

Ladelia 1D

FJELLSÆTRA

notar



Prisantydning Kr 3 300 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Ladelia 1D

**Moderne fritidsbolig med ski-in/out på Fjellsetra -
høy standard og sørvendt terrasse»**

Adresse	Ladelia 1D 6220 STRAUMGJERDE
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Omkostninger	Kr 95 490,-
Totalpris	Kr 3 395 490,-
Fellesutgifter	Kr 497,-
BRA-i/BRA Total	80/85 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2022
Soverom	3
Etasje	1

Velkommen til en moderne fritidsbolig i Ladelia, Sykkylven, med en attraktiv beliggenhet nær skiheisen på Fjellsetra. Området byr på flotte turområder både sommer og vinter, samt kort avstand til alpinanlegget. Her finner du et velfungerende marked med fritidsboliger av varierende størrelse og standard, perfekt for deg som ønsker å nyte naturen.

Boligen, oppført i 2022, ligger i første etasje og har et bruksareal på 80 m². Den inneholder stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og gang. Høy standard med parkett og fliser, vedovn i stuen, og moderne kjøkken fra Nettoline. Uteplassen består av en sørvendt terrasse på 22 m². Leiligheten har solskjerming på alle vindu innvendig fra Kjells markiser. Eiendommen inkluderer også en utebod og carport, ideelt for oppbevaring og parkering.

Vel møtt

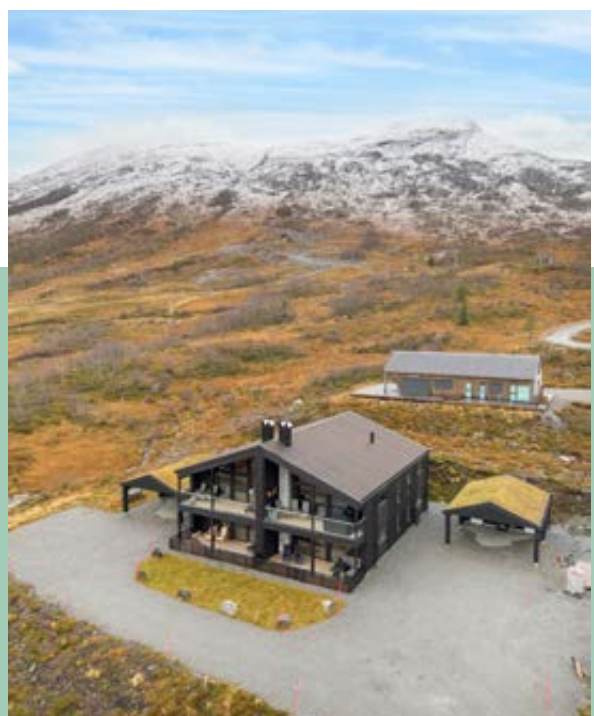
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	36
Vedlegg	38
Budgivning	111

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning















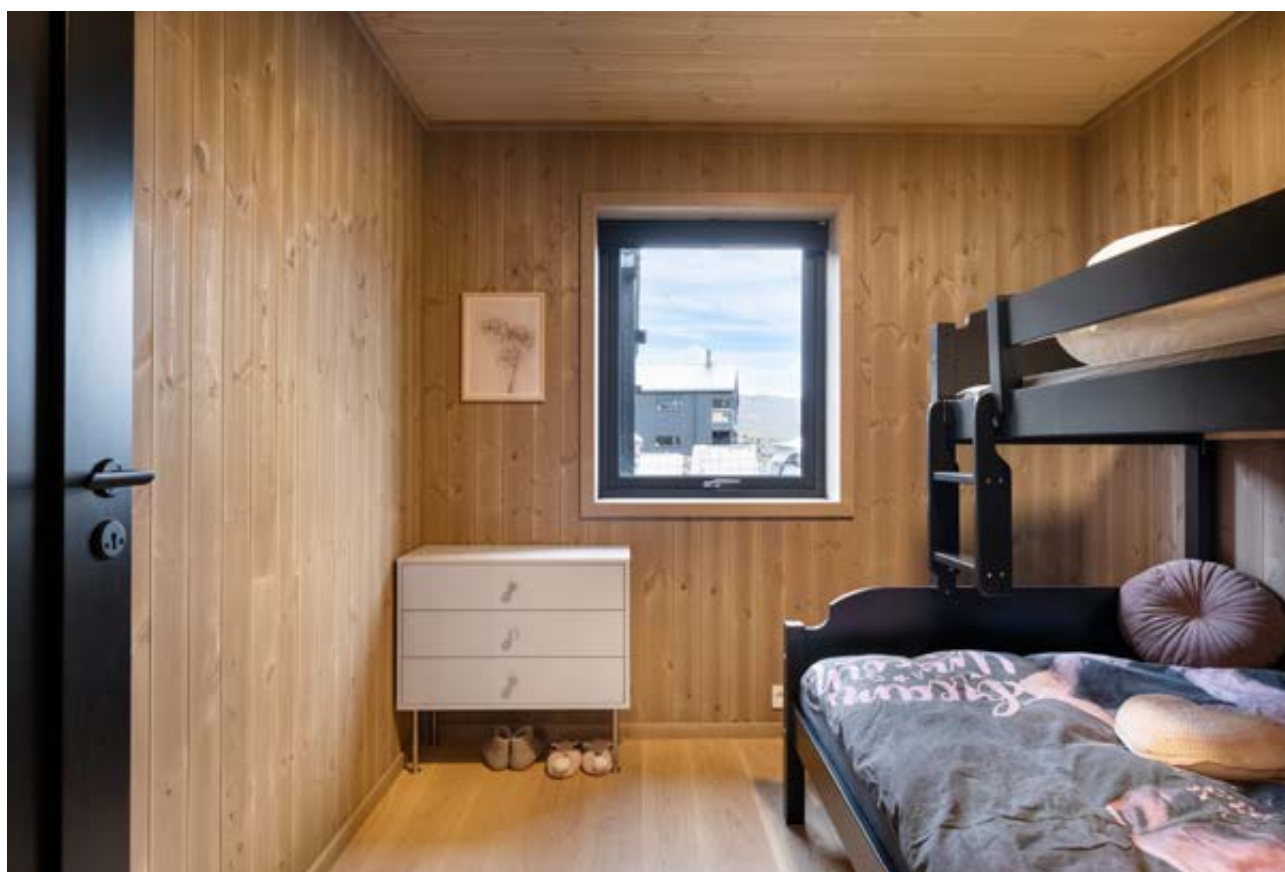








An















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Ladelia, like øst for skiheisen på Fjellsetra, i et forholdsvis nytt hyttefelt med fritidsboliger av forskjellig størrelse og standard.

Området byr på flotte turområder både sommer og vinter, med gangavstand til alpinanlegget på Fjellsetra med ski-in/out. Familievennlige Fjellsætra i Sykkylven har 14 alpinraseer, 35 km med oppkjørte langrennsspor, jibbepark, kafé og skiutleige – samt gratis barnetrekke!

For de som er glad i langrenn, er det en preparerte løyper fra skisenteret og rundt både Nysætervatnet og Sætervatnet, løypene er kun 384 meter fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Fjellseterskiftet og Drotninghaug holdeplasser, henholdsvis 8 og 9 minutters kjøring unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Nærbutikken Velledalen, som ligger 13 minutter unna, eller Bunnpris Straumgjerde, 18 minutter unna.

For de som ønsker å lade el-bilen, er det ladepunkter ved Kople Strandafjellet Skisenter, 14 minutter unna, og Brunstad Kraft AS, 16 minutter unna.

Aktiviteter som Vellesesterhytta, Ikornnes Friluftsbad og Stranda Golfklubb er alle innen 28 minutters kjøring fra eiendommen, og for de som ønsker å holde seg i form, er Stranda Treningssenter og Family Sports Club Sykkylven henholdsvis 20 og 24 minutter unna.

Eiendommen har privat adkomstvei, og er tilknyttet privat vannverk og felles renseanlegg for avløp.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ladelia 1D, 6220 STRAUMGJERDE

OPPDRAKSNUMMER

2-0236/25

SELGER

Trine Sæter

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 282, seksjonsnummer 4, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Ladelia med orgnr.: 930815667 i Sykkylven
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.142 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, naturtomt. Det gjenstår oppføring av en 4-mannsbolig med tilhørende carporter på tomten. Felles tomt for sameiet.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

1/12

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.10.2025. utført av Birkeland
Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Fritidsboligen er en korsdelt firemannsbolig over to etasjer med en loftsetasje, oppført i 2022. Bygningen har en terrasse mot sør og et overbygd inngangsparti mot nord. Byggegrunnen er ukjent. Fundamenteringen består av en støpt plate på grunn i første etasje.

Grunnmuren er konstruert av isolerte ringmurselementer med en betongkjerne.

Dreneringen er fra byggeåret og består av plastrør. Det er observert at det innvendige gulvet ligger høyere enn det utvendige terrenget.

Ytterveggene er bygget i bindingsverk og er kledd med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning utvendig.

Takkonstruksjonen består av tresperrer, og yttertaket er

tekket med tretak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag, og det er en støpt plate på grunn i første etasje.

Boligen har vinduer av treverk med trelags energiglass.

Ytterdøren er en formpresset trefinerdør med glassfelt, og det er en skyvebalkongdør i malt tre med trelags energiglass.

Eiendommen har en terrasse mot sør, som er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet. Terrassen er utstyrt med rekkverk og leegger av treverk.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 UTVENDIG

• Utvendig - Andre utvendige forhold

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

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

• Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 06.11.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2022

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 3.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Nei.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare,

tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende i henhold til områderegulering Fjellsætra felt F26A (plan-ID 15282015009), med vedtatt ikraftttredelse 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.

OPPVARMING

- Det er varmekabler i gulvet i både entré og gang.
- Det er varmekabler i gulvet på bad.
- Det er varmekabler i gulvet på vaskerom.
- Det er installert vedovn på stue, utvendig elementpipe med integrert friskluftkanal fra byggeår.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber i leiligheten. Tv/internett er inkludert felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende carport, samt gruset biloppstillingsplass på sameiets tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Privat innlagt
Tilknytning avløp: Privat avløp, felles renseanlegg.

ADGANG TIL UTELEIE

Leiligheten kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

LEILIGHET OG CARPORT MED BOD

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "fritidsbustadbygget lengst sør på gnr./bnr. 29/282, som omfatter seksjonsnummer 1, 2, 3 og 4", datert 11.10.2022.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

INNHold

LEILIGHET

Gang, stue/kjøkken, 3 soverom bad og vaskerom. Fra stue er det utgang til terrasse mot sør på ca. 22 m².

UTEBOD OG CARPORT

Carport er ca. 16 m² med bod i bakkant på ca. 5 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Bad med fliser og varmekabler i gulv. Veggene har flis og panel, og det er panel i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og hel servantplate med underskap. Rommet har balansert ventilasjon.

VASKEROM

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, og panel på vegger og i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Varmtvannsbereider, fordelerskap for vann og sikringsskap er plassert her.

INNVENDIGE OVERFALTER

Parkett og fliser. Det er varmekabler i gulv i gang. Panel på tak og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 112 liter fra 2022, plassert i vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler.

- Branntekniske forhold: Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: · Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 22 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse mot sør.

UTEBOD OG CARPORT

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i bakkant av carport.

IKKE MÅLBARE AREALER

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

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Iht. tinglyst seksjonering er det felles tomt for sameiet. Det foreligger plan over eksklusiv bruksrett for utearealet. Denne seksjonen har eksklusiv bruksrett for uteområde fremfor seksjonen og ned til vegen. se vedlagt skisse salgsoppgaven.

Sameiet består totalt av 12 enheter fordelt på 3 stk firemannsboliger. Det er kun to firemannsboligen som er oppført pr. 06.11.2025. Den resterende firemannsboligen skal føres opp nordøst for denne eiendommen. Se kart i tinglyst seksjonering som følger vedlagt i salgsoppgaven.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

FRITIDSBOLIG

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

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

UTEBOD OG CARPORT

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger av påbygget med boder som tilhører de forskjellige seksjonene i bygget.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut

ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 300 000,-

VERDITAKST

Kr 3 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 656,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer hytterenovasjon.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt vil bli fakturert fra 2026. Arbeidet med taksering er ikke ferdig, og det kan derfor ikke opplyse om beløp på nåværende tidspunkt i følge Sykkylven kommune.

VANNAVGIFT

Årlig kr 4 875,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vann og avløp via Møreutvikling. Renseanlegg.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 14 345,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

VH7 - Brøyting og vedlikehold av veg pr. år.

FELLESKOSTNADER

Kr. 497,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring i Gjensidige og Fiber

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 627 688,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

kr 11 900 (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners),-)

kr 82 500 (Dokumentavgift),-)

kr 545 (Tinglysing skjøte),-)

kr 545 (Tinglysning pantedokument (pr. stk.)), -)

kr 95 490,- (Omkostninger totalt)

kr 3 395 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1910/800112-1/58 11.04.1910 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1914/800160-1/58 19.01.1914 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1914/800161-1/58 25.05.1914 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1916/800340-1/58 23.02.1916 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1930/800296-1/58 30.04.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1934/800338-1/58 19.03.1934 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1937/100916-1/58 21.06.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1939/100092-1/58 24.01.1939 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1941/100263-1/58 28.02.1941 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1949/100111-1/58 15.01.1949 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1951/102256-2/58 10.10.1951 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 20
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1952/101953-2/58 27.08.1952 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 21
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1952/101955-2/58 27.08.1952 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 22
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1954/102773-2/58 03.09.1954 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 28
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1954/102775-2/58 03.09.1954 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 29
Bestemmelse om naustplass.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1954/103271-2/58 19.10.1954 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 30
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1954/104003-1/58 16.12.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1954/104004-1/58 16.12.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1961/104105-1/58 06.10.1961 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 34
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1962/104794-2/58 01.11.1962 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1964/105251-2/58 29.10.1964 JORDSKIFTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 39
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1979/100453-2/58 18.01.1979 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 77
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1988/108319-3/58 07.11.1988 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 105
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1990/102511-2/58 23.03.1990 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 110
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1994/12807-2/58 22.09.1994 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 125
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Rett til kjøp av nausttomt til kr. 6.000,-.
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1995/17344-2/58 01.12.1995 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 128
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

1996/7863-2/58 17.06.1996 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 126
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8837-1/58 10.07.2000 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 133
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 134
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2000/15360-1/58 21.11.2000 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2001/12183-2/58 18.09.2001 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 136
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2001/15875-1/58 23.11.2001 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 22
Vegretten kan gjerast gjeldande slik at den også kan
omfatte frådeltte hyttetomter i teigen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2001/17654-1/58 28.12.2001 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 134
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2002/3196-2/58 13.03.2002 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 138
Bestemmelse om garasje/parkering (2 parkeringsplasser)
Bestemmelse om vannledning og strømforsyning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2003/8254-2/58 24.06.2003 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 91
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2004/8554-1/58 09.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder fremføring av grøftetrase
Rettighetshaver: Sykkylven Energi AS.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/676337-2/200 27.08.2007 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2019/1425409-1/200 28.11.2019 21:00
JORDSKIFTE

Sak 1510-2009-0023 Lade
Sunnmøre Jordskiftesak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1528 GNR: 29 BNR: 282

2022/820333-1/200 26.07.2022 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
06.11.2025

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige

POLISENUMMER
92395131

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

KOMMENTAR FELLESGJELD
Sameiet har pr. tid ingen felles gjeld eller oppsparte midler.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Det er ikke utarbeidet regnskap/budsjett.

