

Notar Nybygg

Ladelia 2



notar

Ladelia | Moderne leiligheter | Ski-in/Ski-out og fantastisk utsikt | Carport og perfekt beliggenhet!



Terje Hoel
Eiendomsmegler MNEF/Partner
terje@notar.no
926 62 972

Ladelia moderne leiligheter med ski-in/ski-out på Fjellsætra!

Velkommen til Ladelia – et spennende boligprosjekt med 12 moderne leiligheter fordelt på tre bygg. 8 av 12 leiligheter er allerede solgt og overtatt.

Nå er det salgsstart for det siste byggetrinn! Her bor du midt i naturen, med ski-in/ski-out og flotte turmuligheter året rundt.

Innhold

Leilighet i 1. etasje: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og overbygd terrasse. Carport med sportsbod er inkludert.

Leilighet i 2. etasje: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, hems og overbygd balkong. Carport med sportsbod er inkludert.

Alle leilighetene har mulighet til å gjøre om vaskerom til kombinert bad/vaskerom som tilvalg.

Kontakt oss i dag for visning eller mer informasjon!



Soverom 1 - B

Om prosjektet

ADRESSE

Ladelia 2

POSTNUMMER

6220

POSTSTED

Straumgjærde

KOMMUNE

Sykkylven

KOMMUNENUMMER

1528

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 282

BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggenheten innbyr til utendørs aktivitet både sommer og vinter. Med nydelig utsikt over Nysætervatnet og fjellheimen rundt er dette den perfekte plass å trekke seg tilbake etter en dag i skitrekket eller skiløypene!

Like sørvest for leilighetene ligger alpinbakken, med gode forhold for liten og stor. Her er regulert skitrase rett bak leilighetene, så her kan du spenne på deg skiene rett utfor døra og skli inn i alpinbakken.

Området er perfekt utgangspunkt for toppturer på ski, samtidig som det er et utbredt løypenett for langrenn.

Om sommeren er her gode fiskemuligheter blant annet i Nysætervatnet, her er mange turstier som kan benyttes til både kortere og lengre turer. Rett foran leilighetene er et friareal som innbyr til lek og bærplukking. Samtidig som det sikrer at det ikke bygges rett foran leilighetene.

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/4519940>

OM PROSJEKTET

Ladelia moderne leiligheter med ski-in/ski-out på Fjellsætra!

Velkommen til Ladelia – et spennende boligprosjekt med 12 moderne leiligheter fordelt på tre bygg. 8 av 12 leiligheter er allerede solgt og overtatt. Nå er det salgsstart for det siste byggetrinn! Her bor du midt i naturen, med ski-in/ski-out og flotte turmuligheter året rundt.

Innhold

Leilighet i 1. etasje: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og overbygd terrasse. Carport med sportsbod er inkludert.

Leilighet i 2. etasje: Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, hems og overbygd balkong. Carport med sportsbod er inkludert.

Alle leilighetene har mulighet til å gjøre om vaskerom til kombinert bad/vaskerom som tilvalg.

Leveranse innvendig

Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr, platetopp,

kjøl/frys).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Parkett i stue, kjøkken, soverom, gang/trapp og bod. Fliser med varmekabler i entre, vaskerom og bad.

Ferdig beiset panel på vegger, sparklet og malt gips i himlinger (unntatt hems – hvitlasert panel). Bad med to vegger flis og to vegger panel.

Innerdører i farge bomull, fabrikk malt listverk. Sort ytterdør med glass.

Trapp fra MøreTrapp i ask, tette trinn tilpasset parkett.

Ildsted: Sargas fra Schiedel.

Bad med vegghengt toalett, dusjvegger, dusjbatteri, garnityr, innredning med vask, speil og lys. Vaskerom med varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat.

Elektroinstallasjon iht. NEK 400, varmekabler i entre, vaskerom og bad. Utvendig belysning på bolig og carport.

Leveranse utvendig

Ferdigmalte vinduer i farge NCS 8500-N (innvendig og utvendig)

Bordkledning grunnet og malt ett strøk

Yttertak med papptekking

Takrenner, nedløp, beslag i svart aluminium

Piper pusset med murpuss

Rekkverk: liggende spiler ved inngang, stående spiler i front (impregnerert treverk)

Plattinger og balkonger med trykkimpregnerte terrassebord

Carport med torvtak

Sportsbod med trykkimpregnerte terrassebord på gulv og vegger i bod kledd utvendig, uten innvendig kledning

Tilvalg mulig. Kontakt megler

Egeninnsats mulig. Kontakt megler

Kontakt oss i dag for visning eller mer informasjon!

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse 4. kvartal i 2026.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på

Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jf Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar forbehold om salg av 75% før oppstart.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Leilighet – Fritid

AREAL:

BRA – i: 80 m²

BRA – e: 5 m²

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Utvendige fellesarealer

Interne kjøreveier og biloppstillingsplasser leveres med grus. Grøntareal rundt fritidsboligene planeres med stedlig masse (jord).

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 4142.5kvm

Standard

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan bli overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/ endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra

kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggssarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Varmekabler i følgende rom: Entrè/deler av gang, vaskerom og bad.
Peisovn Sargas fra Schiedel.

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.

ENERGIMERKING

Selger har simulert at boligene vil få energimerke B.

Det vil bli framlagt energiattest for kjøper senest på overtakelse i forbindelse med at ferdigattest utstedes.

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

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.

EL-ANLEGG

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk

hvor stor forekomst det er av radon. Alle boliger som er bygget etter 1. juli 2010 skal iht. Plan- og bygningsloven ha radonsperre eller andre forebyggende tiltak.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

1 carport til hver seksjon

BODER

1 sportsbod til hver seksjon

ORGANISASJONSFORM

Sameie - Sameiet Ladelia

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

§5. Benyttelse og husorden

- a) Kjøpere av seksjonene forplikter seg til å holde sameiemøte innen 3 måneder etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.
- b) Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Sykkylven Kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.
- c) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.
- d) Seksjoner 1,3,4,7,8,10,11 og 12 har midlertidig enerett til bruk av et uteområde i inntil 30 år i tråd med eierseksjonsloven. Dette uteområdet er markert på kart som følger vedtekter.
- e) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
- f) Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- g) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
- h) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles iht. Sameiebrøkene.

§6. Generelt

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Økonomi

PRIS FRA - TIL

Kr. 3 290 000 - kr. 3 790 000

OMKOSTNINGER

Kr. 22 550

TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 3 312 550 - kr. 3 812 550

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr. 648 000,-): kr. 16 200,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-
Panteattest kjøper: kr. 260,-
Startkapital sameie: kr. 5 000,-
Sum omkostninger: kr. 22 550,-

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

PRISINFORMASJON

Fastpris

Leilighet 2A - Kr. 3.790.000,-
Leilighet 2B - Kr. 3.790.000,-
Leilighet 2C - Kr. 3.290.000,-
Leilighet 2D - Kr. 3.290.000,-

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr. 648 000,-): kr. 16 200,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-
Panteattest kjøper: kr. 260,-
Startkapital sameie: kr. 5 000,-
Sum omkostninger: kr. 22 550,-

BUDGIVNING

Når selger er en profesjonell part gjelder ikke vanlige budregler. Det er derfor ingen gitte tidsfrister på innkommende kjøpsbekreftelser eller bud ved annonserte/oppsatte visninger.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig/fritidsbolig og pris på denne.

BETALINGSPLAN

Selger finansierer byggingen.

Fastpris

Forskudd 10% ved signering av kjøpekontrakt.
Omkostningene skal innbetales samtidig som forskudd. Kr. 22 290,-.

Ved overtakelse betales resterende 90%.

Kjøper betaler 10% forskudd snarest mulig etter signering av kjøpekontrakt, men tidligst når det foreligger garanti jf. bustadoppføringslova §12.

Alle innbetalinger skal skje til meglers kontonummer merket med KID, som vil fremgå av kjøpekontrakten. Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER FRA

Kr. 1 800,-

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Brøyting, sparing, forsikring, vedlikehold og drift/vedlikehold for vann og avløp.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Sykkylven kommune etter ferdigstillelse.

INFO EIENDOMSSKATT

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2026 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2027.

VELFORENING

Pliktig medlemskap i VH7 – Brøyting og vedlikehold av veg pr. år.

INFORMASJON FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Kontakt megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på www.skatteetaten.no for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

Utleie

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Selger

UTBYGGER

Merk AS

Megler

KONTAKTPERSON

Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no

Tlf: 926 62 972

AVDELING

Sunnmøre Eiendomsmegling AS, Breivikvegen 3 A

6018 ÅLESUND

Tlf: 714 00 000

Kjøps- og salgsbetingelser

BETALINGSBETINGELSER OG SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreffer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende i henhold til områderegulering Fjellsætra felt F26A (plan-ID 15282015009), med vedtatt ikrafttredelse 07.11.2016. Området mot nord og nordøst for eiendommen er regulert til offentlig

friområde. Området øst og vest for eiendommen er også regulert til boliger. Området nord for eiendommen er regulert til kjørevei og friområde. Området sør for eiendommen er regulert til friområde og vann.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet, vedtatt 10.04.2019, så ligger eiendommen i et område avsatt til boliger.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sykkylven kommune.

RAMMETILLATELSE

Det ble gitt rammeløyve 01.12.2021 av Sykkylven kommune gir rammeløyve til oppføring av 3 fritidsbygg med kvar 4 fritidsbustadeiningar, 6 carportbygg med kvar 2 brukseiningar (totalt 12) og tilhøyrande tilkomstveg, slik tiltaket er framstilt i søknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-4 tredje ledd.

Det blir også gitt løyve til deling av av grunneigedommen 29/3 for området merka med «parsell 1» i tomtedelingsplanen.

Det blir gitt igangsettingsløyve til bygg 1, tilhøyrande uteareal, carporter og tilkomstveg, slik dette er vist på situasjonsplanen.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Privat innlagt

Tilknytning avløp: Privat avløp, felles renseanlegg.

Eiendommen vil bli tilknyttet privat vann og privat avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader knyttet til tilknytning er inkludert i prisen. Vann og avløp via Møreutvikling. Renseanlegg.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som

vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten

sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2022/67331-1/200 18.01.2022 13:48

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 3

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/820333-1/200 26.07.2022 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

SNR: 11

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl. § 47.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 07.07.2021. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og areal avvik kan forekomme.

Firemannsbolig:

1. etasje: 80 kvm BRA-i. 5 kvm BRA-E.

2. etasje: 69,3 kvm BRA-i. 5 kvm BRA-E.

Carport:

Carport er ca. 16 m² men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon.

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. (BRA-e) Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som cirka areal, og partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført. Dette gjelder også oppgitte arealer på tomt, uteområder, garasje, terrasse m.m.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggarbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

VIKTIG INFORMASJON

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille garanti i samsvar med Bustadoppføringslova §12. Selgers garantist er ikke bestemt.

Garanti jf. bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger straks etter at avtale er

inngått. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen og utomhusareal, og herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti straks etter at avtalen er inngått, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag fremt til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova §12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen mens byggearbeider pågår frem til overtagelse, og minst 5 % etter ferdigstillelse. Garantien skal gis i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova §47. Kjøper skal ikke innbetale forskudd før denne garantien er utstedt, evt. kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen og eiendommen er tilført de faktiske verdier.

Garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes til megler på vegne av kjøper. Garanti vil så bli tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage de. Dersom en mangel ikke varsles innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, så kan kjøper miste retten for å gjøre mangelen gjeldende.

Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelse, jf. Bustadoppføringslova §30.

KJØPER HAR UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer 2-1069/25

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 29.01.2026

MEGLERS VEDERLAG

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel

bundet og selger vil kunne påberope seg avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

Leveransebeskrivelse
Fasade-, snitt- og plantegninger
Kjøkkentegninger
Situasjonsplan
Kartutsnitt
Utsnitt av reguleringsplan
Nabolagsprofil
IG-Rammetillatelse
Vedtekter
Energimerking



Terrasse B.



