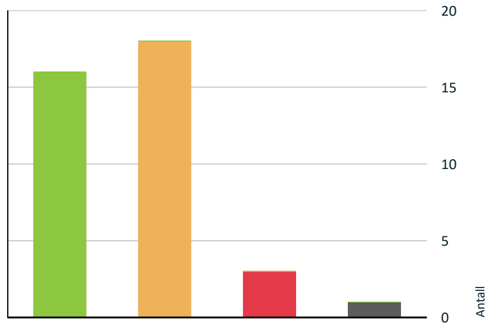
Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest, datert 05.03.2010.

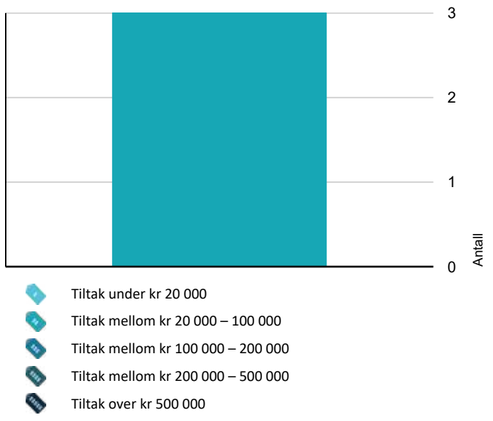
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, lovlighet, 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. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

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. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Terrasser og plattinger på terreng
- Avtrekk kjøkken
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart
- Andre tomteforhold

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad - vest > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - øst > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** 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
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad - vest > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad - vest > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad - vest > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad - vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - øst > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - øst > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - øst > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik: Ildfast stein har sprekker, noe som kan redusere beskyttelsen mot varme og øke risikoen for skade på underliggende materiale. Det anbefales utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Avvik: Trappen er bratt og vurderes som lite egnet for bruk mellom boligrom.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det foreligger ikke godkjent rømningsvei fra loftet, noe som utgjør en mangel ved boligens rømningsforhold.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

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 enn forskriften tilsier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har torvtekking med undertak av knotteplast og takpapp. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig eksponert knotteplast der lavereliggende tak møter vegg. Det er et synlig beslag innenfor knotteplasten som ivaretar tettingen mellom knotteplast og vegg.

• Det er observert at ett toppbord på en vindski ikke er behandlet, og dette fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Knotteplast som er eksponert for sollys bør beskyttes for å unngå at materialet blir porøst, noe som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Toppbordet på vindski bør behandles for å beskytte mot videre værslitasje og forhindre råte eller forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på trekonstruksjonen.



Synlig knotteplast



Værslitt toppbord

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 observert en skjøt på nedløpet som er reparert med teip. Dette er ikke en varig løsning og kan medføre økt risiko for lekkasje eller skade over tid. Det anbefales å utbedre skjøten med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet og holdbarhet.

Konsekvens/tiltak

• 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.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og nærliggende bygningsdeler.

• Nedløpet som er koblet skjevt på røret bør rettes opp slik at alt vann ledes korrekt ned i rørsystemet. Dette bør gjøres for å unngå at vann renner ut og gir økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende områder, noe som kan føre til fuktskader over tid.

• 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, som bør gås over.

• Skjøten på nedløpet bør utbedres med egnet materiale for å sikre varig tetthet og holdbarhet.
Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for lekkasje og fuktskader på bygningens konstruksjon over tid.



Synlig rør over terreng



Skadet muffe



Utett overgang

TG RU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er innredet og oppvarmet. Takkonstruksjonen er vurdert til TGIU, da det ikke er mulig å kontrollere forholdene over panelhimlingen uten destruktive inngrep.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 påvist manglende gnagesikring (musetetting) på tilbygget.
• Det er sprekker i tømmeret, noe som ikke er unormalt ved en slik konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at disse sprekkene er mettet med maling eller beis.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Sprekkene i tømmeret bør mettes med maling eller beis for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.



Sprekker i tømmer bør mettes med beis/ maling

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• 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 veggen er massiv/gjennomgående tømmer. Løsningen forutsetter at overgangen mellom vindu og vegg er tilstrekkelig tettet. Merk at kontroll ikke er fullstendig, da dette krever demontering av vannbrett over vindu. Dette er et sted som krever jevnlig overvåkning.
• Vinduene er ikke behandlet siden byggeåret, og enkelte vinduer fremstår som værslitte.
• Innvendig foring på kjøkkenvindu mot nord har fuktvell nede til høyre.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tetting mellom vegg og vannbrett over vinduene bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig overvåkning av området, da utilstrekkelig tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.
• Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råteskader.
Manglende vedlikehold kan føre til at vinduene får redusert levetid og at det oppstår behov for utskifting.
• Det er ikke tegn til aktiv lekkasje, og kan skyldes vannsøl fra innsiden. Bør følges med på over tid og spesielt ved uvær fra nord. Utbedres ved behov, men vent gjerne med utbedring til en er sikker på at det ikke skyldes utvendig lekkasje.



Litt værslitte vinduer

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er enkel ytterdør inn til bod.