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet

kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene.
Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen
likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og
dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av
eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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) Opplysning 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 ihht. Sameiebrøkene.

§6. Generelt
For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge

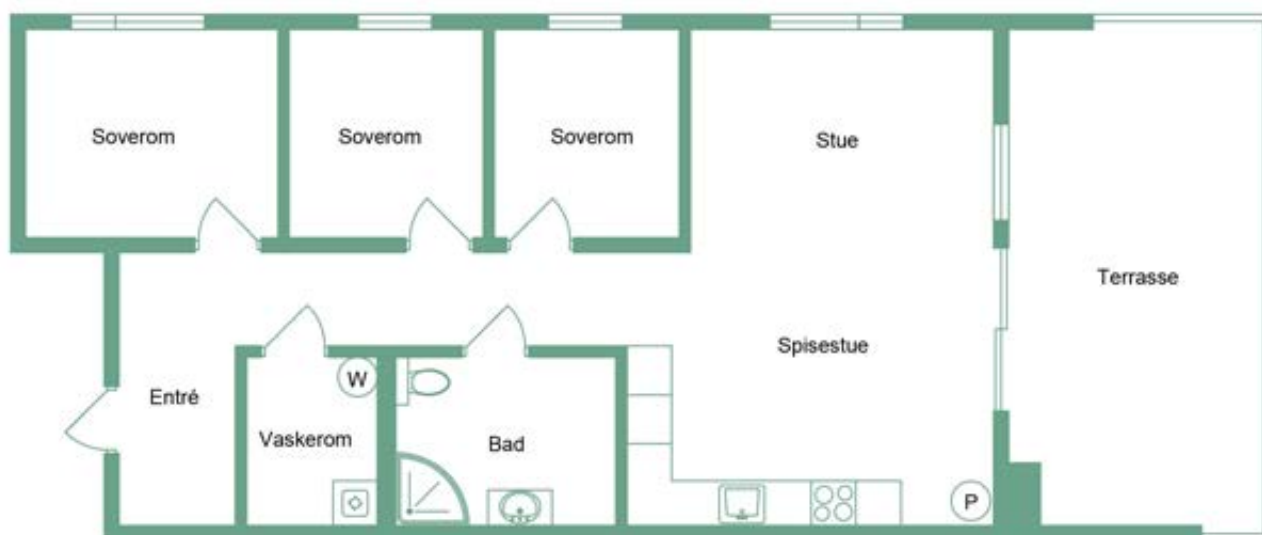
inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

Ladelia 1D

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LADELIA 1D

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Plan over utvendig bruksrett
- Sameiets vedtekter
- Situasjonskart
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ladelia 1 D, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 29, bnr. 282, snr. 4

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

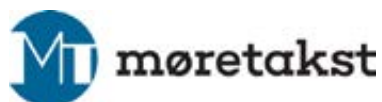
Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 18872-1985

Referansenummer: JF8682

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Korsdelt 4-manns-fritidsbolig på 2 etasjer pluss loftsetasje, oppført i 2022. Det er terrasse mot sør, overbygd inngangsparti mot nord.

Boligen er beliggende i 1. etasje og inneholder stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og gang.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak med tretak.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger av bindingsverk med stående og liggende bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon av tresperrer.

Vinduer av treverk med 3-lags energiglass.

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags energiglass.

Terrasse mot sør på ca 22 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegger av treverk.

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Det er varmekabler i gulv i gang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1. etasje.

Det er installert vedovn på stue, utvendig elementpipe med integrert friskluftkanal fra byggeår. Pipen er kledd med dekorstein.

Det er innvendige slette fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger, panel i himling. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling.

Vaskerom

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, panel på vegger. Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med slette fronter. Det er kullfilterventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

112 liter vv-bereder fra 2022 i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer. Utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler.

Brannslukkingsapparat. Røykvarslar.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne. Støpt plate på grunn i 1. etasje.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

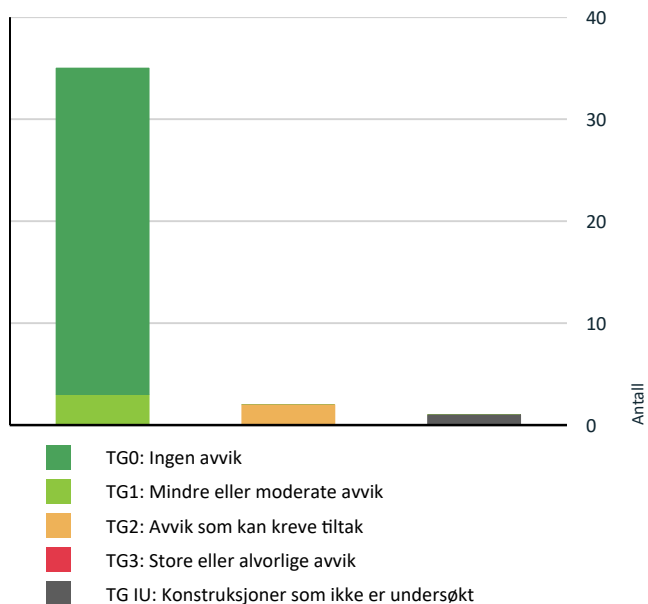
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod og carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Tretak av roylaimpregnert furu med uhøvlet overside. For tretekninger av bord eller treshingel vil minste takvinkel som kan gi ras avhenge av overflateruheten, anslagsvis 22 grader. Det vises til Sintef Byggforsk detaljblad 525.931 tabell 45. Montering av snøfangere må vurderes særskilt ettersom overflate på taktekking blir slitt. I forhold til stigetrinn til pipe så er det opplyst om at det er prosjektert og avklart med feier at tilkomst til pipe ved feiing skjer ved bruk av lift.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer. Ikke vurdert av takstmann- tilgang fra annen boenhet/seksjon.

Vinduer

Vinduer av treverk med 3-lags energiglass.

Dører

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags energiglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør på ca 22 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og leegger av treverk.

Andre utvendige forhold

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Det er parkett og fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Det er varmekabler i gulv i gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1. etasje.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

TG 0 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn på stue, utvendig elementpipe med integrert friskluftkanal fra byggeår. Pipen er kledd med dekorstein. Det opplyses om at det er prosjektert og avklart med feier at tilkomst til pipe ved feiling skjer ved bruk av lift.

TG 0 Innvendige dører

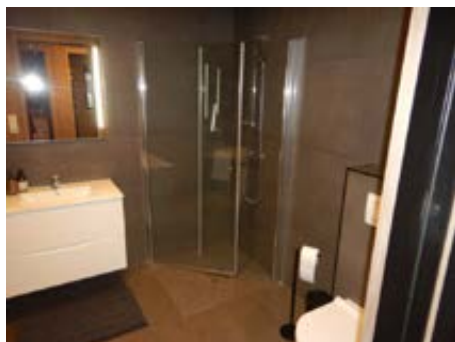
Det er innvendige slette fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger, panel i himling. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis og panel på vegger. Panel på vegger i tørre soner bør overvåkes og eventuelt behandles med olje/beis e.l. ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i vaskerom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, panel på vegger. Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og i himling. Panel på vegger bør overvåkes og eventuelt behandles med olje/beis e.l. ved behov.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg mot våtsone på bad. Vannskap, vanninntak og røropplegg til vv-bereder og vaskemaskin er plassert på veggene her. Det er utført fuktsøk med Protimeter i bunnsvill mot gulv uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med slette fronter. Det er kullfilterventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

112 liter vv-bereder fra 2022 i vaskerom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ny-installasjon i 2022
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er fra byggeår og ca 3 år gammelt. Det foreligger god dokumentasjon, samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid og det vurderes å ikke være behov for utvidet kontroll.

Tilstandsrapport



TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne. Støpt plate på grunn i 1. etasje.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, naturtomt. Det gjenstår oppføring av en 4-mannsbolig med tilhørende carporter på tomten. Felles tomt for sameiet.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet felles renseanlegg.

TG 0 Septiktank

Det er ikke egen septiktank; Boligen er tilknyttet felles renseanlegg.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

Bygninger på eiendommen

Utebod og carport

**Anvendelse**

Bod og parkering

Byggeår

2022

Kommentar**Standard****Vedlikehold**

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Gang

Andre bygg: Utebod og carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Fritidsleilighet i korsdelt 4-manns fritidsbolig beliggende i Ladelia på Fjellsetra. Eiendommen ligger i et forholdsvis nytt hyttefelt med fritidsboliger av forskjellig størrelse og standard. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter, og det er kort vei til alpinanlegget på Fjellsetra. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 1528-29/195/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE 69 m² 2019 2 sov	18-10-2023	3 000 000	2 975 000		2 975 000	43 116
2 1528-29/197/0/1 ,6220 STRAUMGJERDE 67 m² 2019 3 sov	26-10-2022	2 850 000	2 850 000		2 850 000	42 537
3 1528-29/161/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 115 m² 2008 3 sov	07-09-2025	4 990 000	4 600 000		4 600 000	40 000
4 1528-29/179/0/6 ,6220 STRAUMGJERDE 60 m² 2015 2 sov	01-01-2025	2 490 000	2 400 000		2 400 000	40 000
5 1528-29/91/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 73 m² 1979 3 sov	02-02-2020	2 490 000	2 620 000		2 620 000	35 890
6 1528-29/112/0/0 ,6220 STRAUMGJERDE 141 m² 2011 5 sov	12-11-2024	4 990 000	4 750 000		4 750 000	33 688
7 1528-29/179/0/17 ,6220 STRAUMGJERDE 97 m² 2018 4 sov	26-12-2019	3 200 000	3 200 000		3 200 000	32 990

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 750 000

Utebod og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Carport	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utebod og carport	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

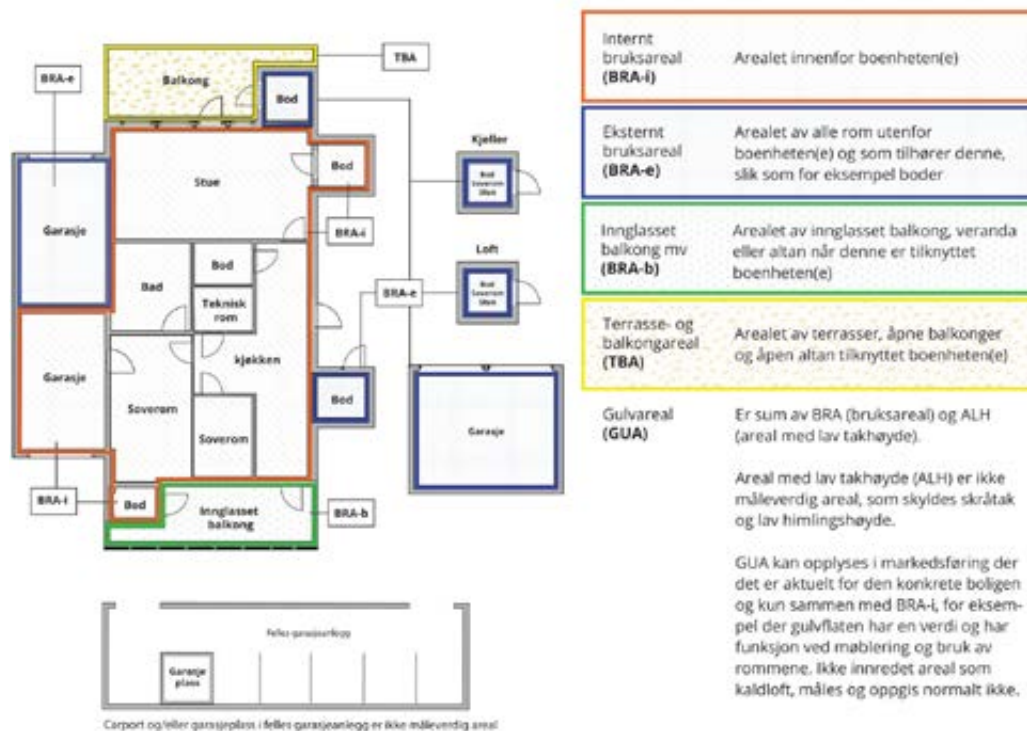
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	22
SUM	80				22
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, carport	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	80	0
Utebod og carport	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	29	282		4	4142.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ladelia 1 D

Hjemmelshaver

Sæter Trine

Kommentar

Sameietomt. Arealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel

1 / 12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ladelia like øst for skiheisa på Fjellsetra og ligger i et forholdsvis nytt hyttefelt med fritidsboliger av forskjellig størrelse og standard. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter.

Adkomstvei

Adkomst fra privat veg

Tilknytning vann

Privat vannverk

Tilknytning avløp

Privat avløp, felles renseanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, naturtomt. Det gjenstår oppføring av en 4-mannsbolig med tilhørende carporter på tomten. Felles tomt for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	28.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	24.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	24.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	07.07.2021		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	08.11.2025	Korrigerings

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF8682>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0236/25	

Selger 1 navn	
Trine Sæter	

Gateadresse	
Ladelia 1D	

Poststed	Postnr
STRAUMGJERDE	6220

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0236/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Søter	3725cd80a0307afcc37a0 666715643ae35458536	06.11.2025 09:24:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0236/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

1528-29/282/0/4

Høyde over havet

408 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min	🚗
🚋	Fjellseterskiftet Linje 110, 250	8 min	🚗 4.8 km
🚋	Drotninghaug Linje 110, 250	9 min	🚗 5.5 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 48 min	🚗
---------	------------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Strandafjellet Skisenter	14 min	🚗
🚗	Brunstad Kraft AS	16 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 384 m
 - 23 km preparert løype innenfor 15 km

- Alpin
- Strandafjellet Skisenter
 - Kjøretid: 14 min
 - Skitrekke i anlegget: 7

Aktiviteter

Velleseterhytta	18 min	🚗
Ikornnes Friluftsbad	28 min	🚗
Stranda Golfklubb	28 min	🚗