Ladelia 2 | Presenteres av Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF, Notar



Illustrasjon av Ladelia - Bygget i midten er Ladelia 2



Cam 11 eye level_4k.jpg



Illustrasjon av Ladelia - Bygget i midten er Ladelia 2



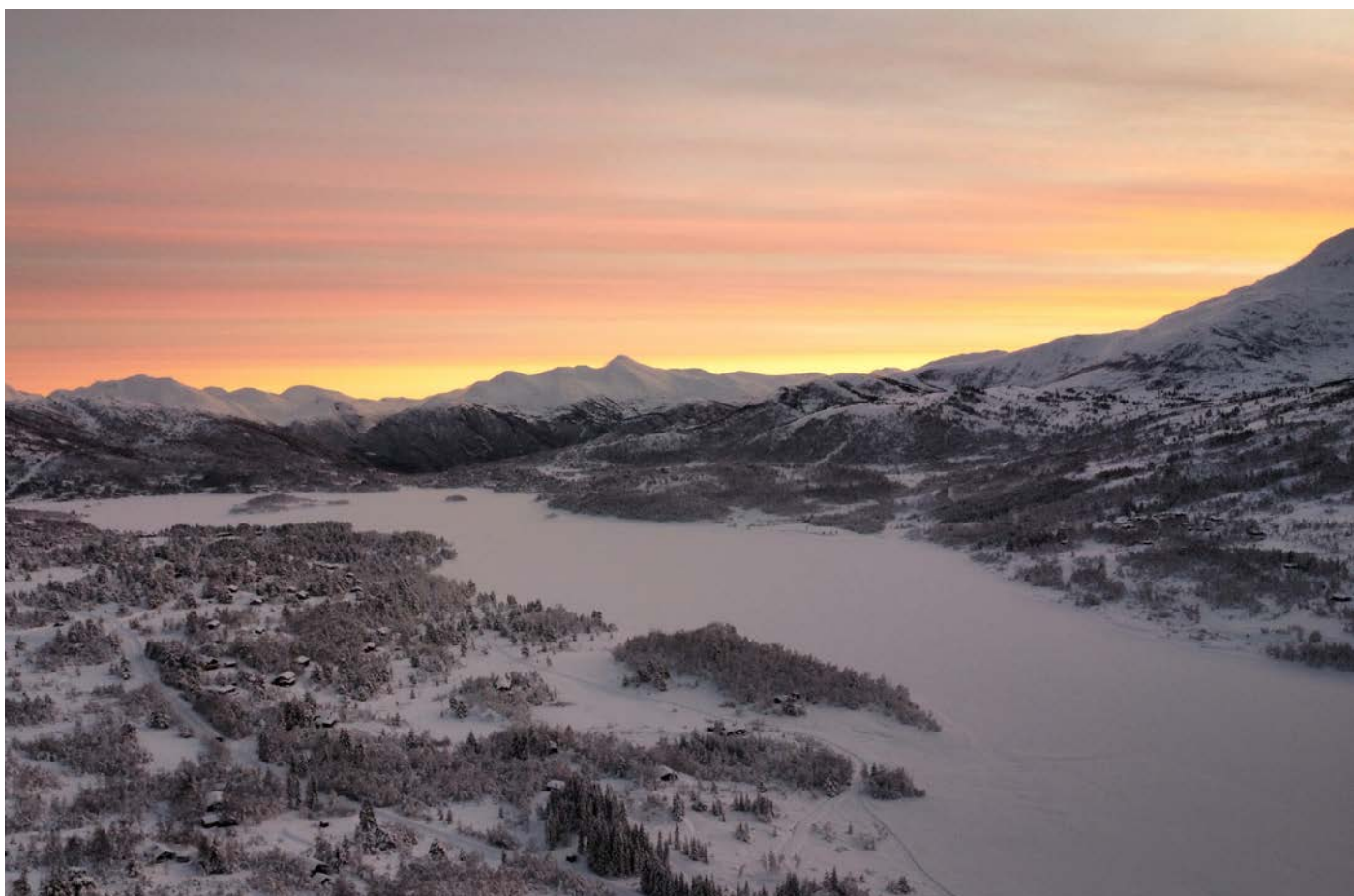
Oversiktsbilde tatt med drone



Oversiktsbilde tatt med drone



Oversiktsbilde tatt med drone



Oversiktsbilde tatt med drone



Kjøkken A



Soverom 2 - A.



Bad A og C.



Stue A.



Terrasse A.



Soverom 1 - A



Plan 1 - Leilighet C venstre og D høyre



Plan 2 - Leilighet A venstre og leilighet B høyre



Ladelia har ski in/out - Bygg 1 og 3 er ferdig. Ladelia vil bygget i midten



Ladelia 2 - Sommer

24. november 2025

LEVERANSEBESKRIVELSE LADELIA BYGG 2

- Utvendige fellesarealer
 - ❖ Interne kjøreveier og biloppstillingsplasser leveres med grus.
 - ❖ Grøntareal rundt boligene planeres med stedlig masse (jord)
- Utvendig bygg
 - ❖ Boligen leveres med ferdigmalte vinduer i farger NCS 8500-N både innvendig og utvendig.
 - ❖ Bordkledningen er grunnet og malt et strøk.
 - ❖ Yttertak leveres med papptekking
 - ❖ Yttertak på carport leveres med torvtak
 - ❖ Takrenner, nedløp, takbeslag og vindusbeslag leveres i svart aluminium.
 - ❖ Piper leveres pusset med murpuss
 - ❖ Rekkverk leveres med liggende spiler på inngangs-siden og stående spiler i front. (impregnert treverk).
 - ❖ Spilerekverk med liggende spiler i 1. etg mot hage
 - ❖ Plattinger på bakkeplan, samt balkonger i 2. etg leveres med trykkimpregnerte terrassebord.
 - ❖ Gulv i sportsbod leveres med trykkimpregnerte terrassebord.
 - ❖ Vegger i bod er kledd med kledning utvendig. Bod leveres uten kledning innvendig.
- Kjøkken
 - ❖ Kjøkkeninnredning fra HTH, se egen kjøkkentegning fra HTH.
 - ❖ Integrerte hvitevarer; oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøøl / frys.
- Ventilasjon
 - ❖ Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Hvite ventiler.
- Gulv
 - ❖ Gulv på stue / kjøkken, soverom og gang / trapp og bod har trestavs parkett av typen lys eik mattlakkert.
 - ❖ Vaskerom leveres med varmekabler og 60x60 flis med oppkant, Mirage Restone i fargen Icelandic eller Safari fra Fagflis.
 - ❖ Bad leveres med varmekabel og 60x60 flis Mirage Restone i fargen Icelandic eller Safari fra Fagflis.
 - ❖ Entre leveres med varmekabler og 60x60 flis Mirage Restone Icelandic eller Safari fra Fagflis.
- Vegger, himlinger og listverk
 - ❖ Ferdig beiset panel på vegger
 - ❖ Sparklet og malt gips i himlinger i alle rom, unntatt hems som får hvitlasert panel i himling.
 - ❖ Vegger på bad leveres med 60x60 flis Mirage Restone i fargen Icelandic eller Safari fra Fagflis på to av veggene, samt to vegger med panel.
 - ❖ Vinduer, gulv og tak leveres med listverk i samme farge som veggpanel
 - ❖ Innerdører leveres med fabrikkmalt listverk i fargen bomull.
- Trapp
 - ❖ Trapp fra MøreTrapp i ask.
 - ❖ Tette trinn med farge tilpasset parkettgulvet.



- Dører
 - ❖ Innerdører i farge bomull, type Unique 01L fra Swedoor eller tilsvarende.
 - ❖ Sort ytterdør med glass fra Bygg 1.
- Ildsted
 - ❖ Ildsted av typen Sargas fra Schiedel.
- Våtrom
 - ❖ Bad leveres med vegghengt toalett, 90x90cm dusjvegger med dusjbatteri og garnityr, samt 100 cm innredning med vask og tilhørende speil og lys.
- Vaskerom får varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat er plassert her.
- Elektro
 - ❖ Det leveres elektroinstallasjon ihht NEK 400, normen for elektriske installasjoner. Alt leveres i hvit utførelse.
 - ❖ Det leveres godkjent røykvarslersystem og komfyrvakt.
 - ❖ Det legger rør til fiber inn til svakstrømsdel på fordelingskap, kjøper må selv bestille fiber.
 - ❖ Varmekabler inkl. termostat og gulvføler entre, vaskerom og bad.
 - ❖ Ut over standard leveranse er følgende medtatt:
Utvendig belysning, 2 stk på bolig (per boenhet) og 1 stk i himling i carport (felles), 3 stk utvendig på carport (felles)

MERK AS

24.11.2025 Ålesund

MERK AS

Besøksadr. Postveien 2, 6018 Ålesund
Postadr. Pb 8301, 6022 Ålesund

Sentralbord 90 66 92 06

NO 992 675 497
merkbygg.no

– en stolt entreprenør

Nabovarsling

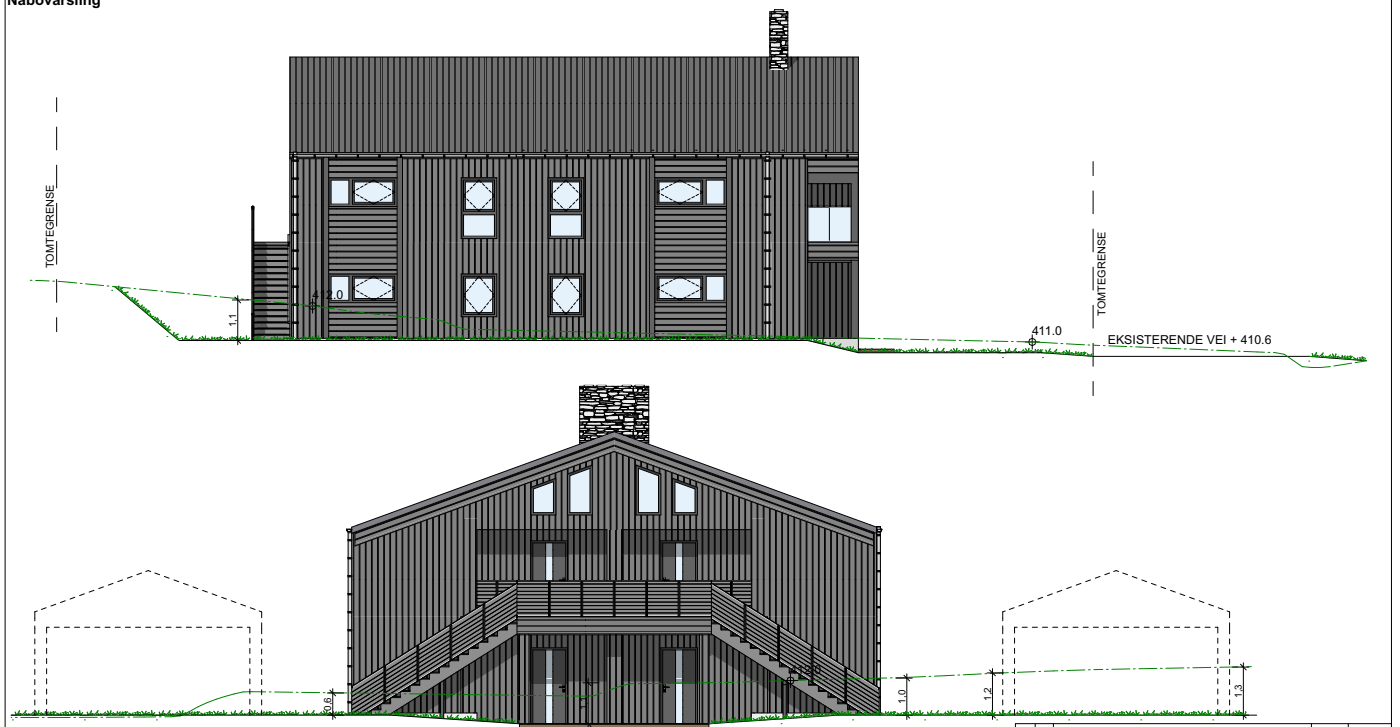


Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Utstedt Av
C	1	angitt eksisterende vei høyde iht. dagens situasjon	23.08.21	kl
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21	kl
A	2	revidert tiltakets totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21	kl