Vurdering av avvik:
• Terskelen på boddøren er slitt og har enkelte skader.
• Det er påvist at boddøren er vanskelig å åpne og lukke.
• Ytterdøren går tregt, og det er en mindre lysglipe i bunnen av døren. Ifølge eier ble dette utbedret etter befaring i fjor, men døren har fortsatt behov for ytterligere justering.

Konsekvens/tiltak
• Terskelen på boddøren bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon.
• Boddøren bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at videre slitasje og eventuelle følgeskader på dør og karm unngås.
• Ytterdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting.
Dersom lysglipen ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Værslitt terskel

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at terrassen er rettet opp i etterkant av befaringen.

Skjevheter på terrassen kan skyldes dårlig fundamentering, og frost kan medføre at terrassen blir skjev over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i terrassens planhet fremover.
• Terrassebordene fremstår som værslitte.
• På verandaen er det mulig å fjerne en del av rekkverket for å måke snø ut av verandaen. I dette området fremstår rekkverket som noe svakt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i terrassens planhet over tid, da skjevheter kan skyldes dårlig fundamentering eller påvirkning fra frost.
Dersom ytterligere skjevheter oppstår, bør det vurderes tiltak for å sikre stabilitet, for å unngå økt risiko for konstruksjonsskader og redusert brukssikkerhet.
• Terrassebordene bør behandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader og forkortet levetid.
• Det bør forsterkes eller utbedres rekkverk i området der det fremstår som svakt, for å redusere risikoen for personskade ved fall eller at rekkverket ikke gir tilstrekkelig sikkerhet.



Værslitt terrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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:
• Overbygget fremstår som slitt, med synlige tegn til slitasje på materialene.

Konsekvens/tiltak
• 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.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Radonforebyggende tiltak Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroller utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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 og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Avvik: Ildfast stein har sprekker, noe som kan redusere beskyttelsen mot varme og øke risikoen for skade på underliggende materiale. Det anbefales utbedring for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og redusere risikoen for skade på underliggende materiale. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt fare for brann og redusert levetid på skorsteinen.

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport



Ikke plate under luke



Mindre sprekker i ildfast stein

Innvendige trapper

Beskrivelse

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 på innvendig trapp.
• Avvik: Trappen er bratt og vurderes som lite egnet for bruk mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trappen bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå bedre brukssikkerhet mellom boligrom, da bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - VEST

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. På hytter av denne typen er badet ofte bygget opp slik at overgangen mellom gulv og vegg er utført med en enklere løsning. Det vil derfor være viktig å benytte dusjkabinett på rom av denne typen.

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene består av tømmer/panel og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er kun tømmer på veggene i våtsonen, noe som ikke er egnet materiale for denne sonen. Se også punktet "sluk, membran og tettesjikt" for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• 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 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".



Ikke tettesjikt bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss.

• Det er ikke montert sokkelflis langs gulvet, men det er i stedet benyttet gulvlister.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

• Riss i flisfuger i våtsonen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

• Det bør monteres sokkelflis langs gulvet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt i overgangen mellom gulv og vegg. Manglende sokkelflis kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvlister.



Riss i fuger

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. På vegger er det ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluk. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det er fare for å skade dette. Sluket er inspisert fra avstand og med mobilkamera.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det mangler tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Det er lagt inn et kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger 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: 20 000 - 100 000



Sluk

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD - VEST

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 ikke gjort unormale fuktobservasjoner. Tømmer anses som et mindre egnet materiale i våtsone, og dette vurderes derfor til TG2. Avviket bør sees i sammenheng med helheten til badet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å beskytte tømmerkonstruksjonen mot fukt, da materialet anses som mindre egnet i våtsone.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og råte i tømmerkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. På hytter av denne typen er badet ofte bygget opp slik at overgangen mellom gulv og vegg er utført med en enklere løsning. Det vil derfor være viktig å benytte dusjkabinett på rom av denne typen.

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene består av tømmer/panel og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:
• I våtsonene er det panel på veggene, noe som ikke er et egnet materiale i slike områder. Det anbefales å være oppmerksom på dette, og se også punktet "sluk, membran og tettesjikt" for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Panel i våtsoner bør fjernes og erstattes med godkjente våtromsplater eller annet egnet materiale for våtrom.
Uegnede materialer i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.
Det er lagt inn et kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger o.l. 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".



1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25 mm.
• Det er påvist hulrom jevnt over hele gulvet og det er registrert små riss i flisfuger flere steder.
• Det er ikke montert sokkelflis langs gulvet, men det er i stedet benyttet gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Feil fallforhold kan medføre begrenset drenering av bruksvann, vannansamlinger, økt risiko ved lekkasje og økt fuktpåkjenning. Ved oppussing av bad bør fallforholdene utbedres for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.
• 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.

• Det bør monteres sokkelflis langs gulvet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt i overgangen mellom gulv og vegg. Manglende sokkelflis kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvlister.

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold, da dusjkabinett er plassert over sluket med stivt avløp som går ned i sluket. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, da det er fare for å skade dette. Sluket er derfor kun inspisert fra avstand og med mobilkamera.
• Det er manglende tettesjikt i våtsoner på veggene, noe som gir økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Det er lagt inn et kostnadsestimat for montering av våtromsplater, men det må tas hensyn til at skjeve vegger 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: 20 000 - 100 000



Sluk

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2 - ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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%

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger består av panel og tømmer, og himlingen har panel. MERK: Se punkt om vanntett sjikt på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er målt til ca. 7 mm, mens kravet er 25 mm.