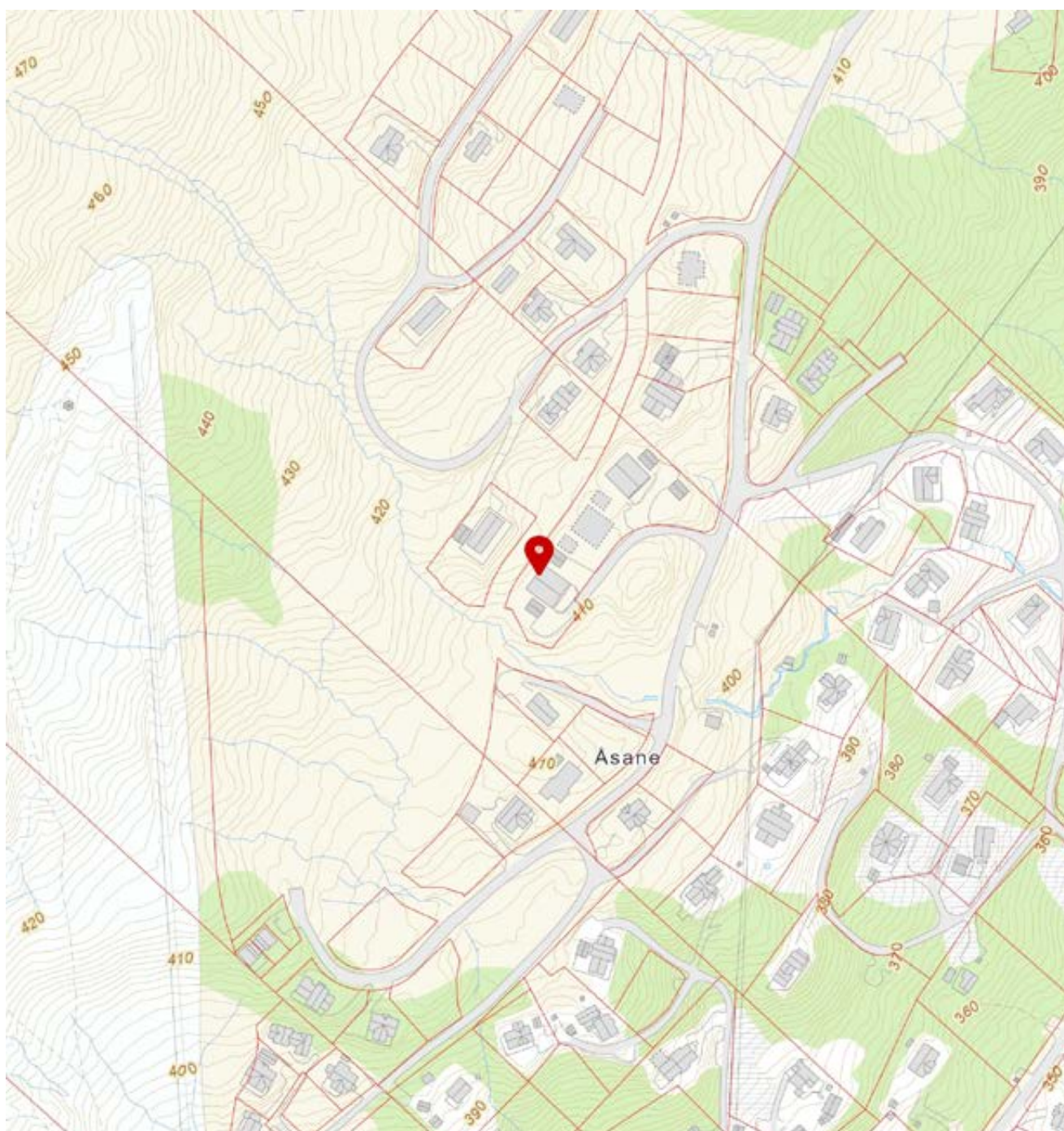
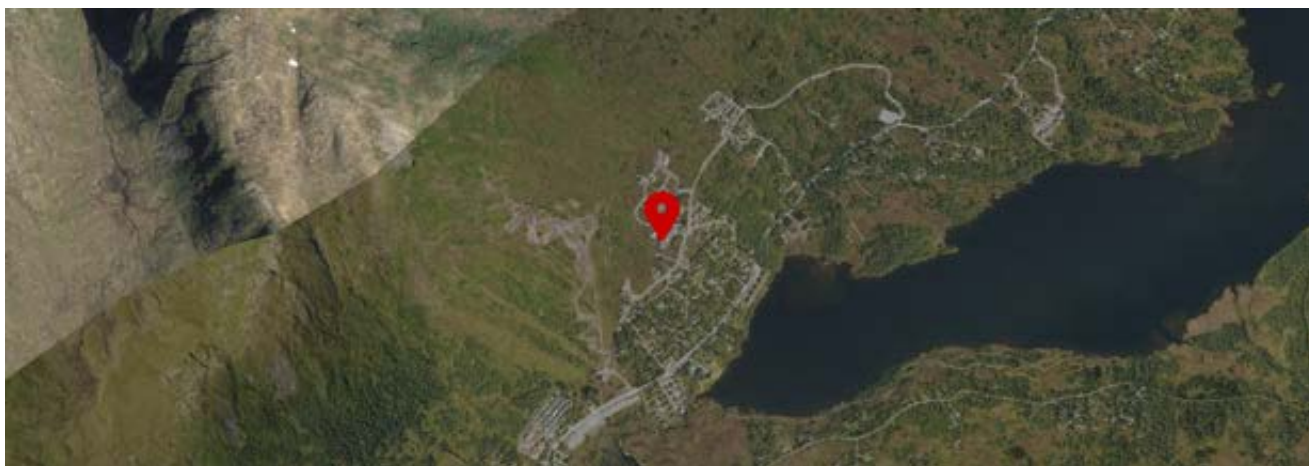
Sport

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

Dagligvare

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





[illegible]

FASADE 1 OG 2

TILTAKSHAVER: **MERK AS**

BYGGEPLASS: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE

LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M
BYGG 2A - 2D

PROJEKTNR. + ZEICHNR.	ABSTUFT
-----------------------	---------

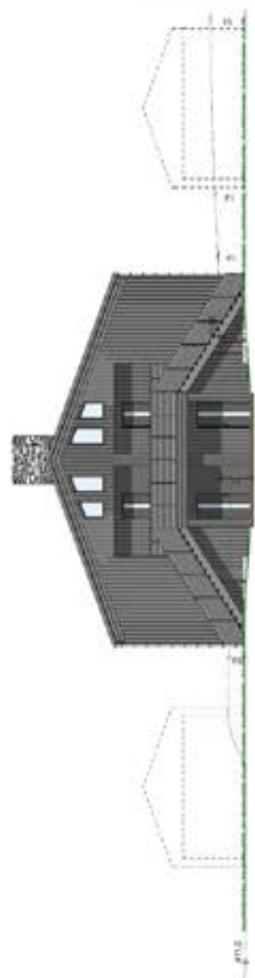
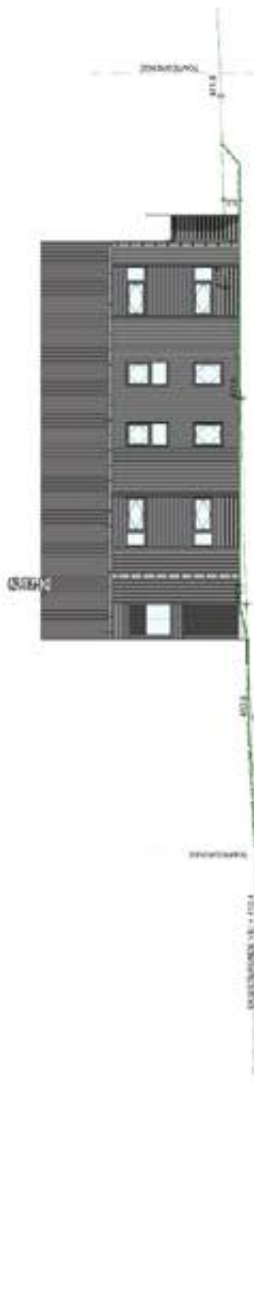
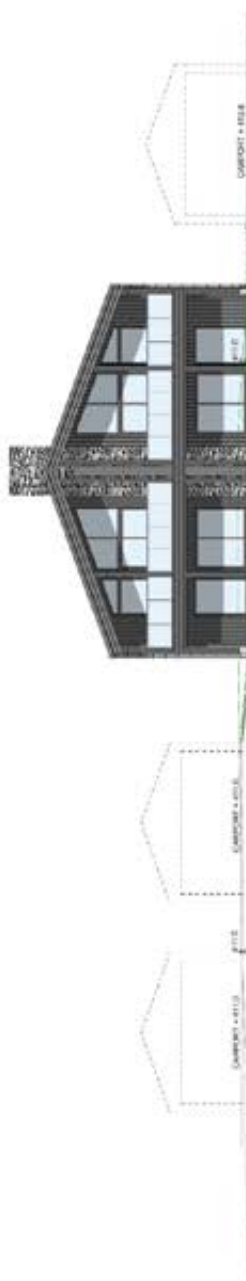
21109 - A40-01

Information for this category will be obtained from the following sources: All information from the following sources:



D	1	Endringer på skillevegg på vindu til inntreng	22.09.21	K
C	1	Angitt eksisterende vegghøyde iht. dagens utbygging	21.08.21	K
B	1	Skrevet kundeløpssamtale	20.08.21	K
A	2	Endret skillevegg, 3000 høyde / Øyeblikkelig kundeunderskrift	19.08.21	K
Rev. / Nr. / Beskrivelse			Dato	Rev. / Nr.

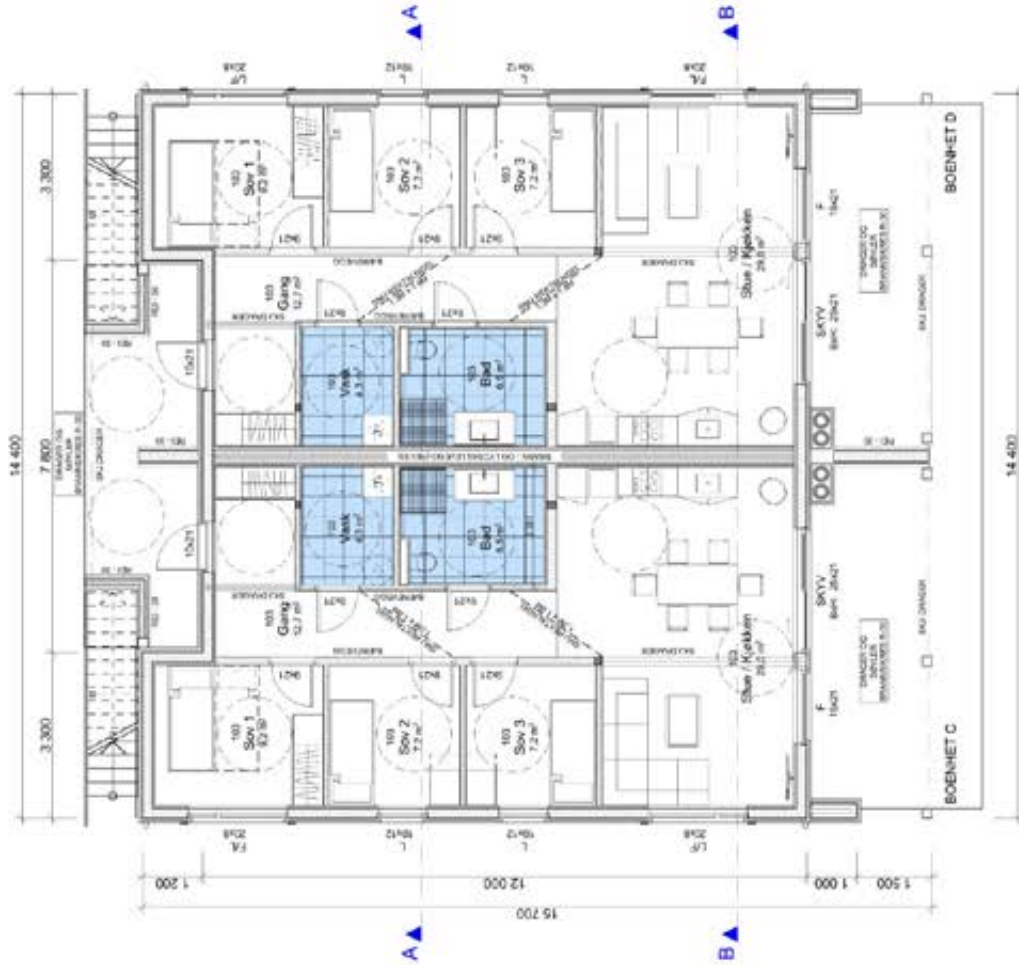
FASADE 3 OG 4		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSUTVEIER	MERK AS	KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS:	KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE	PROSJEKT	
MERK x		TEGN. KL	LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M
		MÅL: 1:100	BYGG 2A - 2D
		DATE: 07.07.21	PROSJEKTNR. - TEGN.NR. ARKITEKT
		21109 - A40-02	
		ESS	



D	1	Endringer på skisse og planer på vegne av byggherren	22.09.21	M
C	1	Angitt eksisterende vedlegg til byggesøknaden	23.08.21	M
B	1	Angitt eksisterende vedlegg til byggesøknaden	20.08.21	M
A	2	Angitt eksisterende vedlegg til byggesøknaden	19.08.21	M

ALLE FASADER		G.NR. 29	B.NR. 3
TILTAKSBAVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPLASS: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE		PROSJEKT	
TEGN. KL		PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
MÅL: 1:200		21109 - A40-03	
DATO: 07.07.21		ARKITEKT	
MERK x		ESS	
LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M			
BYGG 2A - 2D			
PROSJEKTNR. - TEGN.NR.			
21109 - A40-03			
ARKITEKT			
ESS			

TEGNINGEN BÅR IKKE EN HILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES I HENDELSE AV ANDRE SOM MÅKES AS 402 REPRODUSERE



BYA TOTALT = 242,6 m²

BOENHET C - 1 ETASJE

AREALBEGRENNINGER INNT. NSM 86	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRAMPE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD.	OVERDEK. AREAL	
PLAN 1. ETG.	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM:	80,3	5,0	21,0	106,3

BOENHET D - 1 ETASJE

AREALBEGRENNINGER INNT. NSM 86	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRAMPE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD.	OVERDEK. AREAL	
PLAN 1. ETG.	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM:	80,3	5,0	21,0	106,3

BOENHET A - 2 ETASJE

AREALBEGRENNINGER INNT. NSM 86	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRAMPE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD.	OVERDEK. AREAL	
PLAN 2. ETG.	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM:	80,6	5,0	18,8	104,4