FASADE 1 OG 2		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSHAVER:	MERK AS	KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE	PROSJEKT	
		LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M BYGG 2A - 2D	
		TEGN. KL	ARKITEKT
		MÅL: 1:100	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.
DATO: 07.07.21		21109 - A40-01	ESS

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MERK AS IKKE MEDVIRKER I

Nabovarsling



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Utvalgt By
C	1	angitt eksisterende vei høyde iht. dagens situasjon	23.08.21	kl
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21	kl
A	2	revidert tiltakets totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21	kl

FASADE 3 OG 4		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSHAVER:	MERK AS	KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE	PROSJEKT	
		LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M BYGG 2A - 2D	
		TEGN. KL	ARKITEKT
		MÅL: 1:100	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.
DATO: 07.07.21		21109 - A40-02	ESS

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MERK AS IKKE MEDVIRKER I

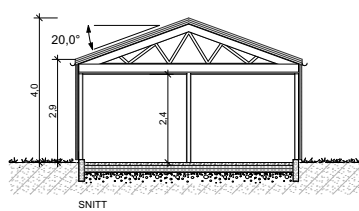
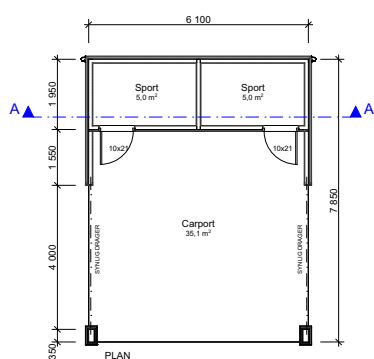
Nabovarsling



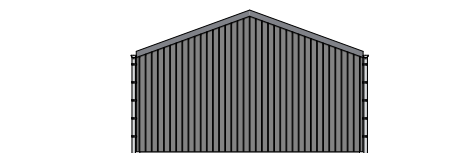
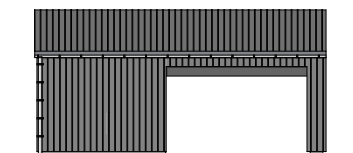
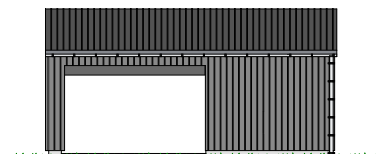
C	1	angitt eksisterende vei/høyde iht. dagens situasjon	23.08.21 kl
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21 kl
A	2	revidert tiltakets totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21 kl
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

ALLE FASADER		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSHAVER:	MERK AS	KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE	PROSJEKT	
		LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M BYGG 2A - 2D	
		TEGN. KL	ARKITEKT
		MÅL: 1:200	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.
		DATO: 07.07.21	21109 - A40-03
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MERK AS IKKE MEDVIRKER I			



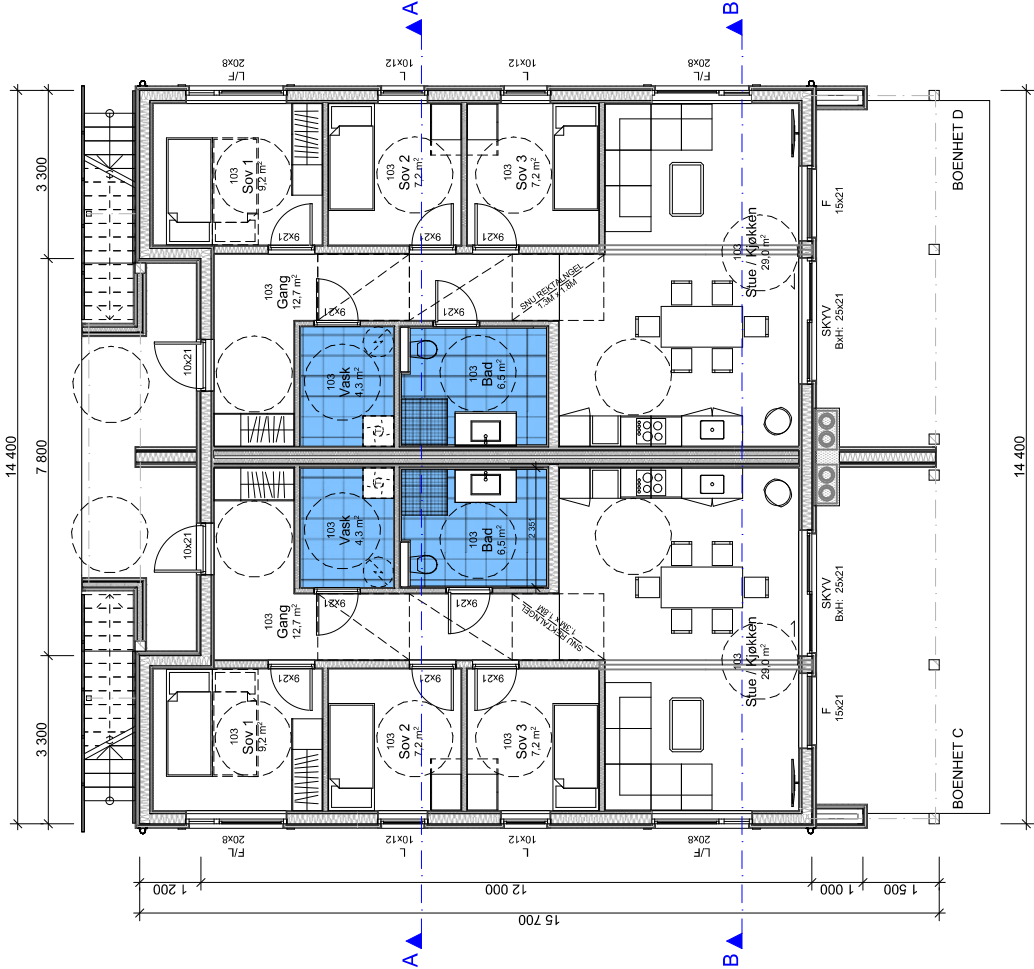


AREALBEREGNINGER IHHT. NS3940	BRUKSAREAL BRA I M²			
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERBYGD AREAL	SUM BRA
CARPORT	35,1	10,0	0,0	45,1
SUM:	35,1	10,0	0,0	45,1

[illegible]

PLAN, SNITT OG FASADER		G.N.R. 29		B.N.R. 3	
TILTAKSHAVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN			
BYGGEPASS: KONGSHAUGEN , STRAUMGERDE		PROSJEKT			
		LADELIA - KONGSHAUGEN CARPORT			
		TEGN. KL.		PROSJEKTRNR. - TEGN.NR.	
		MÅL: 1:100		21109 - A20-01	
DATO: 31.08.21				ARKITEKT 	

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MERKES IKKE MEDVIRKER



BYA TOTALT = 242,6 m²

BOENHET C - 1.ETASJE

AREALBeregninger IHHT, NS3940	Bruksareal BRA I m ²			P-ROM Primære rom
	PR, ETG.	UTV, BOD	OVERBYGD AREAL	
PLAN 1. ETG	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM:	80,3	5,0	21,0	106,3

UTVENSIDE BED FORUTSETT EMBLETT LAMPPOST.

BOENHET D - 1.ETASJE

AREALBeregninger IHHT, NS3940	Bruksareal BRA I m ²			P-ROM Primære rom
	PR, ETG.	UTV, BOD	OVERBYGD AREAL	
PLAN 1. ETG	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM:	80,3	5,0	21,0	106,3

UTVENSIDE BED FORUTSETT EMBLETT LAMPPOST.

BOENHET A - 2.ETASJE

AREALBeregninger IHHT, NS3940	Bruksareal BRA I m ²			P-ROM Primære rom
	PR, ETG.	UTV, BOD	OVERBYGD AREAL	
PLAN 2. ETG	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM:	80,6	5,0	18,8	104,4

UTVENSIDE BED FORUTSETT EMBLETT LAMPPOST.

BOENHET B - 2.ETASJE

AREALBeregninger IHHT, NS3940	Bruksareal BRA I m ²			P-ROM Primære rom
	PR, ETG.	UTV, BOD	OVERBYGD AREAL	
PLAN 2. ETG	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM:	80,6	5,0	18,8	104,4

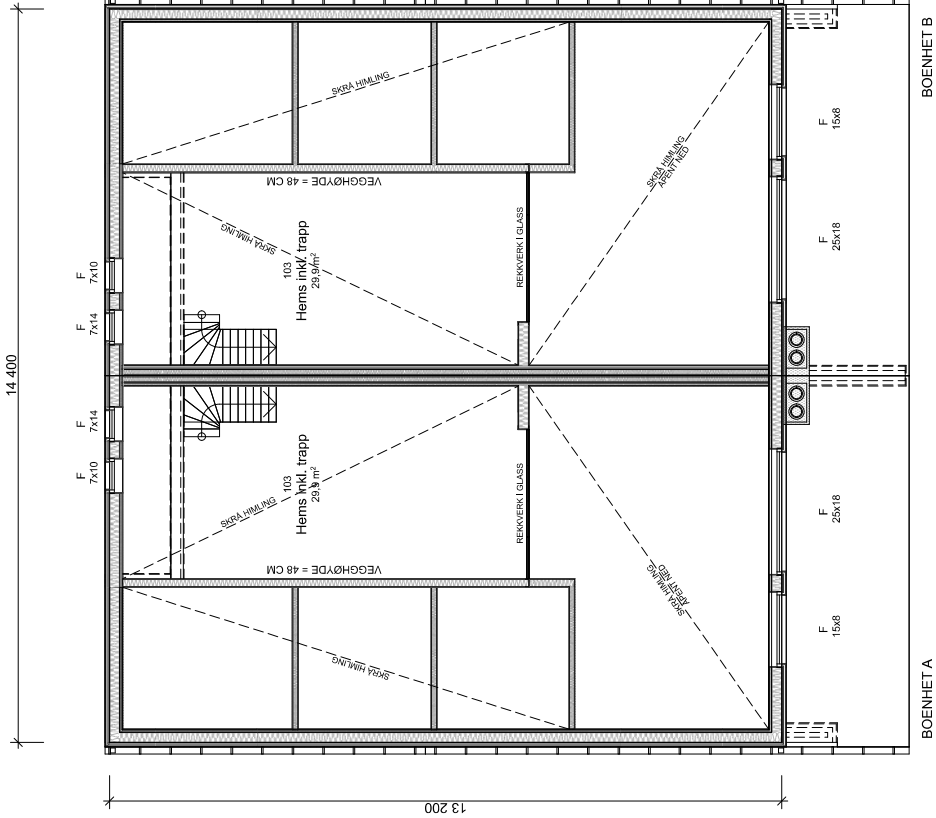
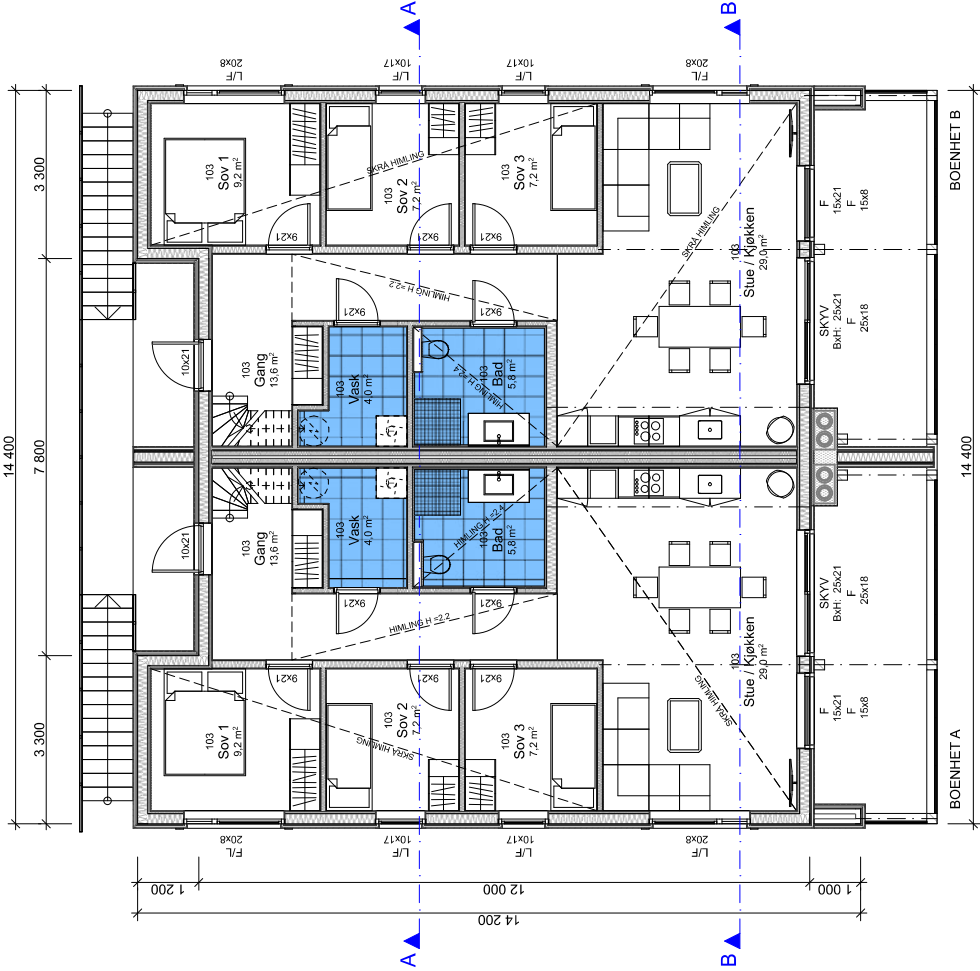
UTVENSIDE BED FORUTSETT EMBLETT LAMPPOST.

Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Issued By
D	1	Endringer på størrelse på vindu til soverom	22.09.21	kl
C	1	angitt eksisterende vei høyde iht. dagens situasjon	23.08.21	kl
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21	kl
A	2	revidert tilkalkets totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21	kl

PLAN 1.ETASJE OG AREALTABELL

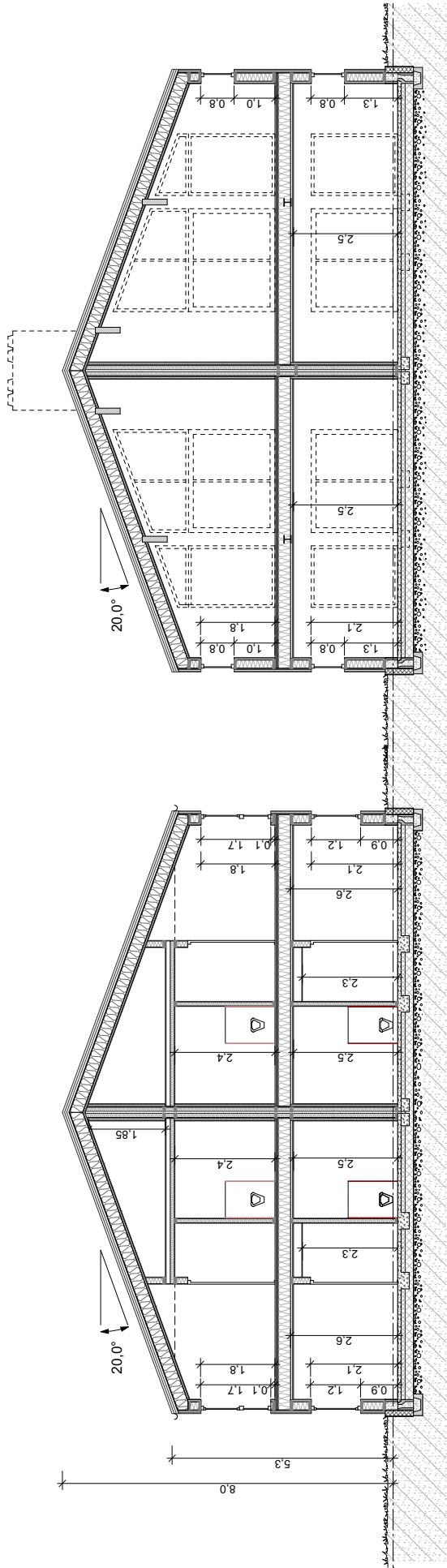
TILTAKSHAVER:	MERK AS	KOMMUNE:	SYKKYLVEN
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE	PROSJEKT	LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M
MERK x		TEGN.	KL
		MAL:	1:100
		PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	21109 - A20-01
		DATE:	07.07.21
		G.NR.	29
		B.NR.	3
		ARKITEKT	ESS

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELL TELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MÅKES I KKE MEDVIRKER I.



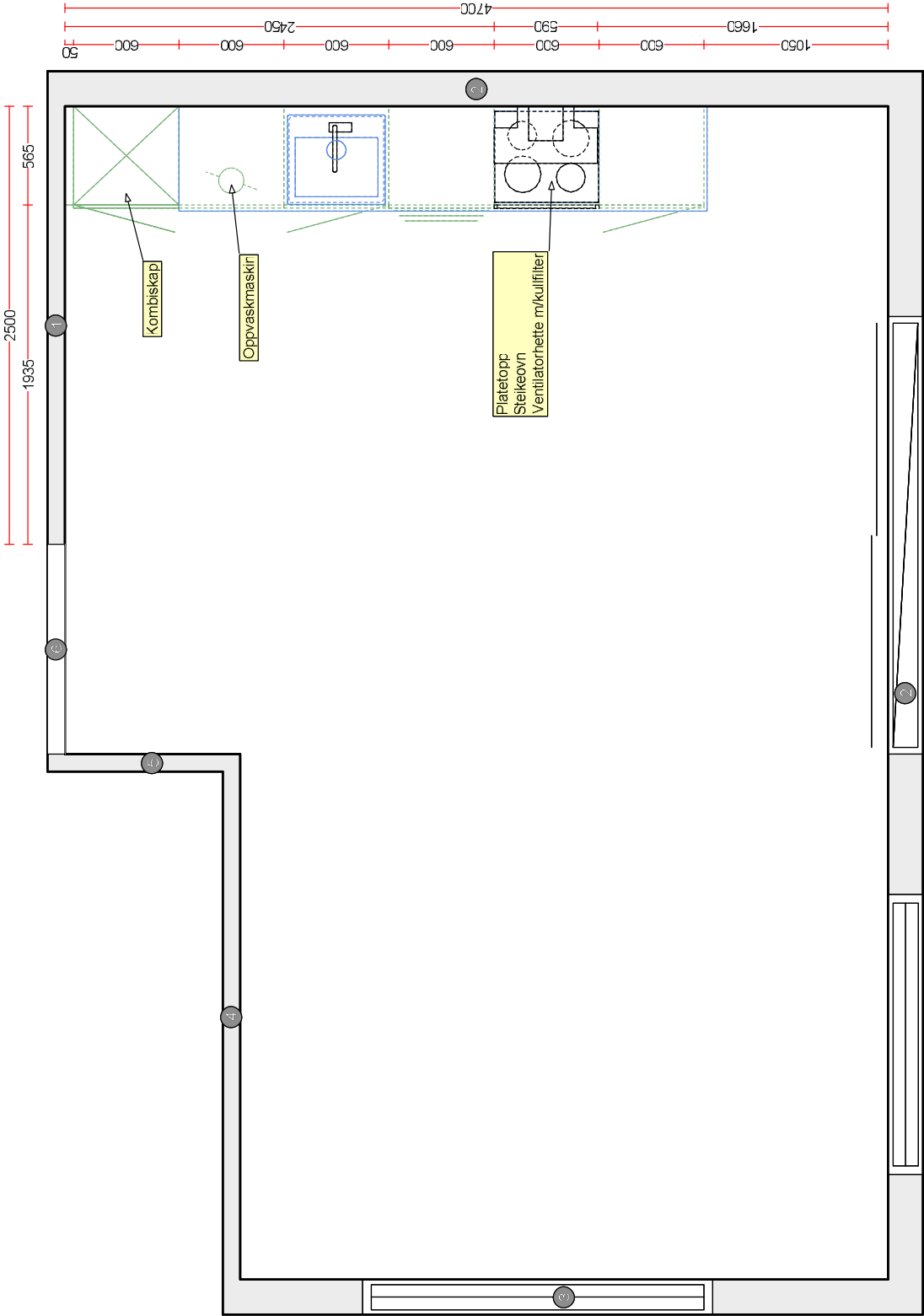
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Issued By
D	1	Endringer på størrelse på vindu til soverom	22.09.21	kl
C	1	Angitt eksisterende vei høyde iht. dagens situasjon	23.08.21	kl
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21	kl
A	2	revidert tilkants totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21	kl

PLAN 2. ETASJE OG HEMS		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSHAVER:	MERK AS		
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE		
TEGN. KL		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
		PROSJEKT	
MAL: 1:100		LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M	
		PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
DATE: 07.07.21		21109 - A20-02	
		ARKITEKT	
TEGningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som merkes i ke medvirker i.		ESS	



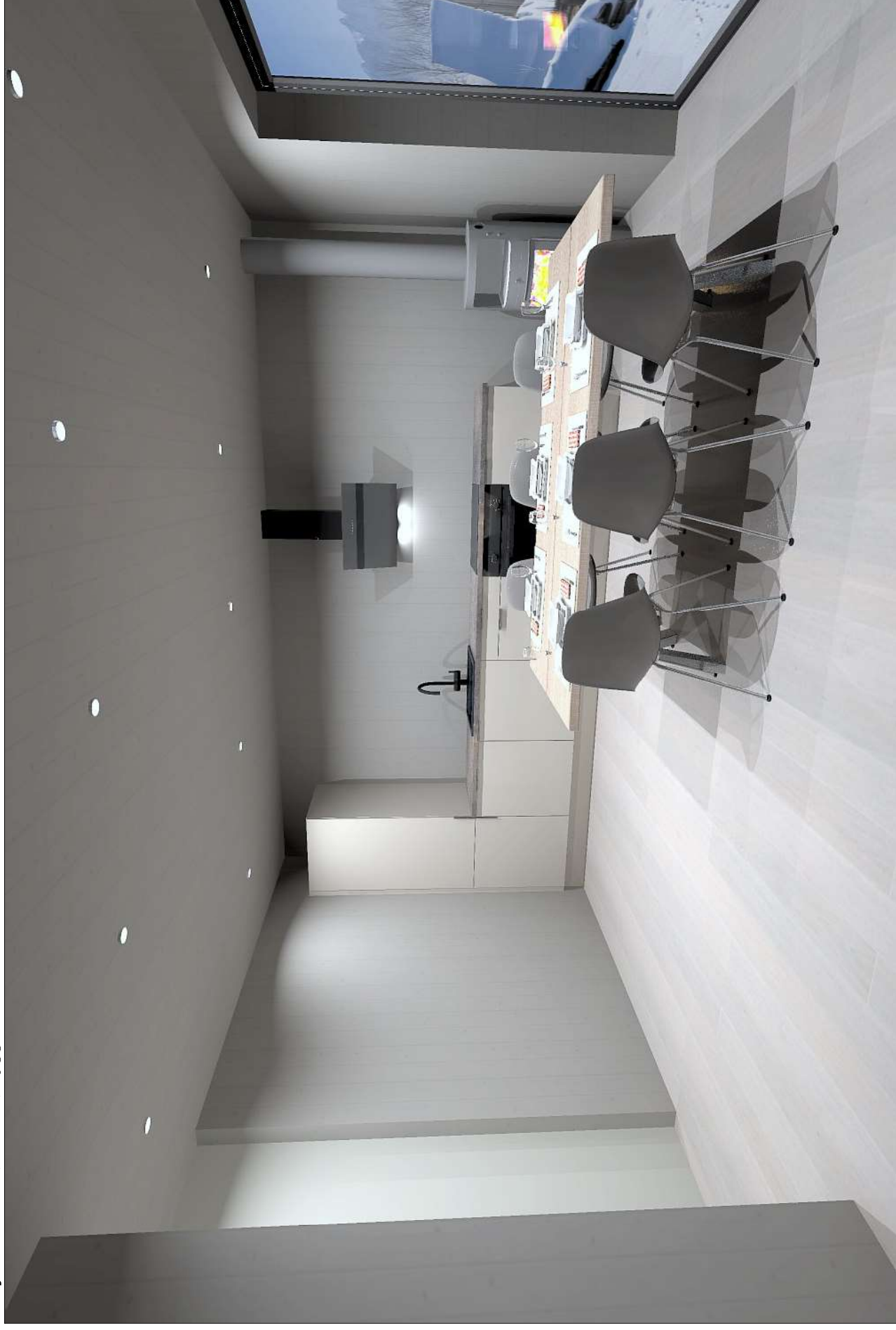
C	1	angitt eksisterende vei høyde iht. dagens situasjon	23.08.21	kl	
B	1	diverse kundetilpasninger	20.08.21	kl	
A	2	revidert tillakets totale høyder / diverse kundetilpasninger	19.08.21	kl	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Issued By	

SNITT A OG SNITT B		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSHAVER:	KOMMUNE: SYKKYLVEN		
BYGGEPLASS:	PROSJEKT LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M		
MERK	TEGN. KL	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
	MÅL: 1:100	21109 - A30-01	
	DATE: 07.07.21	ARKITEKT ESS	
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MERKES IKKE MEDVIRKER I.			