• 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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det er ikke sokkelflis langs gulvet, men det er montert gulvlister.

• Det bør monteres sokkelflis langs gulvet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Manglende sokkelflis kan føre til at vann trenger inn bak gulvlister og inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader.

• 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.

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Innkassing

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det bør etableres godkjent tettesjikt på vegger i våtsoner for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vanninntrenging, råte og skjulte skader i veggkonstruksjonen. 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: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom vinduer og/ eller ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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



⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke godkjent rømningsvei fra loftet, noe som utgjør en mangel ved boligens rømningsforhold.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Vurdering 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

• 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.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport

Avløp går til ett minirenseanlegg 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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avvik: Ildfast stein har sprekker, noe som kan redusere beskyttelsen mot varme og øke risikoen for skade på underliggende materiale. Det anbefales utbedring for å ivareta sikkerheten.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Avvik: Trappen er bratt og vurderes som lite egnet for bruk mellom boligrom.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det foreligger ikke godkjent rømningsvei fra loftet, noe som utgjør en mangel ved boligens rømningsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og redusere risikoen for skade på underliggende materiale. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt fare for brann og redusert levetid på skorsteinen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trappen bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå bedre brukssikkerhet mellom boligrom, da bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

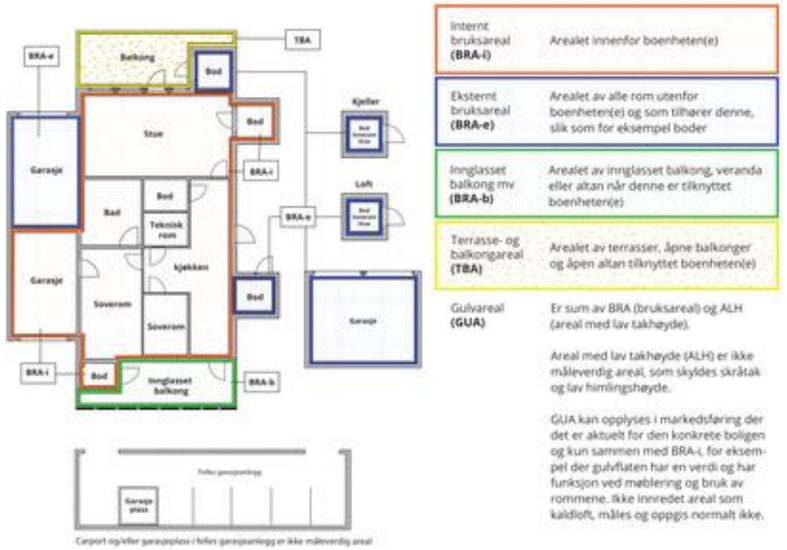
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Fritidsbolig

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad - vest, bad 2 - øst, vaskerom, kjøkken, entré, gang, soverom 1, soverom 2, stue	Bod - utvendig	
Loft	Gang, soverom 1, soverom 2		

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. - 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 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest, datert 05.03.2010.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Mindre snekkerarbeid er utført.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
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 byggteknisk 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	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
Nysætervegen 155

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 registrert 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 minirenseanlegg.

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.

Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE
Gnr 29 - Bnr 166
1528 SYKKYLVEN

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2026	Det er viktig å lese rapporten fra eier informasjon direkte fra selger.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke fra kommunen	28.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Nysætervegen

2. Postadresse *

6220 Straumgjerde

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

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:

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 lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

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

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

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 sprekk 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, skjeggkre.

- ○ 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.

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

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

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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 gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

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

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: _____

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

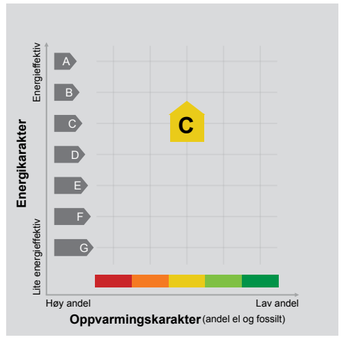
Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Unhjem, Anne Guri Ekornes	20.05.1970	BANKID	10.06.2026 17:33

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

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.

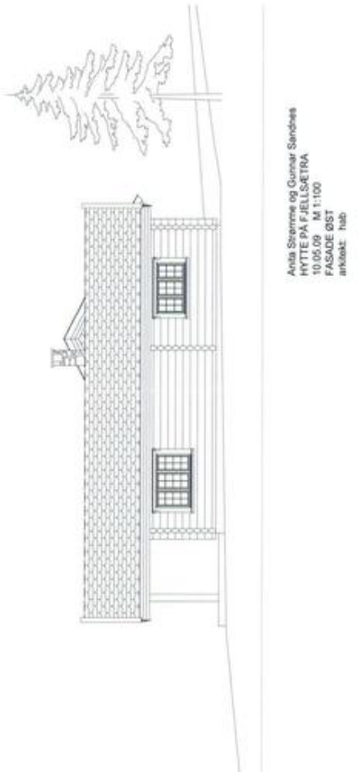
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