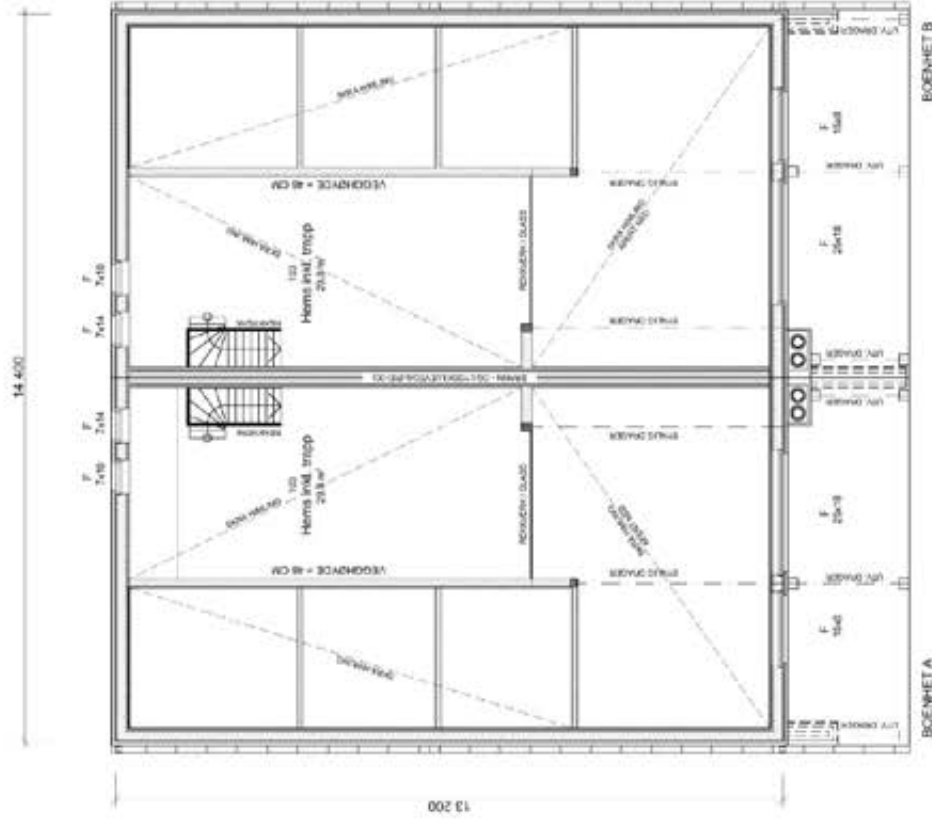
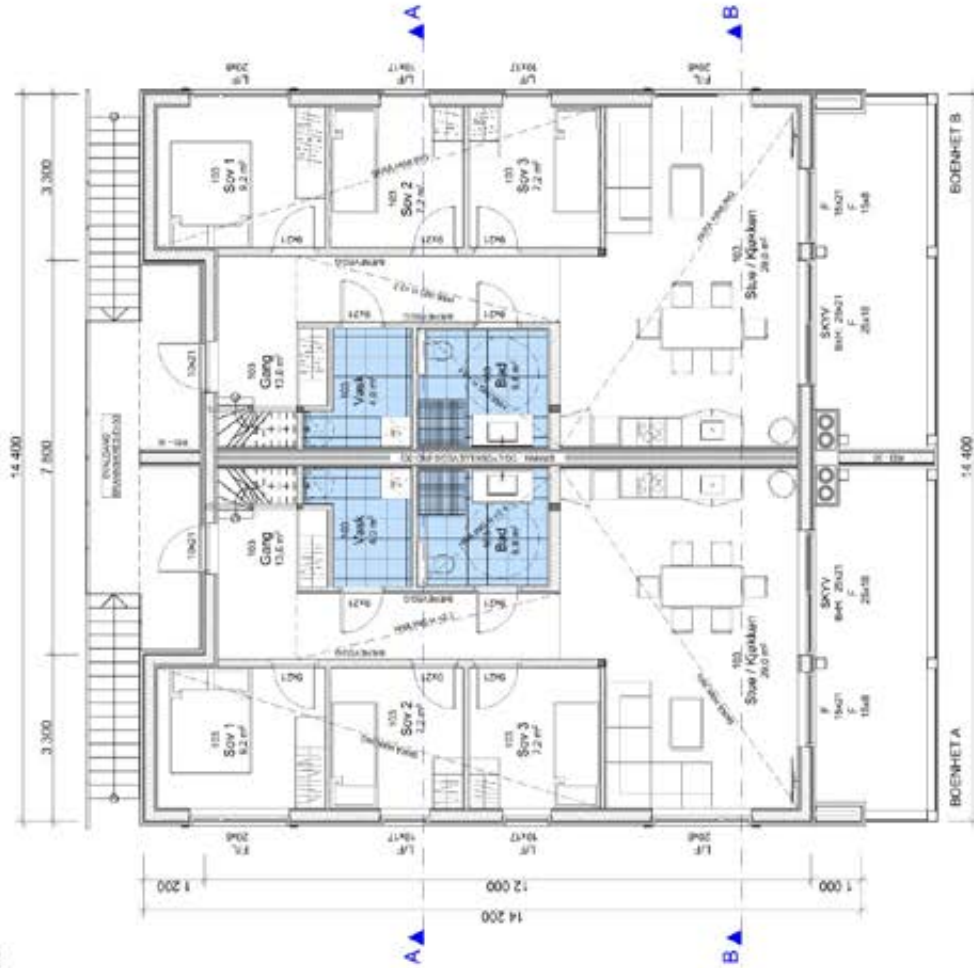
BOENHET B - 2 ETASJE

AREALBEGRENNINGER INNT. NSM 86	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRAMPE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD.	OVERDEK. AREAL	
PLAN 2. ETG.	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM:	80,6	5,0	18,8	104,4

PLAN 1. ETASJE OG AREAL TABELL

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

D	1	Endringer på stamrør på venter 18 nov 2020	22.09.21	SI
C	1	Endringer på stamrør på venter 18 nov 2020	23.09.21	SI
B	1	Endringer på stamrør på venter 18 nov 2020	20.09.21	SI
A	2	Endringer på stamrør på venter 18 nov 2020	19.09.21	SI



D	1	Andringar på áhrættisla þá virði, líkvega	22.08.21	N
C	1	Þingv. skattskilnaðs vegna 1H, 2H og 3H	21.08.21	N
B	1	Skattv. áhrættisla vegna 1H	20.08.21	N
A	2	Þingv. skattskilnað vegna 1H og 2H	19.08.21	N

PLAN 2. ETASJE OG HEMS

TILTAKEJAVEN
MERK AS

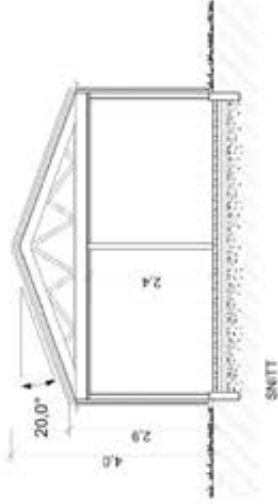
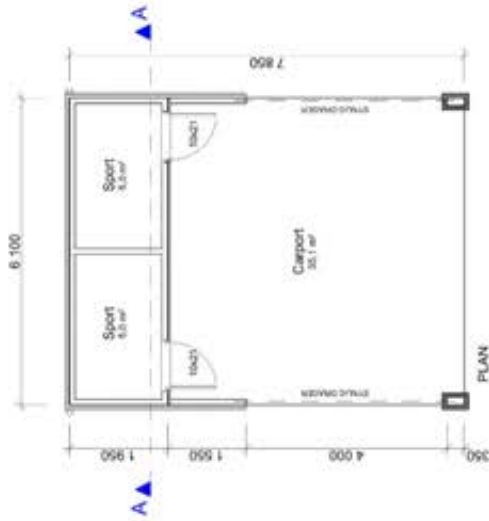
BYGGEPÅSS: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE

LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M

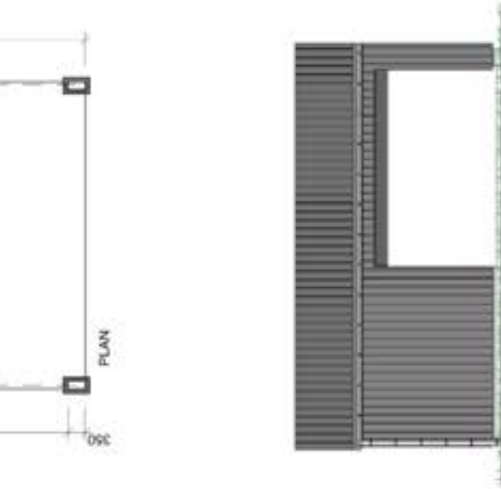
MERK*

LADELLA - FN11D3BOLIG 4M

PROJEKTNR. - TECHN. NR.
21109 - A20-02[illegible]



AREALBEGRÆNSET SNITT, NISJAG	BRUKSAREAL, BRÅ I M²			SUM BRÅ
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERSV.ÅD AREAL	
CARPORT	35,1	10,0	0,0	45,1
SUM:	35,1	10,0	0,0	45,1



PLAN, SNITT OG FASADER

TILTAKSHVER: **MERK AS**

BYGGEPÅSS: **KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE**

MERK *

KOMMUNE: **SYKKYLVEN**

PROSJEKT: **LADELIA - KONGSHAUGEN**

PROSJEKTHNR.: **CARPORT**

TEGN. KL: **21109 - A20-01**

MÅL: **1:100**

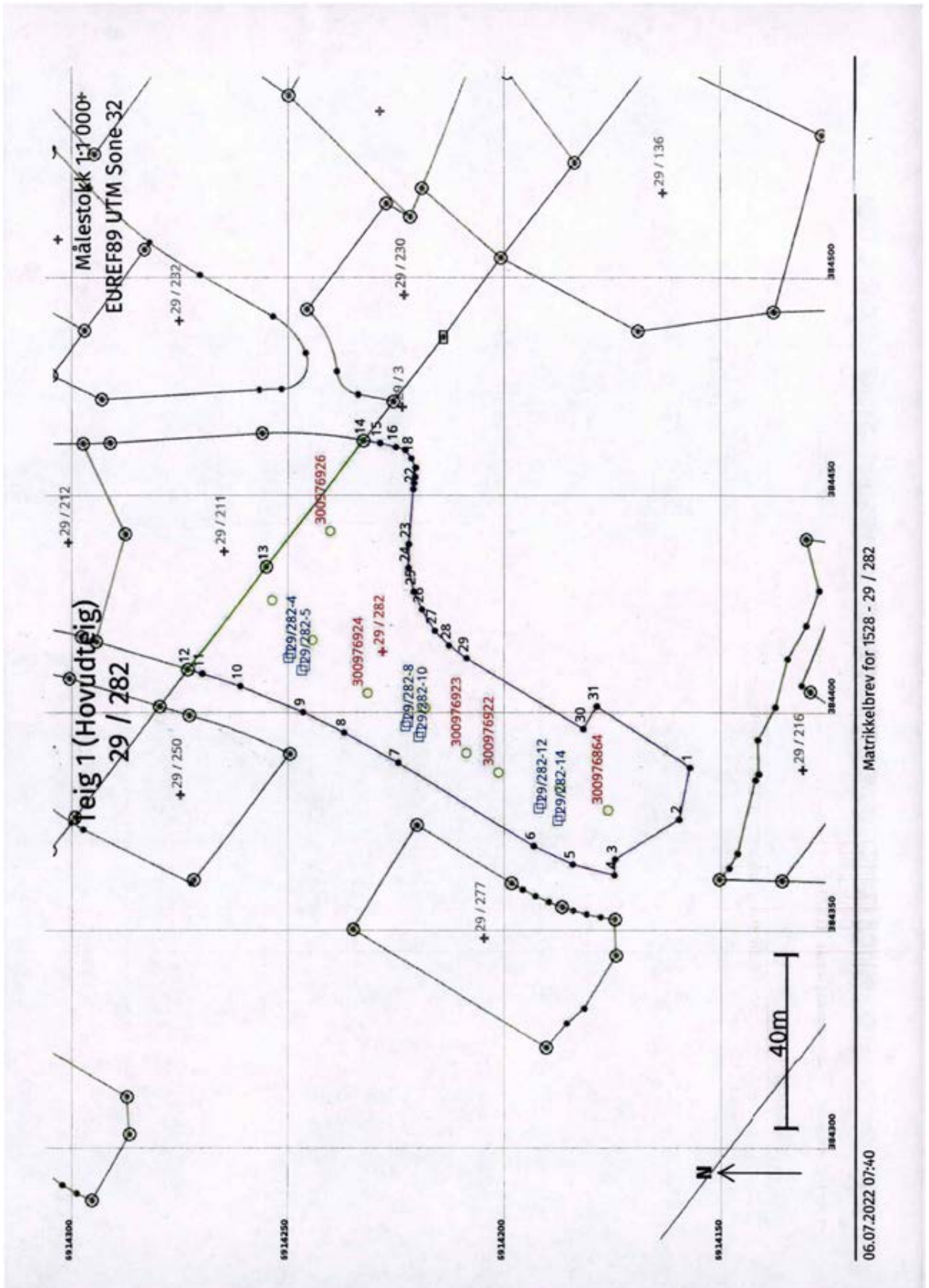
DATO: **31.08.21**

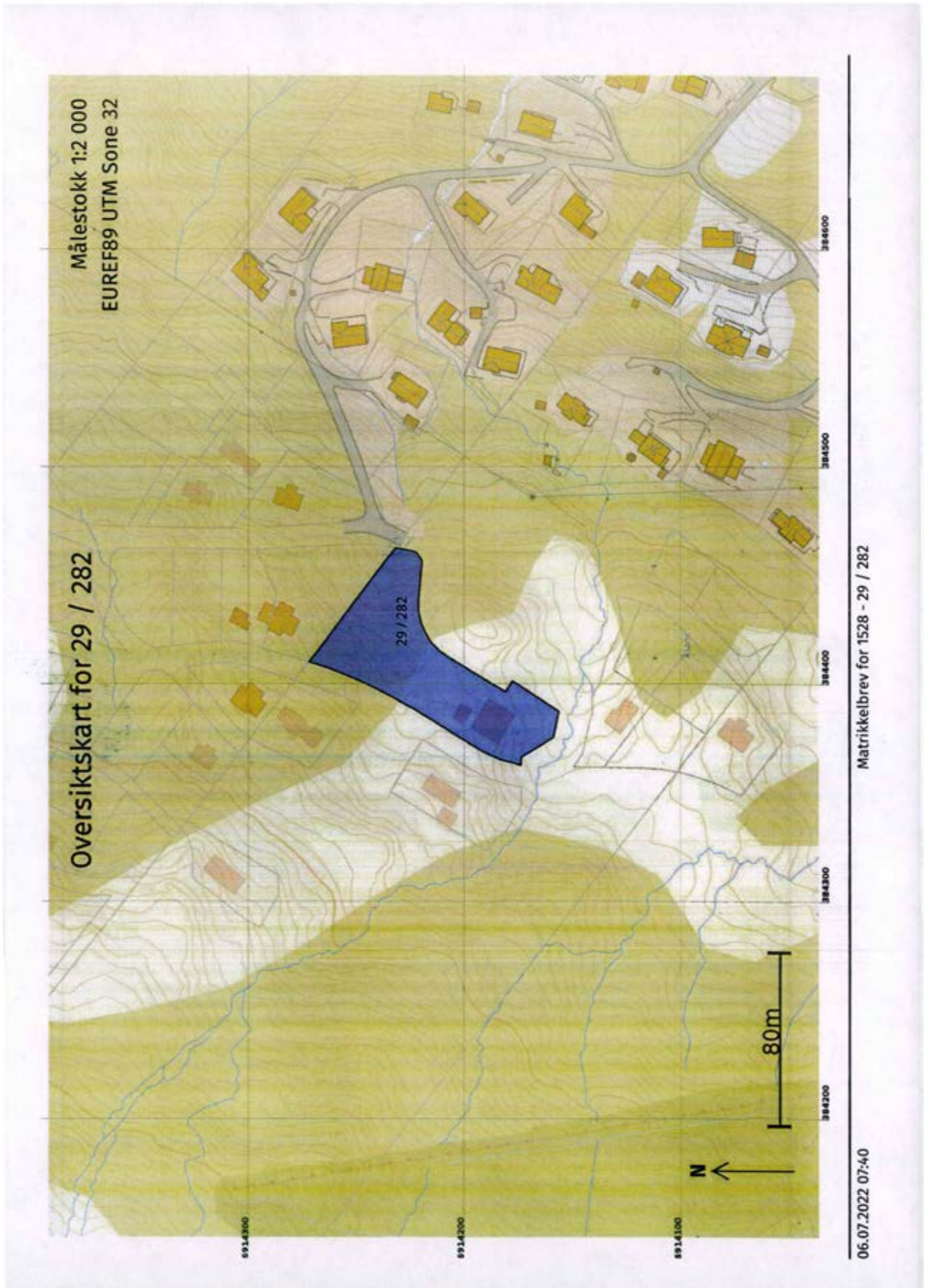
TEGNINGEN MÅ VERDIFØRISERES HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ETYDNINGER SOM MÅT AS SIKT MEDYRKER 1.

TEGNINGEN MÅ VERDIFØRISERES HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ETYDNINGER SOM MÅT AS SIKT MEDYRKER 1.

TEGNINGEN MÅ VERDIFØRISERES HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ETYDNINGER SOM MÅT AS SIKT MEDYRKER 1.

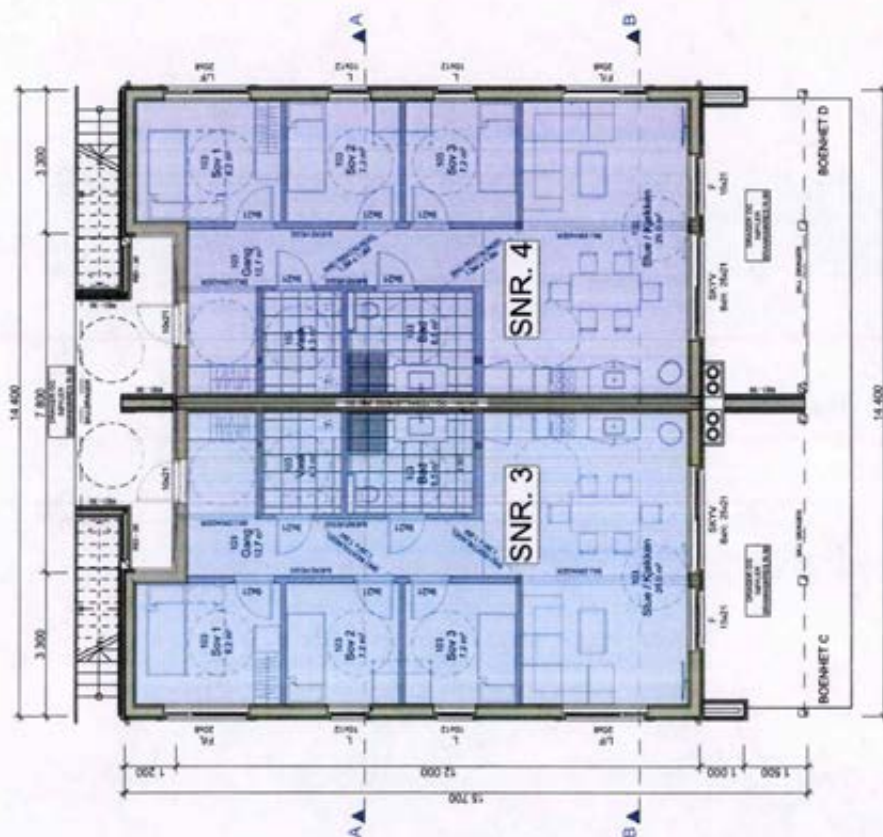








Seksjoneringstegninger - Bygg 1A - 1D



BOENHET C - 1. ETASJE

AREALBESKRIVNING HHT. MESHED	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRIMÆRE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERSV. BOD	
PLAN 1. ETG.	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM	80,3	5,0	21,0	106,3

BOENHET D - 1. ETASJE

AREALBESKRIVNING HHT. MESHED	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRIMÆRE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERSV. BOD	
PLAN 1. ETG.	80,3	5,0	21,0	106,3
SUM	80,3	5,0	21,0	106,3

BOENHET A - 2. ETASJE

AREALBESKRIVNING HHT. MESHED	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRIMÆRE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERSV. BOD	
PLAN 2. ETG.	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM	80,6	5,0	18,8	104,4

BOENHET B - 2. ETASJE

AREALBESKRIVNING HHT. MESHED	BRUKSAREAL BRA I M²			P-ROM PRIMÆRE ROM
	PR. ETG.	UTV. BOD	OVERSV. BOD	
PLAN 2. ETG.	80,6	5,0	18,8	104,4
SUM	80,6	5,0	18,8	104,4

BYA TOTALT = 242,6 m²

PLAN 1. ETASJE OG AREALTABELL

TILKJØPER: **MERK AS**

BYGGEPLASS: **KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE**

MERK

TEGN. KL

MÅL 1:100

DATE: 07.07.21

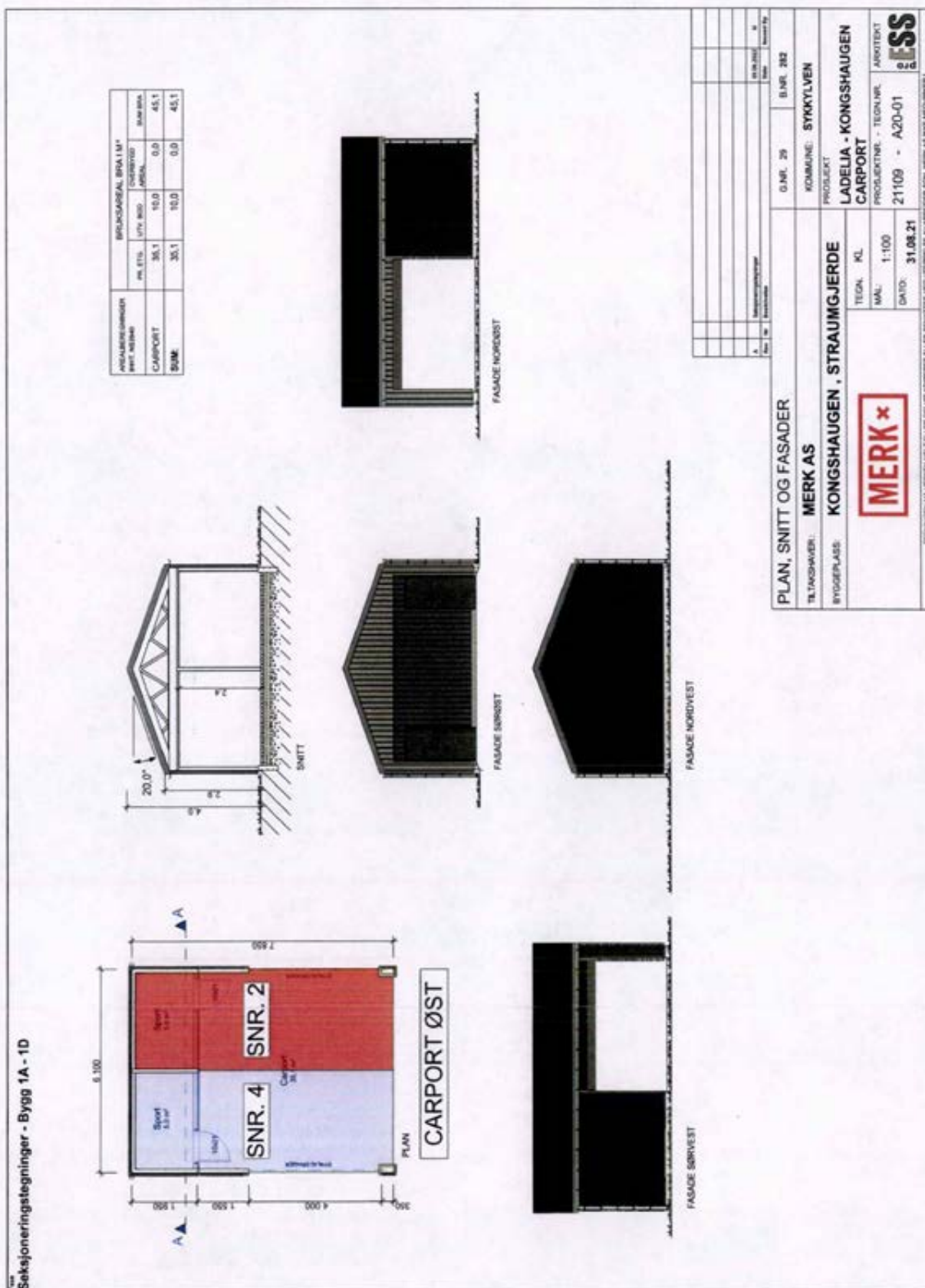
PROJEKT: **LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M**

PROJEKTNR. - TEGN. NR.

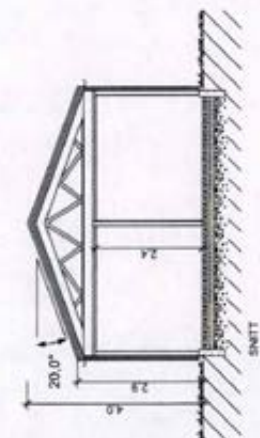
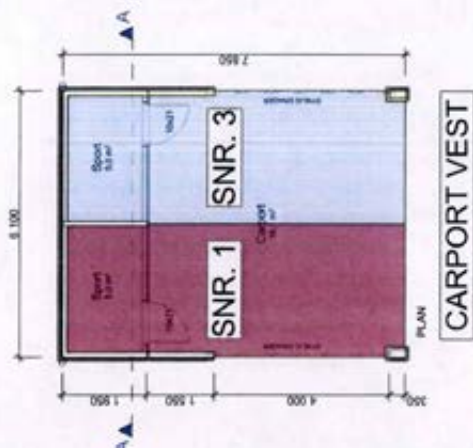
21109 - A20-01

ARKITEKT

TILKOMMENNA VERDEN PÅ 1. ETASJE BOLIGSOMRÅDET LAGET AV TEGNINGER OG ANNEKSTED SOM MÅPÅS FOR REVISJONEN



Seksjoneringstegninger - Bygg 1A - 1D



PLAN, SNITT OG FASADER

TILFØRSLAG: MERK AS

BYGGPLASS: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE

TEGN. KL. KL.

MÅL: 1:100

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

MERK *

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

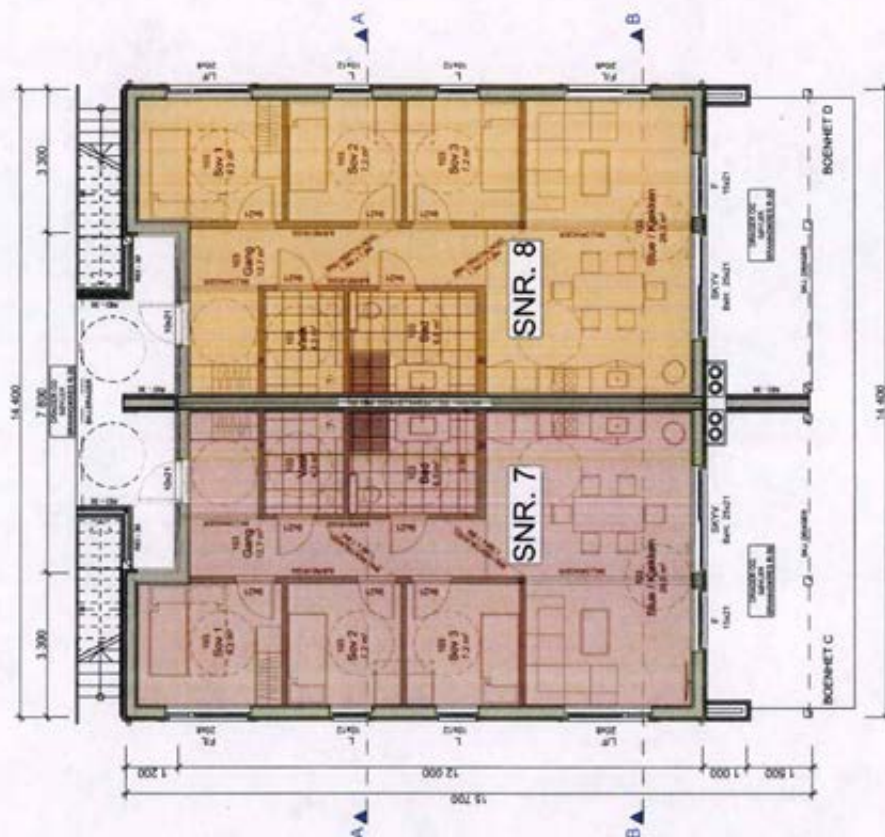
PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 21109 - A20-01

PROJEKTHR.: 2

Seksjoneringstegninger - Bygg 2A - 2D



BOENHET C - 1 ETASJE

AREALBESKRIVNING HVT. NØRDE	BRUKSAREAL BRU1 M²		P-ROM PRAMERE ROM
	PL. ETL.	UTV. BOD	
PLAN 1. ETG	80,3	21,0	101,3
SUM:	80,3	21,0	101,3

BOENHET D - 1 ETASJE

AREALBESKRIVNING HVT. NØRDE	BRUKSAREAL BRU1 M²		P-ROM PRAMERE ROM
	PL. ETL.	UTV. BOD	
PLAN 1. ETG	80,3	21,0	101,3
SUM:	80,3	21,0	101,3

BOENHET A - 2 ETASJE

AREALBESKRIVNING HVT. NØRDE	BRUKSAREAL BRU1 M²		P-ROM PRAMERE ROM
	PL. ETL.	UTV. BOD	
PLAN 2. ETG	80,6	18,8	99,4
SUM:	80,6	18,8	99,4

BOENHET B - 2 ETASJE

AREALBESKRIVNING HVT. NØRDE	BRUKSAREAL BRU1 M²		P-ROM PRAMERE ROM
	PL. ETL.	UTV. BOD	
PLAN 2. ETG	80,6	18,8	99,4
SUM:	80,6	18,8	99,4

BYA TOTALT = 242,6 m²

PLAN 1. ETASJE OG AREAL TABELL

UTLÅSHAVER: MERK AS

BYGGEPÅSE: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE

MERK *

PROJEKT: LADELIA - FRITIDSBOLIG 4M

TEGN. KL

MÅL: 1:100

DATE: 07.07.21

TEGNER: 21109 - A20-01

PROJEKTNR.: 21109 - A20-01

ARKITEKT: ESS

TEGNER: 21109 - A20-01

PROJEKTNR.: 21109 - A20-01

ARKITEKT: ESS

TEGNER: 21109 - A20-01

PROJEKTNR.: 21109 - A20-01

ARKITEKT: ESS

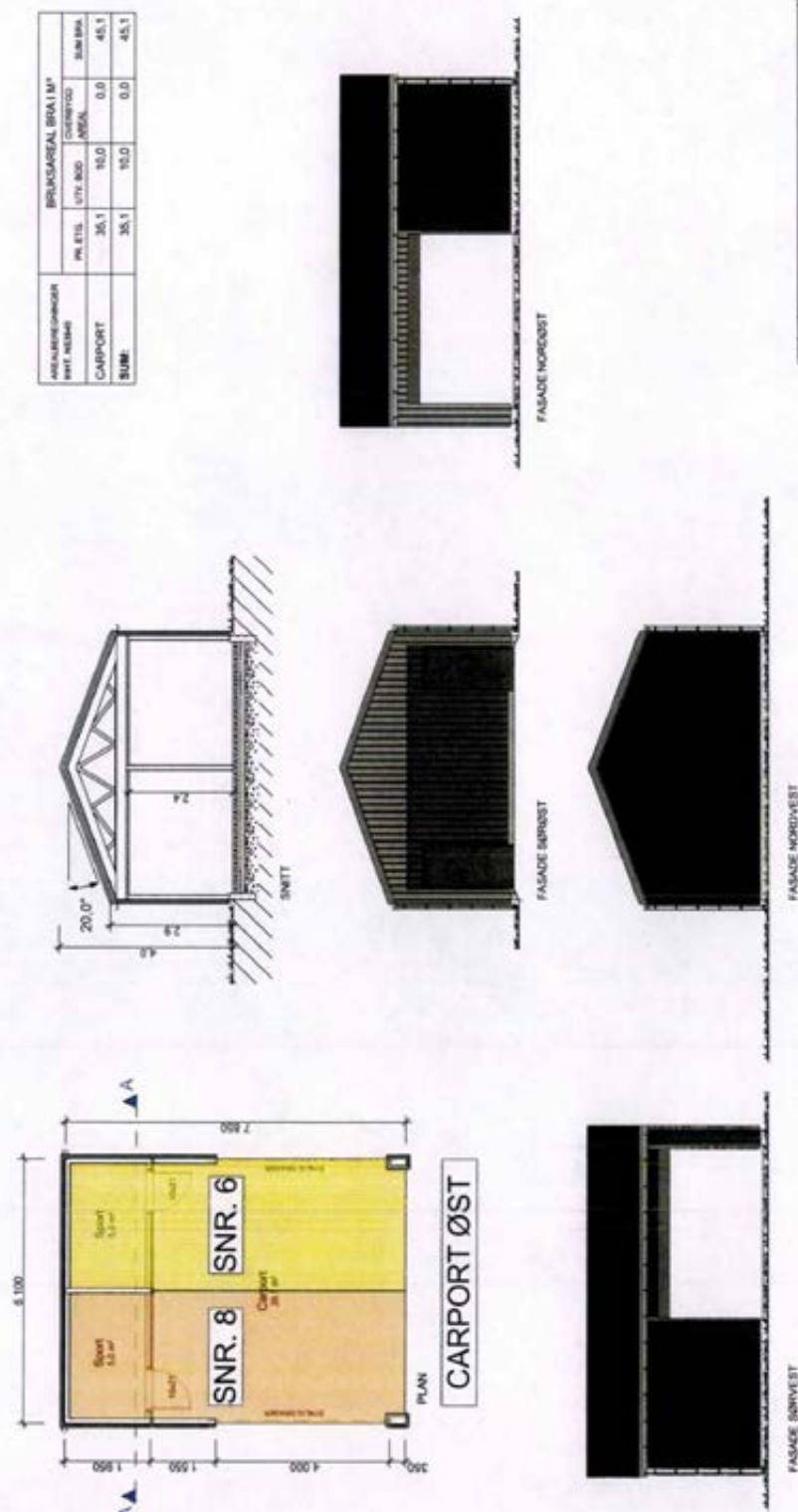
TEGNER: 21109 - A20-01

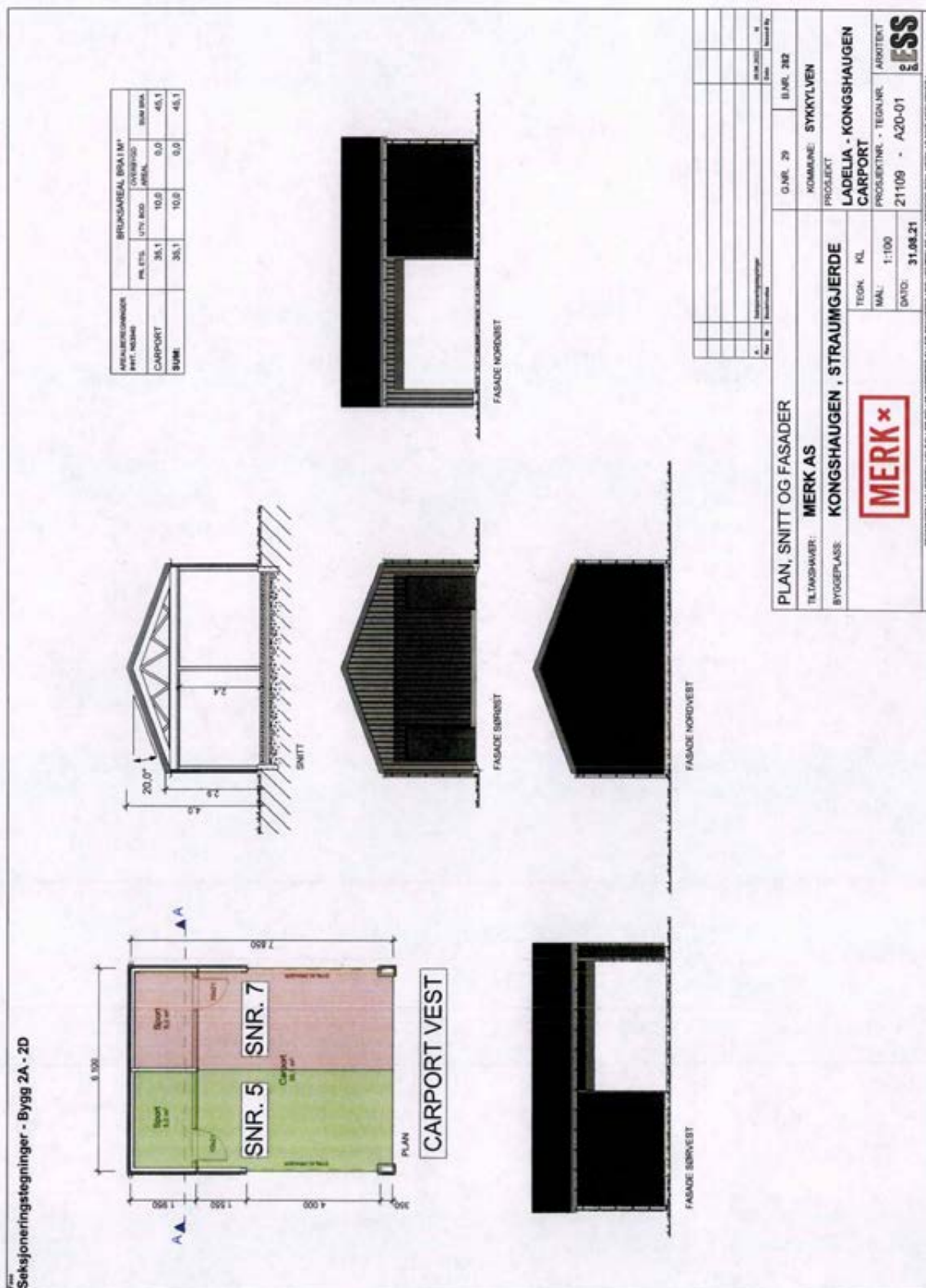
PROJEKTNR.: 21109 - A20-01

ARKITEKT: ESS

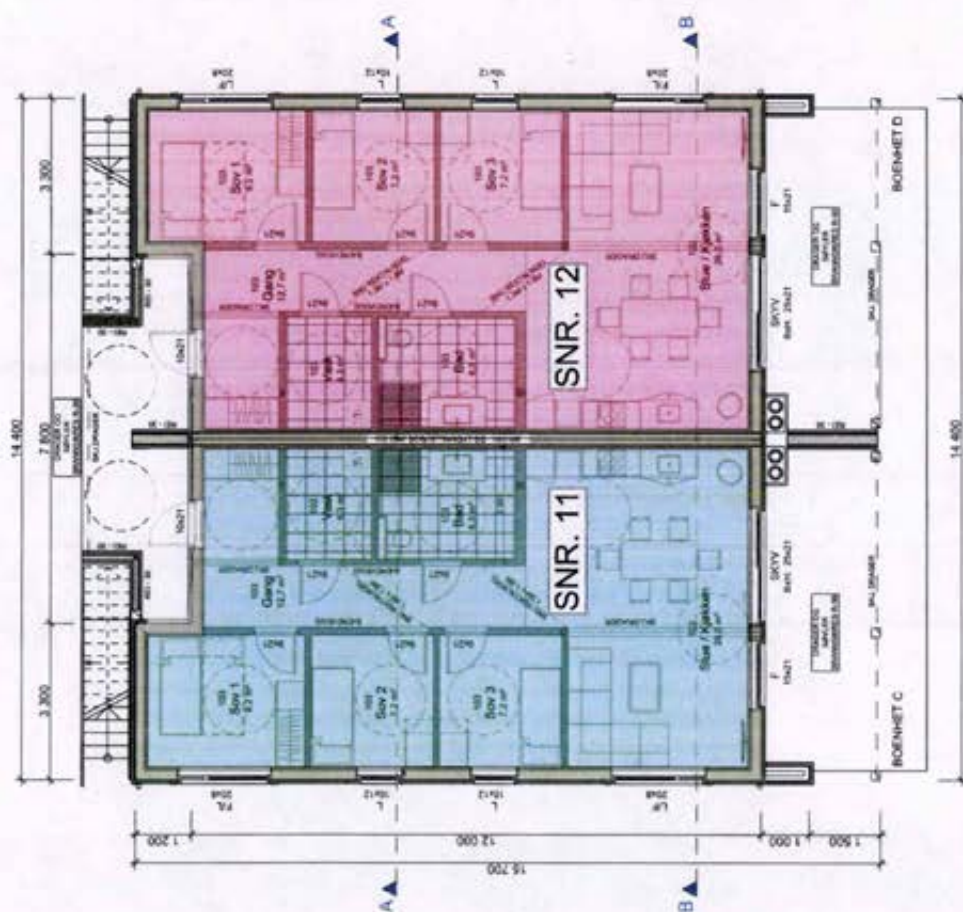


Seksjoneringstegninger - Bygg 2A - 2D

[illegible]



Seksjonerstegninger - Bygg 3A - 3D



BYA TOTAL = 242.6 m³

BRUCISREAL BRAIM [®]		PROM PREPARATION ACOF	
ANALYSEUR CHARGES REF. 10240	CONCENTRÉ ANAL.	SUM BRA	
PM. ETIL	UTR. 800		
80.3	21.0	106.3	80.3
PLAN 1. ETG	5.0	21.0	106.3
SUM	80.3	21.0	80.3

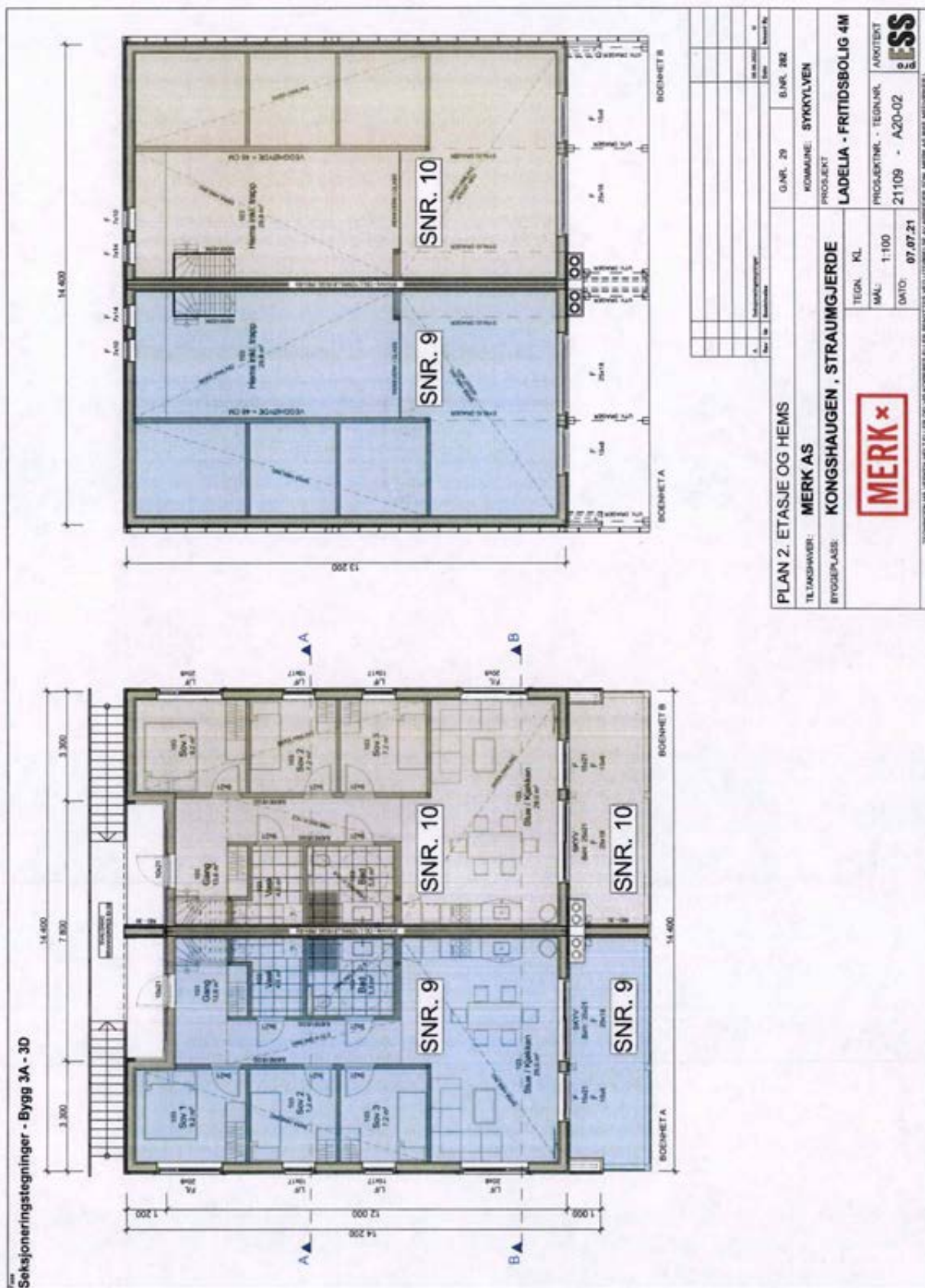
POLYMER/RESIN/CHARGE	BROUSARDAL BSA 1 st				P FROM PROMANE FROM
	PRL. ETG.	UTV. BOD.	OVERLAP		
			APRIL	SLAR BSA	
PLAN 1. ETG	80.3	5.0	21.0	106.3	80.3
SUM.	80.3	5.0	21.0	106.3	80.3

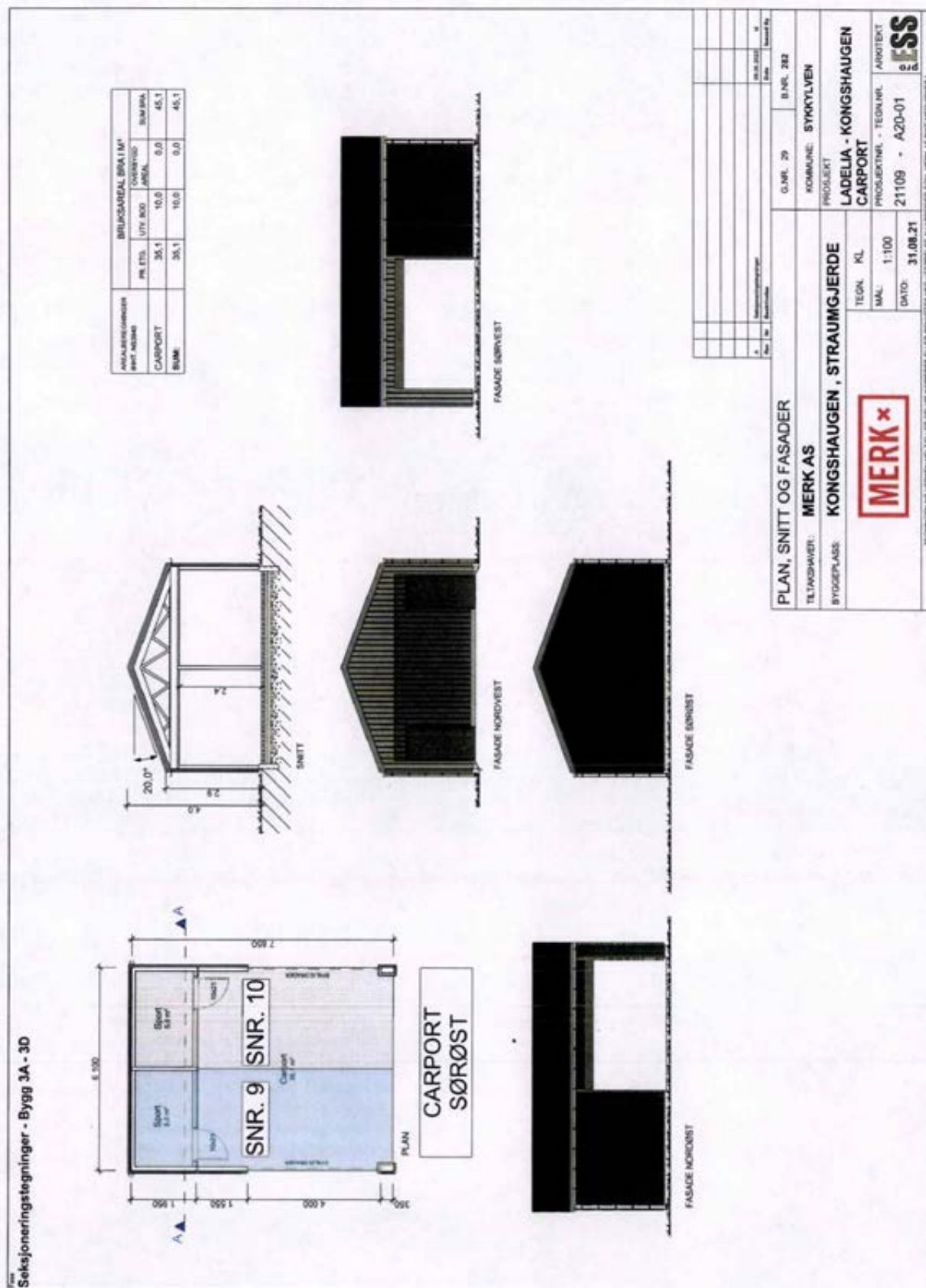
		BRUKSAREAL, BRAI M ²			P-FROM PREMIERE ROOM
		PRE. ETG.	UTV. 200	OVERDECKED AREAL	
PLAN 1. ETG	PLAN 1. ETG	80,0	5,0	18,0	80,0
	SUM	80,0	5,0	18,0	80,0

POLYMER	BIOLOGICAL BROADENING			PROM PROMISE BOM
	PL. ETS	UTV. BOD	OVERSTRETCH AREAL	
PLAN 2. ETG	80.6	5.0	18.8	80.6
SUM	80.6	5.0	18.8	80.6

[illegible]

	No	Sr	Utskriftsnummer	Dato	Side nr.	Totalt Side
PLAN 1. ETASJE OG AREAL TABELL						
TILTAKSHVER:	MERK AS					
BYGGEPASS:	KONGSHAUGEN , STRAUMGJERDE					
				TEGN. KL		
				MAK. 1:100		
				DATO: 07.07.21		
				PROSJEKTNR. - TEKN.NR.	ARBEITST	
				21109 - A20-01	proFESS	
LADELIA - FRITIDSBOLIG 4IM						
KOMMUNE: SYKKYLVEN						
PROSJEKT						
G.NR. 29 B.NR. 282						

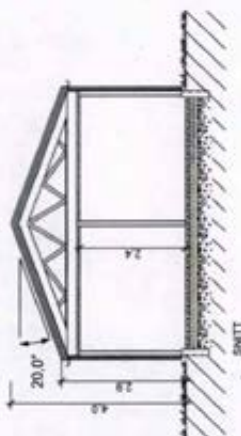




Seksjoneringstegninger - Bygg 3A - 3D



AREALBEREKNINGER PR. ETASJE	BRUKSAREAL BSA I M²			
	PR. ETASJE	UTV. BOD	UTV. AREAL	SUM BSA
CARPORT	35,1	10,0	0,0	45,1
SUM:	35,1	10,0	0,0	45,1



PLAN, SNITT OG FASADER		G.NR. 29	B.NR. 282
TILTAUSHVER: MERK AS		KOMMUNE: SYKKYLVEN	
BYGGEPASS: KONGSHAUGEN, STRAUMGJERDE		PROSJEKT: LADELIA - KONGSHAUGEN	
TEGN. KL		CARPORT	
MÅL: 1:100		PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
DATE: 31.08.21		21109 - A20-01	
MERK x		ESS	

TEGNINGEN ER VERDIPRØVET ELLER BEVIST KOMPLETT ELLER DELVIS AV ETTERKONTROLLANTEN. I DETTE FELLER ER DETT BEVIST AT DETT ER EN KOPISERT AV ET ORIGINALT. I DETT FELLER ER DETT BEVIST AT DETT ER EN KOPISERT AV ET ORIGINALT.



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.

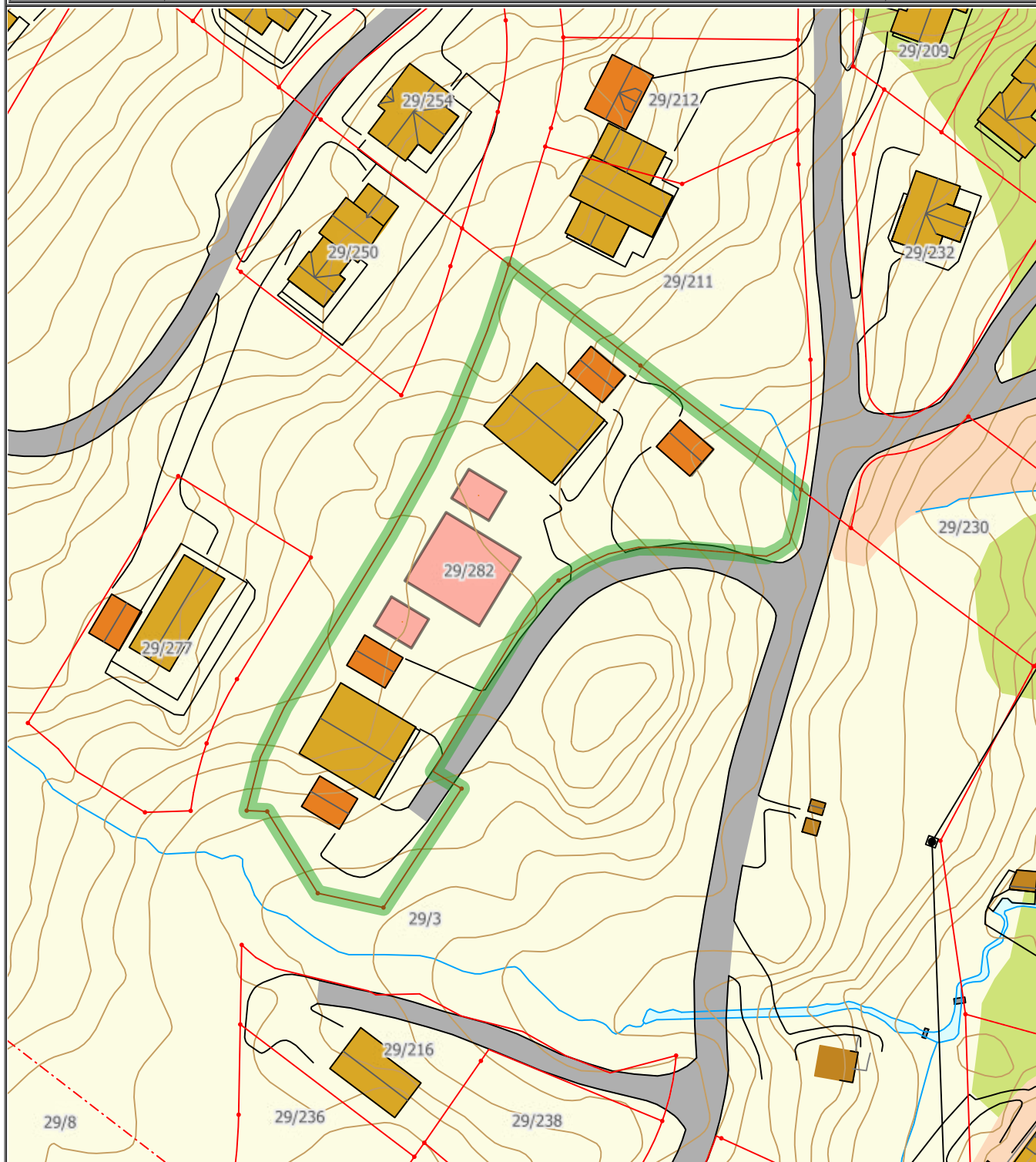
§5. Benyttelse og husorden

- 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 1,3,4,7,8,10,11 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 ihht. Sameiebrøkene.

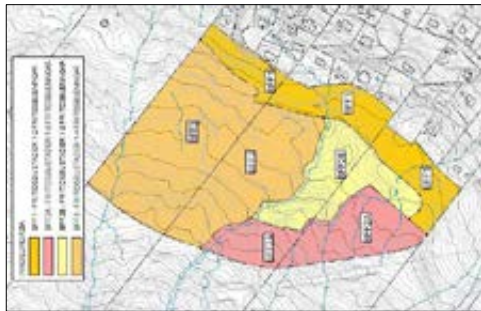
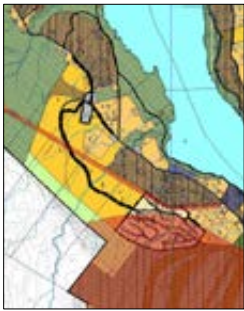
§6. Generelt

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 282	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: 6220 STRAUMGJERDE, med flere				
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 24/10-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	



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



Legend

- SPT2
- BPT1
- BPT2
- BPT3
- BPT4
- BPT5
- BPT6
- BPT7
- BPT8
- BPT9
- BPT10
- BPT11
- BPT12
- BPT13
- BPT14
- BPT15
- BPT16
- BPT17
- BPT18
- BPT19
- BPT20
- BPT21
- BPT22
- BPT23
- BPT24
- BPT25
- BPT26
- BPT27
- BPT28
- BPT29
- BPT30
- BPT31
- BPT32
- BPT33
- BPT34
- BPT35
- BPT36
- BPT37
- BPT38
- BPT39
- BPT40
- BPT41
- BPT42
- BPT43
- BPT44
- BPT45
- BPT46
- BPT47
- BPT48
- BPT49
- BPT50
- BPT51
- BPT52
- BPT53
- BPT54
- BPT55
- BPT56
- BPT57
- BPT58
- BPT59
- BPT60
- BPT61
- BPT62
- BPT63
- BPT64
- BPT65
- BPT66
- BPT67
- BPT68
- BPT69
- BPT70
- BPT71
- BPT72
- BPT73
- BPT74
- BPT75
- BPT76
- BPT77
- BPT78
- BPT79
- BPT80
- BPT81
- BPT82
- BPT83
- BPT84
- BPT85
- BPT86
- BPT87
- BPT88
- BPT89
- BPT90
- BPT91
- BPT92
- BPT93
- BPT94
- BPT95
- BPT96
- BPT97
- BPT98
- BPT99
- BPT100

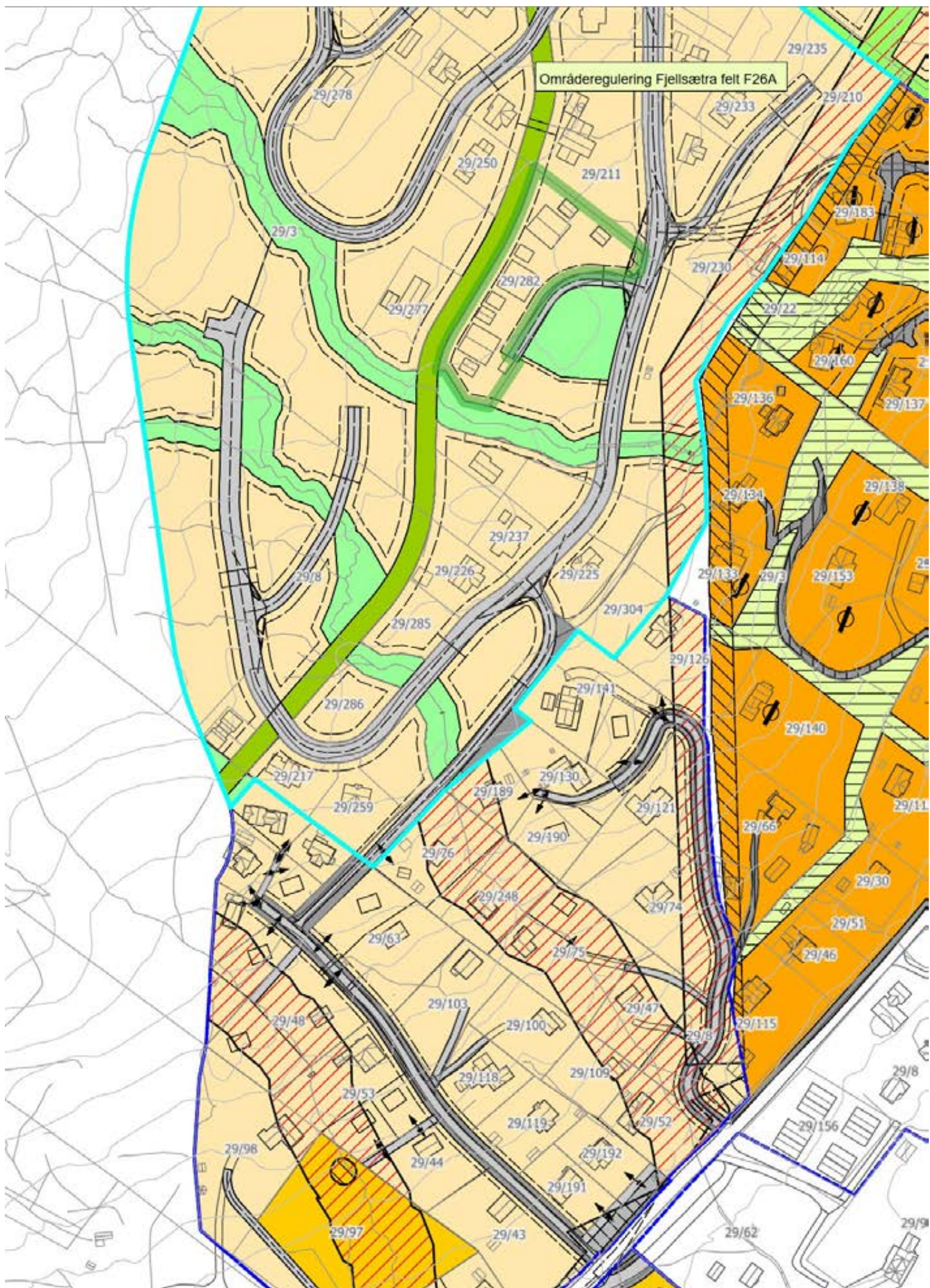
Scale

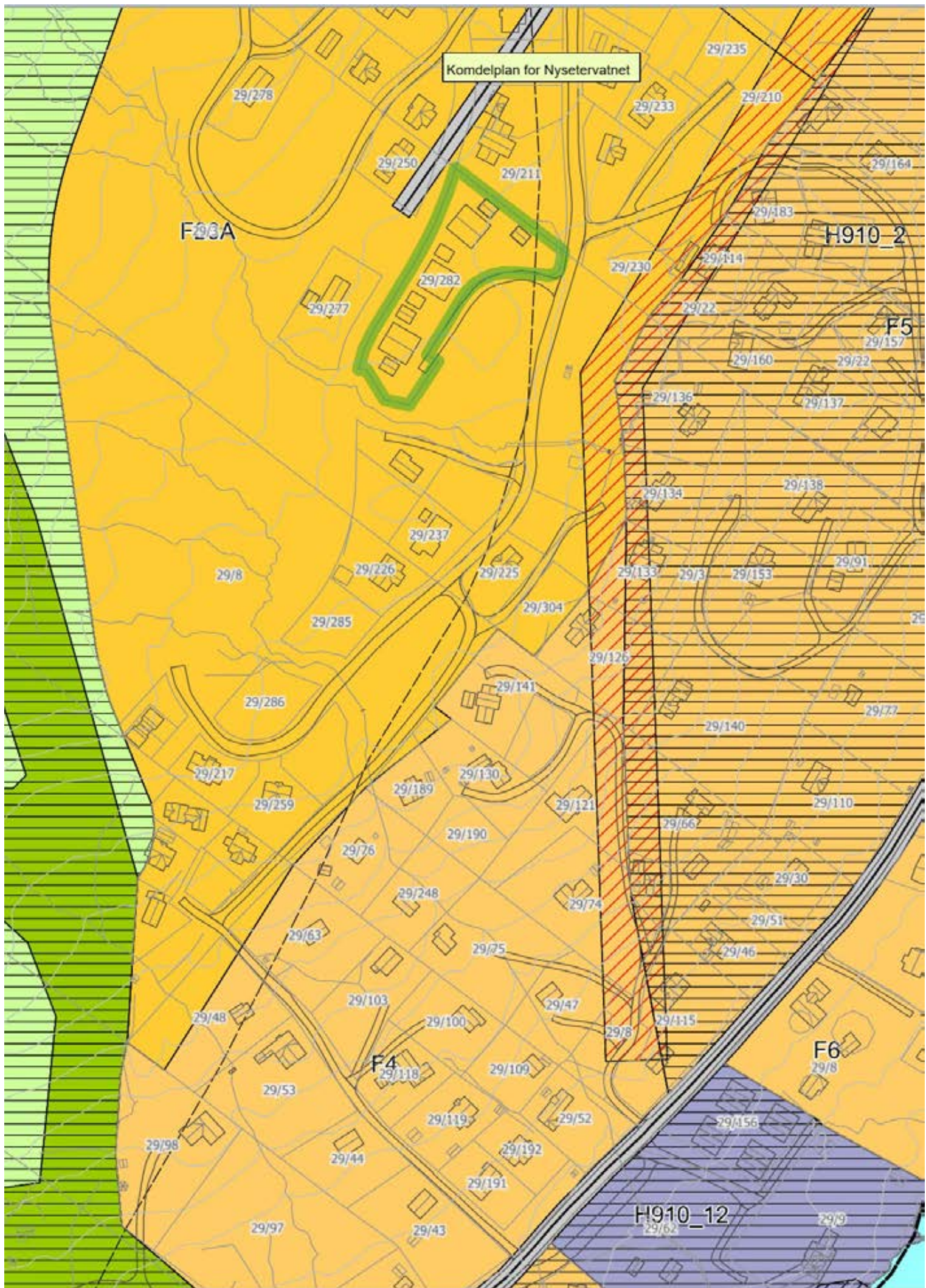
1:1000

North Arrow

Map of the Area

UNIT 17 (2000/00/00)





PLANFØRESEGNER

OMRÅDEREGULERING FOR GNR. 29 BNR. 1, 2, 3, 4, 8, 16, 21, 22 og 25

OMRÅDE F26A I KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET
SYKKYLVEN KOMMUNE - PLANID 15282015009

DATO: 16.02.16, rev. 14.04.16, rev. 08.09.16

Reguleringsendring med forenkla prosess (endring av § 3.2, 2.ledd). Dato: 01.06.21. Delegert sak 206/21.



PLANFØRESEGNER (etter pbl.-08)

OMRÅDEREGULERING GNR. 29 BNR. 1, 2, 3, 4, 8, 16, 21, 22 OG 25
OMRÅDE F26A I KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET
SYKKYLVEN KOMMUNE
FORSLAGSSTILLER: MØRELAFT AS

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innafor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande føresegner for kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet. Desse føresegnene skal gjelde føre kommuneplanen sine føresegner.

§ 2 - Reguleringsformål

Areal innafor planens grenselinjer er regulert til følgande formål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Fritidsbusetnad BFF – detaljregulert
- Skiløypetrasè - skiløypetrasè

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg, offentlig NYSÆTERVEGEN
- Veg, privat V7, SV
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering SPP

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Naturområde GN
- Friområde GF

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkabler) – H370
- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innafor de regulerte byggegrenser. Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng rundt heile bygninga.

3.2 – Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

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.

Jordfargar, som til dømes brunt og grått, skal nyttast på utvendige vegger. Det same gjeld hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse. Listverk, karm og ramme for vindauge og dører kan ha kvit farge. Taktekking skal utførast med material i jord-/naturfargar tilpassa nærområdet som gir ein matt fargeverknad.

Garasjar og carportar skal tilpassast fritidsbustaden med omsyn til materialval, form og farge. For kvar fritidsbustadeining skal opparbeidast minst 2 biloppstillingsplassar – uavhengig av om disse er i garasje/carport eller frittstående på terreng.

3.3 – Terrengbehandling

All inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg, og utbygging skal tilpassast terreng, vegetasjon og naturlige tilhøve så langt råd er.

Ved bygging av fritidsbustad skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 meter og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 meter rekna frå eksisterande terreng rundt bygninga.

Synlege grunnmurer og pilarar skal ha maks 100 cm høgde over planert terreng. Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.

Det skal leggst vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Skråningar kan settast i stand med mur i naturmateriale.

3.4 - Uteareal

Inngjerding av tomta er ikkje tillate.

I område kor beitedyr kan forårsake ulempe og skade på eigdommen kan det som hovudregel tillatast inngjerding av maksimalt 200m² av tomta ved inngangsparti og mindre uteplassar.

Gjerde skal tilpassast bygningane på tomta og utformast på ein diskret måte. Inngjerding skal ikkje hindre allmenn ferdsel.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innafor byggeområda kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge.

Ein godkjent rammeplan for VA-anlegg, for områda BFF, skal leggest ved områdereguleringa ved eigengodkjenning.

Eksisterande og ny fritidsbusetnad i planområdet får tilknytingsplikt til mogleg framtidig felles offentlig vass- og avløpsanlegg i området.

3.6 - Renovasjon:

Renovasjon skal til ein kvar tid følge gjeldande reglar for Sykkylven kommune. Det skal etablerast mottaksstasjonar på parkeringsplass SPP1 og SPP2 som skal vere felles for heile områdeplanen.

3.7 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging av felles uteareal skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg å gjennomføre.

Overgang frå parkeringsplass SPP1 og SPP2 til framtidig turveg gjennom F26B som skal etablerast innafor hensynssone friluftsliv skal gjerast med så låg stigning som mogleg.

3.8 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppast og det skal takast kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 - Bygningar og anlegg

Fellesføresegner

Gjeld BFF1, BFF2 og BFF3

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustadeining.

4.1 – Fritidsbustader område BFF1:

Innafor områda skal det byggast fritidsbustader med inntil 2 bueiningar pr. bygning.

Maks gesimshøgde skal ikkje overstige 5 m, og mønehøgde ikkje over 7 m.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30 pr. frådelte tomt.

Møneretning på hovedmøne skal vere parallell på høgdekotene. Det aksepterast at deler av takflate har møneretning vinkelrett på høgdekotene.

Takform skal vere saltak eller pulttak.

4.2 – Fritidsbustader område BFF2:

Innafor områda skal det byggast fritidsbustader med inntil 8 bueiningar pr. bygning.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40 pr. frådelte tomt.

Møneretning skal vere enten parallell eller vinkelrett på høgdekotene.

Takform skal vere saltak, pulttak eller flatt tak.

Gjeld for BFF2A:

Maks gesimshøgde for areala skal ikkje overstige 10.5 m, og mønehøgde ikkje over 12 m.

Gjeld for BFF2B:

Maks byggehøgde for areala skal ikkje overstige 7 m ved bygging med underetasje.

Maks byggehøgde for areala skal ikkje overstige 8 m ved bygging utan underetasje.

4.3 – Fritidsbustader område BFF3:

Innafor områda skal det byggast fritidsbustader med inntil 4 bueiningar pr. bygning.

Maks byggehøgde for areala skal ikkje overstige 7 m ved bygging med underetasje.

Maks byggehøgde for areala skal ikkje overstige 8 m ved bygging utan underetasje.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30 pr. frådelte tomt.

Møneretning skal vere enten parallell eller vinkelrett på høgdekotene.

Takform skal vere saltak eller pulttak.

4.4 – Skiløypetrasè (sklitràsè):

Sklitràsèen skal sikre enkel gjennomfart gjennom områda og fram til skitrekket og elles til utmarksområda som ligg kring planområdet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, offentlig – NYÆTERVEGEN

Planområdet får tilkomst frå Nysætervegen.

5.2 – Veg, privat

V7 får direkte avkøyring frå Nysætervegen.

Reguleringsbredde for V7 og a_SV7 qesettast til 10 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Reguleringsbredda for a_SV1 settast til 8 m. inkl. skulder og grøfteareal. Andre tilkomstvegar i feltet skal ha reguleringsbredde 6 m. inkl. skulder og grøfteareal.

Skjeringar og fyllingar ut over det som fell naturlig i vegformålet tas på kvar einskild hyttetomt.

5.3 – Annen veggrunn – tekniske anlegg

Areala er sideareal til veg a_SV5 og kan nyttast til tekniske anlegg.

5.4 – Parkeringsplassar

Parkeringsplassane skal sikre moglegheit for parkering for allmenta for utfart i utmarksområde kring planområdet.

I området SPP1 eller SPP2 skal det etablerast avfallskonteinarer som skal dekke behovet for heile planområdet.

§ 6 – Grønnstruktur:

6.1 – Naturområde:

Areal skal sikre ferdsel gjennom området og fungerer også som buffersone mellom dei einskilde felta.

Naturområdet i grense mellom 29/3 og 29/22 skal sikra veg til evt. framtidig utviding av området til fritidsbusetnad i områda nord for planområdet.

6.2 – Friområde:

Arealet skal tilstrebast ivaretakast med vegetasjon og terrengform, og kan vere ein samlingsplass for alle aldersgrupper. Arealet skal vere felles for heile planområdet og det kan etablerast benkar og bord i området.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 – Faresone for høgspenningsanlegg:

Fareområdet gjeld sikringssone rundt høgspenteleidningar. Sikringssona har ei totalbreidd på 30 meter, 15 meter frå senter.

Innanfor omsynssona kan ein ikkje oppføre bygg for varig opphald.

Evt. tiltak i desse områda skal godkjennast av leidningseigar.

Dersom kraftlina vert lagt i jordkabel fell fareområdet bort.

7.2 - Frisiktsoner:

Innafor frisiktsoner skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå.

Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillate.

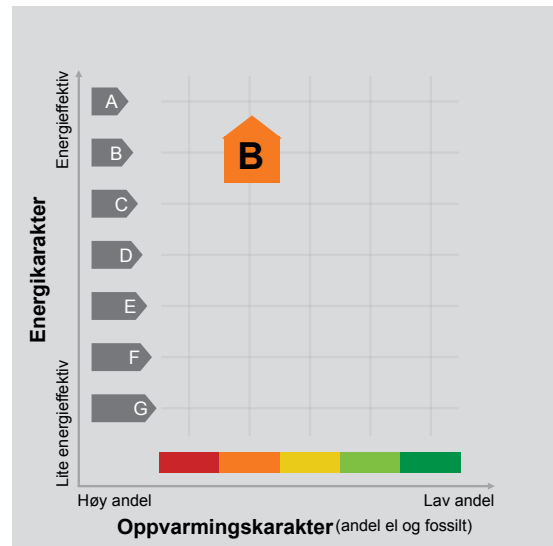
Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 8 - Rekkefølgekrav

- Det skal vere utarbeidd og godkjent ein rammeplan for VA, for områda BFF før områdereguleringa eigengodkjennast.
- Før VA-anlegg blir bygd skal utsleppsløyve og igangsettingsløyve skal ligge føre.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan i samband med byggesøknad for dei einskilte byggetiltaka.
- Midlertidig veg i F26A, som vist i plankartet, må fjernast/stengast ved etablering av V7.
- Det tillatast etablert 20 fritidsbustadseiningar i BFF som nyttar midlertidig veg før etablering av V7.
- Det skal vere etablert mottaksstasjonar på parkeringsplass SPP1 eller SPP2 samstundes med etableringa av V7.
- Før det vert gjeve løyve til nye tiltak (bygge- og deletiltak) og evt. andre igangsettingsløyve skal det ligge føre godkjent utbyggingsavtale som sikrar etablering av V7.
- Før det vert gjeve løyve til nye tiltak (bygge- og deletiltak) og evt. andre igangsettingsløyve på tomter som ligg langs sklitaseen, skal traseen og tilhøyrande naturområde vere rydda for trær, busker og stein i traseen si lengd innanfor delfeltet tomta tilhøyrer.
- Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging, før offentleg veg- og parkeringsplassar innan planområdet til Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet har fått utvida kapasitet og oppgradert standard. Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. stette krava som for samleveg, sa1 iht SvV Hb N100, for strekning med enfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt for strekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke.
Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande.
Parkeringsplassane innanfor tilsvarande kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6220
Sted	STRAUMGJERDE
Kommunenavn	Sykkylven
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300976847
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187089
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl- 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0236/25

Adresse: Ladelia 1D, 6220 STRAUMGJERDE, gnr. 29, bnr.
282, snr. 4 i Sykkylven kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/