Skala: Tilpasset ramme





TEGNFORKLARING

- Fasadeliv utvendig kledning
- Tomteareal og grøntareal
- Gardsplass og gangveier
- Åpent overbygd areal, trapp, balkong
- Fasadeliv til carport
- Regulert felles privat vei
- Regulert friareal
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje



Revisjonsnummer:
Prosjekt:
LADSLIA - FRITIDSBOLIGER 4MANN
Prosjektleder:
NABOVARSEL
Arkitekt:
proESS AS

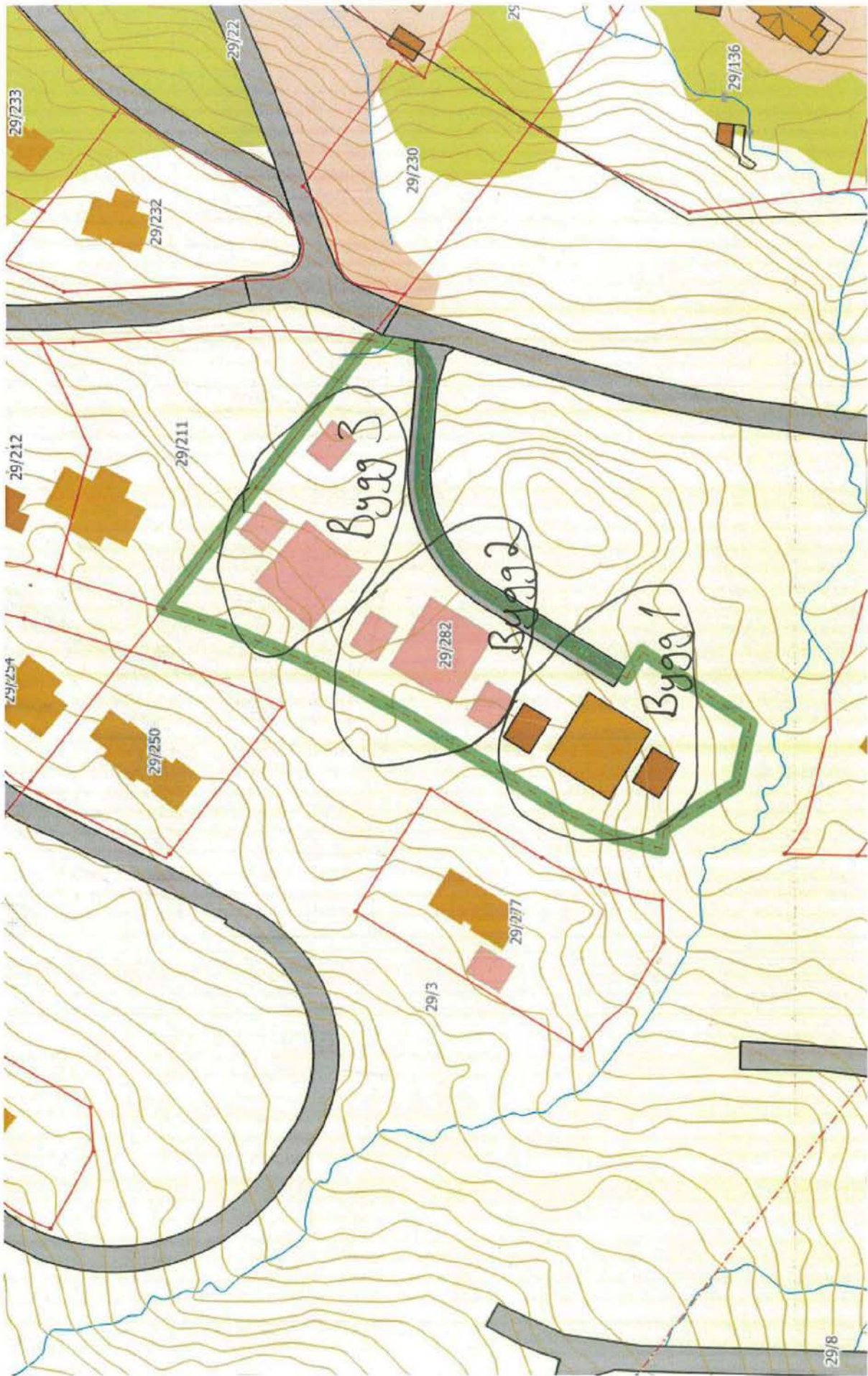


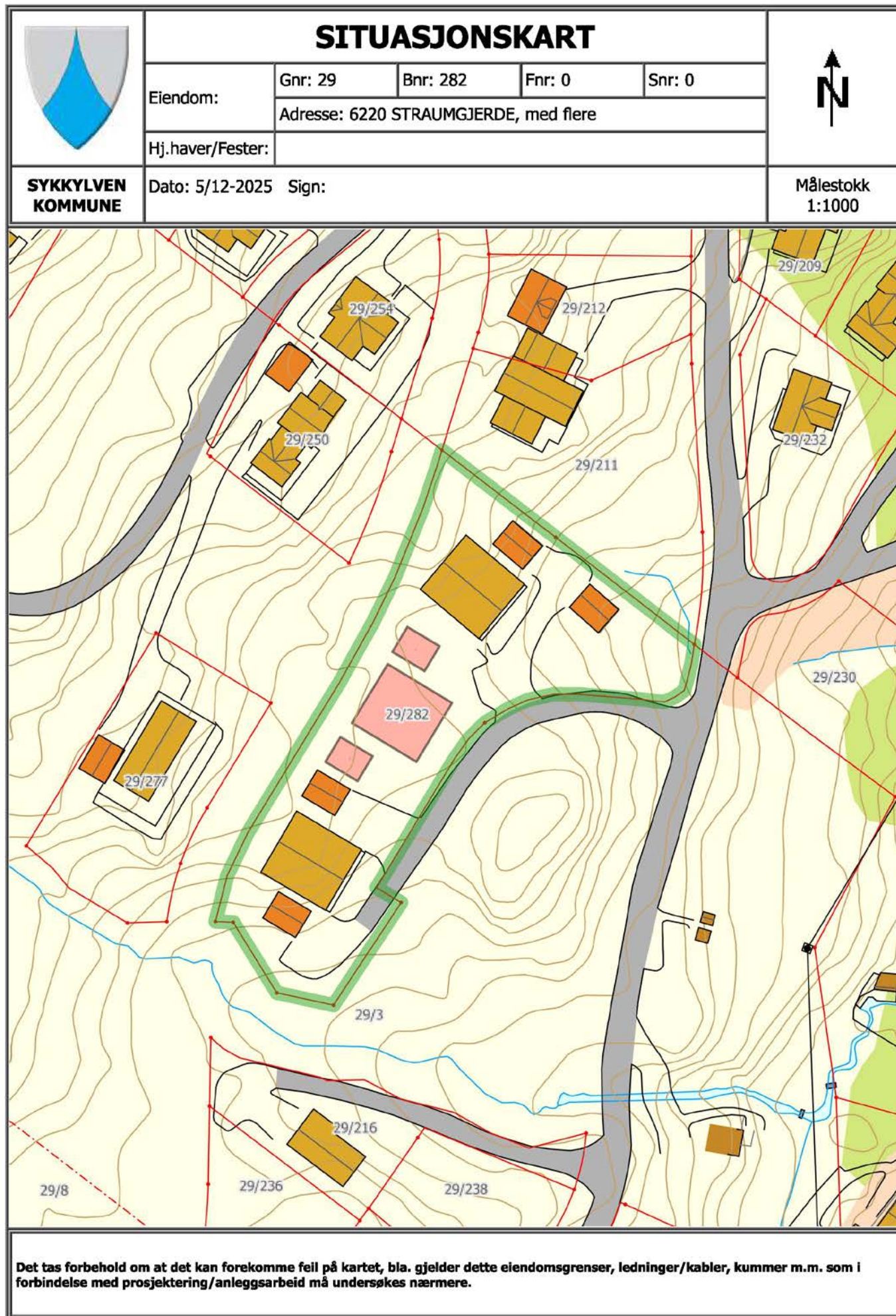
Trasé: MERK AS
Byggesett: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE
Gårdsnummer: 29 / 3, SYKKYLVEN

SITUASJONSPLAN
Type tegning: Situasjon
Prosjekt nummer: 21109 / A10-01
Målestokk: 1:500

proESS
Tegning dato: 06.09.21
Kontroll dato: 06.09.21
Signatur: KL

Dette tegning er beskyttet etter lov om åndskrets av 1967 og må ikke kopieres uten tillatelse ©







Nabolagsprofil

1528-29/282/0/5

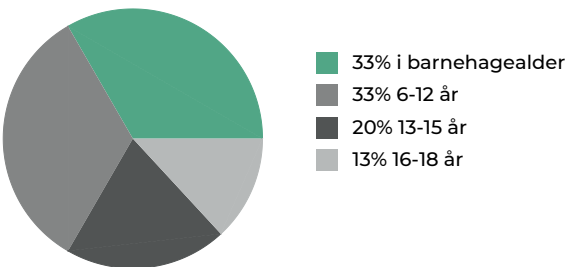
Offentlig transport

 Fjellseterskiftet	8 min 
Linje 110, 250	4.7 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min 

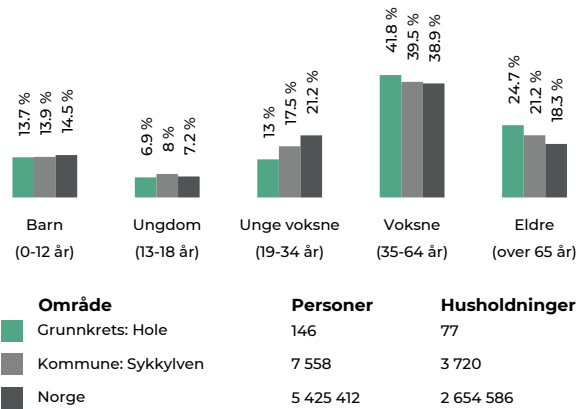
Skoler

Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.)	14 min 
73 elever, 6 klasser	11.3 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	26 min 
80 elever, 6 klasser	23.2 km
Aure barneskule (1-7 kl.)	28 min 
387 elever, 23 klasser	25 km
Hundeidvik privatskule (1-7 kl.)	34 min 
38 elever, 3 klasser	32.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	27 min 
304 elever, 24 klasser	24.4 km
Stranda vidaregåande skule	18 min 
230 elever	17.3 km
Vestborg vidaregåande skule	18 min 
120 elever, 4 klasser	17.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