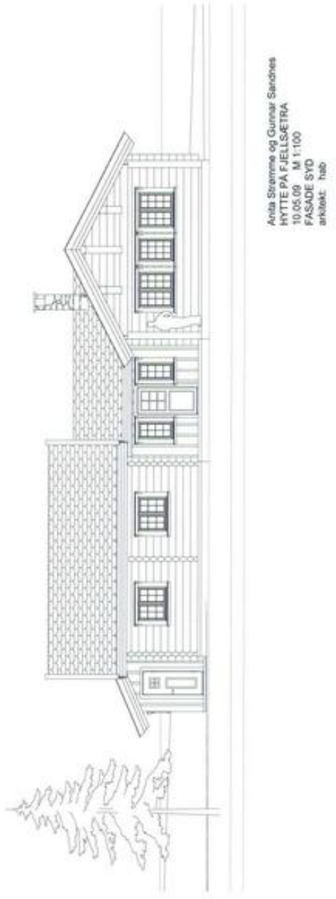
Målt energibruk

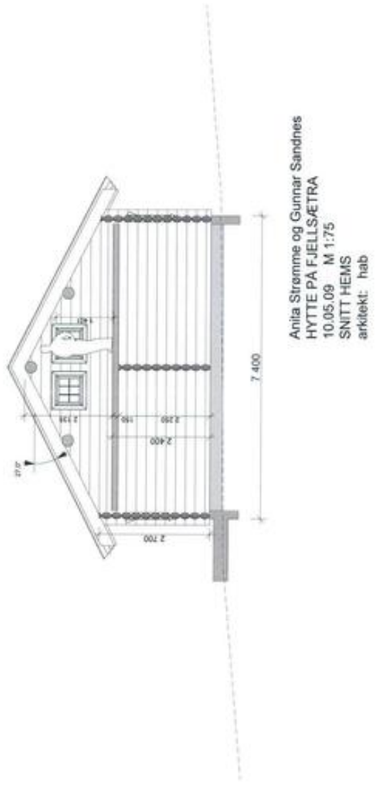
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

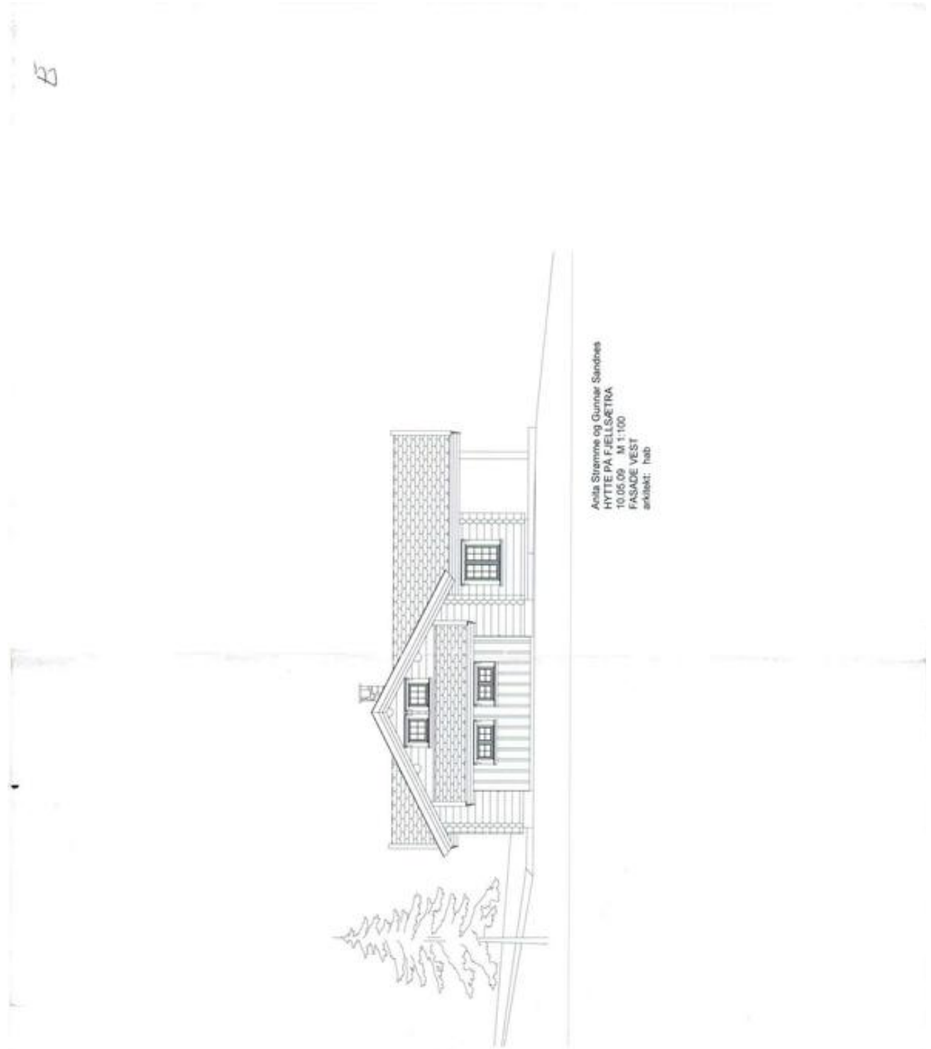


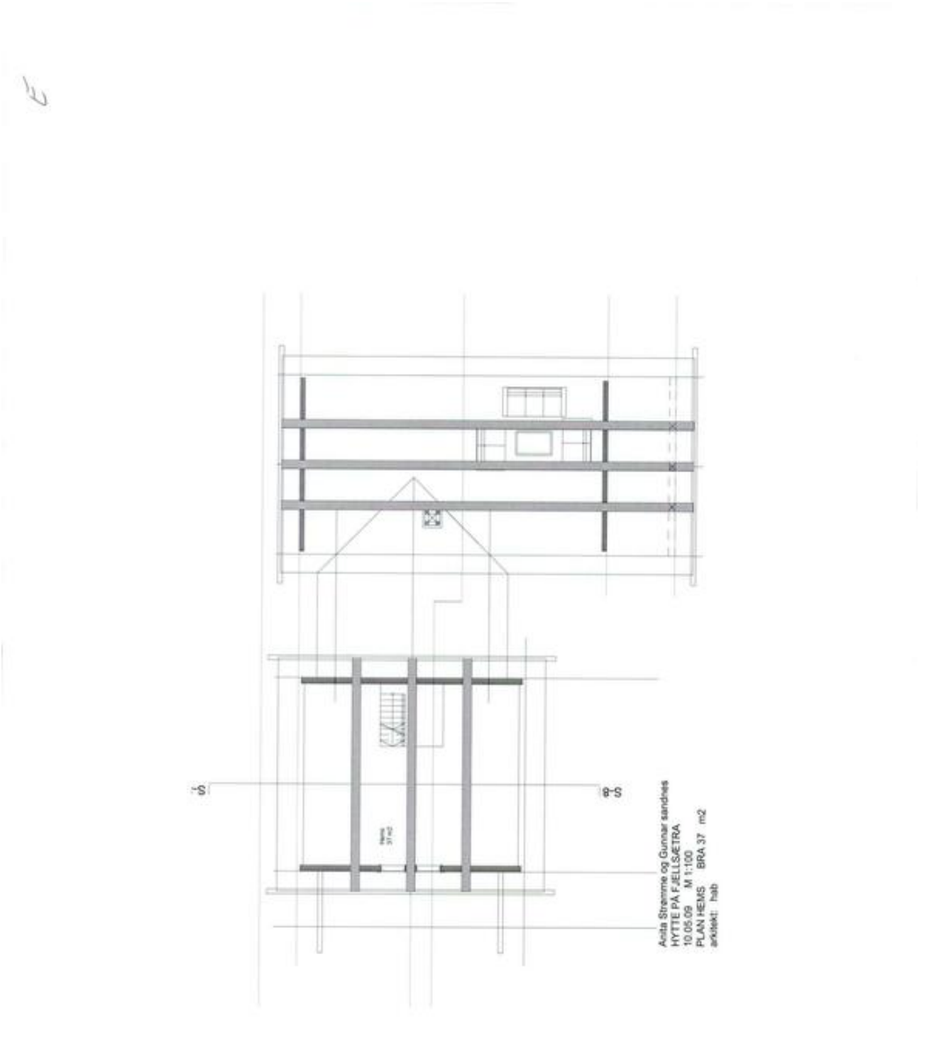

UTETERRASSE
Anita Stramme og Gunnar Sandnes
HYTTE PA FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
PLAN HOVEDPLAN BRA 115 m2. BYA 133,6 m2
ark/eak: hab


Anita Stramme og Gunnar Sandnes
HYTTE PA FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
FASADE ØST
ark/eak: hab


Anita Strømme og Gunnar Sandnes
HYTTE PÅ FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
FASADE SYD
arkitekt: hab


Anita Strømme og Gunnar Sandnes
HYTTE PÅ FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:75
SNITT HEMS
arkitekt: hab
7 400
2 400
2 700


B
Anita Stramme og Gunnar Sandnes
HYTTE PÅ FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
FASADE VEST
arkitekt: hab


Anita Stramme og Gunnar sandnes
HYTTE PÅ FJELLSÆTRA
10.05.09 M 1:100
PLAN HEMS BRA 37 m2
arkitekt: hab

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.

Byggestad	Fjellsætra
Tiltakshavar	Gunnar Sandnes og Anita Strømme
Ansvarleg søkjar	Mørelaft 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

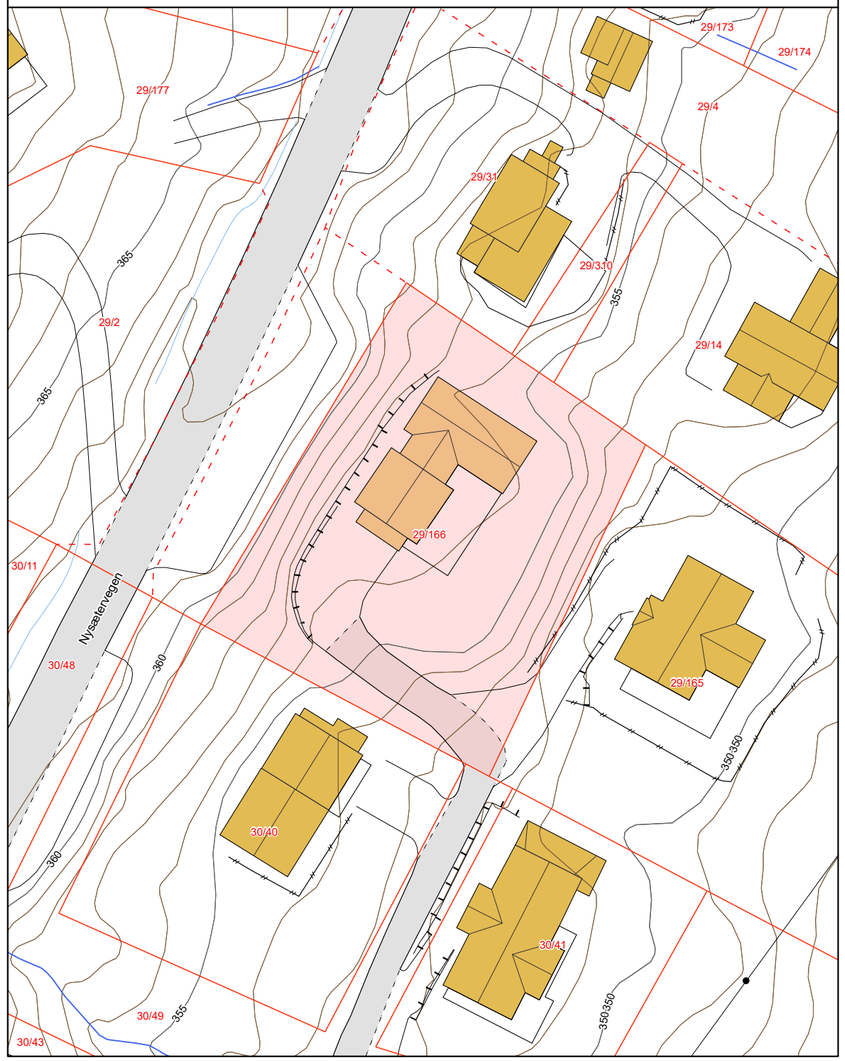
Oversiktskart

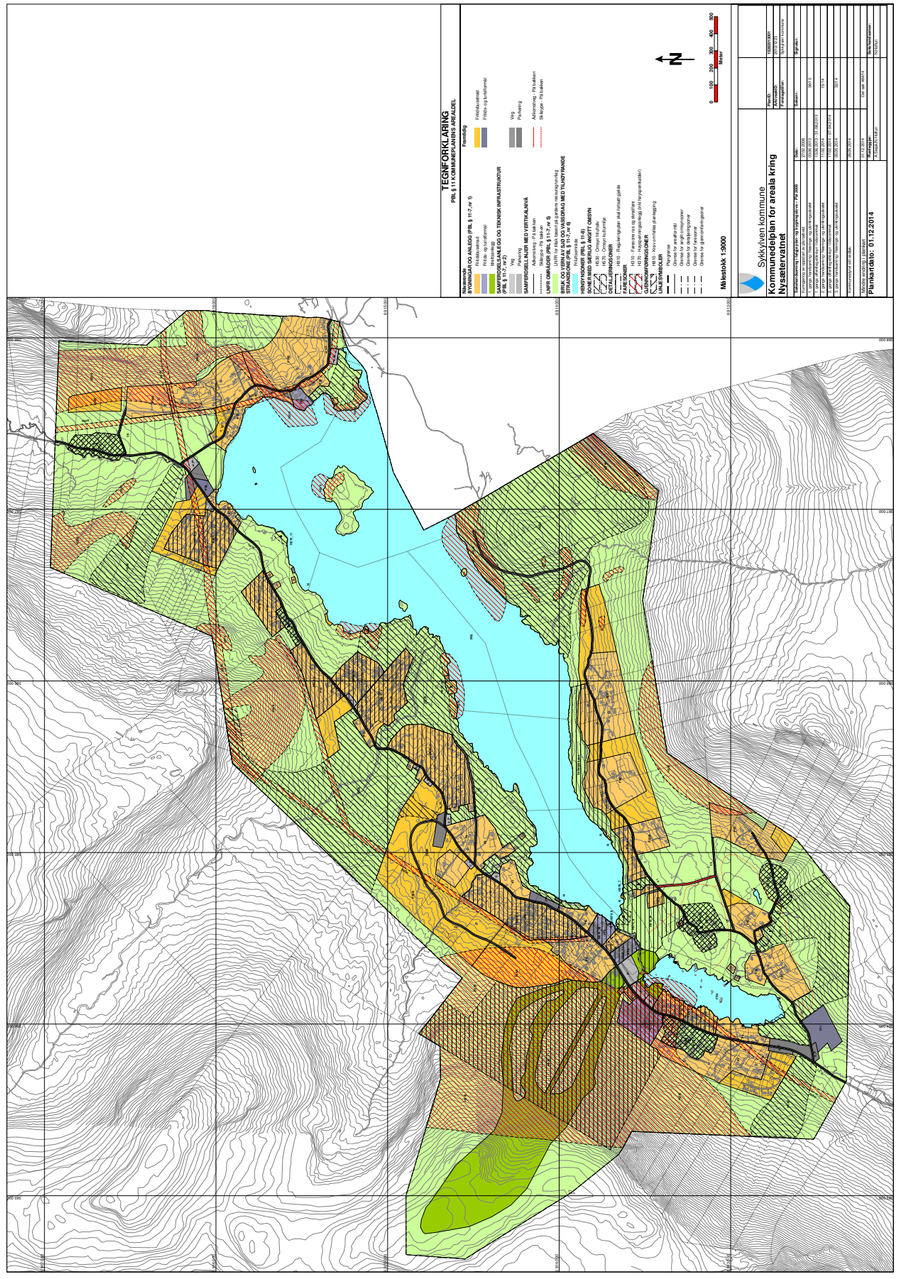
ePlassen

Adresse: **1528-29/166, 6220 Straumgjerde**
Gnr/Bnr: **1528/29/166/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1534 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.09.2025

N





SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET

PID15282013001 - 05.05.2014

Sist revidert: 14.05.2018

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

Føresegner



FØRESEGNER

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

1 Planformål

Planområdet har følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

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

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

Køyreveg
Offentlege parkeringsplassar

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

2 GENERELLE BESTEMMELSAR

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

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

2.2 Utbyggingsavtalar (§11-9 nr 2)

Utbyggingsavtalar mellom Sykkylven kommune og private utbyggarar 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 leggast 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 drikkevatn og ein forureiningsmessig tilfredsstillande situasjon innanfor planområdet.

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

2.4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4)

Infrastruktur

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

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

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

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

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

Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. stette krava som for samleveg, sa3 iht Svv Hb N100, for strekning med enfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt for strekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke.
Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande.
Parkeringsplassane innanfor tilsvarande kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift.
Intensjonen i dette rekkjefølgjekravet kan stettas ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkjefølgjekravet.

Uteareal

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

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

Risiko og sårbarheit

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

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

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

Fritidsbygg - Grad av utnytting og byggehøgde
Største tillate bruksareal for bebyggelse på ei tomt er 300 m^2 . Areal for alle bygningar, ope overbygd areal og utomhus biloppstillingsplass inngår i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting.
Største enkeltbygg skal ikkje overstige 150 m^2 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. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

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

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

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

Innanfor områda til næringsbygningar skal parkeringsbehov dekkjast på eigen grunn.

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

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

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

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

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

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigedommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200 m^2 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)

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

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

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

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

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

Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

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

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

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

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

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

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

3 Bygningar og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

3.1 Fritidsbusetnad (F1 – F25)

Innanfor områda avmerka F kan det berre oppførast fritidsbustader.

Innanfor naustområde (N) kan det berre oppførast naust med maksimal storleik 4x6m. Naust skal vere tradisjonelt utforma. Det kan ikkje etablerast køyreveg til naustområda.
Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, 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 tunnelløysing som sikrar oppkøyring av Fjellseterrunden (skiløype).

4.2 Offentlege parkeringsplassar (o_P)

Betalingsparkering kan etablerast på offentlege parkeringsplassar i planområdet.

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

I område er det tillate med tradisjonelt jord- og skogsbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknyting til stadbundne næring.
Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsføremål kan tillatast.
Det må takast omsyn til heilskapen i kulturlandskapet og til eldre stølsbygningane ved landbruksdrifta.

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

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

Der skiløypa går i strandlinja er det ikkje lov å etablere brygger, 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 høgspentleidningar (H370)

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

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

7.2 Faresone for ras- og skredfare (H310)

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

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

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

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

Eksisterande bygningar kan settast i stand under vilkår av at bygningane sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer som endring av tekkingsmaterial, takutstikk, høgd, 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 annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og verneområdet rundt eller framkalle fare for at det kan skje.
Eventuelle tiltak eller dispensasjonar må godkjennast av rette antikvariske mynde ved fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal fylkeskommune.

7.5 Omsynssone c – friluftsliv (H530)

Omfattar oppmarsjområder, mykje nytta turområde og moglege framtidige løypetrasear. Tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillatast. 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

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

STATENS KARTVERK
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 og41 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.29 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 gnr29 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

SB
AGEV

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

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

Som eiere av gnr.30 bnr.40

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 [redacted]

Som eier av gnr.29 bnr.166

Anne Guri Ekornes Unhjem
Adr. Ikornnesvegen 48, 6222 Ikornnes
Fnr. 200570 [redacted]

Side 2|2

AGEU



Stig Brekke
Anne G. Ekornes Unhjem
Elin Ous
Jørn Sandnes
Hilde Aure Hatlehol

KOPI

Runar Geir Haugen, Ullaviklia 52, 6230 Sykkylven

Fødselsnummer: 050564 [redacted]

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 benyttes 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.