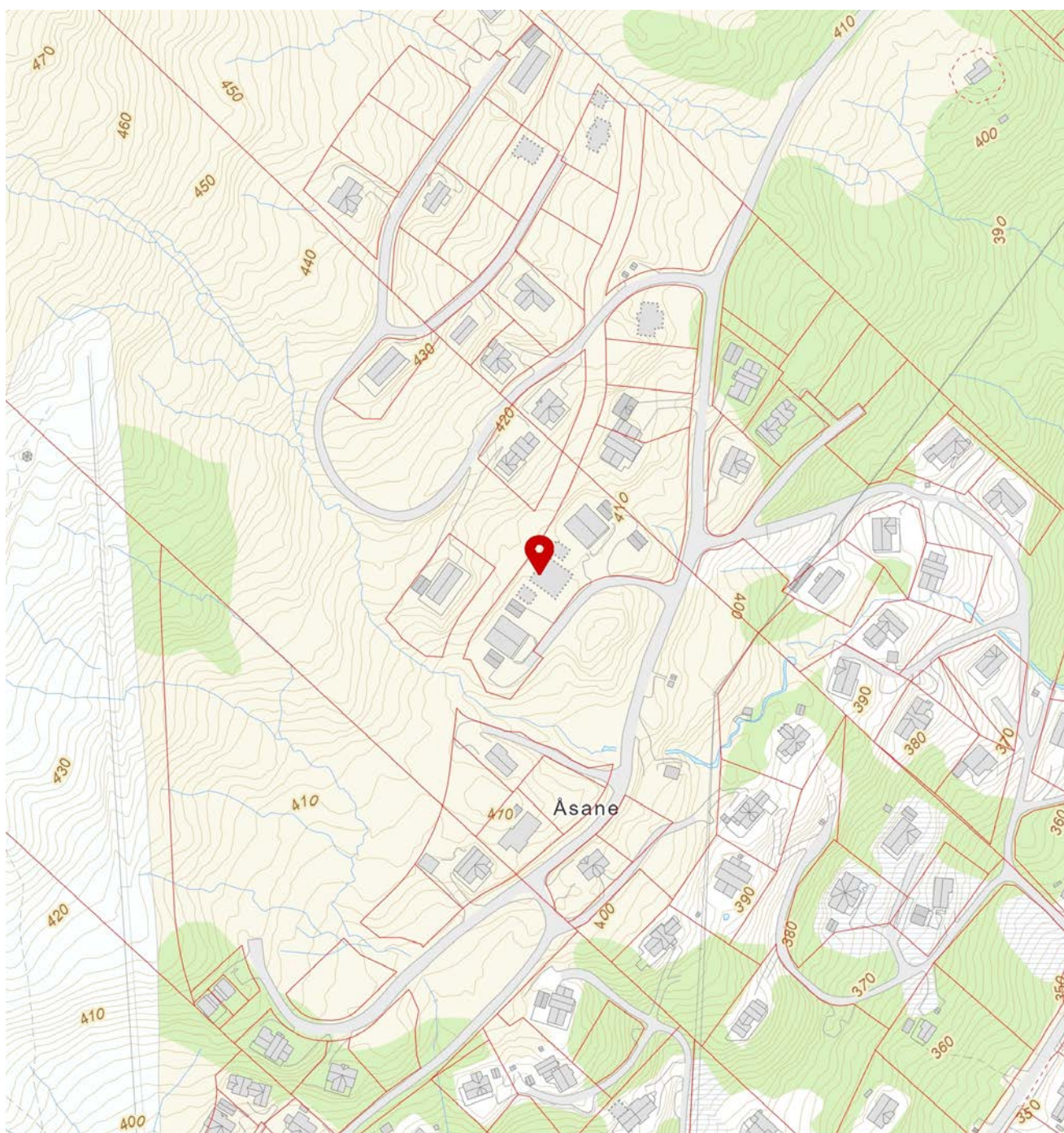
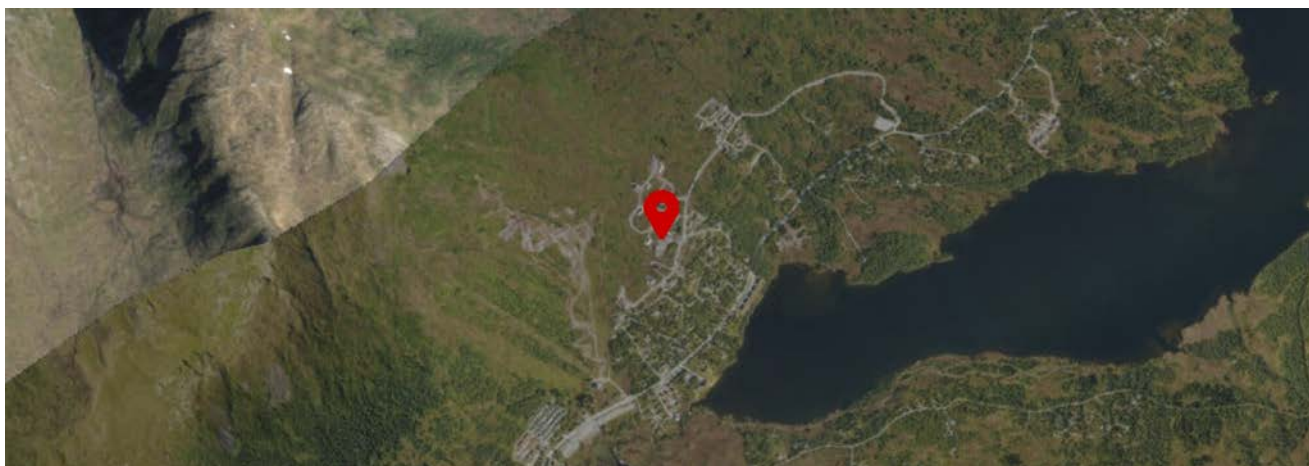
Velledalen naturbarnehage (1-5 år)	14 min 
23 barn	11.3 km
Ringstad barnehage (1-5 år)	18 min 
56 barn	17.4 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 år)	19 min 
50 barn	17.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Velledalen	13 min 
Bunnpris Straumgjerde	18 min 
Post i butikk, PostNord	16.6 km

Sport

 Velledalen grusbane	14 min 
Fotball	11.4 km
 Dalemyra stadion	14 min 
Fotball	11.4 km
 Stranda Treningssenter	20 min 
 Family Sports Club Sykkylven	24 min 





Sykkylven kommune

Tekniske tenester

Proess AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Dykkar ref.:

Vår ref.:

21/2368 - 6 / KRITRA

Dato:

01.12.2021

612/21	Delegert sak
--------	--------------

29/3 - Behandling av søknad om oppføring av 4-mannsfritidsbustadar og deling av eigedom

Bakgrunn for saka

Det er søkt om rammeløyve til oppføring av 3 stk. 4-mannsfritidsbustadar med tilhøyrande carportar på gnr./bnr. 29/3. Det er også søkt om deling av ein parsell som desse bygga blir ståande på. Det er søkt om igangsettingsløyve for bygg A.

Saksopplysningar

Søknaden

Søknad om tiltaket i eit trinn vart motteken av kommunen 8. oktober 2021. Det er seinare gjort om til rammesøknad.

Kommunen mottok ein søknad om igangsettingsløyve for det som er kalla «Bygg A» (antek at det er bygg 1 på situasjonsplanen) 23. november. Ein forstår det slik at denne søknaden også gjeld tilhøyrande carportar og tilkomstveg.

Omtale av tiltaket

Det er søkt om oppføring av 3 fritidsbustadar som kvar har 4 fritidsbustadeiningar. I 1. etasje er kvar av fritidsbustadeiningane på 80.3 m2 bruksareal (BRA) og i 2. etasje på 80.6 m2. Totalt bygd areal (BYA) for kvart bygg er på 242.6 m2.

Bygga har saltak med ein vinkel på 20 grader. Orientert møneretning er vinkelrett på kotehøgden.

Det er prosjektert utan takutstikk.

På fasadane er det ståande kledning med to vertikale 2-metersfelt på kvar langside som har liggande.

Taket kan sjå ut til vere eit tretak.

Hoveddelen av vindauger er på fasaden vendt austover i retning Nysætervatnet.

Postadresse
Rådhuset, Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven

Besøksadresse
Rådhuset, Kyrkjevegen 62
6230 Sykkylven

Telefon
70 24 65 00

Kontonr.
4212 23 24839
Org.nr.
964980 365

E-post
postmottak@sykkylven.kommune.no
Heimeside
www.sykkylven.kommune.no



Det er søkt om totalt 6 carport-bygg med 2 brukseiningar i kvar. Desse er hovudsakleg plassert ved sidan av og mellom hovudbygga. Kvar carport har 35.1 m² parkeringsareal fordelt på 2 biler. Kvart bygg har også 2 bodar, der det er ei på 5 m² BRA til kvar brukseining. BYA kan sjå ut til å vere 47.9 m².

Carportane har same fasadeuttrykk som fritidbustadane med ståande kledning på heile.

Elles omfattar søknaden tilhøyrande veg-, parkering- og gangareal, slik det er vist på situasjonsplanen.

Søknaden omfattar også deling av grunnen, slik det er vist i tomtedelingsplan. Det er opplyst av tiltakshavar at det er arealet merka med «parsell 1» (gul farge) som det no er søkt om no.

Aktørar i tiltaket

Tiltakshavar: Merk AS
Ansvarleg søker: ProESS AS

Ansvarlege føretak:

ProESS AS

Dags Maskin AS

Oppmålingstjenester AS

Innlandet Elementfabrikk AS

Møre Rør AS

Merk AS

Møre Entreprenør AS

Byggmester Henning Gartz

For ansvarsfordeling viser vi til gjennomføringsplanen datert 8. oktober.

Plan, formål og omsynssoner

Gjeldande plan: Områderegulering F26A (Plan-ID: 15282015009)
Planformål: Fritidsbusetnad
Omsynssoner: Ingen

Dispensasjon

Det er ikkje søkt om dispensasjonar for dette tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla jf. plan- og bygningslova § 21-3. Det er motteken merknad frå eigarar av gnr./bnr. 29/250, 29/254, 29/255 og 29/277.

Gebyr

For behandling av søknader etter plan- og bygningslova kan kommunen kreve gebyr etter fastsett gebyrregulativ. Faktura blir sendt til tiltakshavar. For denne saka har følgjande gebyr påløpt:

Basisgebyr, jf. tabellnr. 1 bokstav t og u, tabell 9 og tabell 16 bokstav b i gebyrregulativet (3 fritidsbygg, 6 garasjebygg, veg og deling):	NOK 42890
Arealgebyr, jf. pkt. 2.13 i gebyrregulativet (1025 m ² x 12 NOK):	NOK 12300
Totalt før eventuell reduksjon:	NOK 55190
Reduksjon på grunn av medgått tid (54 dagar => 0%):	NOK 0
Totalt gebyr å betale:	NOK 55190



Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav a, l og m, jf. § 20-2.

Etter plan- og bygningslova § 21-4 første ledd skal kommunen behandle ein fullstendig byggesøknad snarast mogleg og seinast innan fristen på 12 veker. Etter denne føresegna har ein krav på byggeløyve dersom tiltaket er i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Ved behandlinga av søknaden må kommunen kontrollere dei ytre rammene for tiltaket. Kommunen skal likevel legge til grunn tiltakshavar eller ansvarleg føretak sine opplysningar om at tiltaket oppfyller tekniske krav i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift (TEK 17).

Krav til søknaden

Ansvarsrettar og kontroll

Det er søkt om rammeløyve for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4 tredje ledd.

Tiltaket er underlagt krav om bruk av ansvarlege føretak, jf. plan- og bygningslova § 20-3.

Tiltaket vil som ein del av dette kunne vere underlagt krav om uavhengig kontroll, jf. byggesaksforskrifta § 14-2. Kommunen kan uavhengig og ved sidan av dette pålegge uavhengig kontroll, jf. plan- og bygningslova § 24-1 første ledd bokstav b) og byggesaksforskrifta § 14-3.

Det er sendt inn erklæringar om ansvarsrettar som dekkjer heile tiltaket og soleis også søknaden om igangsettingsløyve for det første bygget (med tilhøyrande anlegg).

Nabovarsling

Vi meiner tiltaket er tilstrekkeleg varsla.

Det har kome inn totalt 5 merknadar.

Teikningar og situasjonplan

Det ligg føre fasade-, snitt- og planteikning i målestokk 1:100 og situasjonsplan i målestokk 1:500. Kommunen meiner dette er tilstrekkeleg til å vurdere omfanget til tiltaket.

Andre tilhøve

Dokumentasjon på rettigheter til privat tilknyting til veg, vatn og avløp er vedlagt søknaden.

Krav til tiltaket

Plantilhøve

Eigedom ligg i eit område regulert til formålet fritidsbusetnad.

Kommunen vurderer tiltaket til å vere i samsvar med planformålet og føresegnene i planen i forhold til alle punkt som ikkje er nemnt i merknadane frå naboane. Desse punkta vurderast i samband med merknadane.



Vurdering av nabomerknader

Kommunen vurderer kvar enkelt merknad særskilt, men vi gjer merksam på at det er påpeika nokre av dei same momenta. Så ein bør sjå på vurderingane av alle saman for å få «heile bildet» av vår vurdering.

Merknad frå Jan-Tore Holen v/advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS, gnr:/bnr. 29/277:

I merkningen kommer det fram at Holen ser på tiltaket til å ikkje vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Det visast til føresegna § 3.2 der det står «*Utbygger skal ved utforming av byggesak sjå til at bygningar får ei god form og ein god materialbehandling, og at det leggst vekt på å finne ei så god løysing som mulig i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal.*»

Ein meiner det er openbart at tiltaket ikkje er ei så god løysing som mogleg i forhold til å ivareta naboar sin utsikt, og at dette må tilleggas særleg vekt i vurderinga.

Det er påpeika at Holen vart forelagt eit anna utbyggingsprosjekt ved kjøp av sin eigedom, og at ein ser på dette som eit tiltak som ville vere ei så god løysing for naboar som mogleg i forhold til terrengtilpassing og utsikt for naboar.

Vidare påpeikast det at slik tiltaket er planlagt no vil det blokkere all utsikt i retning syd og aust, og det antakast at høgda på bygga og vertikale piper vil skygge for formiddagssola. Ein har ikkje fått vedlagt sol- / skyggediagrammer og tilhøyrande vurderingar når nabovarselet vart utsendt.

Ein meiner at utbyggar må ta omsyn til at Holen allereie hadde kjøpt tomte si. Ein bør ha ei ekstra plikt til å tilpasse seg naboar som allereie har kjøpt tomt og/eller har starta å bygge. Spesielt når ein har skapt ei forventning og så endrar tiltaket etter at naboeigedommene er kjøpt/utbygd.

Ein meiner også at tiltaket ikkje gir ei så god løysing som mogleg når det gjeld terrengtilpassing, då ein meiner ein slik type bygg bryt med omkringliggende bygnad. Slik type bygnad vil passe meir naturleg i byggeområdet nærast skitrekke. Leilegheiter kan også antakast å bli nytta til utleige, noko som er lite ønskeleg i eit etablert hyttefelt.

Det stillast også spørsmål ved om krava til maksimal gesims- og mønehøgde, samt til maksimal fylling- og skjeringshøgde er stetta.

Avslutningsvis nemnast det at ein har varsla seljar/grunneigar om heving av kjøp og erstatning, dersom tiltaket blir realisert. Eit byggeløype vil altså føre til ein sivilrettsleg tvist.

Kommentar søkar:

Søkar har kommentert merknadane samla sett. Dei seier at tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. I forhold til momenta nemnt av Holen påpeikast det at tiltaket tek for seg dei konkrete stadlege forholda på tomte der topografien vurderast i forhold til terrengtilpassinga. Det framhevast at den aktuelle tomte ligg ein del lågare enn omkringliggende bygnad. Byggehøgddane er innanfor gitte maksimalgrenser.

For utsikta til Holen ser ein at ein avgrensa del av taket vil vere til hinder for noko av utsikta utover Nysætervatnet, men at ein likevel meiner at intensjonen bak § 3.2 (i føresegna) blir ivareteken. Ein kunne til samanlikning, innanfor planføresegna, hatt saltak som gikk parallelt med kotehøgddene, som ville tatt meir utsikt for naboar. Det er vidare lagt ved ei analyse av solforhold, som ein meiner viser at tiltaket ikkje reduserer særleg sollys på nabotomtene.

Kommentar kommunen:

Det er ikkje einigheit om tiltaket stettar kravet i føresegna § 3.2. Først og fremst gjeld dette om tiltaket er ei så god løysing som mogleg i forhold til utsikt for naboar.

Kva som meinast med at det skal vere ei så god løysing som mogleg meiner kommunen at ein må sjå i samanheng med alle dei andre rammekrava i føresegna. Ein må altså ha høve til å kunne utnytte si



eiga tomt til den grad føresegna og planen tillet, og så ut i frå det måtte tilpasse tiltaket for å på best mogleg måte ivareta naboar si utsikt. Naboar kan difor i utgangspunktet ikkje forvente at det byggast mindre enn det rammekrava gir høve til for å imøtekome naboens sitt ønske om utsikt, men ein kan forvente at ein prøver å finne løysingar som er minst til ulempe ut i frå desse føresetnadane.

I dette høve har ein i følgje planen høve til å ha møneretning både parallelt og vinkelrett på høgdekotene. Ein har valt å ha dei vinkelrett på, som gir mindre tap av utsikt enn parallell retning. Det er også valt ei løysing der det er 3 bygg som plasserast nokså «spreidd» på eigedomen med opningar og lågare carportbygg i mellom. Dette vurderast som ei betre løysing for 29/277, enn at dei 3 høgste bygga ligg meir samla framføre.

Ein bør også ta med her at 29/277 ligg litt høgare i terrenget og at det er ein skiltrase i mellom. Det er difor ei 20-meterssone med «luft» i mellom eigedomane. Dette bidreg til dempe ulempene for hyttenaboar i bakkant.

Kommunen meiner at tiltaket stettar kravet om å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til utsikt for naboar.

Når det gjeld terrengtilpassing blir det nemnd at ein slik type bygnad vil passe best i området nærast skitrekke. Kommunen meiner der at dette ikkje blir ei relevant vurdering, då terrengtilpassing går på korleis tiltaket tilpassast dei stadlege forholda som terreng og topografi på gjeldande tomt. Krav for terrengtilpassing er nærare gitt i § 3.3. Det ser ut til at ein stettar desse krava, og det er ikkje grunnlag for å seie at ein ikkje har prøvd å finne ei så god løysing som mogleg.

Om leilegheiter «leittare» kan leigast ut enn frittstående enkelthytter er kanskje mogleg, men det blir litt spekulativt og ikkje særleg relevant, ettersom reguleringsplanen allereie har tatt stilling til kva som kan byggast på tomte og søknaden er i samsvar med dette.

Det stillast spørsmål ved om mønehøgda er i samsvar med gjeldande krav. Desse skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. Ein kan ikkje sjå at mønehøgde på kvart enkelt bygg er oppgitt, men utifrå snitt ein har fått tilsendt og påførte linjer for eksisterande terreng på fasadeteikningar meiner kommunen at desse ikkje gir grunnlag for å tvile på søkar si opplysning om at ein stetter dette kravet. Det same kan seiast om fyllings- og skjeringshøgder.

For å oppsummere er kommunen einig i søkar si vurdering om at ein stettar kravet gitt i føresegna § 3.2.

Det nemnast at kommunen ikkje tar stilling til spørsmålet om eventuelle sivilrettslege tvister som kan kome av utfallet av denne behandlinga, då dette er privatretslege forhold som ikkje skal ha verknad for den offentlegrettslege vurderinga. Vi viser her til plan- og bygningslova § 21-6 om privatretslege forhold.

Merknad frå Hallvard Wiesener Haga og Agnete Aure Haga, gnr./bnr. 29/250:

I merknaden påpeikar også Haga at tiltaket strir med føresegna § 3.2.

Det er trekt fram at dei 3 fritidsbustadbygga og dei 6 carportbygga samla sett framstår som ein høg «mur» som blokkerer utsikt mot dalbotnen og Nysætervatnet.

Det nemnast at det ved kjøp av 29/250 vart forespeila at det skulle byggast enkelthytter på eit plan. Det som no er søkt er vesentleg større enn anna bygnad i området, og vil bli veldig dominerande.

Utsikta for eigedomar lengre oppe vil bli forringa. Ein meiner også at søkt bygnad vil gi ei lite hensiktsmessig utnytting av området, om ein ser det i heilskap. Det visast til at dei få firemannsbygga som er bygd ligg hovudsakleg i dalbotnen. Haga meiner at det skal godt gjerast å finne tiltak som vil øydelegge meir for utsikt enn det planlagte tiltaket.

Haga seier også at vil vurdere erstatningssøksmål, dersom tiltaket blir godkjent slik som nabovarsla.

Kommentar søkar:

Søkar viser på si side til at mønehøgde på dei planlagte fritidsbustadbygga blir på om lag kote 418.8. Alle naboar utanom 29/277 har overkant golv på minst kote 418.5, som betyr at tiltaket ikkje gir tap av utsikt utover at det delvis tar litt nedover dalsida. Dette må vere innanfor det som er pårekneleg i eit byggeområde tilrettelagt for aktuell bygnad.



Kommentar kommunen:

Kommunen påpeiker også her at ein må sjå kravet om finne ei så god løysing som mogleg for terrengtilpassing og utsikt for naboar saman med kva planen elles opnar opp for å bygge i området. Det er forståeleg at ein hadde ei anna forventning til kva som skulle byggast på tomta ut i frå at det var eit anna tiltak som først var skissert, men dette var ikkje bindande for eigar. Det var heller ikkje noko som var søkt om løyve til. Forventningane til bygging i nærområdet bør ligge ut i frå kva for rammekrav som er gitt i gjeldande reguleringsplan. Naboar kan soleis ikkje forvente at det byggast noko mindre enn det rammekrava i reguleringsplanen. Eventuelle lovnadar frå seljar av tomta er privatrettslege høve, som kommunen ikkje skal ta stilling til.

Vi viser elles til vår vurdering av Holen sin merknad der vi konkluderer med at tiltaket ikkje strir med føresegna § 3.2. Vi meiner denne vurderinga også gjeld ovanfor tomta 29/250, som ligg enda litt høgare i terrenget enn 29/277.

Merknad frå Tony André Gjerde, gnr./bnr. 29/254:

I merknaden skriv Gjerde at tiltaket vurderast som eit vesentleg terrenginngrep som vil bli svært dominerande i landskapet, og at det bryt heilt med annan bygnad i dette området. Det visast til føresegna til reguleringsplanen § 3.3 som seier at alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadane blir så små som mogleg.

Det visast også til § 3.2, slik som Holen og Haga har gjort. Det poengterast at terrenget har relativ svak helning, og dette bidreg til at tiltaket vil framstå som ein «vegg» som stikker høgt opp i terrenget. Han meiner også at tiltaket framstår visuelt skjemmande.

I forhold til kva søkar meiner visast det til kommentarar nemnd under vurdering av Holen og Haga sine merknadar og tilsvarbrevet i sin heilskap.

Kommentar kommunen:

Kommunen meiner at påstanden om at tiltaket er eit vesentleg terrenginngrep som vil bli svært dominerande er eit subjektivt syn som har utgangspunkt i ei anna forventning til kva som skulle kome på tomta. Ein må ta utgangspunkt i kva som er høve til å bygge på tomta, jf. rammekrav i reguleringsplanen. Ein kunne med denne føresetnaden kanskje sett nærare på om ein kunne plassert bygga på ein annan måte på tomta for å unngå at dei framstår som å ligge i «rekke» eller som ein «vegg», slik det formulerast i merknaden. Og på denne måten funnet løysinga med at skadeverknadane blir så små som mogleg. Men ein kan samtidig forstå at dette ikkje er så enkelt med tanke på tomta/byggeområdet si utforming. Tomta blir nokså langstrakt og plassering gir seg delvis sjølv på grunn av utforminga og byggegrensene som er gitt.

Vi meiner ikkje tiltaket er så visuelt skjemmande i seg sjølv at det strir med gjeldande rammekrav i føresegna.