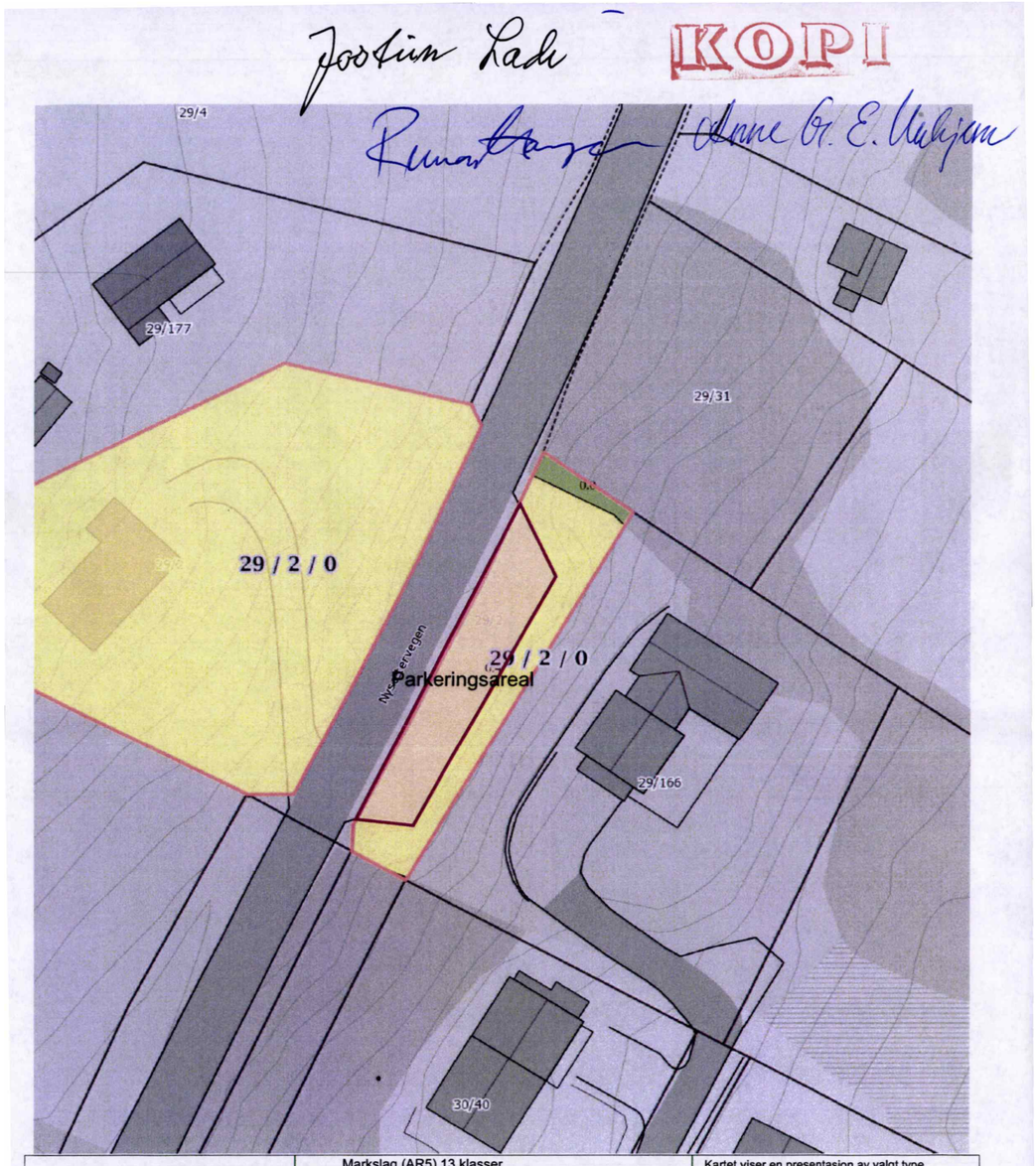
4. Tredjemanns tidligere rett anses i dag ikke å være til hinder for at nærværende avtale erstatter alle tidligere avtaler som er inngått om det aktuelle område.

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

Sykkylven, 28. august 2016

For gnr. 29 bnr.2	For gnr. 29 bnr. 165	For gnr. 29 bnr. 166
Jostein Lade	Runar Geir Haugen	Anne Guri Ekornes Unhjem
Fødselsnummer:	Fødselsnummer:	Fødselsnummer:
111344 [redacted]	050564 [redacted]	200570 [redacted]

Vedlegg: kart over det aktuelle området.



0 5 10 15m
Målestokk 1 : 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.06.2016

GÅRDSKART 1528-36/12
Tilknyttede grunneiendommer:
29/2 - 36/12

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	68.9	
Overflatedyrka jord	0.1	
Innmarksbeite	17.4	86.4
Skog av særs høg bonitet	54.4	
Skog av høg bonitet	21.9	
Skog av middels bonitet	119.6	
Skog av lav bonitet	0.0	
Uproduktiv skog	102.1	298.0
Myr	72.5	
Åpen jorddekt fastmark	170.6	
Åpen grunnlendt fastmark	106.2	349.3
Bebygd, samf, vann, bre	4.7	
Ikke klassifisert	0.0	4.7
Sum:	738.4	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.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser

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

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Söderberg & Partners | Eiendom

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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Nysætervegen 155, 6220 STRAUMGJERDE. Gnr. 29, bnr. 166, i Sykkylven kommune, oppdragsnr.: 1400260031
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no