Kommunen er altså av den oppfatning at det ikkje er intensjonen at ein skal nytte føresegna § 3.2 og/eller § 3.3 for å kunne krevje mindre storleik eller lågare høgde, då desse krava er gitt annan stad i føresegna. Ein må sjå desse føresegna i samanheng.

Merknad frå Randi Hansen og Eivind Ove Sætre, gnr./bnr. 29/255:

Dei har levert kvar sin merknad, men dei oppsummerast og vurderast samla her.

Det seiast i merknaden at bygga vil ruve voldsomt i terrenget, og passar ikkje inn i fjell-landskapet. Bygga blir alt for høge og vil ta både utsikt og sol frå naboar bak. Dei plasserast midt i eit område med låg bygnad og passar ikkje inn. Det vil framstå som ein stygg og skjemmande vegg.

I forhold til kva søkar meiner visast det til kommentarar nemnd under vurdering av Holen og Haga sine merknadar og tilsvarbrevet i sin heilskap.



Kommentar kommunen:

Kommunen har i vurderinga av dei andre merknadane vore inne på ein del av det som nemnast. Det er reguleringsplanen og føreseigna som gir rammene for kva som kan byggast i eit område. Tiltak som skal byggast må sjåast i samanheng med kva som er vedteken der og det er i utgangspunktet ikkje høve for kommunen i byggesak å revurdere rammene. Dette fordi det skal vere føreseieleg kva ein skal kunne bygge etter at reguleringsplan er vedteken. Så forhold som krav til dømes til storleik og høgde kan ikkje vurderast på nytt.

Vi vurderer at det ikkje er intensjonen til reguleringsplanen at det er slik at det som byggast først i eit område skal vere føringsgjevande for resten av utbygginga. Byggast det til dømes først ei enkelthytte er det ikkje slik at då skal også resten vere slik. Reguleringsplanen er klar på at det i BFF3-området skal kunne byggast inntil 4 fritidsbustadeiningar pr bygg.

Oppsummering vurdering av merknadar:

Det har kome innspel på at tiltaket strir med føreseigna til reguleringsplanen §§ 3.2 og 3.3.

Kommunen meiner at ein i merknadane ikkje har tatt utgangspunkt i og sett dette i samanheng med hovuddrammene til reguleringsplanen, men sett på det meir som «isolerte» føresegner.

Kommunen meiner at tiltaket ikkje strir med dei nemnde krava. Vi kan heller ikkje sjå at det er tatt opp andre moment som er grunnlag for avslag.

Kommunen kan ikkje ta stilling til privatrettslege høve.

Infrastruktur – Veg, vatn, avløp og overvatn

Før oppføring av bygning kan godkjennast av kommunen må tomta vere sikra lovleg tilkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel eller ved tinglyst dokument eller vere sikra vegsamband på annen måte som kommunen meiner er tilfredsstillande. Løyve til avkøyrsløse frå offentleg veg må ligge føre frå rett vegmyndigheit, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Før bygning kan oppførast eller takast i bruk til opphald for menneske eller dyr må det ligge føre forsvarleg adgang til hygienisk trygghet og tilstrekkeleg drikkevatt og slokkevatn, jf. § 27-1 første ledd. Likeins må bortleidning av avløpsvatn vere sikra i samsvar med reglane i forureiningslova og avledning av grunn- og overvatn må vere sikra før oppføring av bygning blir godkjend. Avledning av grunn og overvatn gjeld óg ved vedlikehald av drenering for eksisterande byggverk, jf. plan- og bygningslova § 27-2 første ledd.

Skal ein føre vass- eller avløpsleidning over grunnen til annen person eller knytte seg til felles leidningsnett, må dette vere sikra med tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtek som tilfredsstillande, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2 første ledd.

I dette høve skal fritidsbustadane knytte seg til privat veg og felles privat vatn- og avløpsanlegg. Kommunen har fått tilsendt dokumentasjon på at tiltakshavar har sikra seg rettigheter til dette.

Trygg byggegrunn

Etter plan- og bygningslova § 28-1 første ledd kan ein ikkje bebygge eigedom, opprette eigedom eller endre eigedom, dersom grunnen ikkje er tilstrekkeleg trygg mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur eller miljøtilhøve. Det same gjeld ved tiltak som kan utsette anna grunn for fare eller ulempe.

Kommunen har undersøkt faresonekart og aktsemdskart for kvikkleire, snøskred, steinsprang, jord- og flaumskred og flaum. Vi har ikkje registrert fare eller ulempe.



Ubebygd del av egedomen

Ein må vere merksam på at det er krav til handtering av grunn og terreng. Vi viser her til føresegna §§ 3.3 og 3.4. Vi viser også til føresegna til kommundelplanen punkt 2.4 om uteareal. Noko av det viktigaste her er at terrenginngrep skal behandlast på ein tiltalande måte, såast og ev. plantast til med stadeigen vegetasjon. Det skal ikkje plantast artar som ikkje naturleg høyrer heime på staden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn får gode visuelle kvalitetar i høve til funksjonen det skal ha og dei bygde og naturlege omgjevnadene, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Kommunen meiner at arkitektonisk uttrykk, utforming og materialbruk er i samsvar med gjeldande retningslinjer gitt i reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner.

Plasseringa av byggverket

Kommunen skal etter pbl. § 29-4 første ledd godkjenne plasseringa av byggverket, mellom anna i høve til plassering av bygget i terrenget, avstand til nabogrense og byggverkets eiga høgde. Krava er som utgangspunkt gitt i gjeldande plan. Dersom det ikkje går fram av planen gjeld føresegnene i plan- og bygningslova og byggesaksforskrifta.

Tiltaket er plassert innanfor gitte byggegrensar i reguleringsplanen. Det ser vidare ut til at fritidsbustadane er plassert slik i terrenget at ein overhald krav til maksimal 8 meter mønehøgde i forhold til gjennomsnittleg eksisterande terreng. Det er også plassert slik at ein overhald krav til maksimal fylling og skjering. Kommunen godkjenner plassering slik som det går fram av søknaden.

Andre tilhøve

Naturmangfald

Naturmangfaldslova § 7 sett som krav at retningslinene i §§ 8 – 12 etter den lova skal leggst til grunn ved offentleg myndigheitsutøving som kan få verknad på naturmangfaldet. Vurderinga av dette skal gå fram av avgjersla.

Kommunen har sjekka i databasar og ikkje gjort funn av artar og naturtypar som det må takast særskilt omsyn til.

Kulturminne

Det er forbod mot inngrep i automatisk freda kulturminne og sikringssona til eit slikt fornminne, jf. kulturminnelova § 4, jf. §§ 3 og 6. Vil eit tiltak gripe inn i kulturminne, må løyve frå Riksantikvaren eller Møre og Romsdal fylkeskommune ligge føre før tiltaket kan settast i gang, jf. § 8.

Kjem ein under arbeidet bort i noko som kan synast å vere kulturminne, pliktar ein å stanse arbeidet og melde i frå til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. § 8.



Vedtak

Sykkylven kommune gir rammeløyve til oppføring av 3 fritidsbygg med kvar 4 fritidsbustadeiningar, 6 carportbygg med kvar 2 brukseiningar (totalt 12) og tilhøyrande tilkomstveg, slik tiltaket er framstilt i søknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-4 tredje ledd.

Det blir også gitt løyve til deling av av grunneigedommen 29/3 for området merka med «parsell 1» i tomtedelingsplanen.

Det blir gitt igangsettingsløyve til bygg 1, tilhøyrande uteareal, carporter og tilkomstveg, slik dette er vist på situasjonsplanen.

Blir tiltaket ikkje sett i verk innan 3 år frå dette løyvet er gitt, så fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir sett i verk, men blir innstilt i meir enn 2 år, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Før tiltaket kan takast i bruk må det vere søkt om og gitt ferdigattest eller bruksløyve, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Vilkår

Særskilde vilkår

Ingen

Generelt vilkår

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

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggsak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS	Julsundvegen 4	6412	MOLDE
Eivind Ove Sætre	Ikornnesvegen 51	6222	IKORNNES
Hallvard Wiesener Haga	Langåsveien 17 A	0880	OSLO



Jan-Tore Holen
Merk AS
Randi Hansen
Sindre Brunvold
Tony André Gjerde

Endrehaugen 41
Postboks 8301 Spjelkavik
Ikornnesvegen 51

Parkvegen 1

6035	FISKARSTRAND
6022	ÅLESUND
6222	IKORNNES
6222	IKORNNES



Informasjon om klagerett

Rett til å klage

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

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

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11. Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

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

Rett til å krevje grunngiving

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

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

Rett til innsyn

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

Kostnader ved klaga

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

Utsett iverksetting av vedtaket

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

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

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



SAMEIEVEDTEKTER
FOR SAMEIET LADELIA

Eiendom under fradeling fra gnr 29 bnr 282 i Sykkylven
Kommune

§1. Sameie

Sameiet består av 12 eierseksjoner på Gnr. 29 Bnr. 282 i Sykkylven Kommune.

§2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interessert i driften av sameiets eiendom.

§3. Styret

- a) Sameiet/styret består av 1 leder, 1 nestleder, totalt 2 styremedlemmer
- b) Sameiets beslutninger treffes med felles enighet
- c) Eierne forplikter seg til å ikke foreta utvendige tiltak/ arbeider på eiendommen uten at felles samtykke er inngått.
- d) Signatur: signaturrett ved leder + 1 styremedlem

§4. Sameiemøte

Sameiemøte holdes minst 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.

§5. Benyttelse og husorden

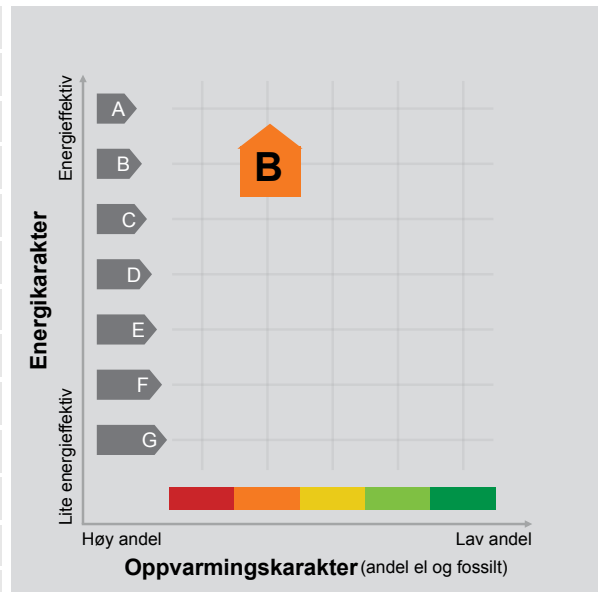
- a) Kjøpere av seksjonene forplikter seg til å holde sameiemøte innen 3 måneder etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.
- b) Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Sykkylven Kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.
- c) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.
- d) Seksjoner 1,3,4,7,8,11 og 12 har midlertidig enerett til bruk av et uteområde i inntil 30 år i tråd med eierseksjonsloven. Dette uteområdet er markert på kart som følger vedtekter.
- e) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
- f) Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- g) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
- h) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht. Sameiebrøkene.

§6. Generelt

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300976847
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	1ffe748c-768e-436c-813d-566080dcc705
Dato	12.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnummer: 6220
Sted: STRAUMGJERDE
Kommune: Sykkylven
Bolignummer: H0202
Dato: 12.04.2024 9:42:06
Energimerkenummer: 1ffe748c-768e-436c-813d-566080dcc705

Kommunenummer: 1528
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 282
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300976847

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Kjøpetilbud på Ladelia 2

Ladelia 2, 6220 STRAUMGJERDE, gnr. 29, bnr. 282 i Sykkylven kommune.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

☐ Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn: _____
 Personnr.: _____
 Adresse: _____
 Tlf: _____
 E-post: _____
 Sted, dato: _____
 Signatur _____

Budgivere

Navn: _____
 Personnr.: _____
 Adresse: _____
 Tlf: _____
 E-post: _____
 Sted, dato: _____
 Signatur _____

[illegible]



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar