Digital salgsoppgave

Takk for din interesse for Standalvegen 58

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgaven

ambita

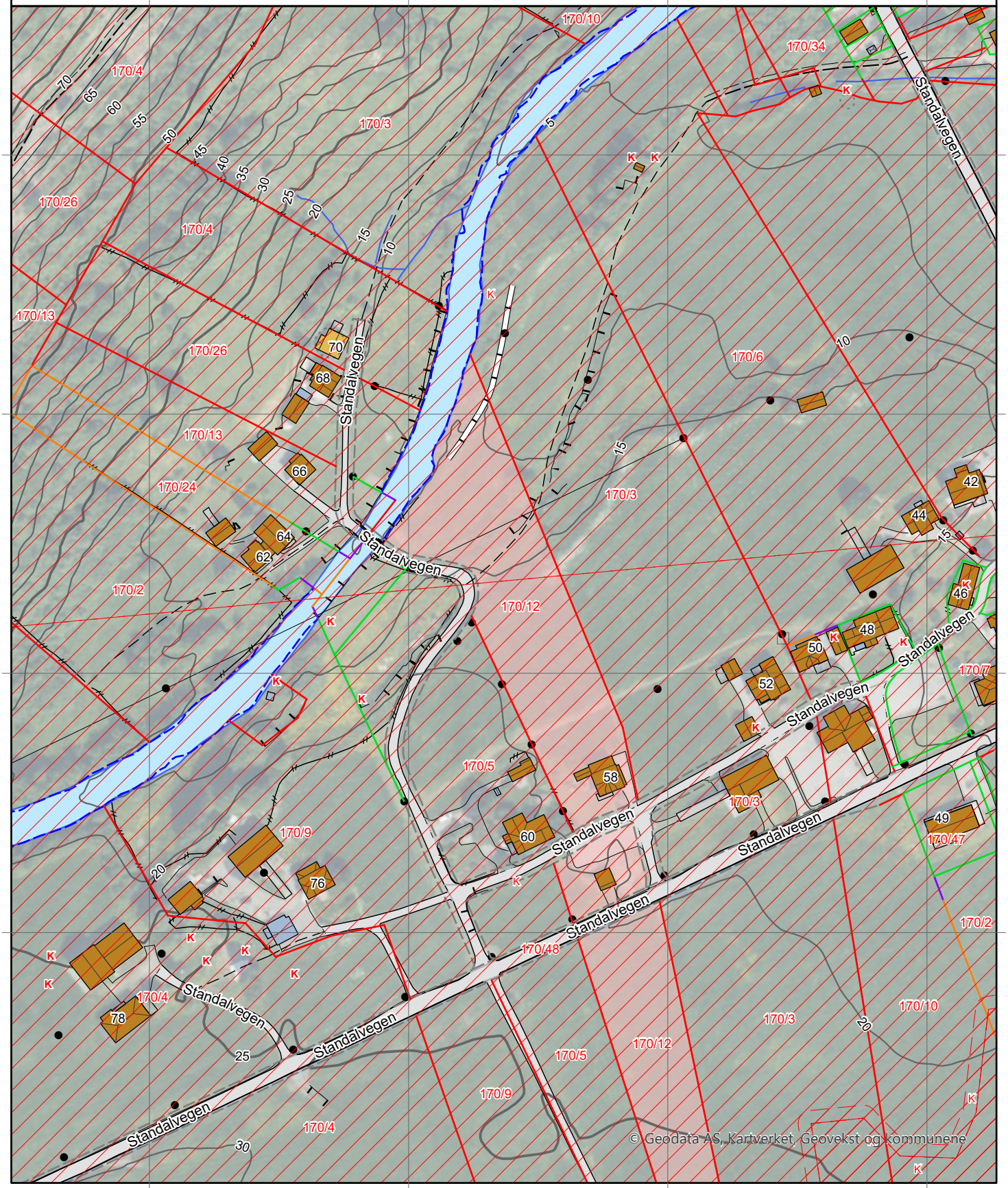
Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/170/12/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 17.3.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

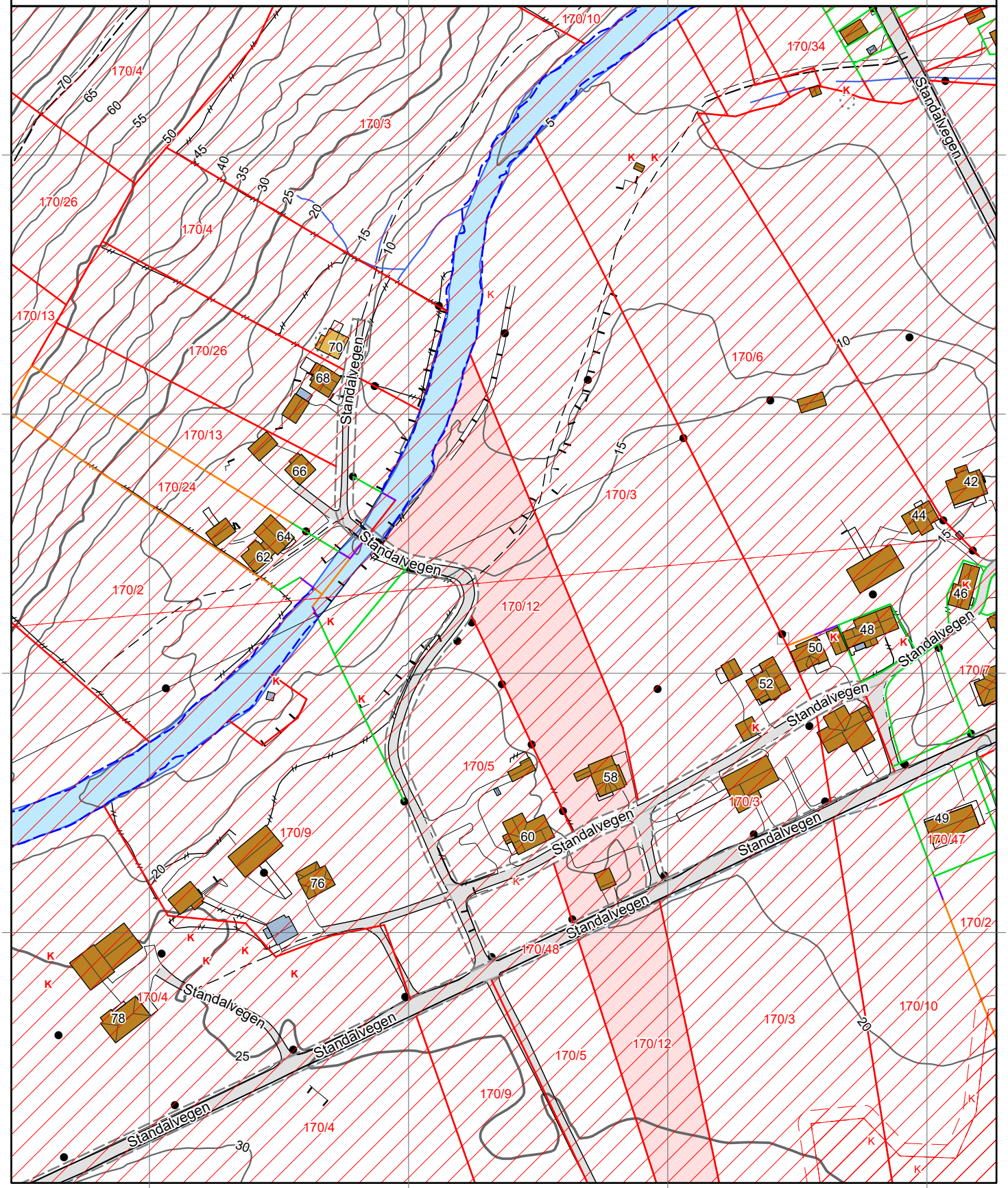
Kommune: 1520 Ørsta
Eiendom: 1520/170/12/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 17.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

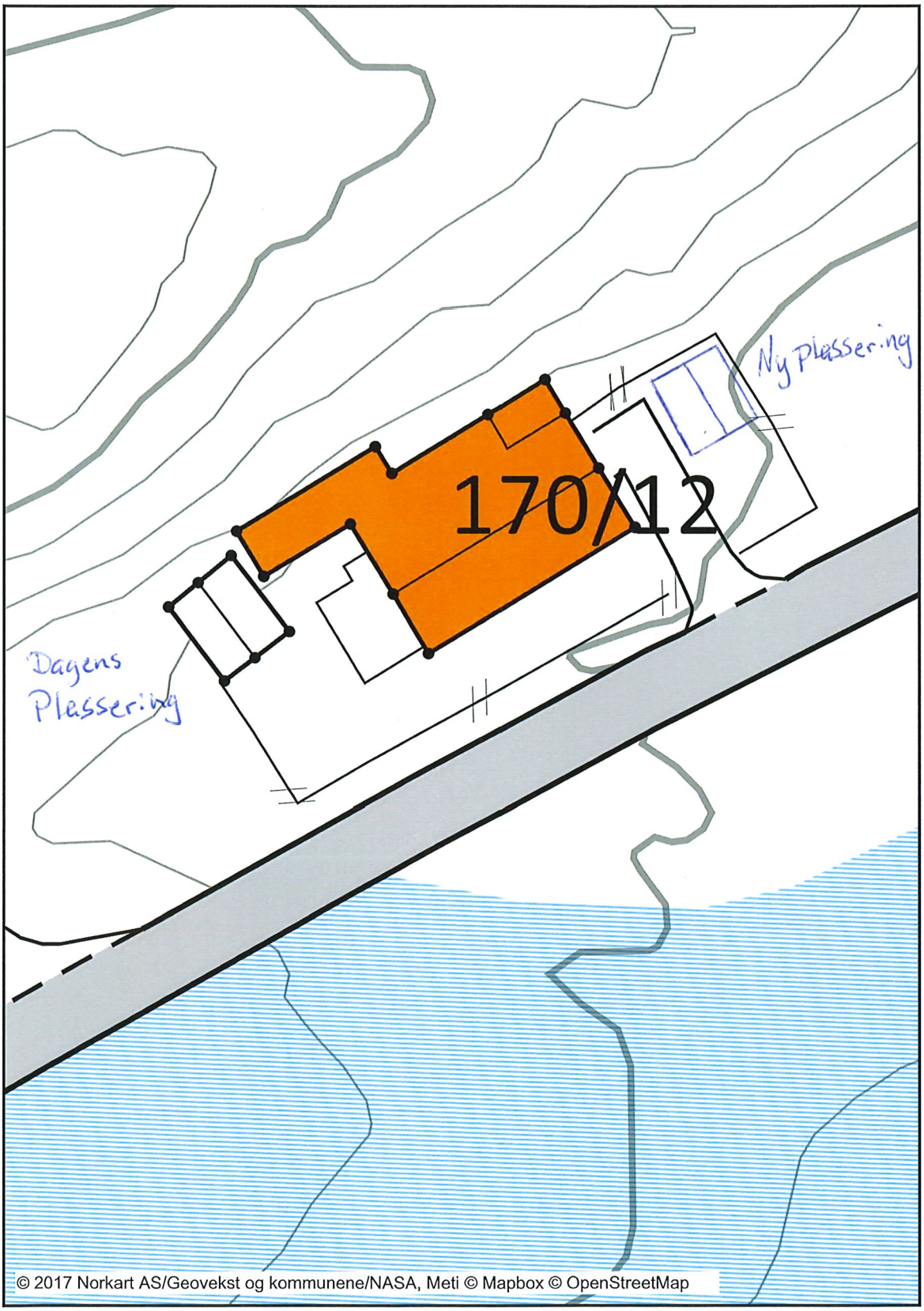
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

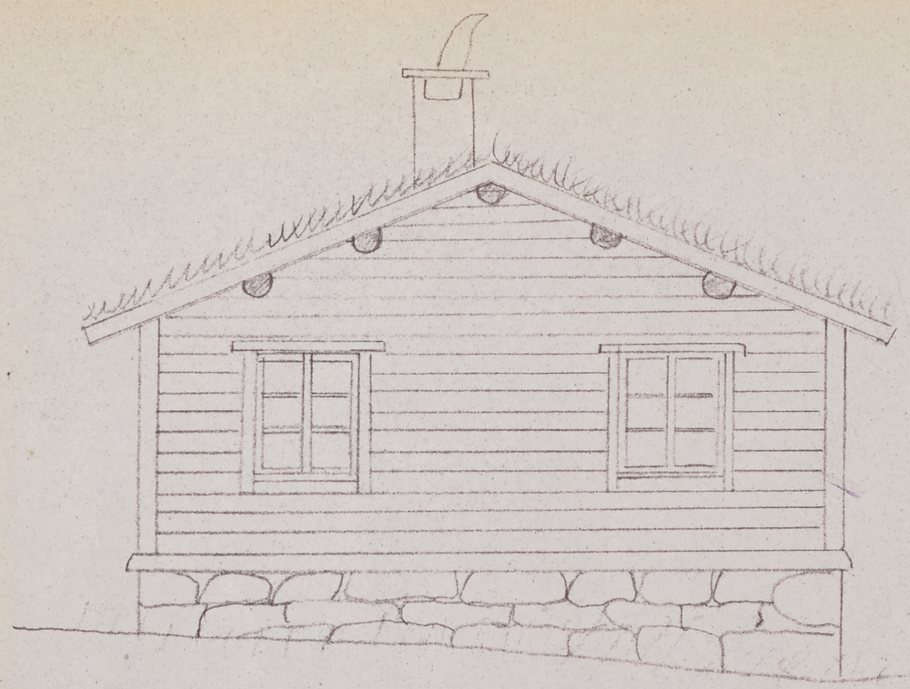
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gnr 170 bnr 12

Dato: 08.05.2017 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

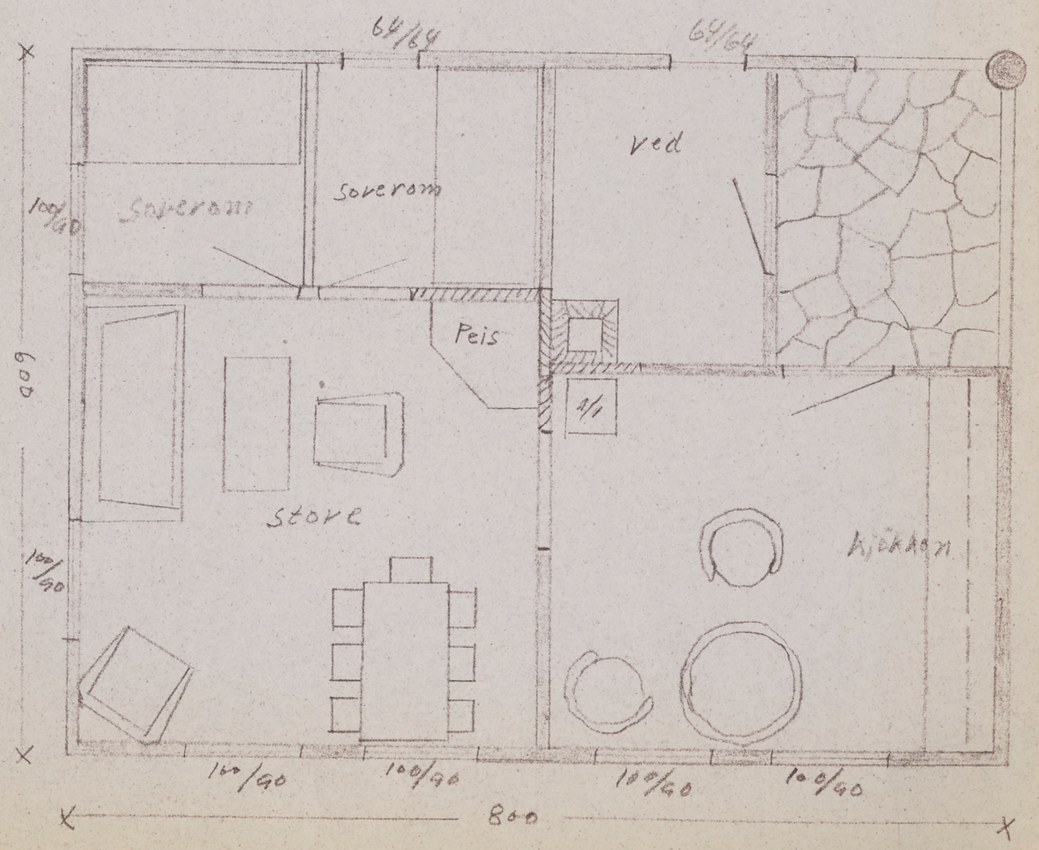
N





Fasade mot vest

Fasade mot syd



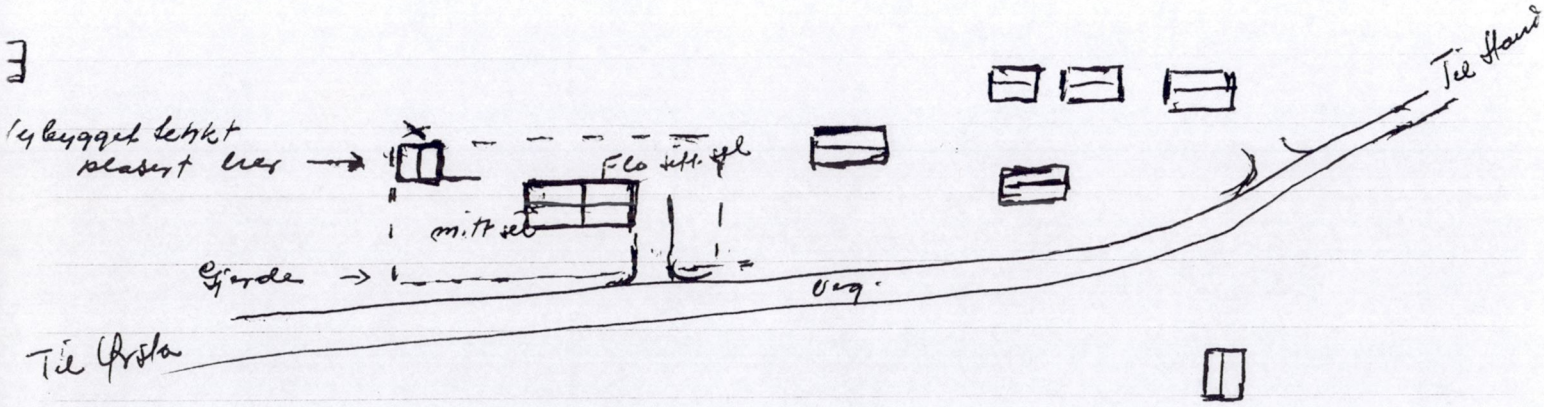
Planane godkjent på dei vilkår som byggerådet har sett. **Jfr. vedlagde utskrift og merknader på teikning og byggemelding.**
Stempla teikning, byggemelding og utskrift av byggerådet sitt vedtak skal alltid vere tilstade på byggeplassen.
ØRSTA BYGGERÅD 19/5 1970
Sign. [illegible]

HYTTE FOR PÅL LANGSTØYL

MÅL 1:50

TEIKNA 2/6-1970
J. Langslåtø

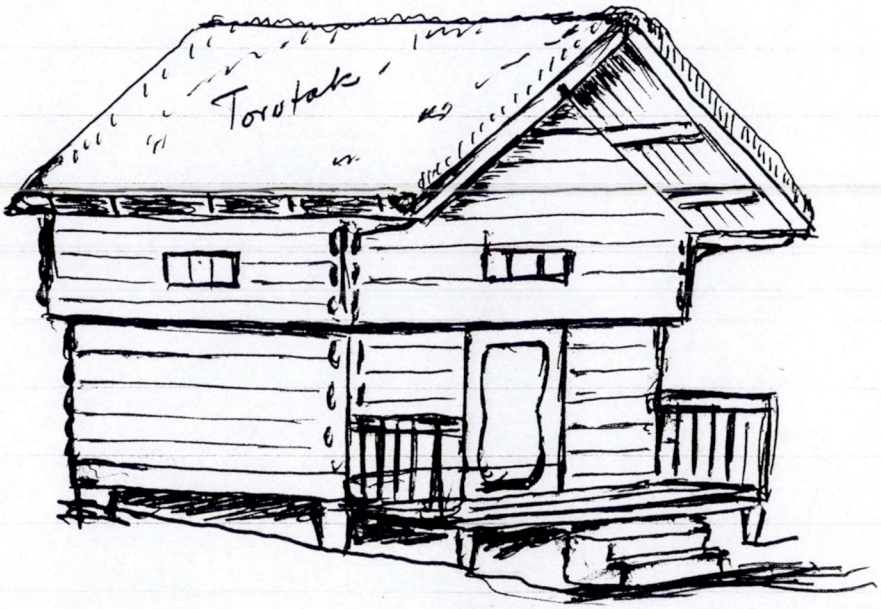
Standal sæter



Vedlegg 1 Sæterbu i tømmer

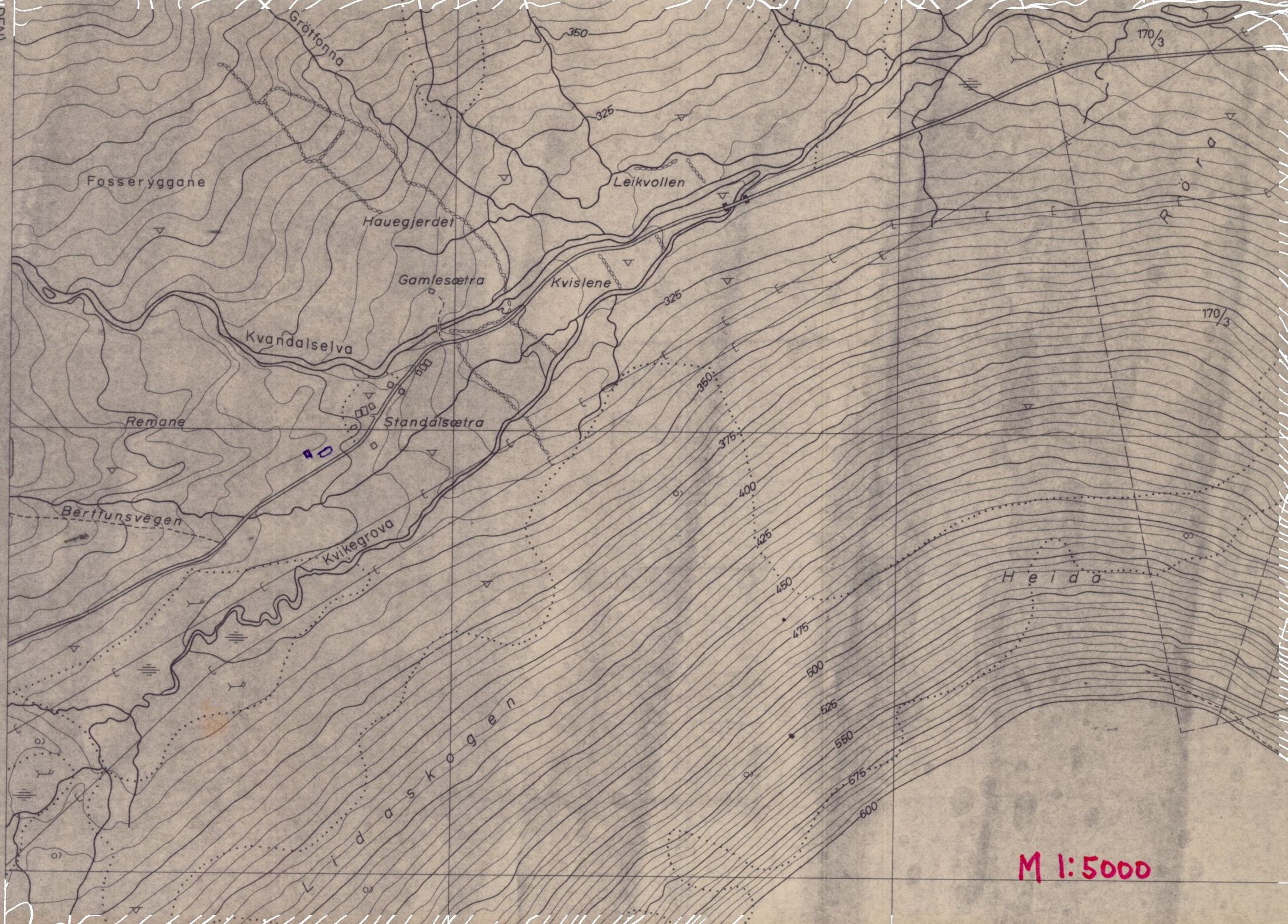
ca. 10 m²

Lengde 3.5 m.
Bredde 2.8 "



Ulan loft eller kjøkken.

Planane godkjent på dei vilkår som byggerådet har sett. Jfr. vedlagde utskrift og merknader på teikning og byggemelding.
Stempla teikning, byggemelding og utskrift av byggerådet sitt vedtak skal alltid vere tilstade på byggeplassen.
ØRSTA BYGGERÅD 22/11 1974


Grøttonna
350
325
Fosseryggane
Leikvollen
Hauegjerdet
Gamlesætra
Kvislene
Kvandalselva
325
350
375
400
425
450
475
500
525
550
575
600
Remane
Standalsætra
Berftunsvegen
Kvikegrova
Heida
Lidaskogen
170/3
170/3
M 1:5000

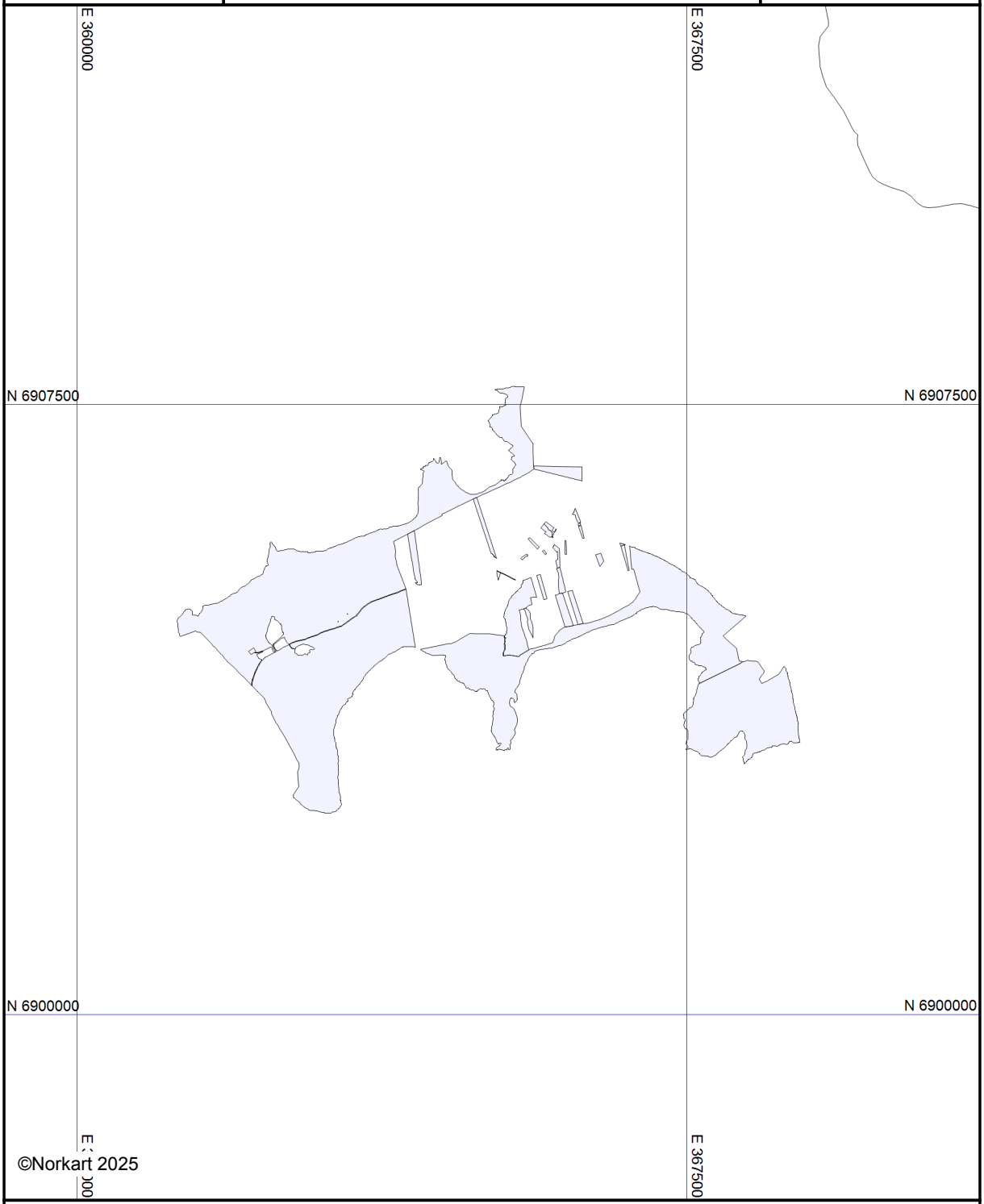
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/12
Adresse: Standalvegen 58
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:75000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

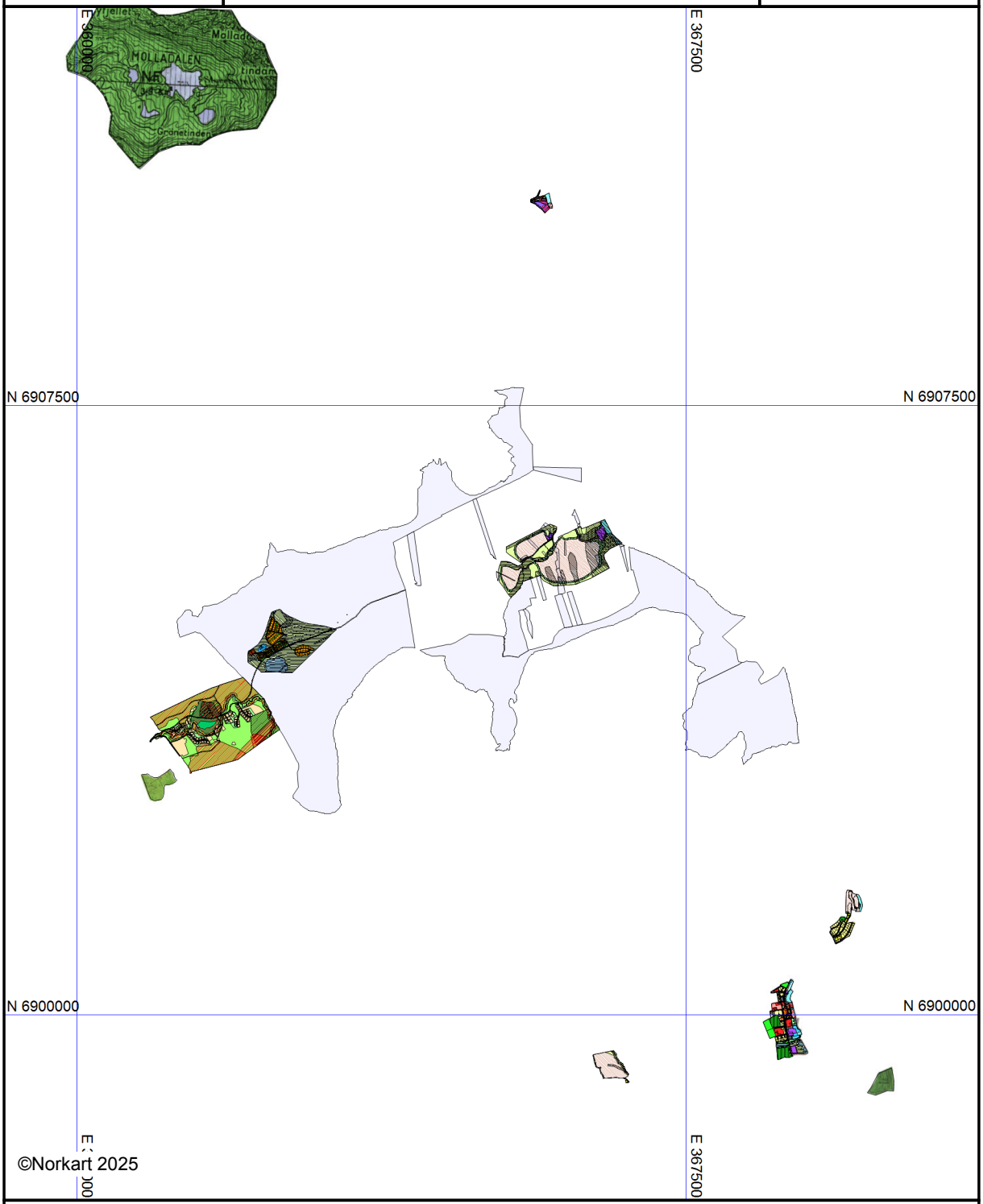
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 170/12
Adresse: Standalvegen 58
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:75000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § .
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Område for forretningar
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbusetnad
- Område for offentlege bygningar (stat, fylke
- Offentleg barnehage
- Offentleg undervisning (skule,universitet mv.
- Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,
- Offentleg kyrkje
- Område for særskilt angitt allmennyttig formå
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Område for herberge og bevertningsstader

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL198.
- Landbruksområde
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
- Offentlege trafikkområde
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Hamneområde i sjø
- Anna trafikkområde i sjø/vassdrag
- Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
- Friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthamn

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25
- Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transf
- Område med rasfare
- Område med flomfare

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
- Privat veg
- Parkbelte i industristrok
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthamn (land)
- Privat småbåthamn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Drikkevassmagasin
- Vass- og avløpsanlegg
- Frisiktsone ved veg
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygningar og anlegg
- Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Anna kombinert formål
- Rekkjefølgeføresegner

PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkjefølgeområde

Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad
- Fritidsbusetnad - frittliggjande
- Sentrumsformål
- Tenesteyting
- Barnehage
- Anna tenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbygningar
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Energianlegg
- Vass- og avløpsanlegg
- Vassforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Uthus/naust/badehus
- Leikeplass
- Kombinert byggje- og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Kai
- Parkering

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsformål og rein
- LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål
- Naturformål
- Friluftsformål
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- LNFR formål kombinert med andre angitte ho

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrai
- Hamneområde i sjø
- Småbåthamn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyra

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

STANDALEIDET HYTTEFELT

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
RTK-0605.B		31.10.2006	Ørsta kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:
Plangrensene er vist på reguleringskart datert 09.03.2006, sist rev. 30.10.2006.

Området vert avgrensa slik:

I aust:	Åsrygg nordaust for ”Berttunvegen”
I sør:	Standalvatnet si søndre strand
I vest:	Foten av ”Bjønnanakken”
I nord:	Dyrkingsfeltet si nordre avgrensing

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMELSAR
a) Disse føresegnene kjem i tillegg til dei til ein kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og bestemmelsar.

b) Når særlege grunnar talar for det kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova (pbl.) og teknisk forskrift.

c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med planen.

d) Nye hytter innanfor planområdet som skal ha innlagt vatn skal ha tilknyting til felles vass- og avløpsløysing.

e) Borehol for felles vassforsyning skal etablerast ved foten av ”Bjønnanakken” etter samråd med kommunen sin fagansvarlege og basert på tilråding frå hydrogeolog. Borehola kan liggje utanfor reguleringsplanen si avgrensing, men plasseringa skal ikkje kome i konflikt med allmenne interesser. Om tilhøva ligg til rette for det, skal borehola søkjast lagt i nærleiken av høgdebassenget (Sp1).

§ 3. REGULERINGSFØREMÅL
Arealet innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

1. Byggeområde (pbl. § 25, nr. 1):
   - Fritidsbustader (F)
   - Fritidsbustader (punktfeste)
   - Herberge, bevertningsstad (H)
   - Allmennyttig føremål (A)

2. Offentleg trafikkområde (pbl. § 25, nr. 3):
   - Køyreveg
   - Parkeringsplass (P)

3. Fareområde (pbl. § 25, 1.ledd nr. 5):
- Område med rasfare
- Høgspenningsanlegg

4. Spesialområde (pbl. § 25, nr. 6):
- Privat veg (Prv)
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i vassdrag
- Privat parkering (Pp)
- Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1)
- Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2)
- Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9)
- Kommunalteknisk anlegg – avfallscontainer, poststativ (Sp10)
- Frisiktsone ved veg

5. Fellesområde (pbl. § 25, nr. 7):
- Felles grøntareal
- Felles avkjørsle, parkering (Fp)
- Felles tilkomstveg (Fv)
- Felles gangtilkomst/tunområde

§ 4. BYGGEOMRÅDE

a) Arealbruk:
I byggeområda F 1 – F 9 kan det oppførast frittliggjande fritidshus. Med unntak for F 6 – F 9, kan det byggast anneks og uthus.

Grad av utnytting for tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.
Innanfor felt F 1 – F 5 skal maks. utnytting skal vere BYA=15%, men aldri meir enn 200 m² per tomt.

Inntil to tomter vert tillate slått saman, og vil i høve til utrekning av BYA reknast som ei tomt. Maks. utnytting for to samanslegne tomter skal vere BYA=250 m². I desse tilfella skal bygningsmassen brytast opp i mindre einingar slik at bygningen ikkje framstår som eit stort enkeltvolum.

Innanfor felt F 6 – F 9 skal maks. utnytting skal vere BYA=30%, men aldri meir enn 80 m² per hytteeining.
Innanfor felt A (Røde Kors-hytta) skal maks. utnytting vere BYA=300 m².
Innanfor felt H (Standalhytta) skal maks utnytting vere BYA=600 m².

Innanfor felt F 6 – F 9, der den viste hytteplasseringa er gjort bindande i planen, er det føresett særskilte tiltak for å tilfredsstille brannkrava i byggeforskrifta. Før sal av enkelttomter må det inngåast avtale om rett til vedlikehald av fasade frå nabotomt. Avtalen må tinglysast.

b) Bygningar:
Innanfor byggeområda skal bygningar oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur.
Innanfor felt F 1 - F 5 skal mønehøgda ikkje vere større enn 5,5 m.
Innanfor felt F 1 - F 5 kan det tillatast underetasje der terrenget tilseier det. Kommunen kan krevje slik underetasje.

Innanfor felt F1 - F 4, der det ikkje er underetasje samt for område A (Røde Kors-hytta) og H (Standalhytta), tillatast ei mønehøgde på inntil 7,5 m for 1/3 av hovudmønet si lengde.
Innanfor felt F 6 - F 9 tillatast mønehøgde inntil 6,5 m.

Som hovudregel skal det brukast torvtak for alle områder unntatt F 6 – F 9. Blanke eller glasserte takflater vert ikkje tillate.
Innanfor felt F 1 - F 5 og område A skal takvinkelen vere mellom 20 og 33 grader.
Innanfor område H tilpassast takvinkel til eksisterande bygningar.
Innanfor felt F 6 - F 9 skal takvinkelen vere mellom 30 og 38 grader.

Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialval, og at bygningane innanfor same gruppe får ei harmonisk utforming i respekt for lokal byggeskikk. Det skal brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande fargar vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.

c) Uteområde:
Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Det er ikkje mogleg å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomta. Overskotsmasse skal køyrast vekk. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på. Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
For tomter som ligg innanfor F 1 – F 4 (på eksisterande dyrkingsfelt) tillatast mindre terrengendringar.

d) Biloppstillingsplassar:
Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass for kvar hytte. For felta F 1 - F 5 skal det opparbeidast min.1 plass på eiga tomt. For felta F 6 - F 9 skal plassane opparbeidast på felles tilkomstveg/ parkering, som vist på plankartet.

e) På delar av tomt som ligg i rasutsett område, kan det oppførast bygningar som ikkje skal brukast til varig opphald, slik som uthus eller liknande.

§ 5. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
I offentlege trafikkområde skal det byggjast:
- køyreveg med tilhøyrande grøft
- parkeringsplassar (P)

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. pbl. § 35.

§ 6. SPESIALOMRÅDE
a) Private vegar (Prv):
I område for private vegar skal det byggast køyrevegar med tilhøyrande grøft.

Private vegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. I tillegg kjem naudsynt areal til skjering og fylling, jf. pbl. § 35.

Prv 1 er privat tilkomstveg og Pp 1 er privat parkeringsplass for område A – Røde Kors-hytta.
Prv 2 er privat tilkomstveg og Pp2 er privat parkeringsplass for område H – Standalhytta.
Prv 3 er open for naudsynt driftskøyring til område L 1.

b) Friluftsområde:
Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengtilstand og vegetasjonsbilete skal ivaretakast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst.

Innanfor friluftsområdet merka som ”Badeplass” på nordsida av Standalvatnet, kan det leggast ut badebrygge/-flåte. Denne kan vere på maks. 2 x 4 m i tillegg til landfeste. Ei uttynning av vegetasjon kan tillatast innanfor dette området etter samråd med kommunen.

c) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):
Innanfor område Sp1 skal det etablerast anlegg for felles vassforsyning. Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

d) Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2):
Innanfor område Sp2 kan det opparbeidast avskjerande overvassgrøft. Detaljert utforming skal visast i samanheng med byggemelding av andre tekniske anlegg.

e) Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9):
Innanfor område Sp9 kan det oppførast nettstasjon.

f) Kommunalteknisk anlegg – container for avfall, poststativ (Sp10):
Innanfor område Sp10 kan det plasserast ”tette” containerar for avfall etter avtale med reinhaldsverket. På same området kan det plasserast poststativ.

g) Frisiktsone ved veg:
I frisiktsone skal det ikkje vere hindringar over 0,5 m rekna utifrå vegnivået.

h) Felles føresegner for hyttepunkt innanfor friluftsområdet Sp4:

- Innanfor området kan det byggjast frittliggjande fritidshus der punktfeste er vist i kart.
- Hyttene skal plasserast slik at sentrum av festepunktet kjem innanfor hytteareal. Bygningar skal oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur. Møneretning skal vere tilnærma parallelt med høgdekotene.
- Hyttene skal ikkje gjerdast inn. Det skal ikkje opparbeidast køyreveg til hyttene.
- Som hovudregel skal det brukast torvtak. Blanke eller glasserte takflater tillatast ikkje. Flaggstenger tillatast ikkje. Søppel skal leverast i felles container på dertil avsett plass.
- Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Terrenget rundt hyttene må ikkje endrast ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomta. Overskotsmasse skal fjernast. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på.
- Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og et godt materialval. Det brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande farger vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.
- Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.
- For nye hytter som ikkje får innlagt vatn tilknytt felles vatn- og avløpsanlegg, skal det tilretteleggast brukertilpassa tappepunkt.

<u>For eksisterande fritidsbustader og nye utan innlagt vatn gjeld:</u>

- Det kan byggjast frittliggjande fritidsbustader med maks. utnytting BYA=80 m² inkl. anneks/ uthus per punktfeste. Takvinkelen skal vere mellom 15 og 27 grader. Det kan tillatast ei mønehøgd på inntil 4,5 m.

<u>For eksisterande fritidsbustader som vert tilknytt felles vatn- og avlaupsanlegg og nye med innlagt vatn gjeld:</u>

- Det kan byggjast eit frittliggjande fritidsbustader inkl. anneks/uthus med maks. utnytting BYA=150 m² per punktfeste.

- Takvinkelen skal vere mellom 20 og 33 grader. Det kan tillatast ei mønehøgd på inntil 5,5 m.

§ 7. FELLESOMRÅDE
a) Felles grøntareal:
Felles grøntareal er felles for tilstøytande eigedomar og eigedomar innanfor same tun.
Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengtilstand og skogsbilete skal ivaretakast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst. Felles grøntareal i tunområda kan tilretteleggast for aktivitetar og opphald.

c) Felles tilkomstveg (Fv):
Felles tilkomstvegar skal vere felles for følgjande område:

Fv 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 1
Fv 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 3
Fv 5 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 5

d) Felles avkjørsel, parkering (Fp):
Det skal opparbeidast ein parkeringsplass per hytte. Dei felles parkeringsplassane skal vere felles for følgjande område:

Fp 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 8 og F 9
Fp 2 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 6 og F 7
Fp 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor F 1 – F 4 samt for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4
Fp 4 - Fp 7 skal vere felles for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4

b) Felles gangveg/tunområde innanfor F 6 – F 9:
Felles gangveg og tunområde skal vere felles for tilstøytande tomter.

Gangvegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. Tunområda, utanom felles tilkomstveg, skal utformast for felles opphald og leik.

§ 8. REKKJEFØLGJEKRAV
a) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):
Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

b) Hytteområde F 5
Utbygging i området F5 kan ikkje skje før utbyggar har dokumentert at rasfaren er tilfredsstillande i høve krava i byggeforskrifta.

Eigengodkjend av Ørsta kommunestyre

Sak nr. 0039/06 - møtedato 31.10.2006

_____ _____
-ordførar- -rådmann-

MASSETAK PÅ STANDAL

Planidentifikasjon: Kart-nr i kartarkivskap nr 1	Stadfestingsdato	Stadfesta av:
RTK- 0711	**23.10.2008**	**Ørsta kommunestyre**

OMRÅDEOMTALE/ PLANGRENSE

Plangrensene er viste på plankart RTK-0711, sist revidert 05.05.2008. Føresegnene er knytte til delplanen for Standal som primært omfattar areal knytt til byggeråstoff. Avgrensinga i sør, vest og nord er styrt av massetaket. I nord, austre del, delvis langs eigedomsgrensa knytt til vegen. I aust er grensa lagd i sjø ca 50 m frå land.

§ 1 – GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføreskriftene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankart og føresegner) set fast.

§ 2 – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 3 – REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova (pbl) til følgjande føremål, slik:

3.1 – Byggeområde (pbl §25.1)
- Industriområde I1og I2

3.2 – Landbruksområde (pbl. §25.2)
- Landbruksområde (L4, L5, L6 og L7)
- Jord- og skogbruksområde (J&S 1, J&S 2, J&S 3, J&S 8, J&S 9 og J&S 10)

3.3 – Offentleg trafikkområde (pbl §25.3)
- Køyreveg
- Anna trafikkområde
- Trafikkområde i sjø

3.4 – Fareområde (pbl §25.5)
- Høgspenningsanlegg
- Flodbølgefare
- Snøskredfare

3.5 – Spesialområde (pbl §25.6)
- Friluftsområde på land (Sp5, Sp6, Sp7, Sp8, Sp9, Sp10 og Sp11)
- Natur- og friluftsområde på land (Sp4)
- Parkbelte i industristrøk (Sp 12, Sp 13, Sp 14, Sp15, Sp16, Sp17, Sp18 og Sp 29)
- Friluftsområde i vassdrag/sjø (Sp19, Sp20, Sp21, Sp22 og Sp23)
- Privat veg (Sp25, Sp26 og Sp27)
- Frisiktsone ved veg
- Naturvernområde (Sp24)
- Bevaring kulturminne (Sp30)
- Energiproduksjonsanlegg (Sp28)

3.6 – Kombinerte føremål (pbl. §25, 2. ledd)
Steinbrot, massetak/Jordbruk og skogbruk (Sp1/J&S8, Sp2J&S9 og Sp3/J&S10)

§ 4 – BYGGEOMRÅDE

Industri I1

Område I1 skal nyttast til å anlegge infrastruktur for lagring og lasting av sand, grus og pukk.

Brakker og andre bygg/installasjonar som er naudsynte for drifta kan plasserast i dette området. Desse må plasserast på trygg grunn med tanke på snøskred og oppskyllingshøgde frå fjellskred.

Drifta skal ikkje skje i periodar med rasfare, jf. Arbeidsmiljølova med tilhøyrande føresegner.

Ved planlegging av kai, til erstatning for eksisterande kai, må det tydeleggjerast at den nye kaia ikkje vil medføre auka sårbarheit i området. Det må ikkje leggast til rette for personopphald i tilknyting til anlegget.

For jordbruksføremål og friluftsliv skal det vere mogleg og sikkert å passere området i vest.

Før tiltak etter planen kan iverksettast skal det gjennomførast ei arkeologisk undersøking av fornminna i planområdet.

Industri I2 skal nyttast til industriell verksemd som verkstad og liknande.

§ 5 – LANDBRUKSOMRÅDE

5.1 - Landbruksområde L4, L5, L6 og L7.
Områda skal brukast til landbruksområde. Det kan oppførast bygningar med direkte tilknyting til tradisjonelt jordbruk.

I område L6 og L7 skal alle inngrep i grunnen, inkludert pløying djupare enn 0.2 m avklarast hjå fylkeskonservatoren.

5.2 - Jord- og skogbruksområde (J&S 1, J&S 2, J&S 3, J&S 8, J&S 9 og J&S 10)
Områda skal brukast til jord- og skogbruksområde.
Det kan oppførast bygningar med direkte tilknyting til tradisjonelt jordbruk.

§6 – OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

6.1 – Køyreveg
Kommunal veg, regulert i 10 m bredd med vegbreidde 4,5 m inkludert skuldrer.

6.2 – Annan veggrunn

Området skal nyttast til sideareal for køyreveg, slik som grøfter og skråningar.

6.3 – Trafikkområde sjø

Området skal sikre tilgang til kaia. Innanfor området kan det byggast ein utskipings- og kaikonstruksjon med tilhøyrande anlegg. I sjøen, ein på kvar side av kaia, vil det kunne plasserast støttepunkt for båtane.

Det må dokumenterast at kaia vil vere robust nok til å stå imot ei flodbølgje. Dokumentasjonen må vere utarbeidd av relevant fagleg kompetanse.

§7 – FAREOMRÅDE

7.1 - Høgspenningsanlegg

I område før høgspenningsanlegg skal det vere høve til å føre opp anlegg i tilknyting til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Dersom kraftlinene vert lagt i jordkabel, fell fareområdet bort.

7.2 – Flodbølgefare

Det må dokumenterast at konstruksjonar plassert lavare enn cote 5 vil være robuste nok til å stå i mot ei flodbølgje eller det må gjennomførast eiga flodbølgeanalyse for lokaliteten. I området må det ikkje tillatast varig personopphald.

7.3 – Snøskredfare

Drift skal ikkje skje i periodar med snøskredfare jf. §9.3 pkt. 5. Konstruksjonar som ikkje er robuste nok til å stå imot eit skred må sikrast.

§8 – SPESIALOMRÅDE

8.1 – Friluftsområde på land

I områda er det ikkje lov å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunalt skjøn er til hinder for å nytte området til friluftsområde. Eksisterande vegetasjonsbilde og kantvegetasjon langs vassdrag skal takast vare på. Der kant-vegetasjon manglar, bør det leggast til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon. Det er tillate med plukkhogst, men ikkje flatehogst. Treslagskifte er ikkje tillate.

8.2 – Natur- og friluftsområde på land

I området er det ikkje lov å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som kan vere til hinder eller ulempe for dei natur- og friluftsinteressene som ligg til grunn for reguleringsføremålet, inklusiv ivaretaking av det gamle kulturlandskapet med

steingjerde, restar etter bygningar og kravfull vegetasjon. Tradisjonell skjøtsel, inklusiv rydding og hogst av enkelttre for å ivareta tilsvarande interesser er tillate.

8.3 – Parkbelte i industristrøk

Områda Sp12 – Sp18 er ei sikrings- og overgangssone mot annan arealbruk. I området kan det etter behov sikrast mot at menneske og dyr vert utsette mot fare. Det skal kunne anleggast stiar for passering.

Område Sp 12. I området skal det kunne gjennomførast rassikringstiltak. Tiltaka skal godkjennast av kommunen.

Deler av Sp18 er også regulert som spesialområde vern (freda kulturminna) og omfattar sikringssone til fornminna, jf. også pkt. 8.8. Det er ikkje lov å dekke til, byggje ut eller anlegge veg over regulert verneområde. Der verneområdet har grense med SP 18, skal det settast opp gjerde i føremålsgrensa til verneområdet i anleggstida. Gjerdet kan ha opningar for å gje høve til gangferdsel. På strekninga som vender mot I1 skal gjerdet vere permanent. Vernevoll skal ligge utanom verneområdet. Alle avvik må avklarast hjå fylkeskonservatoren.

Før tiltak etter planen kan iverksettast skal det gjennomførast ei arkeologisk undersøking av fornminna i planområdet.

Det skal kunne anleggast midlertidige vegar som er naudsynte for drifta. Vidare kan arealet brukast til å leie vatn utanom massetaket.

Det må ikkje takast ut masser frå parkbeltet, men ved avslutting kan ein etter nærare presisering i driftsplanen foreta inngrep i terrenget i randsona for å skape naturleg overgang mellom brot, massetak og naturterreng.

Vidare kan områda brukast til skjerming for innsyn og støy. Skjerminga skal ikkje vere høgare enn tre meter, målt frå tilgrensande terreng.

Område Sp18. Det skal ikkje gjerast inngrep som kan skade eventuelle arkeologiske kulturminne.

Område Sp29. Området skal bevarast inngrepsfritt og m.a. ha funksjon som innsynsvern mot massetaket og del av framtidig rassikring.

Område SP 31. Området er ein del av skredvifta som elles er omfatta av naturvern-område (SP24) og skal ivaretakast som ein naturleg del av denne. Naudsynte rassikringstiltak kan gjennomførast dersom dette omsynet ikkje kan ivaretakast på annan måte. Tiltaka må godkjennast av kommunen, og byggje på skred- og naturfagleg kompetanse.

8.4 – Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det må ikkje iverksetjast tiltak i området som reduserer elva eller strandsona som natur-, rekreasjons- og friluftsområde. Maksimalt støynivå skal vere i samsvar med støynivået som vert utløyst av tilrådd grense for bustadsområda.

8.5 – Privat veg

Private vegar er viste med areal som er naudsynt for å anlegge vegane. Dei er illustrerte med vegbreidd og senterline, men kan tilpassast industriområde og massetak.

Området Sp25 skal gje hovudtilkomst til massetak og kai. Ein sti som skal gi tilkomst til Sp24 kan følgje vegen sørvest og sør for I1.

Område Sp26 skal gje tilkomst til Sp3/J&S10. Vegbreidda ved avkøyrsle til kommunevegen skal reduserast til 4 m køyrebreidd etter at dagens knuseanlegg er flytta.

Området Sp27 skal gje tilkomst til industriområdet I2, Sp28 og Sp2/J&S9. Vegen til Sp28 er ikkje teikna gjennom heile I2, men det er ein føresetnad at gjennomkøyring er mogleg.

8.6 – Frisiktsone ved veg

Frisiktsone ved veg, Sp25, Sp26 og Sp 27 er lagt inn i høve til vegnormalen. Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan likevel plasserast i siktsona.

8.7 – Naturvernområde

I naturvernområdet er det ikkje tillate med tiltak som kan endre dei naturgjevne forholda.

Bruk av området til beite som ikkje medfører slitasje eller endring i tilstanden som er grunnlaget for verdien til området, er tillate.

8.8 – Spesialområde vern fornminne

Kulturelt bevaringsområde, Sp 30, er avsett på grunn av automatisk freda kulturminne i høve til kulturminnelova §4. I høve til kulturminnelova §3 er det ikkje lov til å gjere noko som kan skade, eller på anna vis skjemme buplasslaga under matjorda. Vernet kan sameinast med fortsatt bruk som slåttemark og beitemark. Ompløgingsdjupne djupare enn 0.2 m, må avklarast hos fylkeskonservatoren på same måte som andre tiltak som kan påverke fornminna, jf. også pkt. 8.2.

8.9 – Energiproduksjonsanlegg

Sp28 er avsett til bygg/installasjonar som har samband med etableringa av eit kraftverk. Arealet for kraftverk er utlagt til føremålet for å få ei avklaring etter vedtaka i Plan og bygningslova. Sjølve kraftverksetableringa vert regulert av vass-ressurslova.

§9 – KOMBINERTE FØREMÅL

9.1 – Steinbrot, massetak/jord- og skogbruk Sp1/J&S8, Sp2/J&S9 og Sp3/J&S10.

Område Sp1 skal brukast til eit ordinært massetak. Avsluttinga mot sør skal ha ei helling ca 1:2. Avslutting mot aust og vest kan ha helling ca 1:1,4. Dette er i samsvar med skråningane som naturleg kjem føre i områda. Både mot aust, vest og sør vil hellinga variere.

Fronten mot nord skal setjast igjen og delvis takast i ein sluttfase.

Masser i dei øvste partia skal takast ut i kampanjar, med rask tilbakestilling.

Dersom det er fast fjell i botnen av massetaket, kan det vere aktuelt å ta ut fast fjell ved boring og sprenging.

Før tiltak etter planen kan iverksetjast skal det gjennomførast ei arkeologisk undersøking av fornminna i planområdet.

Område Sp2 skal tilbakestillast så snart knusing av stein som i dag går føre seg i området, kan flyttast. Avsluttinga mot nord skal ha ei helling ca 1:2. Avslutting mot aust og vest kan ha ei helling ca. 1:1,4. Dette er i samsvar med skråningane som naturleg kjem føre i områda. Både mot aust, nord og vest vil hellinga variere.

Eventuell røyrleidning til kraftverket og for avløp frå hyttefeltet på Standaleidet kan leggast gjennom området.

Område Sp3 skal brukast til eit ordinært massetak. Avslutninga kan ha helling ca 1:1,5. Både mot sør, vest og nord vil hellinga variere.

9.2 – Rekkefølgjekrav.

Masseuttaket i område Sp1/J&S8 (Holen) skal skje med utgangspunkt i eksisterande massetak og med hovuduttaksretning mot aust og sør. Tilbakestilling skal skje i etappar der det innanfor ein driftsplanperiode på fem år skal tilbakestillast minst tilsvarande areal som det er opna uttak av, jf §9.3-1. Det skal likevel etablerast slambasseng/fangdammar i området vest for Sp29 og innanfor område avsett til massetak i samband med første etappe for vidare drift. Vidare vil det også kunne etablerast veg for transport gjennom uttaksområdet mot aust dersom dette tiltaket vert del av driftsplanen, jf §9.3.

Når uttaket i området er avslutta, skal arealet gå over til jord- og skogbruksområde.

Før iverksetjing av reguleringsplan for Standal skal det gjerast ei arkeologisk utgraving av råka automatisk freda kulturminne idnr 112178 og idnr. 113827 i planområdet.

Det skal takst kontakt med Møre og Romsdal fylke i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsetjast.

9.3 – Fellesbestemmelsar for drift av massetak og steinbrot.

1. Drifta skal følgje ein etappe-inndelt driftsplan som skal godkjennast av Bergvesenet og Ørsta kommune. Driftsplanen skal til ei kvar tid vere godkjend av Bergvesenet og skal normalt ajourførast kvart femte år, eller etter nærare avtale med Bergvesenet.
2. Driftsplanen skal mellom anna vise uttaket i dei ulike fasene, og korleis det er tenkt avslutta med vegetasjonsetablering, avrunding av kantar og sikring. Istandsettings- og avslutningsarbeide i område der drifta er avslutta, skal settast i gong straks det er praktisk mogleg i forhold til den drifta som går føre seg. Driftsplanen skal fastsette korleis tilkomstvegar til jord- og skogbruksareala skal utformast både i driftstida og ved avslutning av massetaket. Vidare skal planen innehalde prosedyrer/tidsplan for sprenging. Varslingsrutinar skal utarbeidast.
3. Uttak av masse skal i prinsipp skje som i teikning nr. 2, 3 og 4, datert 25.03.08.
4. Drift i massetaket skal berre skje på kvardagar, måndag – fredag mellom 0600 og 2200. Transport til lageret også laurdagar mellom 0730 og 1600. Lasting i båt skal kunne gå føre seg utanom desse tidspunkta, med den føresetnaden at støykrava ikkje vert overskridne.
5. Drifta skal ikkje skje i periodar med skredfare, jfr. Arbeidsmiljøloven med tilhøyrande føresegner.
6. Det skal vere mogleg å setje opp naudsynte bygningar og installasjonar som har naturleg tilknyting til drifta i området. Desse skal fjernast når drifta er avslutta.
7. Området skal sikrast med skilt, gjerde, skjermar og randsoner, slik at det ikkje er fåre for at menneske og dyr kjem til skade.
8. Det skal brukast stadeigen vegetasjon til revegetering av området.
9. Støv, støy og andre utslepp skal til alle tider ligge innanfor gjeldande normer.
10. Det skal vere beredskap for vatning for å hindre støvflukt i tørre periodar.
11. Fangdammar skal ha tilstrekkeleg kapasitet til å sikre at det ikkje blir utslepp av slamhaldig vatn som medfører skadeverknader.

Ørsta kommune, 23.10.2008

Gudny Fagerhol	Asbjørn Moltudal
- ordførar -	- rådmann -

STANDALEIDET HYTTEFELT

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
RTK-0605.B		31.10.2006	Ørsta kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:
Plangrensene er vist på reguleringskart datert 09.03.2006, sist rev. 30.10.2006.

Området vert avgrensa slik:

I aust: Åsrygg nordaust for ”Berttunvegen”
I sør: Standalvatnet si søndre strand
I vest: Foten av ”Bjønnanakken”
I nord: Dyrkingsfeltet si nordre avgrensing

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMELSAR
a) Disse føresegnene kjem i tillegg til dei til ein kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og bestemmelsar.

b) Når særlege grunnar talar for det kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova (pbl.) og teknisk forskrift.

c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med planen.

d) Nye hytter innanfor planområdet som skal ha innlagt vatn skal ha tilknyting til felles vass- og avløpsløysing.

e) Borehol for felles vassforsyning skal etablerast ved foten av ”Bjønnanakken” etter samråd med kommunen sin fagansvarlege og basert på tilråding frå hydrogeolog. Borehola kan liggje utanfor reguleringsplanen si avgrensing, men plasseringa skal ikkje kome i konflikt med allmenne interesser. Om tilhøva ligg til rette for det, skal borehola søkjast lagt i nærleiken av høgdebassenget (Sp1).

§ 3. REGULERINGSFØREMÅL
Arealet innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

1. Byggeområde (pbl. § 25, nr. 1):
   - Fritidsbustader (F)
   - Fritidsbustader (punktfeste)
   - Herberge, bevertningsstad (H)
   - Allmennyttig føremål (A)

2. Offentleg trafikkområde (pbl. § 25, nr. 3):
   - Køyreveg
   - Parkeringsplass (P)

3. Fareområde (pbl. § 25, 1.ledd nr. 5):
- Område med rasfare
- Høgspenningsanlegg

4. Spesialområde (pbl. § 25, nr. 6):
- Privat veg (Prv)
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i vassdrag
- Privat parkering (Pp)
- Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1)
- Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2)
- Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9)
- Kommunalteknisk anlegg – avfallscontainer, poststativ (Sp10)
- Frisiktsone ved veg

5. Fellesområde (pbl. § 25, nr. 7):
- Felles grøntareal
- Felles avkjørsle, parkering (Fp)
- Felles tilkomstveg (Fv)
- Felles gangtilkomst/tunområde

§ 4. BYGGEOMRÅDE

a) Arealbruk:
I byggeområda F 1 – F 9 kan det oppførast frittliggjande fritidshus. Med unntak for F 6 – F 9, kan det byggast anneks og uthus.

Grad av utnytting for tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.
Innanfor felt F 1 – F 5 skal maks. utnytting skal vere BYA=15%, men aldri meir enn 200 m² per tomt.

Inntil to tomter vert tillate slått saman, og vil i høve til utrekning av BYA reknast som ei tomt. Maks. utnytting for to samanslegne tomter skal vere BYA=250 m². I desse tilfella skal bygningsmassen brytast opp i mindre einingar slik at bygningen ikkje framstår som eit stort enkeltvolum.

Innanfor felt F 6 – F 9 skal maks. utnytting skal vere BYA=30%, men aldri meir enn 80 m² per hytteeining.
Innanfor felt A (Røde Kors-hytta) skal maks. utnytting vere BYA=300 m².
Innanfor felt H (Standalhytta) skal maks utnytting vere BYA=600 m².

Innanfor felt F 6 – F 9, der den viste hytteplasseringa er gjort bindande i planen, er det føresett særskilte tiltak for å tilfredsstille brannkrava i byggeforskrifta. Før sal av enkelttomter må det inngåast avtale om rett til vedlikehald av fasade frå nabotomt. Avtalen må tinglysast.

b) Bygningar:
Innanfor byggeområda skal bygningar oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur.
Innanfor felt F 1 - F 5 skal mønehøgda ikkje vere større enn 5,5 m.
Innanfor felt F 1 - F 5 kan det tillatast underetasje der terrenget tilseier det. Kommunen kan krevje slik underetasje.

Innanfor felt F1 - F 4, der det ikkje er underetasje samt for område A (Røde Kors-hytta) og H (Standalhytta), tillatast ei mønehøgde på inntil 7,5 m for 1/3 av hovudmønet si lengde.
Innanfor felt F 6 - F 9 tillatast mønehøgde inntil 6,5 m.

Som hovudregel skal det brukast torvtak for alle områder unntatt F 6 – F 9. Blanke eller glasserte takflater vert ikkje tillate.
Innanfor felt F 1 - F 5 og område A skal takvinkelen vere mellom 20 og 33 grader.
Innanfor område H tilpassast takvinkel til eksisterande bygningar.
Innanfor felt F 6 - F 9 skal takvinkelen vere mellom 30 og 38 grader.

Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialval, og at bygningane innanfor same gruppe får ei harmonisk utforming i respekt for lokal byggeskikk. Det skal brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande fargar vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.

c) Uteområde:
Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Det er ikkje mogleg å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomta. Overskotsmasse skal køyrast vekk. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på. Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
For tomter som ligg innanfor F 1 – F 4 (på eksisterande dyrkingsfelt) tillatast mindre terrengendringar.

d) Biloppstillingsplassar:
Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass for kvar hytte. For felta F 1 - F 5 skal det opparbeidast min.1 plass på eiga tomt. For felta F 6 - F 9 skal plassane opparbeidast på felles tilkomstveg/ parkering, som vist på plankartet.

e) På delar av tomt som ligg i rasutsett område, kan det oppførast bygningar som ikkje skal brukast til varig opphald, slik som uthus eller liknande.

§ 5. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
I offentlege trafikkområde skal det byggjast:
- køyreveg med tilhøyrande grøft
- parkeringsplassar (P)

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. pbl. § 35.

§ 6. SPESIALOMRÅDE
a) Private vegar (Prv):
I område for private vegar skal det byggast køyrevegar med tilhøyrande grøft.

Private vegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. I tillegg kjem naudsynt areal til skjering og fylling, jf. pbl. § 35.

Prv 1 er privat tilkomstveg og Pp 1 er privat parkeringsplass for område A – Røde Kors-hytta.
Prv 2 er privat tilkomstveg og Pp2 er privat parkeringsplass for område H – Standalhytta.
Prv 3 er open for naudsynt driftskøyring til område L 1.

b) Friluftsområde:
Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengtilstand og vegetasjonsbilete skal ivaretakast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst.

Innanfor friluftsområdet merka som ”Badeplass” på nordsida av Standalvatnet, kan det leggast ut badebrygge/-flåte. Denne kan vere på maks. 2 x 4 m i tillegg til landfeste. Ei uttynning av vegetasjon kan tillatast innanfor dette området etter samråd med kommunen.

c) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):
Innanfor område Sp1 skal det etablerast anlegg for felles vassforsyning. Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

d) Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2):
Innanfor område Sp2 kan det opparbeidast avskjerande overvassgrøft. Detaljert utforming skal visast i samanheng med byggemelding av andre tekniske anlegg.

e) Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9):
Innanfor område Sp9 kan det oppførast nettstasjon.

f) Kommunalteknisk anlegg – container for avfall, poststativ (Sp10):
Innanfor område Sp10 kan det plasserast ”tette” containerar for avfall etter avtale med reinhaldsverket. På same området kan det plasserast poststativ.

g) Frisiktsone ved veg:
I frisiktsone skal det ikkje vere hindringar over 0,5 m rekna utifrå vegnivået.

h) Felles føresegner for hyttepunkt innanfor friluftsområdet Sp4:

- Innanfor området kan det byggjast frittliggjande fritidshus der punktfeste er vist i kart.
- Hyttene skal plasserast slik at sentrum av festepunktet kjem innanfor hyttearealet. Bygningar skal oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur. Møneretning skal vere tilnærma parallelt med høgdekotene.
- Hyttene skal ikkje gjerdast inn. Det skal ikkje opparbeidast køyreveg til hyttene.
- Som hovudregel skal det brukast torvtak. Blanke eller glasserte takflater tillatast ikkje. Flaggstenger tillatast ikkje. Søppel skal leverast i felles container på dertil avsett plass.
- Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Terrenget rundt hyttene må ikkje endrast ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomta. Overskotsmasse skal fjernast. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på.
- Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og et godt materialval. Det brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande farger vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.
- Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.
- For nye hytter som ikkje får innlagt vatn tilknytt felles vatn- og avløpsanlegg, skal det tilretteleggast brukertilpassa tappepunkt.

<u>For eksisterande fritidsbustader og nye utan innlagt vatn gjeld:</u>

- Det kan byggjast frittliggjande fritidsbustader med maks. utnytting BYA=80 m² inkl. anneks/ uthus per punktfeste. Takvinkelen skal vere mellom 15 og 27 grader. Det kan tillatast ei mønehøgd på inntil 4,5 m.

<u>For eksisterande fritidsbustader som vert tilknytt felles vatn- og avlaupsanlegg og nye med innlagt vatn gjeld:</u>

- Det kan byggjast eit frittliggjande fritidsbustader inkl. anneks/uthus med maks. utnytting BYA=150 m² per punktfeste.

- Takvinkelen skal vere mellom 20 og 33 grader. Det kan tillatast ei mønehøgd på inntil 5,5 m.

§ 7. FELLESOMRÅDE
a) Felles grøntareal:
Felles grøntareal er felles for tilstøytande eigedomar og eigedomar innanfor same tun.
Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengtilstand og skogsbilete skal ivaretakast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst. Felles grøntareal i tunområda kan tilretteleggast for aktivitetar og opphald.

c) Felles tilkomstveg (Fv):
Felles tilkomstvegar skal vere felles for følgjande område:

Fv 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 1
Fv 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 3
Fv 5 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 5

d) Felles avkjørsel, parkering (Fp):
Det skal opparbeidast ein parkeringsplass per hytte. Dei felles parkeringsplassane skal vere felles for følgjande område:

Fp 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 8 og F 9
Fp 2 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 6 og F 7
Fp 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor F 1 – F 4 samt for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4
Fp 4 - Fp 7 skal vere felles for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4

b) Felles gangveg/tunområde innanfor F 6 – F 9:
Felles gangveg og tunområde skal vere felles for tilstøytande tomter.

Gangvegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. Tunområda, utanom felles tilkomstveg, skal utformast for felles opphald og leik.

§ 8. REKKJEFØLGJEKRAV
a) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):
Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

b) Hytteområde F 5
Utbygging i området F5 kan ikkje skje før utbyggar har dokumentert at rasfaren er tilfredsstillande i høve krava i byggeforskrifta.

Eigengodkjend av Ørsta kommunestyre

Sak nr. 0039/06 - møtedato 31.10.2006

_____ _____
-ordførar- -rådmann-

Stpl. kr. 10,-

F e s t e k o n t r a k t .

Underskrivne grunneigar av garden Standal gnr. 170 bnr. 12 i Ørsta, fester med dette bort eit hyttepunkt til Ingebjørg Langstøyl f. Standal 28/8 1927.

Punktet har nr. 4 i jordskiftesak nr. 1-67 for Søre Sunnmøre jordskifterett tgl. 17/12 1968.

Fylgjande som er bestemt i jordskiftesaka, gjeld som ein del av denne kontrakta i

Bruksordning - Reguleringsplan.

DAGBOKNR.	DAGBOKFØRT
003184	16.8.74

SØRE SUNNMØRE SORENSKRIVAREMBETE

Feltet er avgrensa slik:

I sør av vegen frå Follestaddal til Standal, i vest av grensa mot Myklebust g.nr. 29, i nord av fjellet og i aust av Standalsetra etter ei rett linje frå selet til br. nr. 5 og 12 og oppetter til gjølet ved Grøttfonnstøylen.

Området er fjell og beitemark og ein del krattskog og på eit mindre område kjem så hyttetomtene samla.

Plasseringa av hyttene går fram av kartet dok. nr. 19 og fordelinga mellom eigarane er gjort i rettsmøte 28/9 1967.

Utanom dei hyttene som går fram av dok. nr. 19 er det byggeforbod i området. Dette gjeld likevel ikkje sel i seterområdet.

Hytteeigarane har råsrett frå vegen til hyttene og til vasskjeldene slik det er sagt seinare. Alle har dessutan vanleg ferdselsrett i området. Dei faste råsene bør leggast minst 10 m frå hyttene. Det kan ikkje opparbeidast køyreveg til hyttene og byggematriell må fraktast på snøføre eller med taubane o. l. slik at vegetasjonen ikkje blir øydelagd. Vatn til hyttene får ein frå 2 bekkar. Alle hytteeigarane er ansvarlege for at vatnet i bekkane i ikkje vert forurensa. Då likevel slik at for den vestre bekken gjeld dette b berre ovanfor hytte nr. 18 som drikkevatn.

Når det gjeld søppelplass syner ein til dok. 19.

Terrengformasjonen går fram av kartet. På dei utlagde hyttepunkt kan plasserast ei hytte. Ho skal plasserast slik at punktet kjem innanfor murane eller hyttearealet.

Møneretningane skal vere omlag som vist på kartet. Innan ein avstand av 20 m frå hytta kan det ikkje hoggast tre av andre enn hytteeigaen. Han må og syne varsemd med å ta bort tre som skal vere både til pynt og livd. Han kan plante og røkte skog, men føresetnaden må vere å få det vakkert som råd er. Tvil eller tvisttilfelle skal med bindande virkning avgjerast av Ørsta Bygningsråd. Det er forbode å hogge ved i området, både for hytteeigarane og grunneigarane. Hyttetomtene kan ikkje gjerdast inn. I nærasteområdet rundt hytta kan terrenget ordnast, men det må gjerast med varsemd og utan at naturkarakteren vert endra for mykje. Hyttepunkt nr. 3 får rett til å ta ei avskj. grøft sørvestover.

Perkeringsplass har hytteeigarane rett til i grushola og på fyllinga nedanfor. Dertil har dei rett til å lage eigne parkeringsplassar på nedste side av vegen, nedanfor hytteområdet.

Hytte nr. 1 - 9 og 18 har vassrett i den vestre bekken.

Avfall som plast og glas og metall o. s. v. skal plasserast i ei gamal grushole merka A på kartet. Skogen her må ikkje øydeleggast. Det kan og lagast ein avfallsplass på nedste side av vegen merkt B. Her må det gravast ei

2

Organisk avfall skal hytteeigaren grave ned eller brenne.

Hyttene skal byggjast etter fylgjande retningslinjer:

1. Byggearealet skal vere maksimum 55 m2.

2. Grunnmuren skal vere lågast mogleg og ikkje nokon stad mur meir enn 1 m over terrenget på det høgaste.

3. Mønehøgd frå grunnmuren skal vere maksimum 3,5 m. Hyttene skal ha mønetak og takvinkelen skal vere mellom 15 og 25°. Torvtak skal likevel ha den takvinkelen som passar for slike tak. Til taktekking må det ikkje brukast bølgeblekk, aluminium eller andre blanke takplater.

4. Fargane på hytta eller taket skal vere mørke jordfargar. Vert det brukt sterke eller upassande fargar, kan Ørsta Bygningsråd av eige tiltak eller klage frå hytteeigarane eller grunneigarane, med ein tidsfrist på 1 mnd. i sommarhalvåret krevje dette endra.

5. Vassklosett kan ikkje brukast. Ein rår til at det blir brukt kjem. klosett, og det må vere inne i hytta. Det kan ikkje byggast ekstra uthus.

6. Flaggstenger må ikkje vere over 5,5 m over terrenget. Før byggearbeidet vert sett i gang skal Ørsta Bygningsråd ha godkjent teikningane og byggeplanane i det heile. Bygningsrådet får mandat etter bygningslova til å sjå etter at føresegnene i og påbod gjevne i medhald av førsegnene her vert gjennomført.

II.

Festetida er 99 år rekna frå 1/1 1967. Festaren kan seinare krevje festetida lengd med 30 år i gongen så lenge han har hytte i god stand på tomta.

III.

Festeavgifta som er gåve, er verdsett til kr. 500,- for heile festetida fram til 31/12 2071. Avgifta er såleis ordna ein gong for alle. Vert festetida lengd utover 99 år, vert avgifta å fastsette utifrå dåverande rentenivå etter endring i tomta sin verdi, som ikkje kan tilskrivast festaren. Dersom partane ikkje vert samde om avgiftsreguleringa, skal tvisten løysast ved voldgift som fastsett under punkt 6.

IIII.

Førsteretten med bygg kan fritt overdragast til etterkomarane etter Ingebjørg Langstøyl på same vilkår som fastsett i denne kontrakta.
I tilfelle festaren vil overdrage festeretten til andre enn nevnt ovanfor, har den person som grunneigaren peikar ut, førsterett til å overta festeretten.

V.

Grunneigaren er ikkje ansvarleg om beitande dyr gjer skade på festaren sin eigedom. Rett til jakt og fiske fylgjer ikkje festeretten.

VI.

Eventuelle takstar og tvistar i denne kontrakta som ikkje skal avgjerast av Ørsta Bygningsråd, skal med bindande verknad for begge partar avgjerast av ei voldgiftsnemnd av 3 personar oppnemnde av Sorenskrivaren i Søre Sunnmøre.

3

Vi vitnar at Ole A. Standal har skrive under kontrakta medan vi såg på, og at han er myndig

Standal, den 4/2 - 1974

Ingeborg Flø

Per Flø

Ole A. Standal

Ole A. Standal.

Vi vitnar at Ingebjørg Langstøyl har skrive under kontrakta medan vi såg på og at ho er myndig

Standal, den 4/2 - 1974

Ingeborg Flø

Per Flø

Ingebjørg Langstøyl

Ingebjørg Langstøyl.

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent): Andreas Standal	
Adresse: Engesetvegen 37	
Postnummer: 6153	Poststed: Ørsta
Fødselsnr./Org.nr. 010163[redacted]	Ref.nr.

F
Doknr: 216116 Tinglyst: 20.02.2019
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1520	Ørsta	170	12	2	

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	0 (hyttepunkt)	80 000,-

Hva skal grunnen brukes til:
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
010163[redacted]	Andreas Standal	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr	Navn	Ideell andel
010163[redacted]	Andreas Standal	1/2
070362[redacted]	Hildegunn Bjerkhagen	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1,-

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato
	01.02.2019

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

☐ Bortfesteren skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Fester har rett til å overdra festekontrakten uten samtykke fra bortfester.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
17/2-2019	Andreas Standal	Andreas Standal

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 09.01.2019	
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften skal ikke reguleres.		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har rett til å kreve innløsing av feste til det tidspunkt fester måtte ønske.		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festeeiendommen har rett til å benytte hovedbruket sine veiretter.		

Dato 17/2 - 2019	Bortfesters underskrift Andreas Standal	Festers underskrift Andreas Standal

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Ørsta	Dato 17/2 - 2019
Bortfesters underskrift Andreas Standal	Gjentas med blokkbokstaver Andreas Standal
Sted Ørsta	Dato 17/2 - 2019
Festers underskrift Andreas Standal Hildegunn Bjerkhagen	Gjentas med blokkbokstaver Andreas Standal Hildegunn Bjerkhagen
Sted Ørsta	Dato
Grunneiers samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Dato 17/2 - 2019	Bortfesters underskrift Andreas Standal	Festers underskrift Andreas Standal

Avtale.

Det er idag inngått følgjande avtale mellom Gunnhild Ola Flo, gards nr. 170 b.nr. 5 og Anlaug og Ole Handal gards nr. 170 b.nr. 12.

Gunnhild Ola overdrag sin part av veget på Handal setra til Anlaug og Ole. som vederlag får Gunnhild Ola overta Anlaug og Ole sin tomt nr. 17 i Hytteområdet på Handalseidet

Handal 21/5 - 1993

Ola Flo. Gunnhild Flo.

Ole Handal Anlaug Handal

MÅLEBREV [X] utan grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune	1520 Ørsta
J.nr.	2007/1249
Målebrev nr.	07/08
Evt. mlb. forretning: dato: ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	170	53	
	Bruksnamn/adresse		
Areal	4145.6 m²		

Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23.juni 1978 er det halde følgande forretning

Dato for forretninga	10.12.2007
Rekvirent	Standal sameige, sjå eiga liste
Styrar	Jostein Petter Vatne
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell ut av gnr 170 sameigegrunn mellom bnr 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 og 12.

Underskrift

OPPMÅLINGSMYNDEI
ØRSTA KOMMUNE

Stad	Dato	Underskrift	Undeskrift
Ørsta	10/12-2007	Knut Krøvel-Velle	Jostein Vatne

Tinglysing

Dagbokstempel

Doknr: 45746 Tinglyst: 17.01.2008
STATENS KARTVERK

Påteikningar (rettingar o.l.)

Rekvirentar – Standal sameige, ifg. Sunnmøre Jordskifterett, sak 1510-2006-0008, gnr 170;. tinglyst. 08.11.2007:

170/ 1 STANDAL ASGEIR
170/ 2 STANDAL ASGEIR
170/ 3 STANDAL KJELL
170/ 4 STANDAL JON KÅRE
170/ 5 FLO OLA PER
170/ 5 FLO GUNN
170/ 6 ROMESTRAND ASBJØRG STANDAL
170/ 7 STANDAL BIRGER EGIL
170/ 8 STANDAL OTTAR ERLING
170/ 9 STANDAL SVEIN KJELL
170/ 9 STANDAL ARNFINN ROGER
170/ 9 STANDAL EINAR BÅRD
170/ 10 STANDAL JØRUND BORGAR
170/ 12 STANDAL OLE PER OTTO

Andreas Standal

STATENS KARTVERK

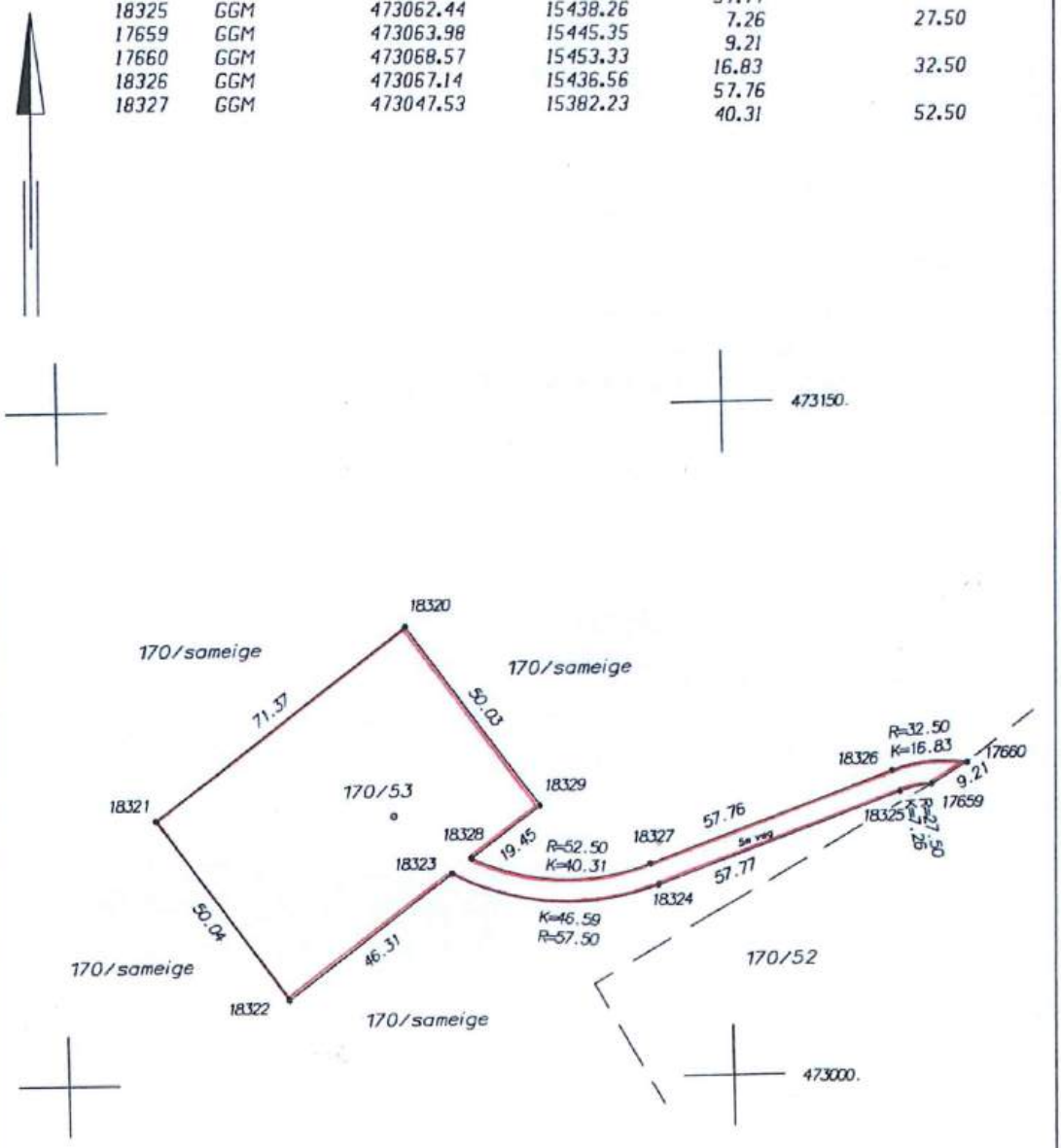
Gnr. 170	Bnr. 53	Festenr.
Representasjonspunkt X 473059. Y 15325. Z		
Kartblad A0099-1-28	X	Landsnett, N60 64A
Målestokk 1 : 1500.	Areal 4145.6 m²	

MÅLEBREVKART

Jnr. 2007/1249

Målebrev nr. 07/08

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
18328	GGM	473049.44	15341.97		
				19.45	
18329	GGM	473060.99	15357.62		
				50.03	
18320	GGM	473101.25	15327.92		
				71.37	
18321	GGM	473058.89	15270.48		
				50.04	
18322	GGM	473018.62	15300.18		
				46.31	
18323	GGM	473046.11	15337.45		
				46.59	57.50
18324	GGM	473042.82	15383.92		
				57.77	
18325	GGM	473062.44	15438.26		
				7.26	27.50
17659	GGM	473063.98	15445.35		
				9.21	
17660	GGM	473068.57	15453.33		
				16.83	32.50
18326	GGM	473067.14	15436.56		
				57.76	
18327	GGM	473047.53	15382.23		
				40.31	52.50



GGM = Godkjent GrenseMerke (aluminium)
R = Radius
K = Korde (rettlinje mellom punkt i bue)

15250.

15400.

1975/990056/57

A/S Møre og Romsdal Kraftselskap, Molde, si kraftline er registrert i kraftleidningsregisteret ved dette embete under namnet:

" 132 KV-ledningen- Haugen-Giskemo "

Vil nokon gjere motsegn mot at den som eig eller har ein rett i lina har heimel til slik bruk av grunnen som er turvande for lina, må fråsegn om dette vere registrert seinast 2 år etter at denne kunngjeringa er tatt inn i Norsk Lysingsblad. Sjølv om dette ikkje blir gjort, kan det gjerast slik motsegn mot den som ikkje har vore i god tru.

Ein rett som hefter på lina før den vart registrert, må registrerast innan 2 år etter at denne kunngjeringa er tatt inn i Norsk Lysingsblad. I så fall fell ikkje føreretten bort.

Transformatorstasjonane til lina står på gnr.13, bnr.19 og 2o i Sykkylven og på gnr.42, bnr.12 i Ørsta.

Søre Sunnmøre sorenskrivarembete, Volda, 27/2-1975.

Einar Raae

Utlyst i:

a) Norsk Lysingsblad,
b) Sunnmørsposten, Ålesund,
c) Sunnmøre Arbeideravis, Ålesund.

Bilag 9.

Grunneerliste

side 1

ark.nr. 177.

Linjesekssjon IV Svelgen - Haugen

L nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Antal mål	Merknader
1	1	Sivert Haugen		42	5	Orsta	4	Takstnr. 1
2	2	Oddrun Reite Haugen		42	3	— " —	—	til og med
3	3	Gudrun Krøvel		41	6	— " —	1	takstnr. 58
4	4	Olai K. Krøvel		41	9	— " —	—	gjelder
5	5	Petter K. Krøvel		41	2	— " —	—	skjønnet
6	6	Harald Krøvel		41	10	— " —	1	Orsta -
7	7	Orsta Kommune		42	2	— " —	3	Eidselva.
8	8	John P. Moe		42	7	— " —	—	
9	9	Jon Andreas Haugen		42	1	— " —	—	
10	10	Helga Fremmerlid		23	1	Volda		
		Ingebrigt Fremmerlid		23	2	— " —	—	Sameige
11	11	Ragnvald Hoggen		24	1	— " —	—	
12	12	Johannes Nedreklepp		24	2	— " —	—	
13	13	Margit og Astrid Nedrelid		25	2	— " —	—	
14	14	Annanias Nedrelid		? 25	11	— " —	—	Nei
15	15	Gottfred Rotevatn		27	4	— " —	—	
16	15a	Martin Rotevatn		27	27	— " —	1	
17	16	Rasmus Rotevatn		27	3	— " —	—	
18	17	Lars Høydal		27	5	— " —	—	
19	18	Henry Amesen		27	17	— " —	—	
20	19	Magne O. Rotevatn		27	19	— " —	2	
21	20	Randulf Rotevatn		27	6	— " —	—	
22	21	Adolf Langvatn		27	8	— " —	—	
23	22	Peder R. Hoggen		26	1	— " —	1	
24	23	Bjørg Hoggen		26	2	— " —	2	
25	24	Knut Nybøen		27	16	— " —	—	
26	25	Reidar Hoggen		26	3	— " —	1	
27	26	Sverre Varholm		26	4	— " —	—	

Grunnererliste

Side 2

Linjeseksjon IV

L nr.	brst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Fyr. mask.	Merknader
28	27	Johannes S. Slettebakk		27	9	Volda	—	
29	28	Peder Nedrelid		27	20	— " —	—	
30	29	Stein Rotevatn		27	10	— " —	—	
31	30	Sverre Rotevatn		27	14	— " —	—	
32	31	Zakrarias Kriken		27	13	— " —	—	
33	32	Anders Hoggen		27	8	— " —	—	
34	33	Olav Dalhus' barn						Rotevatn
		Mindor Dalhus						(Sameige)
		Gudrun Dalhus						
		Anny Dalhus		27	17	Volda	—	
35	34	Ola Egge		27	11	— " —	—	
36	35	Gudmund Rotevatn		27	12	— " —	—	
37	36	Olina Drables						Vassbotn
		Trygve Vassbotn						Sameige
		Ole H. Vassbotn						bnr. 1, 2, 3,
		Mauritz Vassbotn						4, 5 og 6)
		Ragnar Vassbotn						
		Harald Nymark		28		Volda	3	
38	37	Per S. Vadstein		33	1			
		Alf Ervik		33	2			
		Olav P. Vadstein		33	3			
		Schleigfjellsetnes		34	1			Vadstein
		Hilmar Furunes		34	2	Volda	7	Sameige
39	38	Pål Hjorthaug		38	3	— " —	—	
40	39	Steinar Hjorthaug		38	1	— " —	—	
41	40	Gustav Løvøy		38	2	— " —	—	
42	41	Hjalmar Osvoll		37	3	— " —	—	
43	42	Elling Reite		37	2	— " —	—	
44	43	Arne Berg		37	1	— " —	—	

Grunneierliste side 3

Linjeseksjon IV Sieigen - Haugen

Løpe nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	Gr. nr.	Br. nr.	Herred	Antal maal	Merknader
45	44	Sivert Høydalsnes		25	1	Volda	5	
46	45	Sigfrid Nupen Anna Bjørdal		85	2	— " —	—	
47	46	Johs. M. Høydal				— " —	—	bruker av gbr 85/2
48	47	Einar Rusten og Jon Rusten		83	1	— " —	2	
49	48	Ivar Ødegård		52	1	— " —	2	
50	49	Håkon Berg		83	2	— " —	1	
51	50	Levi Høydal		84	1	— " —	1	
52	51	Johannes M. Høydal		84	2	— " —	1	
53	52	Lina M. Høydal		84	3	— " —	—	
54	53	Arnstein Nygård		84	4	— " —		
55	54	Margit Høydal		84	5	— " —	—	
56	55	Oskar Leivdal		56	20	Eid	—	
57	56	Jon Vedvik		57	2	Eid	3	
58	57	Jakob Vedvik		57	1	Eid	2	
59	58	Ole E. Lefdal		56	2	— " —	—	
60	1	Ivar Nord				Eid	—	Tarstnr. 1 til
61	2	Hans Nord		4	3 5	— " —	3	nytt med takst
62	3	Elling Kongsvik		4	1	— " —	—	nr 97 g. elder
63	4	Jakob Nord		4	13	— " —	—	skjønnet fra
64	5	Petter Kjien		5	1	— " —	2	Eidsela til
65	6	Olav Iles		5	2	— " —	1	Svelgen
66	7	Ole Vordnes		6	1	— " —	—	
67	8	Ragnar Aabrekn		6	2	— " —	1	
68	9	Haakon Totland		7	10	— " —	1/2	
69	10	Jon Bjørlo		7	5	— " —	1 1/6	
70	11	Ole J. Bjørlo		7	8	— " —	—	
71	12	Alfred Grøthaug		7	1	— " —	1	
72	13	Brita Q. Bjørlo		7	7	— " —	1/3	
73	14	Nils Heggem Bjørlo		7	5	— " —	1	

Grunneierliste side 4

Linjesekvensjon IV Svelgen - Haugen

L nr.	Løpe nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Antal maste	Merknad
74	15	Magna Bjørlo Roti		7	9	Eid	1	Jordstr. nr. 9 –
75	15a	Bjørloleiken					—	" " 15
76	15b	Eiere under jordstr. 9 til og med 15 og Mons Bjørlo		7	3			Gjerdestreng til Bjørlo-setra
		Ole O. Bjørlo		7	4			
		Brita J. Bjørlo		7	2	Eid	—	
77	16	Brita J. Bjørlo		[illegible]	[illegible]	— " —	—	
78	17	Mons Bjørlo		[illegible]	3	— " —	2	
79	18	Hans J. Roti		8	11	— " —	2	
80	19	Joh. F. Rotis dødsbo		8	1	— " —	—	
81	20	Nanna Hansen		8	6/7	— " —	—	
82	21	Andreas Roti		8	10	— " —	2/3	
83	22	Jens Roti		8	9	— " —	1/3	
84	23	Per Roti		8	3	— " —	—	
85	24	Gerhard og Knut Leftdal		8	4	— " —	1	
86	25	Jens Roti						Roti sameige
		Andreas Roti						
		Joh. F. Rotis dødsbo				Eid	—	
87	26	Olina Roti		8	8	— " —	—	
88	27	Hans Roti Haug		9	1	— " —	1	
89	28	Per Skipenes		10	2	— " —	2	
90	29	Knut Skipenes		10	1	— " —	1	
91	30	Kristen Os						Fellesbeite for Os, Skipenes og Roti-haug. Se jordstr 28
		Knut Skipenes						
		Per Skipenes						
		Rædar Sæthein						
		Paul Skipenes						

Grunneierliste side 5

Linjeseksjon IV Sveigen – Haugen

L nr.	Bnr nr.	Navn	Adresse	G nr	Bn nr	Herred	Ant. maskin	Merknader
92	31	Reidar Solheim		10	3	Eid	—	
93	32	Paul Skibenes		10	4	— " —	—	
94	33	Kristen Os		11	1	— " —	—	
95	34	Kristen Os		11	1			
		Steffen Os		"	2			
		Martin Os		"	3			Fellesbeite
		Kåre J Os		"	4			Os, Skipenes
		Rasmus Os		"	5			og Rotihaug
		Knut Skipenes		10	1			
		Per Skipenes		10	2			Kr. tarst
		Reidar Solheim		10	3			nr. 31–33
		Paul Skipenes		10	4			
		Hans Rotihaug		9	1	Eid	3	[illegible]
96	35	Steffen Os			2			Sameige
		Martin Os		11	3			Os gnr 11
		Kåre J. Os			4			
		Rasmus Os			5	Eid	4	
97	36	Martin Os		"	3	— " —	—	
98	37	Steffen Os		"	2			Felles
		Martin Os		"	3			beite vedr.
		Kåre Os		"	4			tarst nr. 36
		Rasmus Os		"	5	Eid	—	
99	38	Jon Åshamar		12	2	— " —	—	
100	39	Olav K Åshamar		12	1	— " —	2½	
101	40	Olav K Åshamar						Fellesbeite Åshamar
		Jon Åshamar				Eid	—	se nr. 38 og 39
102	41	Olav Takle			1			Takle Sameige
		Sigfrid Takle		13	2			gnr. 13
		Samuel Eskelund			3			

Grunnererliste

Side 6

Inspeksjon IV Sjelgen-Hauger

L nr.	Tarst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Ant. mål	Merknader
103	42	Sverre Strand		14	1	Eid	2½	
104	43	Knut Osnes eller eiere under 49					—	Tomt til radiohytte, uklare grunneierforhold
105	44	Ingebrigt Hundvik		18	4	Eid	½	"
106	45	Kjell Hundvik		18	2	— " —	1	"
107	46	Karl Hundvik		18	6	— " —	—	
108	47	Martin Hundvik og Ingebrigt Hundvik		18	4	Eid	2	
109	48	Johan Hundvik		18	3	— " —	1	
110	49	Martin Hundvik			1			
		Kjell Hundvik			2			Felleseiete
		Johan Hundvik			3			Hundvik
		Ingebrigt Hundvik		18	4			gnr. 18
		Martin R. Hundvik			5			
		Karl Hundvik			6			Kfr. tarstnr.
		Alf og Mikael Andersen			7	Eid	—	44 – 48
111	50	Olav Vik		16	2	— " —	1	
112	51	Knut Hundeide		16	4	— " —	1	
113	52	Knut Hundeide		16	4			Fellesbeite
		Olav Vik		16	2			Indre
		Konrad Hundeide		16	1			Hundeide
		Jon Hundeide		16	5			kfr tarstnr.
		Alf Hundeide		16	3	— " —	—	50 og 51
114	53	Albert Hundeide		17	2	Eid	2	
115	54	Egnne Dahlgren		17	1	— " —	—	
116	55	Albert Hundeide						Ytre Hundeide
		Egnne Dahlgren						felleseiete
		Sigurd Hundeide		17				gnr. 17
		Odmar Hundeide						Eeite 1

Grunneierliste side 7

Linjeseksjon IV Svelgen - Haugen

Løpe nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br nr.	Herred	Ant. mål	Merknader
117	56	Martin Hundvik			1			Hundvik sam-
		Kjell Hundvik			2			eige, skog
		Johan Hundvik			3			og grunn
		Ingebrigt Hundvik		18	4	Eid	3	gnr. 18
118	57	Martin F. Hundvik			5			
		Karl Hundvik			6			Hundvik
		41 29 Muradl Knarvik og samtlige under nr. 56		18	7	Eid	—	fellesbeite i takstnr 56
119	58	Sverre Tarheim		1	1			
		Tjerbjørn Tarheim		97	2			Tarheim Som-
		Kristian Hundvide		97	3			eige gnr
		Ragnar Tarheim		98	1	Eid	9	97 og 98
120	59	Eiere som under 58		97 98	1-3 og 1			
		og Arne Tarheim		97	4			Tarheim
		Andreas Tarheim		97	5 6	Eid	—	fellesbeite
121	60	Sigurd Isehaug		10	1	Bremanger	1/4	
122	61	A/L Firdakraft		8	1	— " —	7 1/4	
123	62	Matilde Engeiseth		11	1	— " —	1/2	
124	63	Martha Midttun		7	3	— " —	3	
125	64	Martin Bruvoll		7	6	— " —	4	
126	65	Anders A. Vik		7	1	— " —	1	
127	66	Albert Vik		7	5	— " —	1	
128	67	Martinus Vik		7	2	— " —	—	
129	68	Rasmus O. Vik		7	4	— " —	—	
130	69	Einar Hundvik		7	3	— " —	1	
131	69a	Vik jaktområde					—	Utf. takstnr. 63 – 69
132	70	Olav K. Myklebust		6	10	Bremanger	5	
133	71	Ole O. Myklebust		6	9	— " —	—	

Grunneierliste

side 8

Linjesekjon IV Sveigen - Haugen

Løpe nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Antal mål	Merknader
134	72	Jens M. Myklebust		6	11	Bremanger	4½	
135	73	Olav R. Myklebust		6	25	— " —	—	
136	74	Per R. Myklebust		6	1	— " —	4	
137	75	Simon J. Myklebust		6	2/8	— " —	3½	
138	76	Hans R. Myklebust		6	4	— " —	3	
139	77	Hans O. Myklebust		6	3	— " —	1	
140	78	Lars E. Myklebust		6	5	— " —	2	
141	79	Karoline Myklebust		6	18	— " —	—	
142	80	Samson Nyvold		6	6	— " —	2	
143	81	Karl E. Myklebust		6	2	— " —	1	
144	82	Sverre Myklebust		6	24	— " —	1	
145	83	Hans Sigtestad		5	8	— " —	1	
146	84	Per Sigtestad		5	4	— " —	3	
147	84a	Tvistmell. Per M. Sigtestad og Vik Sameige Kfr. takstnr. 84				— " —	1	Kfr. takstnr. 90
148	85	Magnus Myklebust		5	2	Bremanger	3	
149	86	Karl F. Sigtestad		5	1	— " —	1	
150	87	Sivert Heggedal		5	7	— " —	1	
151	88	Asbjørn Tyvoll		6	23	— " —	—	
152	89	Karl O. Myklebust		6	27	— " —	1	
153	90	Anders A. Vik		7	1			Fellesbeite Vik
		Martinus V. Vik		7	2			
		Matthias Midthjell		7	3			
		Rasmus O. Vik		7	4			Kfr. takstnr. 85 og 84
		Albert O. Vik		7	5			
		Martin Bruvoll		7	6			
		Oskar Myklebust		7				
		Einar Hunstvik		7	13			

side 9

Grunneierliste

Linjeseksjon IV Svelgen – Haugen

Ø. nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Antr. mål	Merknader
154	91	Myklebust Sameige I					1	Tvist om skog kfr. takstnr. 93
		Simon Myklebust						Andre Langeneset
155	92	Per R. Myklebust			1			
		Karl E. Myklebust			2			
		Hans O. Myklebust			3			
		Mons R. Myklebust			4			
		Lars L Myklebust			5			
		Samson Nyvoll			6			
		Simen Myklebust			7			
		Ole P. O. Myklebust			8			
		Ovvk Myklebust			10			
		Jens M. Myklebust			11			
		Asbjørn Nyvoll			23			Myklebust sambeite gnr. 0
		Sverre O. Myklebust			24			
		Karl O. Myklebust			27			
		Ole R. Myklebust			29			
		Joset Ommedal						
		Einar Hundvik						
		Simon L. Myklebust						
		Peder Ekerheim					—	
156	93	Som under 92 nr 1 – 10 og nr. 13					15	Myklebust Sameige I
157	94	Eiere som under takstnr. 93 (tvist om fora.)					10	Myklebust Sameige II
158	95	Bremanger Sameie. veg.		37	3			
				38	2	Bremanger	14	

Grunneierliste side 10

Linjesekjon IV Svelgen – Haugen

L nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Ant. mål	Merknader
159	95a	Ragnvald Riise		38	4	Bremanger	–	
160	96	Bjarne Riise		38	5	– " –	1	
161	96a	Per Ove Riise		38	1			Riise
		Johannes og Odd Riise		38	2			Fellesbeite
		Ragnvald Riise		38	4			og grunn
		Bjarne Riise		38	5		–	
162	97	Alf Sande og		37	1			
		Ragnar Sande		37	2	Bremanger	2	

Grunneierliste

Side 11

Lineseksjon IV Svelgen – Haugen

L nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Bl. nr.	Herred	Antall maal	Merknader
163		Knut K. Høydal		80	2		2	
							2	
							—	
164		Nils J. Høydal		80	1		—	
							1	
							—	
165		~~Hans P.~~ Anders H. Høydalsvik					—	
							—	
166		Knut K. Høydalsvik		79	2		—	
							—	
							1	
167		Ole E. Høydalsvik		79	3		1	
							—	
							—	
168		Rasmus Høydalsvik		79	4		—	Skriftlig avtale av 21.5.1964 mell. gr. eiere og ALVK
							1	
							—	
169		Ole L. Høydal		81	2		—	
							—	
							1	
170		Johan Høydal		81	1		3	
							1	
							—	
							1	

Grunneierliste

Side 12

Linjeekspon IV Svelgen - Haugen

L nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Ant. mål	Merknad
171	—	Knut K. Høydal		80	2			Felleseie
		Nils J. Høydal		80	1			Høydal
		Andr. H. Høydalsvik		79	1			
		Knut K. Høydalsvik		79	2			Linjegrunn
		Ole E. Høydalsvik		79	3			etter avtale
		Rasmus J. Høydalsvik		79	4			med L VK
		Ola L. Høydal		81	2			
		Johan Høydal		81	1		10	
172	—	Tygve Helset		[illegible]	1	Volda		
		Magnar Helset		92	2	— " —		Felleseie
		Nils J. Helset		92	3	— " —		i Bjørkedal
		Borgny Helset		92	4	— " —		
		Johan Helset		92	5	— " —		
		Kåre Helset		92	7	— " —		
		Jon Kile		92	6	— " —		
		Anders O. Bjørkedal		91	1	— " —		
		Nils L. Bjørkedal		91	2	— " —		Linje -
		Lars D. Bjørkedal		91	3	— " —		grunn
		Johs. J. Bjørkedal		91	4	— " —		etter
		Sivert P. Bjørkedal		91	5	— " —		skriftlig
		Per L. Holmevik		91	6	— " —		avtale
		Olufta Holmevik		91	7	— " —		med L VK
		Rasmus L. Bjørkedal		91	8	— " —		
		Randine Bjørkedal		91	12	— " —		
		Sigm. D. Bjørkedal		91	10	— " —		
		Johan D. Bjørkedal		91	13	— " —	13	

Grunneierliste side 13

Linjeseksjon IV Svelgen - Haugen

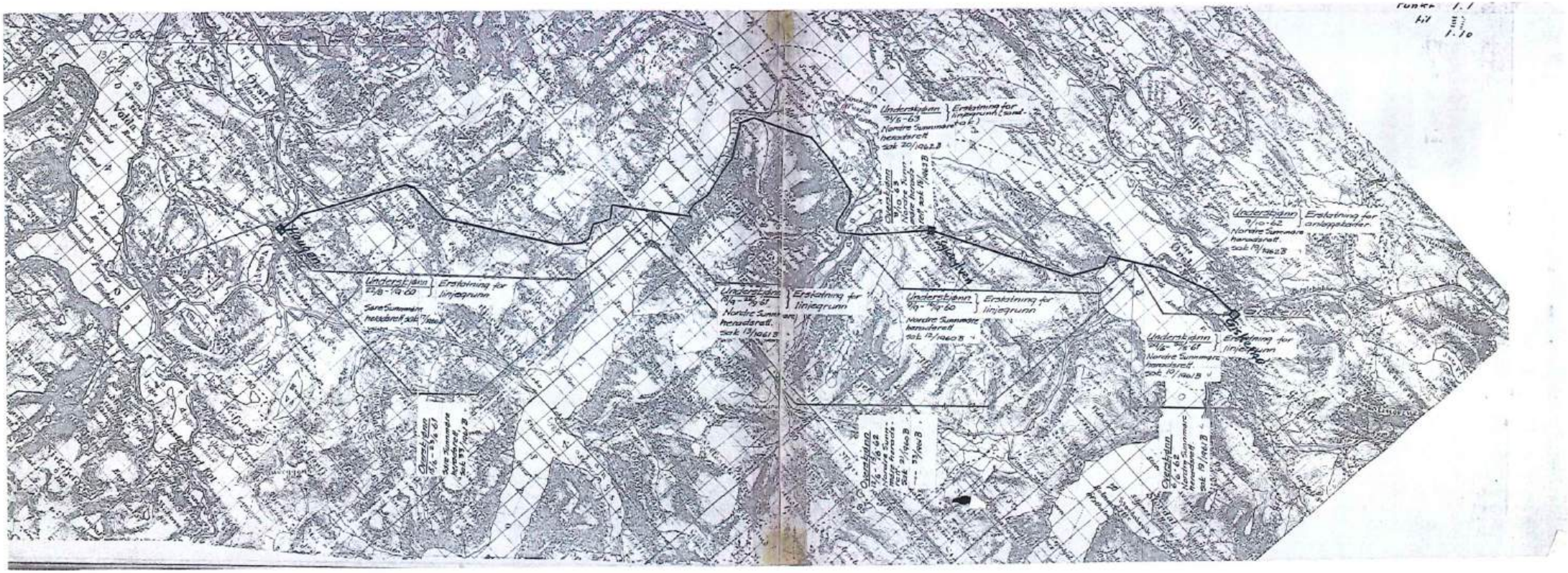
L nr.	Takst nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br nr.	Hered	Antall	Merknader
		Anders Alsaker		56	7		1	
		Sam. A. Vea ink.		56	4		4	
		Anders Alvem		55	1		1	
		Trygve Leivdal		56	3		—	Skriftlig
		Andreas Leivdal		56	5		1	avtale
		Trygve Leivdal		56	2		10	med HLVK
		Tarjei Leivdal		56	1		10	om linje-
								grunn,
								datert
		Arnal Ingesaker		56	8		3	30/5-1964
		Knut K. Leivdal		56	9		1	
		Oskar Leivdal		56	20		—	

Grunneierliste

side 1

Linjeseksjon: IV Avgr. Askåra

L nr.	Tors nr.	Navn	Adresse	G nr.	Br. nr.	Herred	Antl. must.	Merknad
1	1	Unni Sigdestad		116	8	Bremanger	2	
2	2	Ferd. M Sigdestad		116	1	— " —	1½	
3	3	Sverre Heggedal		116	7	— " —	—	
4	4	Karl P. Sigdestad		116	1	— " —	1	
5	5	Magnus Myklebust		116	2	— " —	2	
6		Sogn og fjordane Fylke				— " —	5	
7		Hilmar Førdes bu		117	6	— " —	1	
8		Karl M. Førde		117	7	— " —	1	
9		Simon Førde		117	2	— " —	1	
10		Tollet M. Førde		117	1	— " —	1	


Underskjønn 27/8 - 19/9 60
Erstatning for linjegrunn
Sørø Summers herredsrett sak 7/1960
Underskjønn 8/9 - 29/9 61
Erstatning for linjegrunn
Nordre Summers herredsrett. Sak 13/1961 B
Underskjønn 9/10 - 29/10 60
Erstatning for linjegrunn
Nordre Summers herredsrett sak 12/1960 B
Underskjønn 9/10-62
Erstatning for anleggsbånd.
Nordre Summers herredsrett. Sak 19/1962 B
Underskjønn 21/12 - 15/1 61
Erstatning for linjegrunn
Nordre Summers herredsrett. Sak 10/1961 B
Underskjønn 9/6-63
Erstatning for linjegrunn (sand.)
Nordre Summers herredsrett sak 20/1962 B
Underskjønn 9/10 63
Nordre Summers herredsrett sak 18/1962 B
Underskjønn 1/6 - 16/6 62
Nordre Summers herredsrett sak 19/1962 B
Underskjønn 1/6 - 15/6 61
Sørø Summers herredsrett sak 7/1960 B
Underskjønn 1/6 - 16/6 62
Nordre Summers herredsrett sak 19/1962 B
Underskjønn 1/6 - 15/6 61
Nordre Summers herredsrett sak 13/1961 B
Vatla
Øvre Dal
Kjølen
Ørsta

TGL. SJENPARU

REGISTRERT
SØRE SUNNMØRE
SORENSKRIVAREMBETE
13 JUL 1998
DAGBOKNR. 3020

AVTALE
mellom
Underteikna grunneigarar som eigarar
og
Brødrene Dyrøy AS som leigar

Doknr: 3020 Tinglyst: 13.07.1998 Emb. 057
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Brødrene Dyrøy AS vert gitt rett til uttak av sand, stein og grusmasse på teigane betegna " HOLEN " på austsida av elva på Store - Standal, på følgjande grnr./ brnr.: grnr. 170 brnr. 1, grnr. 170 brnr. 4, grnr. 170 brnr. 8 og grnr. 170 brnr. 12. Areal/volum innenfor område som er påbyrja regulert ihht. kommuneplan.Arealet er innteikna på kart som fylgjer denne avtale.

2. Avtalen gjeld frå 01.01.98 og for eit tidsrom på 10 år. Ved utløpet av avtaleperioden har leigaren rett til fornying av avtalen.
Vert masseuttaket avslutta før 10 år er gått, skal avtalen sjåast på som utgått, og området gå tilbake til eigarane.

3. Leigaren skal betale til eigarane kr. 6,83 pr. m3 ferdig produsert masse. Denne prisen skal regulerast kvart 5. år, og skal skje i.h.h.t. Statistisk Sentralbyrå sin Byggekostnads-indeks for boliger (B) ,stein- jord og sementarbeid (b) materialer.

4. Oppgjer skal skje kvartalsvis, slik at pengane for 1, 2, 3, og 4 kvartal vert utbetalt ihht. reelt fakturerte m3. Betalingsfrist er 30 dagar. Ved forsinka betaling kjem i tillegg mora-renter med den til ei kvar tid gjeldande sats i morarentelova - p.t. 12%

5. Leigaren har rett til å montere og drive med dei maskiner og innretningar som er nødvendig for uttaket av masse.

6. Oppmåling, kartlegging og utrekning av antall m3 fast masse skal utførast av jordskifte-retten i samråd med eigarane, og utgiftene til dette skal betalast av leigaren.

7. Leigaren skal reinske av all matjord og ta vare på den.
Når avtalen går ut eller opphøyrer på annan måte, pliktar leigaren å planere grunnen ordentlig. Matjorda skal så brukast til planering av jordstykket i samråd med eigarane, og for leigaren si rekning, av til ei kvar tid avsett beløp på sperra konto.
Arealet skal tillagast i samråd med grunneigarane og ihht. drifts- og avslutningsplan i reguleringsplan. Inntil slik plan er vedteke skal arealet tillagast etter avtale med grunn-eigarane. For å sikre midlar til tillaging skal leigaren sette av ein årleg sum på kr. 25000,-. Dette beløpet i tillegg til renter på beløpet skal stå på sperra konto og nyttast til tillaging av jordstykka innan regulert område ihht. reguleringsplan.Desse pengane kan inntil jord-stykka er tilligjenlaga ihht. kontrakt, kun nyttast til dette formål, og sperra beløp i bank, må av bank garanteres være sikra til dette formål også ved en eventuell konkurs.

Beløpet avsettes 1. oktober kvart år.

Beløpet vert så avrekna mot verkelege kostnadar ved tillaginga.

Leigaren er ansvarleg for skogrydding og betalar kostnad med dette. Skogen kappast til avtalte/ godkjennte lengder, transporterast til anvist lunneplass på Standal og er klar for henting.

Utleigar er vidare ansvarlig for skogen.

8. Leigaren er kjend med at det går veg med eigedomsgrunn over teigane, og masse i vegen skal utbetalast til eigarane etter skyld i samsvar med tabellen i jordskiftesaka.

   Forøvrig er leigaren ansvarleg for å opparbeide tilkomstveg til teigar som no blir avskorne avdi eksisterande veg fell bort.

9. Leigaren pliktar å sørge for forsvarleg drift og nødvendig sikring av det leigde arealet, medrekna nødvendig inngjerding. Kostnadane med dette skal betalast av leigaren. Alt ansvar for drifta og eventuelle skadar av denne påligg leigaren.

   Med forsvarleg drift meiner vi:
   - Drift ihht. reguleringsplan med sine driftsplanar, ihht. internkontroll og selskapets kvalitetssikringssystem.
   - Drift, transport og lasting ihht. gjeldande Produksjon/transport og lastetidspunkts-reglement gjeldende for avdeling Standal.

10. Leigaren har rett å overføre rettar og plikter etter denne avtale til andre. Leigaren eig berre den masse som til ei kvar tid er opparbeidd.

11. Vert produksjonen, gjeldande denne kontrakt lavare enn totalt 20 000 m3 pr. år fordelt på dei 4 grunneigarane i denne felleskontrakta,i 3 år på rad, fell avtalen bort.

12. Eventuelle tvistar om kvalitet og kva som er brukande masse, skal med bindande verknad avgjerast av Veglaboratoriet i Møre og Romsdal. Eventuell ny masseutrekning skal skje av jordskifteretten.

13. Eigarane har rett til å foreta dei kontrolltiltak dei finn nødvendig for å bringe på det reine kva omfang uttak av masse har funne stad, og leigaren pliktar i den samanheng å gje alle opplysningar om dette.

14. Eigarane har fortrinnsrett til kvalifisert arbeid i anlegget på Standal, også med bil eller anna redskap.

15. Eigarane kan fritt ta ut inntil 5 m3 masse årleg til bruk på eigen gard. Utover dette har eigarane til bruk på eige gardsbruk, rett til å kjøpe ferdig produsert masse til pris kr. 35,- pr. m3.

16. Eventuelle tvister i denne avtale, skal avgjerast ved Voldgift ved Sorenskrivaren i Søre Sunnmøre.

17. Denne avtalen kan tinglysast på grnr. og brnr. i denne avtalen. Leigaren ber kostnaden med eventuell tinglysing.

Ørsta, 30 / 6 19 98

som eigarar:

Grnr. 170, brnr.1

Asgeir Standal

Grnr. 170, brnr. 4

Jon Kåre Standal

Grnr. 170, brnr.8

Ottar Standal

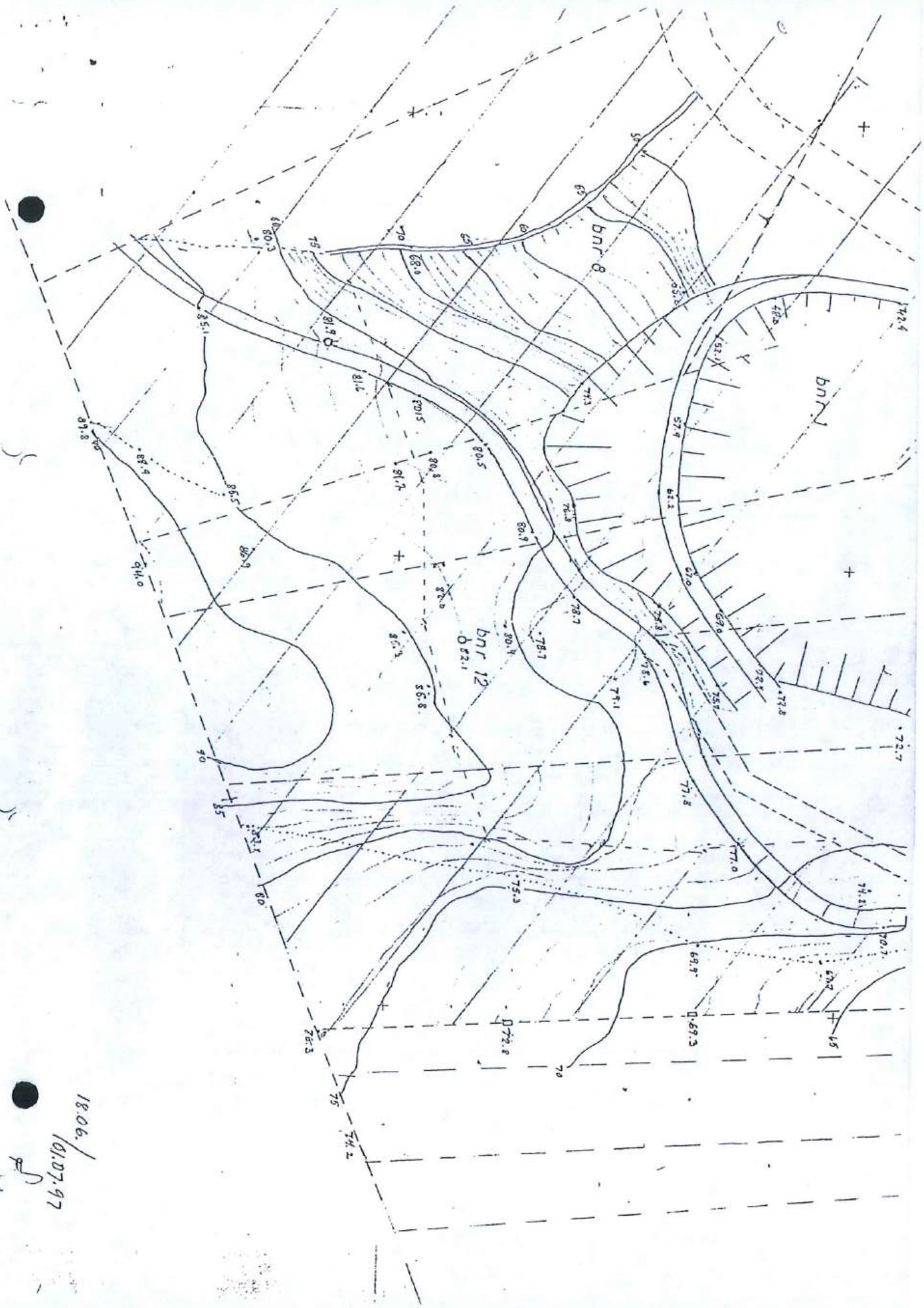
Grnr. 170, brnr. 12

Ole A. Standal

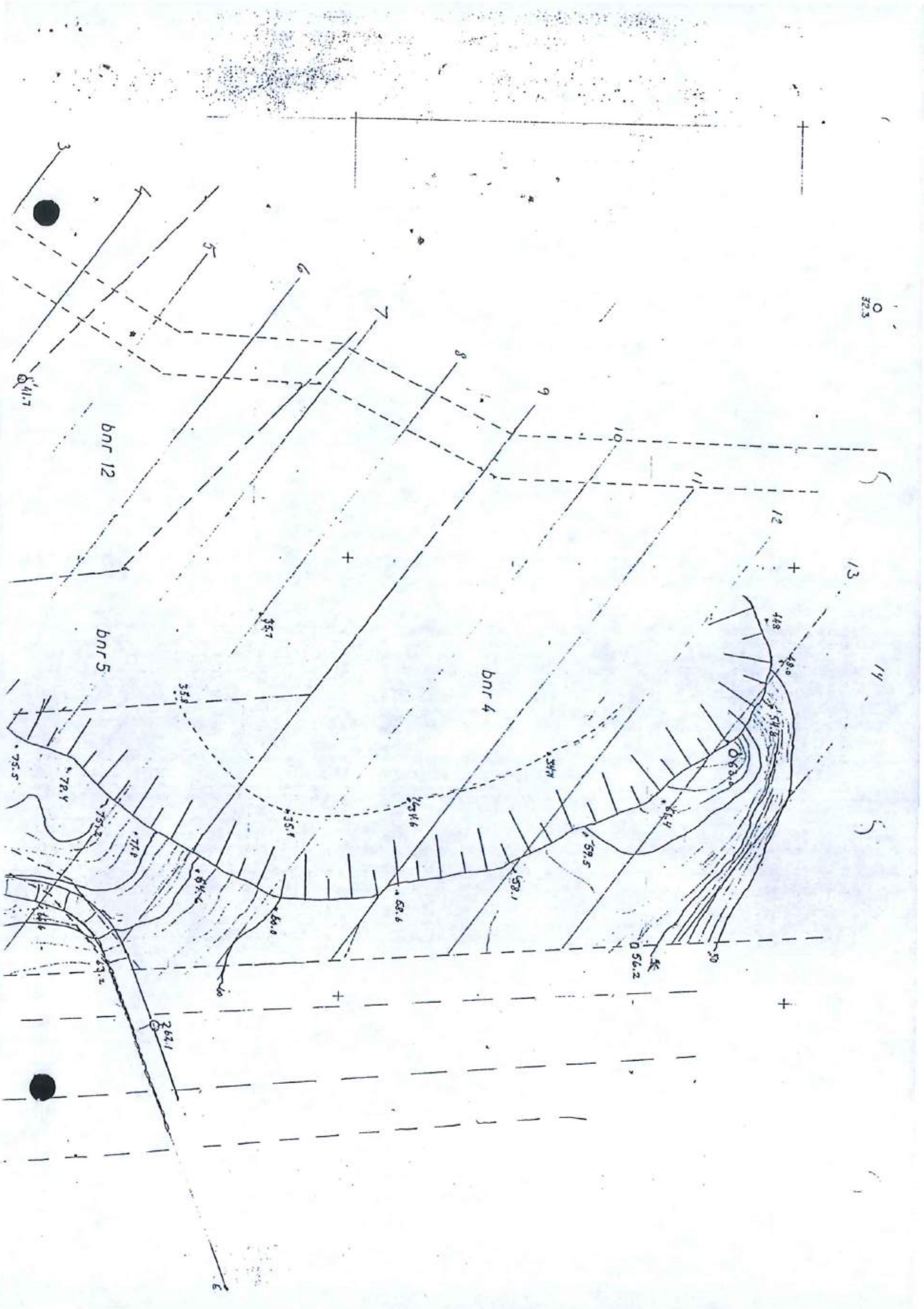
som leigar:

Brødrene Dyrøy AS

REGISTRERT
SØRE SUNNMØRE
SORENSKRIVAREMBETE
13 JUL 1998
DAGBOK NR.



18.06.
19.07.97


bnr 12
bnr 5
bnr 4
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
E

Skøyte[1)]

Returnér til	
Adresse	
Postnr.	Poststad
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1054056 Tinglyst: 20.12.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningane i felt **1-6 vert** registrerte i Grunnboka

1. Eigedomen(ane)[2)]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1520	Ørsta	170	12			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt	☐ Nei	☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar	☐ Nei	☐ Ja
Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast	Storleik på ideell part		Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyrsle etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Slag
☒ 1 Med bygningar ☐ 2 Utan bygningar

Bruk av grunn
☐ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Type bustad
☐ FB Frittliggj. einebustad ☐ TB Tomanns-bustad ☐ RK Rekkjehus/kjede ☐ BL Blokk-husvære ☐ AN Anna

2. Kjøpesum

kr

Lyst ut for sal på den frie marknaden ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt sal ☒ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Oreigning ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjer ☐ 7 Opphøyr av sambuarskap ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr Likningsverdi kr. 319.437,- x 2 = kr. 638.874,-

4. Overdraging frå

Fødselsnr./org.nr.[4)]	Namn	Ideell part
040229[redacted]	Ole A. Standal	1/1

5. Overdraging til

Fødselsnr./org.nr.[4)]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
		☐ Ja ☐ Nei	
010163[redacted]	Andreas Standal	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglysast

Overdragar og ektefelle skal ha vederlagsfri rett til å bo på eigedomen.
Ektefelle er Annlaug Standal pers.nr. 06.10.32 [redacted]

Dato	Utferdars underskrift

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Fråsegn frå kjøparen/tileignaren ved overføring av bustadseksjon [5]

Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.

Dato	Stad

Kjøparen/tileignaren si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand o.a. [6]

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☒ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?

☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(dei) reg. partnaren(ane) brukar som sams bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/den (dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Dato	Stad
24.09.07	Ørsta

Utferdaren si underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstavar
Ole A. Standal	Ole A. Standal

Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato	**Ektefelle/registrert partnar si underskrift**	Gjenta med blokkbokstavar
24.09.07.	Annlaug Standal	Annlaug Standal

[8] Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
	JO PRESTEGARDEN ADVOKAT M.N.A. 6151 ØRSTA
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	

Bortfestaren si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar

Dato	Utferdars underskrift

10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar [7]

1. Er heimelshavaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe underskriv som heimelshavarar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/deira ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som sams bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga

Stad, dato		
Fødselsnr./org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstavar

Som heimelhavars ektefelle eller registrerte partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato	**Ektefelle/registrert partnar si underskrift**	Gjenta med blokkbokstavar

[8] Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	

Notar:

1) Skøytet skal utferdast i 2 eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Kartverket/tingretten, det andre mottek innsendaren i retur i kvittert stand. Skøytet skal sendast til Statens kartverk eller den lokale tingretten (byskrivaren i byane, sorenskrivaren utanfor byane). Ansvaret for tinglysing av fast eigedom er under flytting frå domstolane til Statens kartverk. Dette skjer fortløpande i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret må betalast på forskot ved innsending til den lokale tingretten. Ved innsending til Statens kartverk, vil dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid, sjå meir informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifte, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom båe er heimelshavarar.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen.
8) Dersom utferdaren /heimelshavaren ikkje er offentleg styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.

Dato	Utferdars underskrift

AVTALE OM LEIGE AV DYRKINGSJORD PÅ STANDALEIDET

180,-
Per Standal
Storsteinvien 4
6100 Volda

1. Underskrivne grunneigarar på Standal på gnr. 170 i Ørsta kommune leiger med dette bort 415 da på Standaleidet dyrkbar jord til Standal fordyrkingslag. Det leigde arealet er innteikna på kart utarbeidd av heradsagronomen i Ørsta dat. 10/10 -79. Dette kartet er lagt ved avtalen.

   Leigetida er 25 år rekna frå 1/1 - 1981.

   Leigeavtalen kan seiast opp av den einskilde grunneigar 3 år før leigetida går ut. Dersom leigeavtalen skal fornyast må alle grunneigarane gi samtykke til det. Dersom leigeavtalen ikkje blir sagt opp eller fornya som nemnt ovanfor, blir avtalen automatisk fornya med 5 år i gongen.

2. Det leigde arealet skal nyttast til oppdyrking og sams fordyrking. Fordyrkingslaget har rett til å fulldyrke dei ovanfor nemnde areala og likeins til å gjere dei nødvendige grunnforbetringar med anlegg av kanalar, driftsvegar og bruer.

3. Fordyrkingslaget er ansvarleg for det gjerdehald som er nødvendig i samband med dyrkingsarbeidet og det skal oppsettast lovleg gjerde. Areala skal berre inngjerdast etter kvart som dyrkingsarbeidet skrid fram slik at unytta jord framleis kan brukast til felles beite.

   Tvist om gjerdehaldet skal avgjerast ved skilsdom. På dei areala som ikkje er inngjerda, skal grunneigarane ha rett til å ha lauskrøter som før.

4. Fordyrkingslaget skal ha rett til å sette opp nødvendige bygningar som trengs til drifta.

5. Fordyrkingslaget skal disponere jorda i samsvar med det som er nemnt under pkt. 1 - 4 vederlagsfritt. Leiga til den einskilde grunneigar skal vege jamt med den verdistigninga som skjer i og med vegbygging og oppdyrking. Med omsyn til tinglysinga er denne verdistigninga rekna til i alt kr 20.000 i 20-årleg verdi.

   Utanom dette skal fordyrkingslaget ha ansvar for bygging og vedlikehald av veg frå offentleg veg og fram til dyrkingsområda.

6. Dersom fordyrkingslaget skulle bli oppløyst, fell jorda attende til grunneigarane vederlagsfritt.
   Fordyrkingslaget har ein eitt års frist til å fjerne bygningar eller andre faste installasjonar etter at det er gjort vedtak om å løyse opp laget. Dersom dette ikkje er gjort tilfell dei grunneigarane. Tilsvarande skal gjelde om avtalen fell bort etter oppseiing.

7. Dei som leiger bort rettane sine etter denne avtalen har rett til å gå inn som medlemer i fordyrkingslaget.
   Dei som ikkje er med ifrå starten har høve til å kome inn som medlemer seinare. Dei som skal inn som medlemer i fordyrkingslaget må melde ifrå om dette eitt år i førevegen. Opptaksvilkåra skal fastsettast av landbruksselskapet i samsvar med vedtektene for fordyrkingslaget. Tvist om opptaksvilkåra skal avgjerast ved skilsdom.

8. Tvistar mellom beitelaget og den einskilde partseigar skal avgjerast med endeleg og bindande verknad av ei skildomsnemnd. I denne nemnda skal der vere 3 medlemer. Kvar av partane vel sitt medlem, og sorenskrivaren i Søre Sunnmøre oppnemner formannen.

Dersom ein eller begge partar ikkje har oppnemnt sine medlemer innan ein bestemt tidsfrist, skal også dei oppnemnast av sorenskrivaren i Søre Sunnmøre.

Skilsdomsnemnda skal også ta avgjerd om sakskostnader.

9. Ein føresetnad for denne avtalen er at det let seg gjere å finansiere og gjennomføre bygging av ny veg frå Standal til Standaleidet. Dersom vegbygginga ikkje let seg gjennomføre er avtalen ugyldig.
Etter at vegbygginga er gjennomførd kan avtalen tinglysast som hefte på fylgjande eigedomar:

Standal inndre, gnr. 170, bnr. 1 Sk. mark. 2,67 Eigar: Asgeir Standal f. 1962
..... f. .....

Standal indre, gnr. 170, bnr. 2 Sk. mark. 2,68 Eigar: Ingvald Standal f. 1915
Gerda Standal f. 1919

Standal indre, gnr. 170, bnr. 3 Sk. mark. 4,96 Eigar: [illegible] Standal f. 1946
Oliavie Standal 1918 (Ingvild Standal) f. 1952

Standal indre, gnr. 170, bnr. 4 Sk. mark. 4,67 Eigar: Jan K. Standal f. 1946
..... f. .....

Standal indre, gnr. 170, bnr. 5 Sk. mark. 1,77 Eigar: Ola Flo f. .....
Gunnhild Flo 19[illegible]

Standal indre, gnr. 170, bnr. 6 Sk. mark. 2,68 Eigar: Ashjørg Standal f. 19[illegible]
..... f. .....

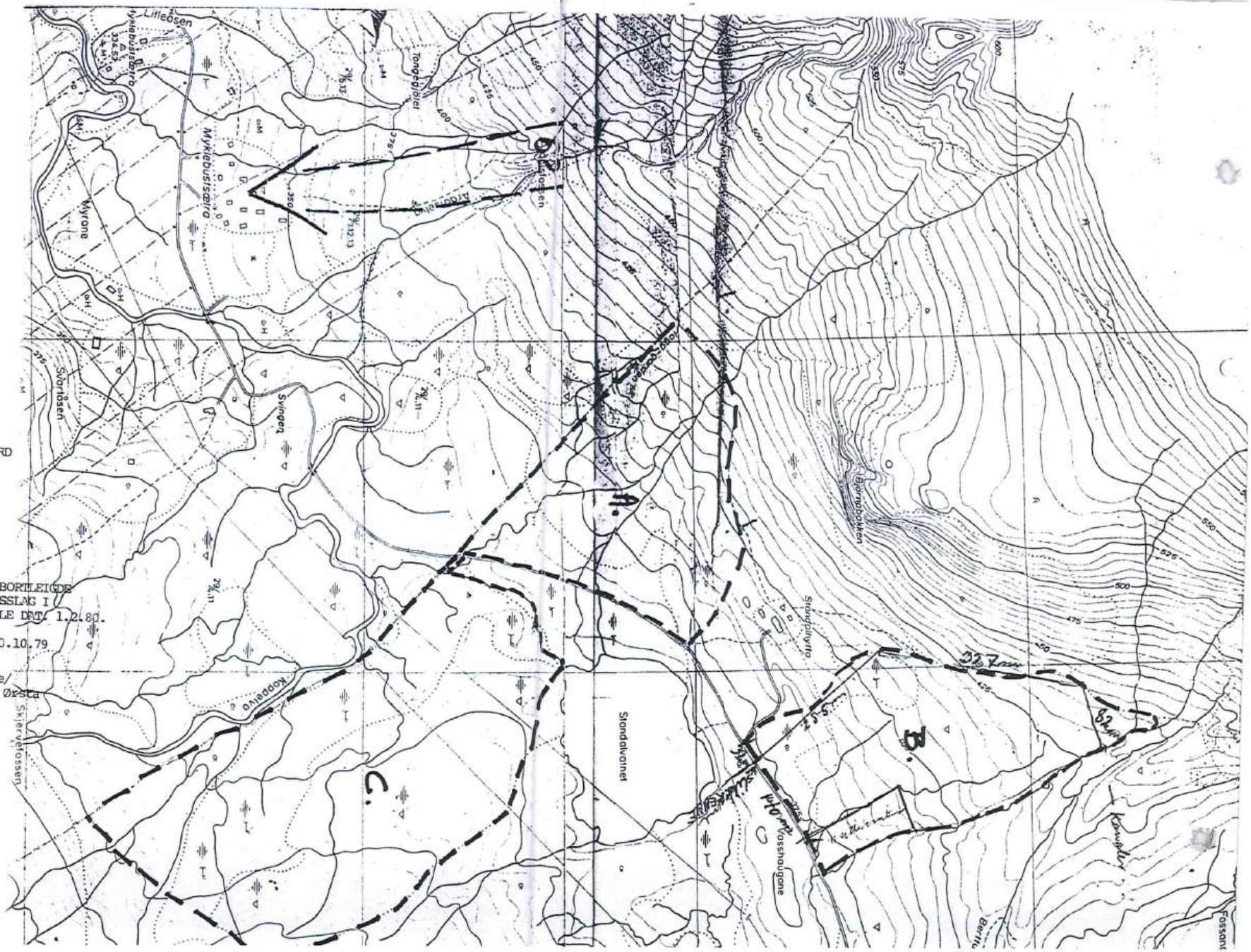
Standal indre, gnr. 170, bnr. 7 Sk. mark. 2,34 Eigar: Ingar Standal f. 19[illegible]
Jordunn Standal f. 19[illegible]

Standal indre, gnr. 170, bnr. 8 Sk. mark. 2,30 Eigar: Ottar Standal f. 1949
Sissel Standal f. 1958

Standal indre, gnr. 170, bnr. 9 Sk. mark. 2,26 Eigar: Ivar Standal f. 193[illegible]
..... f. .....

Standal indre, gnr. 170, bnr. 10 Sk. mark. 2,26 Eigar: Norvald Standal 19[illegible]
Kristvaldal Standal f. 1946

Nyborni, gnr. 170, bnr. 12 Sk. mark. 1,73 Eigar: Ole A. Standal f. 1929
Bjørnlaug Standal f. 1932



KART OVER DYRKINGSJORD
PÅ STANDALEIDET:

FELT A:	107	da.
" B:	108	"
" C:	200	"
SUM.	415	da.

AREALA A, B, OG C ER BORTLEIGDE
TIL STANDAL FORDYRKINGSLAG I
SAMSVAR MED LEIGEAVTALE DATO 1.2.80.

M= 1:5000 Ørsta, 10.10.79

Kolbein Ryste/
heradsagr. i Ørsta

IFSVR: 1913055

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
962 986 633
org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM RETTIGHETSERVERV

Doknr: 456195 Tinglyst: 05.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale er inngått mellom:

STANDAL ANDREAS eier av Gnr. **170** Bnr. **12** i **ØRSTA** kommune, **(Grunneier)**,

og

Statnett SF, org. nr. 962 986 663, **(Statnett)**

vedrørende erverv av rettigheter for bygging og drift av 420 kV-ledningen Ørskog – Sogndal, fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune.

1 Rettighetserverv

De rettigheter som Statnett har ervervet, og de begrensninger som er lagt på eiendommen, fremgår av Alminnelige avtaleforutsetninger som er vedlagt avtalen, og av eventuelle spesielle forutsetninger som er avtalt særskilt.

2 Vederlag/erstatning

For rettighetservervet betaler Statnett til Grunneier følgende engangsvederlag, jf. vedlegg:

Klausulert areal, inklusive standskog og mastefeste:	kr.	45 500,-
Annet:		
Til sammen		**Kr 45 500**

Beløpet utbetales til kontonr [redacted] ....(fylles ut av Grunneier)innen tretti virkedager etter Avtalen er undertegnet av partene. Dette vederlaget utgjør erstatning for alle Grunneiers tap, skader og ulemper som er en følge av tiltaket, bortsett fra for bruk av veier hvor det er inngått egne avtaler og for eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten. Disse skadene erstattes særskilt i tillegg til nevnte vederlag.

3 Avslutning av skjønnssaken

Partene er enige om at skjønnssakenen heves og at Statnett bærer grunneiers kostnader til nødvendig juridisk bistand.

4 Tinglysing

Statnett kan tinglyse Avtalen og vedlagte alminnelige avtaleforutsetninger og dekker kostnadene ved dette.

* * *

Denne Avtalen undertegnes i to eksemplarer. Partene beholder ett hver.

Ørsta, den: 29.12 - 13

Grunneier/rettighetshaver:

Andreas Standal

Personnr.: 010163 [redacted]

Vedlegg :
Takstskjema, kart og avtaleforutsetninger

TRONDHEIM, den: 03.02 2014

Statnett SF **Statnett** Grunn -og rettighetserverv

Org. nr. 962 986 633

Statnett Grunn -og rettighetserverv

17222

ALMINNELIGE AVTALEFORUTSETNINGER

1 Bakgrunn

NVE har ved vedtak 10. juni 2009 i medhold av Energiloven gitt Statnett SF konsesjon for en 420 kV kraftledning fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog kommune til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune. NVE meddelte samme dato tillatelse til å foreta ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter for å bygge og drive de omsøkte anleggene, herunder rettigheter for all nødvendig ferdsel/transport i forbindelse med bygging og drift av anleggene.

Vedtaket ble påklaget til Olje- og Energidepartementet som stadfestet vedtaket om konsesjon og ekspropriasjon henholdsvis 8. april 2011 og 21. desember 2011. Skjønn vil bli avholdt for fastsettelse av erstatning for erstatningskrav fra grunneiere og rettighetshavere som ikke løses ved avtale, jf. skjønnsbegjæringer til Fjordane tingrett av 27. juni 2011 og 6. mars 2012 og skjønnsbegjæring til Sunnmøre tingrett av 6. mars 2012.

Det vises for øvrig til nevnte vedtak i NVE og Olje- og Energidepartementet, herunder presiseringer til de nevnte vedtakene.

Med Statnett menes i det følgende også ledningseier.

2. Avtaleforutsetningene

Avtaleforutsetningene her er ment å følge som bilag til alle avtaler som Statnett inngår for erverv av nødvendig grunn og rettigheter som omhandlet i pkt. 3, jf. pkt. 1, og gjelder så langt det passer for de rettigheter som konkret erverves.

Avtaleforutsetningene angir hva avtalen skal bygge på ved fastsetting av erstatninger, så som:

- omfanget av eiendomsinngrepet eller rettighetsservervet
- framgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning
- hvilke tiltak Statnett påtar seg
- hvilke forhold som skal holdes utenfor avtalen

Ut over det som er forutsatt i avtalen, avtaleforutsetningene og andre bilag til avtalen, samt av generelle konsesjonsvilkår, påtar Statnett seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

Den konkrete erstatning for ervervet av grunn og rettigheter reguleres av avtale med den enkelte grunn- og rettighetshaver.

3 Generelt om grunn- og rettighetservervet

Det erverves rett til å bygge et høyspent overføringsanlegg med tilhørende anlegg og innretninger fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog kommune til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune, med rett til fremtidig drift av anlegget, herunder adgang til å foreta ettersyn, vedlikehold, utbedring og ombygging av anlegget, som omsøkt av Statnett og konsedert av NVE/Olje- og Energidepartementet, jf. pkt. 1 over.

Statnett Grunn -og rettighetserverv

Det tas forbehold om rett til å foreta mindre forskyvninger av ledningen og mastepunktene under byggingen. Erstatning for eventuell merulempe som følge av dette forutsettes ordnet i minnelighet eller fastsatt ved skjønn.

Foruten erverv av grunn og klausulering av grunn for mastefeste, ledningsframføring og andre anlegg, omfatter ervervet enhver rett som er nødvendig for bygging, ombygging, ettersyn, vedlikehold, utbedring og drift av slike overføringsanlegg med tekniske innretninger og anlegg som inngår i tiltaket, jf. første avsnitt. Med mindre annet uttrykkelig fremgår, er ervervet av grunn- og rettigheter stedsevarig.

4 Klausulering og rydding av skog og annen vegetasjon

4.1 Det erverves rett til å rydde skog og annen vegetasjon i en trasé på normalt 40 meters bredde med 20 meter på hver side av senterlinjen (heretter traséen eller ledningstraséen). Skog og grunn i traséen registreres før hogst tar til. På strekninger hvor traséen får en annen bredde, hvor den forskyves i forhold til senterlinjen eller hvor det blir overlapping av rydde- og byggeforbudsbeltet med bestående kraftledninger, vil dette fremgå av særskilt avtale for vedkommende eiendom.

4.2 Statnett erverver virket på rot og utfører hogst og utdrift av økonomisk drivbart virke i traséen. Grunneier kan eventuelt overta felt virke etter nærmere avtale. Det vil bli foretatt opprydding etterpå i samsvar med hva vanlig god skogskjøtsel tilsier.

Hvis ryddingen av traséen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger Statnett for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

4.3 Også utenfor traséen har Statnett rett til å hugge trær som er til hinder for bygging av ledningen eller anses farlige for overføringsanlegget.

Erstatningsoppgjør for slik sikringshugst forutsettes ordnet hver enkelt gang i minnelighet eventuelt ved senere skjønn, jf. pkt. 10.

4.4 Statnett vil rydde skogen med jevne mellomrom slik at denne ikke blir til hinder for ledningsanleggets drift og sikkerhet. Grunneier har rett til å overta skogsvirke etter Statnetts rydding. Det forutsettes at skogrydding skjer på en miljømessig forsvarlig måte og at det tas hensyn til andre interesser. Statnett har for øvrig rett til å foreta ryddingen slik de finner det hensiktsmessig, uten hensyn til Grunneiers rett til å overta det ryddede skogsvirket. Det vises for øvrig til pkt. 8 andre ledd.

4.5 Statnett skal uten særskilt vederlag ha rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier på eiendommene, likevel uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift. Eventuelle skader blir utbedret/erstattet etter avtale eller om nødvendig senere skjønn, jf. pkt. 10.

5 Erverv av grunn

Statnett legger fram foreløpige oppgaver over areal som skal erverves for hver eiendom der dette er aktuelt. Endelig oppmåling skjer når anlegget er avsluttet.

17222

6 Byggeforbudsbelte

Byggeforbudsbeltet er normalt 40 meter bredt med 20 meter på hver side av senterlinen, men aldri mindre enn 10 meter fra ytterste line. Det er forbudt uten særskilt tillatelse fra ledningseier å føre opp hus og andre innretninger hvor noen deler av bygningen (herunder takskjegg, balkonger, trapper) kommer nærmere spenningsførende del av ledningsanlegget enn 10 meter målt horisontalt fra ytterste line.

7 Jordledninger

Mastene vil bli jordet. Jordledningene forutsettes normalt nedgravet til ca. 40 cm dybde i utmark der dette er mulig og til pløyesikker, vanligvis ca. 70 cm dybde i dyrket mark. Jordledninger i dyrket mark vil eventuelt bli lagt om for Statnetts regning dersom de kommer i veien for anlegg av grøfter, ledninger, etc.

8 Rett til utnyttelse av klausulert grunn

Grunneieren beholder retten til å dyrke og nyttiggjøre seg grunnen som ledningen går over, med de innskrenkninger som følger av avtaleforutsetningene.
Dersom grunneier eller andre ønsker å utnytte grunnen under ledningen til spesielle formål eller på annen måte drive virksomhet som kan ha innvirkning på ledningens drift og sikkerhet, må ledningseier kontaktes. Terrenghøyden under kraftledningen kan heller ikke forandres uten samtykke fra Statnett. For øvrig legges til grunn de til enhver tid gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Grunneieren har ikke rett til å gjennomføre sprengningsarbeider, felling av trær, gravingsarbeider ved mastefundamenter mv som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade. Dersom grunneieren ønsker å utføre ovennevnte typer arbeid i nærheten av ledningen skal ledningseier/leder for sikkerhet kontaktes som vil anvise hvilke sikringstiltak som må tas av hensyn til ledningen. Omkostningene ved å måtte gjennomføre slike sikringstiltak bæres av ledningseier.

I den utstrekning grunneieren følger ledningseiers anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningseier for skader som måtte bli påført ledningen som følge av tiltaket.

For øvrig legges til grunn de til enhver tid gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg som ledningseier er underlagt.

9 Veier, atkomst mv

Ledningseier og eventuelle engasjerte entreprenører skal ha rett til uhindret adgang til og langs ledningsanlegget i anleggsperioden og under dens senere drift, ettersyn, vedlikehold, ombygging og utbedring, herunder rett til å bruke de til enhver tid bestående veier, transport- og ferdselsinnretninger, samt rett til å utbedre eller bygge nye slike anlegg dersom dette viser seg nødvendig.

Erstatning for rett til bruk av veier anlagt av andre enn ledningseier etter avtalens inngåelse, fastsettes ved særskilt avtale etter ekspropriasjonsrettslige regler enten i minnelighet eller ved skjønn, jf. punkt 10. Veiene kan tas i bruk før erstatningsspørsmålet er avgjort.

17222

10 Framtidige skader/ulemper og anleggsskader/ulemper

Fastsettelse av erstatning skal omfatte ulemper for de berørte eiendommer som følge av senere drift, ettersyn, vedlikehold, ombygging og utbedring av ledningen. Det forutsettes at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Må slike arbeider foretas før innhøstningen, blir evt. skader å erstatte som etter tredje ledd.

Anleggsulemper og anleggsskader skal holdes utenfor avtalen. Det samme gjelder skader og ulemper som følge av ombygging.

Erstatning for anleggsskade eller anleggsulempe, samt evt. framtidige skader og ulemper som omhandlet foran, skal fastsettes ved særskilt avtale. I mangel av slik avtale skal erstatning fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved rettslig skjønn. Skjønnsretten settes med to skjønnsmedlemmer med mindre tingretten finner det betenkelig.

11 Fastsettelse av erstatning.

Erstatning for de inngrep som foretas, rettigheter som erverves, bruk av veier og for skader og ulemper som måtte blir påført eiendommen fastsettes som engangserstatning.

* * *

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Lars E. Sande	Doknr: 867063 Tinglyst: 11.08.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 58	
Postnr.: 6101 Poststed: Volda	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 871465142 Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1520	Ørsta	170	130			1/1
		170	132			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☒ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 43.000,-

Utlyst til salg på det fre marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 100.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
010163[redacted]	Andreas Standal	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
876795442	Tussa Energi AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 170 bnr. 132 skal har rett til å nytte opparbeidd tilkomstveg over gnr. 170 bnr. 12..

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: 31.02.16 | Sted: Volda

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Andreas Standal | Andreas Standal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

Rett kopi

Lars E. Sande
Advokat

Sunnmøre jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1510-2006-0008 Store-Standal,

Gnr. 170 i Ørsta kommune

Oppstarta: 13.03.2007

Avslutta: 06.09.2007

RETTSBOK FOR

SUNNMØRE JORDSKIFTERETT

År 2007 den 13. mars vart jordskifterett sett i Standal grendahus, 6184 STORESTANDAL.

Rettsformann: Jordskiftedommar Nils Einar Sporstøl.
- einedommar etter jordskiftelova § 12.

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: 1510-2006-0008 Store-Standal, gnr. 170 i Ørsta kommune.

Partar tilstades:

Eigar av gnr. 170/1, 170/2, Asgeir Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/3, Kjell Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/5, Ola Flo, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/6, Asbjørg Standal Romestrand, 6174 BARSTADVIK
Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, 6184 STORESTANDAL
For eigar av gnr. 170/9, Arnfinn Standal, Åsegjerdet 18 C, 6017 ÅLESUND og
eigar av gnr. 170/9, Einar B. Standal, Rådyrvegen 38, 7620 SKOGN,
møtte broren Svein K. Standal
Eigar av gnr. 170/9, Svein K. Standal, Mork, 6100 VOLDA
Eigar av gnr. 170/10, Jørund Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/12, Ole P. Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigarar av gnr. 170/24, Kristin og Tormod Standal, 6184 STORESTANDAL

Partar – innkalla, men ikkje tilstades:

Eigar av gnr. 170/4, Jon Kåre Standal, Brusdalsvegen 145, 6011 ÅLESUND
Eigar av gnr. 170/5, Gunn Flo, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/8, Ottar Standal, 6184 STORESTANDAL

Møtet gjeld:

Tormod Standal har den 15.05.06 kravt jordskifte- rettsutgreiing på gnr.170 i Ørsta kommune.

Møtet er eit saksførebuande møte etter jordskiftelova § 12.

Jordskiftedommaren viste til hovudreglane i domstollova §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjere rettsformannen inhabil.

Dokumenta som var innkomne i saka vart gjennomgått i den grad det var trong for det.

Jordskiftedommaren gjorde nærare greie for kva ei rettsutgreiing etter jordskiftelova § 88 a kan gå ut på og kva som var formålet med møtet.

Rekvirenten fekk ordet. Tormod og Kristin Standal gjorde nærare greie for kravet .
Dei andre partane fekk ordet og ga sine synspunkt.
Partane hadde ordet for replikkar.

Rettsformannen ga fleire opplysingar om sak ved jordskifteretten, herunder om vidare saksgang.

Det som kom fram på møtet kan oppsummerast slik :

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 ynskjer ei avklaring av kva eigedom og rettar som knyter seg til eigedomen.
Dette gjeld både i høve til innmarka, der det kan vere snakk om del i fiskerett i Standalelva, og fiskerett i sjøen (lakseverp), vidare om det har rettar i den utmarka som vart skifta 1930-1935, der det vart bestemt at m.a. fiskerett og vasskrafta i elvane i skiftefeltet framleis skulle vere i felleseige. Eigarane av bnr. 24 ynskjer også avklaring av kva rettar bnr. 24 har i den felles utmarka (setermarka og fjellmarka m.m.). Bnr. 24 vart frådelt frå bnr. 7 i 1940 og fekk då ma. beiterett for eit visst tal dyr i utmarka, og ein utmarksteig i "Breideremen". Eigarane av bnr. 24 er så langt usikre på kva rettar som ligg til bnr. 24.

Dei andre partane er førebels også usikre på kva rettar og eigedom som ligg til bnr. 24, også eigar av bnr. 7 er usikker.
Samtidig kom det fram at her er 2 andre bruk som også kan ha del i felleseige under gnr. 170.
Dersom det skal skje ei avklaring av desse andre bruka sine rettar i denne saka, må retten i tilfelle få eit skriftleg krav om dette innan 1 månad.

Saka vert å utsette til august- september d.å. Til neste møte må partane avklare sine påstandar skriftleg så langt som råd.
Innkalling til neste møte i vanleg brev med minst 2 vekers varsel.

Rettsmøtet slutt, Store Standal, den 13. mars 2007

Nils Einar Sporstøl

Nils Einar Sporstøl

År 2007 den 28. august vart Sunnmøre jordskifterett på nytt sett i Standal grendahus, 6184 STORESTANDAL.

Rettsformann: Jordskiftedommar Nils Einar Sporstøl.

Jordskiftemeddommarar:

1. Olav Magne Folkestad, Flote, 6120 Folkestad
2. Liv Inga Homberset, Hjartåbygda, 6100 Volda

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: 1510-2006-0008 Store-Standal, gnr. 170 i Ørsta kommune.
- utsett frå saksførebuande møte 13.03.07

Partar tilstades:

Eigar av gnr. 170/3, Kjell Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/6, Asbjørg Standal Romestrand, 6174 BARSTADVIK
Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/8, Ottar Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/9, Arnfinn Standal, Åsegjerdet 18 C, 6017 ÅLESUND
Eigar av gnr. 170/9, Svein K. Standal, Mork, 6100 VOLDA
For eigar av gnr. 170/9, Einar B. Standal, Rådyrvegen 38, 7620 SKOGN, møtte broren Svein K. Standal med fullmakt
Eigar av gnr. 170/12, Ole P. Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/13, Janne og Jostein Grytten, 6265 VATNE
Eigar av gnr. 170/24, Kristin og Tormod Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/26, Ivar Urke, 6174 BARSTADVIK

Partar – innkalla, men ikkje tilstades:

Eigar av gnr. 170/1, 170/2, Asgeir Standal, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/4, Jon Kåre Standal, Brusdalsvegen 145, 6011 ÅLESUND
Eigar av gnr. 170/5, Gunn og Ola Flo, 6184 STORESTANDAL
Eigar av gnr. 170/10, Jørund Standal, 6184 STORESTANDAL

Møtet gjeld:

Tormod Standal har den 15.05.06 kravt jordskifte- rettsutgreiing på gnr.170 i Ørsta kommune.
Kravet er seinare utvida av Ottar Standal og Birger Standal.

Jordskiftedommaren viste til hovudreglane i domstollova §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjere rettsmedlemane inhabile.
Begge meddommarane har tidlegare gitt forsikring som jordskiftemeddommarar.
Retten vart erklært for lovleg sett.

Desse dokument vart framlagt :

Dokument nr. 1: Krav om rettsutgreiing, datert 15.05.06, underteikna av Tormod Standal.

Dokument nr. 2: Kopi av skjøte og kjøpekontrakt for gnr. 170/24, datert 18.11.1940.

Dokument nr. 3: Skyldskifte over gnr. 170 bnr. 24 av 14.11.1940.

Dokument nr. 4: Forkynning om krav til partane, datert 13.06.06.

Dokument nr. 5: Innkalling av partar/naboar til førebuande rettsmøte, datert 07.02.07, m/ postverkets kvitt. for rek. sending.

Dokument nr. 6: Fullmakt som gjeld bnr. 9 frå Einar Standal og Arnfinn Standal til Svein Standal, datert 26. og 29.04.94, vedlagt fullmakt for jordskiftesaka, dat. 22.04.07

Dokument nr. 7: Skriv frå Ottar Standal, datert 29.03.07, tilleggskrav vedk. jordskiftesaka.

Dokument nr. 8: Skriv frå Birger Standal, datert 12.04.07, vedk. jordskiftesaka.

Dokument nr. 9: Skriv frå Ivar Urke, datert 23.04.07, vedk. jordskiftesaka.
Dok.nr. 9, vedl. 1: Skyldskifte for gnr. 170 bnr. 26, av 20.09.1946.

Dokument nr. 10: Referat m.m. frå grunneigar/sameigarmøte vedk. nytt hyttefelt på Standaleidet, av 10.06.06.

Dokument nr. 11: Skriv frå Ivar Urke, datert 11.06.07, vedk. vedk. jordskiftesaka.

Dokument nr. 12: Innkalling av partar/naboar til rettsmøte, datert 12.07.07, m/ postverkets kvitt. for rek. sending.

Dokument nr. 13: Skriv frå Janne Sæter Grytten, datert 16.07.07 vedk. partar i saka.
Dok.nr. 13, vedl 1: Skylddelingsforretning for gnr. 170 bnr. 13 av 30.01.1933.
Dok.nr. 13, vedl. 2: Kjøpekontrakt for gnr. 170 bnr. 13, datert 31.01.1933.
Dok.nr. 13, vedl. 3: Skjøte over gnr. 170 bnr. 13, datert 14.05.1934.

Dokument nr. 14: Jordskifte av innmark, skog og utslåtter på gnr. 170, avsl. 20.11.1891.
Dok.nr., 14, vedl. 1: Kopi av jordskiftekart over indmarken på gaarden Indre Standal, opmaalt 1897 og 1898.
Dok.nr. 14, vedl. 2: Kopi av jordskiftekart, blad 2.
Dok.nr. 14, vedl. 3: Kopi av jordskiftekart over en del av skogmarken på Indre Standal, opmaalt 1887 og 1898.

Dokument nr. 15: Utskrift av jordskiftesak på Standal indre utmark, avslutta 14.08.1935.
Dok.nr. 15, vedl. 1: Kopi av jordskiftekart over en del av utmarken til Standal indre, opmaalt 1931, blad 1.
Dok.nr. 15, vedl. 2: Kopi av jordskiftekart, blad 2.
Dok.nr. 15, vedl. 3: Kopi av jordskiftekart, blad 3.
Dok.nr. 15, vedl. 4: Kopi av jordskiftekart, blad 4.

Dokument nr. 16: Utskrift av jordskiftesak nr. 1/67, vedk. Standal indre, slutta 28.11.1968.

Dokument nr. 17: Utskrift av jordskiftesak 5/71, vedk. Standal indre, slutta 30.04.1971.

Dokument nr. 18: Utskrift av jordskiftesak 7/81, vedk. avløysing av beiterettar m.m., slutta 18.10.1983.
Dok.nr. 18, vedl. 1: Kopi av jordskiftekartet for sak 7/81.

Partane vart orienterte om ansvaret dei har når dei forklarar seg for retten.

Eigarane av gnr. 170/24, Tormod og Kristin Standal, gjorde nærare greie for kravet og sette fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, fekk ordet og ga sine synspunkt. Han sette fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Eigar av gnr. 170/8, Ottar Standal, gjorde nærare greie for kravet og sette fram slik

Påstand:

Eigar av gnr. 170 bnr. 26 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Eigar av gnr. 170/26, Ivar Urke, gjorde nærare greie for kravet og sette fram slik

Påstand:

Eigar av gnr. 170 bnr. 26 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Eigarane av gnr. 170/13, Janne og Jostein Grytten, gjorde nærare greie for sitt syn og sette fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr.13 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, fekk ordet og ga sine synspunkt. Han sette fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 13 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Partane hadde ordet for replikkar.

Eigar av gnr. 170/12, Ole P. Standal, ga forklaring og forlet møtet.

Eigar av gnr. 170/3, Kjell Standal, eigar av gnr. 170/6, Asbjørg Standal Romestrand og eigarane av gnr. 170/9, Arnfinn og Svein Standal, ga alle forklaring.

Det vart orientert om vidare saksgang, om kostnadane med saka og om ankereglane. Eigarane av gnr. 170 bnr. 9 meinte at dei ikkje har nytte av saka.

Møtet med partane vart avslutta.

I einerom gjorde jordskifteretten slikt samrøystes

Vedtak:

Her er krav om rettsutgreiing for avklaring av rettstilhøva for 3 eigedomar på gnr. 170 i Ørsta. Slik avklaring vil vere nødvending for ein rasjonell bruk av felles areal og rettar.

Saka vert å fremje som rettsutgreiing etter jordskiftelova § 88 a.

Her er 3 tvistar som må avgjerast ved dom etter jordskiftelova § 17. Retten diskuterte grunnlaget for domsavseiingane. Saka vart utsett for protokollering av domane.

Kostnaden med møtet vert å gjere opp på neste møte.

Rettsmøtet slutt, Store Standal, den 28. august 2007

Nils Einar Spørstøl
Nils Einar Spørstøl

Olav Folkestad
Olav Folkestad

Liv Inga Homberset
Liv Inga Homberset

År 2007 den 6. september vart Sunnmøre jordskifterett sett på retten sitt kontor, 6150 Ørsta.

Rettsformann: Jordskiftedommar Nils Einar Sporstøl.

Jordskiftemeddommarar:

1. Olav Magne Folkestad, Flote, 6120 Folkestad
2. Liv Inga Homberset, Hjartåbygda, 6100 Volda

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: 1510-2006-0008 Store-Standal, gnr. 170 i Ørsta kommune.
- utsett frå møte 28.08.07.

Møtet gjeld domsavseiing og avslutting av saka.
Ingen av partane var til stades.

Retten sa slike samrøystes

D O M A R :

Retten vil først nemne at det i dag knyter seg store verdiar til den felles utmark og dei felles rettar som ligg under gnr. 170, mellom anna er her nyleg godkjent hyttefelt med over 100 nye hytter, og her er planar for vasskraftutbygging i 2 av sideelvane til Standalselva.
Her er også store areal som går inn i hjortejaktområdet. Fiskerett i elv og sjø (laksekilenot) har også ei viss interesse. Dette kjem i tillegg til dei tradisjonelle landbruksverdiane.

Tvist nr. 1 – Gnr. 170 bnr. 13 sine rettstilhøve.

Eigarane av gnr. 170/13, Janne og Jostein Grytten, har sett fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr.13 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Som grunnlag for sin påstand viser dei til skylddelingsforretninga og kjøpekontrakta for bnr. 13, jf. dok. nr. 13, med vedlegg.
Bruk nr. 13 fekk ei skyld av 16 skyldøre. Bruket fekk skogteig i utmarka i tillegg til innmarksteigen. Bruket fekk rett til beite i felles utmark med 1 ku og 2 sauer.
Bruket var med i jordskiftet i 1935 og fekk del i alle felles rettar under gnr. 170, slik som det går fram av dok. nr. 15, side 39.

Eigar av bnr. 13 har over lang tid fiska overalt i Standalselva.
Dei viser også til referat frå grunneigarmøte, dok. nr. 10, der advokat Egil Arne Standal ga ei vurdering om at alle "tomtebruka", har andel i felles utmark.

Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, har sett fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 13 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Han viser også til formuleringa i skylddelingsforretninga og kjøpekontrakta for bnr. 13, jf. dok. nr. 13, med vedlegg.
Bruket fekk ein avgrensa beiterett i felles utmark for 1 ku og 2 sauer. Dette må klart sjåast som ein bruksrett kun til beite og ikkje som nokon medeigedomsrett i grunn og rettar.
Bruket fekk skogteig i utmarka i tillegg til innmarksteigen, og desse teigane saman med beiteretten er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk.

Bnr. 13 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170 etter 1935, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968 og vegsak i 1983. Bnr. 13 var heller ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170. Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003.

Det har vore eit nærast fritt fiske i Standalselva.

Jordskifteretten ser slik på tvisten:

Bnr. 13 vart frådelt bnr. 7 i 1933. Kva eigedommen skulle omfatte går fram av skylddelingsforretninga og kjøpekontrakta for bnr. 13, jf. dok. nr. 13, med vedlegg.
Bruket fekk beiterett i den felles utmark for 1 ku og 2 sauer. Bruket fekk vidare ein skogteig i utmarka (ca. 23 da.) i tillegg til innmarksteigen (som er ca. 4 da), og desse teigane saman med beiteretten er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk, dvs. 16 skyldøre.
Skylda for bnr. 13 utgjer 5,97 % av skylda til hovedbruket før frådelinga.

Det er slik på gnr. 170 at fjellutmarka ligg i felleseige etter skatteskylda for gardsbruka. Tradisjonelt har den viktigaste bruken i fellesområdet vore beite med storfe og seterdrift. Det kan difor seiast å ha vore ein relativt sterk samanheng mellom dei som har beiterett og dei som har eigedomsrett.

Ein vanleg formuleringsmåte i skylddelingsforretningar på Sunnmøre har vore at eigedommen får *"andel i utmarka etter sin skatteskyld"* eller tilsvarande formuleringar. Då har det som regel vorte vurdert som ein medeigedomsrett til utmarka etter skyld.

I nokre forretningar står det at eigedommen får *"beiterett i utmarka etter sin skatteskyld"*. I slike tilfelle har eigedommane ved jordskifte av utmark ofte fått sin andel etter skatteskylda, ut frå den tradisjonelt nære samanhengen mellom beiterett og eigedomsrett i distriktet her.
Ein beiterett <u>etter foring</u> har i jordskiftesamanheng på Sunnmøre tradisjonelt oftast vorte sett på som ein avgrensa bruksrett til beite og ikkje nokon medeigedomsrett. Men ved jordskifte av utmark ser ein eksempel på at ved avløysing av slik beiterett etter foring, så har bruket etter semje mellom partane likevel fått sin andel etter skatteskylda.

Skylddelingsforretningane vart utførte av lekfolk og formuleringane kan nok variere ein

del, ut frå kven som utførte forretninga. Kor vidt det var meininga at eit småbruk skulle ha vanleg medeigedomsrett eller ikkje, kan såleis vere noko vanskeleg å vurdere.
Spørsmålet bør såleis sjåast i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva.

Bnr. 13 var part i jordskiftesaka slutta i 1935 og fekk då utlagt sin utmarksteig (skogteig) som eigedomsteig, jf. dok. nr. 15, side 28. Bnr. 13 fekk imidlertid ikkje nokon moldteig i den felles utmarka ved setra, jf. dok. 15 side 35-36, der det går fram at hovedbruka fekk fleire moldteigar. Bruk nr. 13 vart ikkje pålagt del i vegvedlikehald og gjerdehald etter skyld i motsetning til alle hovedbruka, jf. dok. nr. 15, side 36 –38.
Bnr. 13 fekk heller ikkje del i det nedlagde bruket i Høydalen, bnr. 11, jf. dok. nr. 15 side 3 og side 32-34.
Desse tilhøva tyder klart på at bnr. 13 ikkje hadde nokon medeigedomsrett i den felles utmarka.
Det er då heller ikkje grunn til at bnr. 13 skal ha del i dei rettar som vart felles etter jordskiftet i 1935 og 1891, jf. dok. nr. 15, side 39 og dok. nr. 14, side 49 -52.
At eigar av bnr. 13 har fiska overalt i Standalselva, ser retten som eit utslag av at det stort sett har vore praktisert fritt fiske i elva. Kor vidt det er felles fiske eller delt fiske for kvart sitt land der elva renn gjennom innmarka på gnr. 170, finn ikkje retten å ha godt nok grunnlag til å kunne ta stilling til i denne tvisten. Det må i tilfelle takast opp i ei eiga sak.

Bnr. 13 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170 etter 1935, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968, dok. nr. 16, jordskiftesak i 1971 vedk. felles veggrunn, jf. dok. nr. 17, side 6-7, og vegsak m.m. i 1983, dok. nr. 18. Ved hyttesaka i 1968 vart det utlagt 24 nye hyttepunkt i den felles utmarka. Bnr. 13 har heller ikkje sel på Standalsetra.
Bnr. 13 var etter det som er opplyst av partane ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170.
Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003. Bruk nr. 13 har jaktretten på sine teigar.

Alle desse sakene som har vore etter 1935 og som tidlegare eigar av bnr. 13 truleg måtte ha kjent til, tyder på at både tidlegare eigarar på bnr. 13 og på bnr. 7, då ikkje rekna eigar av bnr. 13 som medeigar i felles utmark.

Formuleringane i skylddelingsforretninga sett i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva må etter retten sin vurdering føre til slik

Dom-slutting:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 13 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Tvist nr. 2 – Gnr. 170 bnr. 24 sine rettstilhøve.

Eigarane av gnr. 170/24, Kristin og Tormod Standal, har sett fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Som grunnlag for sin påstand viser dei til skylddelingsforretninga og skøyte/kjøpekontrakta for bnr. 24, jf. dok. nr. 3 og 2.
Bruk nr. 24 fekk ei skyld av 18 skyldøre. Bruket fekk skogteig i utmarka, og i tillegg til innmarksteigen, ein mindre teig på "Øvelandet" og halve nausttomta med påståande naust. Bruket fekk rett til beite i felles utmark med 2 kyr og 3 sauer.
I skyldskiftet, dok. nr. 3, er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 3: *"Er det jordbruk med fjellvidd-med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer-med i den eigedommen som vert bytt?".*
Vidare er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 4: *"Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket ?".*

Bruket må difor ha del i alle felles rettar under gnr. 170, slik som det går fram av jordskiftet i 1935, dok. nr. 15, side 39. Jordskiftet i 1935 var eit framhald av jordskiftet avslutta i 1891.

Eigar av bnr. 24 betalte sin del av transporten av mjølka frå Standalsetra på 1950-60-talet, etter skyld.
Eigar av bnr. 24 har fiska fritt i Standalselva og har hatt kilenot etter laks i sjøen frå utmarka.

Dei viser også til referat frå grunneigarmøte, dok. nr. 10, der advokat Egil Arne Standal ga ei vurdering om at alle "tomtebruka", har andel i felles utmark.

Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal, har sett fram slik

Påstand:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Han viser også til formuleringa i skylddelingsforretninga og skøyte/kjøpekontrakta for bnr. 24, jf. dok. nr. 3 og 2.
Bruket fekk ein avgrensa beiterett i felles utmark for 2 kyr og 3 sauer. Det vart presisert at bruket ikkje fekk rett til å ta andre dyr i hamnegang.
Dette må klart sjåast som ein bruksrett kun til beite og ikkje som nokon medeigedomsrett i grunn og rettar.

Bruket fekk skogteig i utmarka, og i tillegg til innmarksteigen, ein teig på "Øvelandet" og halvdelen av nausttomta (med halve naustet og halve støda),
Desse teigane/tomtene saman med beiteretten, er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk.

Bnr. 24 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170 etter 1935, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968 og vegsak i 1983. Bnr. 24 var heller ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170. Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003.

Det har vore eit nærast fritt fiske i Standalselva.

Jordskifteretten ser slik på tvisten:

Bnr. 24 vart frådelt bnr. 7 i 1940. Kva eigedommen skulle omfatte går fram av skylddelingsforretninga og kjøpekontrakta for bnr. 24, jf. dok. nr. 3 og 2.
Bruket fekk ein beiterett i felles utmark slik, jf. dok. nr. 3 : *"..At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vere hopehav i utmarki på den måten, at Kjøperen fer beiterett til 2 storfe og 3 sauder, men hev ikkje rett til å taka dyr i hamnegang…".*

Bruket fekk skogteig i utmarka (ca. 18 da), og i tillegg til innmarksteigen (ca. 3 da), ein teig på "Øvelandet" (ca. 1,5 da) og halvdelen av nausttomta (med halve naustet og halve støda), Desse teigane/tomtene saman med beiteretten, er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk.
Skylda for bnr. 24 utgjer 7,14 % av skylda til hovedbruket før frådelinga.

I skyldskiftet, dok. nr. 3, er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 3:
"Er det jordbruk med fjellvidd- med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer-med i den eigedommen som vert bytt?".
Denne formuleringa viser til eigedomen som vert bytt, dvs. bnr. 7.

Vidare er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 4: *"Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket ?"* .
I eit sånt svar kan det ligge ei vurdering av skogteigen til bnr. 24 som går høgt til fjells samt bruksretten til beite.

Det er slik på gnr. 170 at fjellutmarka ligg i felleseige etter skatteskylda for gardsbruka. Tradisjonelt har den viktigaste bruken i fellesområdet vore beite med storfe og seterdrift. Det kan difor seiast å ha vore ein relativt sterk samanheng mellom dei som har beiterett og dei som har eigedomsrett.

Ein vanleg formuleringsmåte i skylddelingsforretningar på Sunnmøre har vore at eigedommen får *"andel i utmarka etter sin skatteskyld"* eller tilsvarande formuleringar. Då har det som regel vorte vurdert som ein medeigedomsrett til utmarka etter skyld.

I nokre forretningar står det at eigedommen får *"beiterett i utmarka etter sin skatteskyld"*. I slike tilfelle har eigedommane ved jordskifte av utmark ofte fått sin andel etter skatteskylda, ut frå den tradisjonelt nære samanhengen mellom beiterett og eigedomsrett i distriktet her.
Ein beiterett <u>etter foring</u> har i jordskiftesamanheng på Sunnmøre tradisjonelt oftast vorte sett på som ein avgrensa bruksrett til beite og ikkje nokon medeigedomsrett. Men ved jordskifte av utmark ser ein eksempel på at ved avløysing av slik beiterett etter foring, så har bruket etter semje mellom partane likevel fått sin andel etter skatteskylda.

Skylddelingsforretningane vart utførte av lekfolk og formuleringane kan nok variere ein del, ut frå kven som utførte forretninga. Kor vidt det var meininga at eit småbruk skulle ha vanleg medeigedomsrett eller ikkje, kan såleis vere noko vanskeleg å vurdere.
<u>Spørsmålet bør såleis sjåast i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva.</u>

Jordskifteretten vurderer det slik at det burde ha vore formulert klarare i skylddelings-forretninga dersom det var meininga at bnr. 24 skulle ha medeigedomsrett til utmarka etter sin skatteskyld. Retten vil særskilt peike på at det vart presisert at bnr. 24 ikkje skulle ha rett til å ta inn andre dyr på beite. Denne presiseringa ser retten som eit klart uttrykk for at det var snakk om ein avgrensa bruksrett til beite.

Bnr. 24 var ikkje etablert då jordskiftesaka for utmarka slutta i 1935.
Etter skylddelingsforretninga i 1940 fekk ikkje bnr. 24 nokon moldteig i den felles utmarka ved setra, jf. dok. 15 side 35-36, der det går fram at hovedbruka fekk fleire moldteigar.
Bruk nr. 24 vart ikkje pålagt del i vegvedlikehald og gjerdehald etter skyld slik som hovedbruka då hadde, jf. dok. nr. 15, side 36 –38.
Desse tilhøva tyder også klart på at bnr. 24 ikkje fekk nokon medeigedomsrett i den felles utmarka.

At eigar av bnr. 24 betalte sin del av transporten av mjølka frå Standalsetra på 1950-60-talet, etter skyld, kan ikkje tilleggast vekt i denne samanhengen.

Det er ikkje framkome nokon grunn til at bnr. 24 skal ha del i dei rettar som vart felles etter jordskiftet i 1935 og 1891, jf. dok. nr. 15, side 39 og dok. nr. 14, side 49 -52.
At eigar av bnr. 24 har fiska overalt i Standalselva, ser retten som eit utslag av at det stort sett har vore praktisert fritt fiske i elva.
Kor vidt det er felles fiske eller delt fiske for kvart sitt land der elva renn gjennom innmarka på gnr. 170, finn ikkje retten å ha godt nok grunnlag til å kunne ta stilling til i denne tvisten. Det må i tilfelle takast opp i ei eiga sak.
At eigar av bnr. 24 ei periode har brukt laksenot(kilenot) i sjøen frå utmarka på gnr. 170, ser retten som eit utslag av tolt bruk.

Bnr. 24 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170 etter 1940, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968, dok. nr. 16, jordskiftesak i 1971 vedk. felles veggrunn, jf. dok. nr. 17, side 6-7, og vegsak m.m. i 1983, dok. nr. 18. Ved hyttesaka i 1968 vart det utlagt 24 nye hyttepunkt i den felles utmarka. Bnr. 24 har heller ikkje sel på Standalsetra.
Bnr. 24 var etter det som er opplyst av partane ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170.
Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003. Bruk nr. 24 har jaktretten på sine teigar.

Alle desse sakene som har vore etter 1940 og som tidlegare eigar av bnr. 24 truleg måtte ha kjent til, tyder på at både tidlegare eigarar på bnr. 24 og på bnr. 7, då ikkje rekna eigar av bnr. 24 som medeigar i felles utmark.

Formuleringane i skylddelingsforretninga sett i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva må etter retten sin vurdering føre til slik

Dom-slutting:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 24 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Tvist nr. 3 – Gnr. 170 bnr. 26 sine rettstilhøve.

Eigar av gnr. 170/26, Ivar Urke, har sett fram slik

Påstand:

Eigar av gnr. 170 bnr. 26 har andel etter eigedommen sin skatteskyld i alt fellesareal under gnr. 170, samt del i alle rettar som vart felles etter jordskiftesak i 1891 og 1935.

Som grunnlag for sin påstand viser han til skylddelingsforretninga, jf. dok. nr. 9 med vedlegg og til dok. nr. 11.
Bruk nr. 26 fekk ei skyld av 25 skyldøre. Bruket fekk skogteig i utmarka i tillegg til innmarksteigen, og ei nausttomt ved innmarka. Bruket fekk rett til beite i felles utmark slik, jf. dok. nr. 9: *"..At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vere hopehav i utmarki på den måten, at det vert beiterett til dei dyr som rimeleg kan forast på stykket, i felles utmark., med di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.."*.

I skyldskiftet, dok. nr. 9, er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 3: *"Er det jordbruk med fjellvidd-med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer-med i den eigedommen som vert bytt?"*.
Vidare er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 4: *"Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket ?"*.

Bruket må difor ha del i alle felles rettar under gnr. 170, slik som det går fram av jordskiftet i 1935, dok. nr. 15, side 39.
Eigar av bnr. 26 har fiska fritt i Standalselva.
Han viser også til referat frå grunneigarmøte, dok. nr. 10, der advokat Egil Arne Standal ga ei vurdering om at alle "tomtebruka", har andel i felles utmark.

Eigar av gnr. 170/8, Ottar Standal, har sett fram slik

Påstand:

Eigar av gnr. 170 bnr. 26 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

Han viser til formuleringa i skylddelingsforretninga frå 1946, jf. dok. nr. 9 med vedlegg.
Bruk nr. 26 fekk ei skyld av 25 skyldøre.
Bruket fekk rett til beite i felles utmark slik, jf. dok. nr. 9: *"..At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vere hopehav i utmarki på den måten, at det vert beiterett til dei dyr som rimeleg kan forast på stykket, i felles utmark., med di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.."*.

Dette må klart sjåast som ein bruksrett kun til beite og ikkje som nokon medeigedomsrett i grunn og rettar.
Bruket fekk skogteig i utmarka i tillegg til innmarksteigen, og ei nausttomta ved innmarka. Desse teigane/tomtene saman med beiteretten, er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk.

Bnr. 26 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170

etter 1946, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968 og vegsak i 1983. Bnr. 26 var heller ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170. Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003.

Jordskifteretten ser slik på tvisten:

Bnr. 26 vart frådelt bnr. 8 i 1946. Kva eigedommen skulle omfatte går fram av skylddelingsforretninga, jf. dok. nr. 9. Bruket fekk skogteig i utmarka (ca. 30 da) i tillegg til innmarksteigen (ca. 5 da), og ei nausttomt ved innmarka. Bruket fekk rett til beite i felles utmark slik, jf. dok. nr. 9: *"..At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vere hopehav i utmarki på den måten, at det vert beiterett til dei dyr som rimeleg kan forast på stykket, i felles utmark., med di me hev funne vidare utbyting gagnlaus..".*
Desse teigane/tomtene saman med beiteretten, er grunnlaget for den skatteskylda bruket fekk. Skylda for bnr. 26 utgjer 9.80 % av skylda til hovedbruket før frådelinga.

I skyldskiftet, dok. nr. 9, er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 3: *"Er det jordbruk med fjellvidd-med et er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer-med i den eigedommen som vert bytt?".*
Denne formuleringa viser til eigedomen som vert bytt, dvs. bnr. 8.

Vidare er det svara **Ja** på spørsmålet nr. 4: *"Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket?"*.
I eit sånt svar kan det ligge ei vurdering av skogteigen til bnr. 26 som går høgt til fjells samt bruksretten til beite.

Det er slik på gnr. 170 at fjellutmarka ligg i felleseige etter skatteskylda for gardsbruka. Tradisjonelt har den viktigaste bruken i fellesområdet vore beite med storfe og seterdrift. Det kan difor seiast å ha vore ein relativt sterk samanheng mellom dei som har beiterett og dei som har eigedomsrett.

Ein vanleg formuleringsmåte i skylddelingsforretningar på Sunnmøre har vore at eigedommen får *"andel i utmarka etter sin skatteskyld"* eller tilsvarande formuleringar. Då har det som regel vorte vurdert som ein medeigedomsrett til utmarka etter skyld.

I nokre forretningar står det at eigedommen får *"beiterett i utmarka etter sin skatteskyld"*. I slike tilfelle har eigedommane ved jordskifte av utmark ofte fått sin andel etter skatteskylda, ut frå den tradisjonelt nære samanhengen mellom beiterett og eigedomsrett i distriktet her.
Ein beiterett <u>etter foring</u> har i jordskiftesamanheng på Sunnmøre tradisjonelt oftast vorte sett på som ein avgrensa bruksrett til beite og ikkje nokon medeigedomsrett. Men ved jordskifte av utmark ser ein eksempel på at ved avløysing av slik beiterett etter foring, så har bruket etter semje mellom partane likevel fått sin andel etter skatteskylda.

Skylddelingsforretningane vart utførte av lekfolk og formuleringane kan nok variere ein del, ut frå kven som utførte forretninga. Kor vidt det var meininga at eit småbruk skulle ha vanleg medeigedomsrett eller ikkje, kan såleis vere noko vanskeleg å vurdere.
<u>Spørsmålet bør såleis sjåast i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva.</u>

Bnr. 26 var ikkje etablert då jordskiftesaka for utmarka slutta i 1935.
Etter skylddelingsforretninga i 1946 fekk ikkje bnr. 26 nokon moldteig i den felles utmarka ved setra, jf. dok. 15 side 35-36, der det går fram at hovedbruka fekk fleire moldteigar.
Bruk nr. 26 vart ikkje pålagt del i vegvedlikehald og gjerdehald etter skyld slik som hovedbruka då hadde, jf. dok. nr. 15, side 36 –38.
Desse tilhøva tyder også klart på at bnr. 26 ikkje fekk nokon medeigedomsrett i den felles utmarka.

Det er ikkje framkome nokon grunn til at bnr. 26 skal ha del i dei rettar som vart felles etter jordskiftet i 1935 og 1891, jf. dok. nr. 15, side 39 og dok. nr. 14, side 49 -52.
At eigar av bnr. 26 har fiska overalt i Standalselva, ser retten som eit utslag av at det stort sett har vore praktisert fritt fiske i elva.
Kor vidt det er felles fiske eller delt fiske for kvart sitt land der elva renn gjennom innmarka på gnr. 170, finn ikkje retten å ha godt nok grunnlag til å kunne ta stilling til i denne tvisten. Det må i tilfelle takast opp i ei eiga sak.

Bnr. 26 har ikkje vore innkalla i dei jordskiftesaker som har vore gjennomført på gnr. 170 etter 1946, jf. hyttesaka på Standaleidet i 1968, dok. nr. 16, jordskiftesak i 1971 vedk. felles veggrunn, jf. dok. nr. 17, side 6-7, og vegsak m.m. i 1983, dok. nr. 18. Ved hyttesaka i 1968 vart det utlagt 24 nye hyttepunkt i den felles utmarka. Bnr. 26 har heller ikkje sel på Standalsetra.
Bnr. 26 var etter det som er opplyst av partane ikkje med i jordleigeavtalen med Standal fordyrkarlag i 1980-åra, då det vart oppdyrka ca. 88 da. i felles utmark til gnr. 170.
Bruket har ikkje vore med i hjortejakta på gnr. 170 før i 2003. Bruk nr. 26 har jaktretten på sine teigar.

Alle desse sakene som har vore etter 1946 og som tidlegare eigar av bnr. 26 truleg måtte ha kjent til, tyder på at både tidlegare eigarar på bnr. 26 og på bnr. 8, då ikkje rekna eigar av bnr. 26 som medeigar i felles utmark.

Formuleringane i skylddelingsforretninga sett i samanheng med dei etterfylgjande tilhøva må etter retten sin vurdering føre til slik

Dom-slutting:

Eigarane av gnr. 170 bnr. 26 har ikkje medeigedomsrett i fellesareal og felles rettar under gnr. 170.

SAKSKOSTNADEN.

Samla kostnader med saka er i fylgje særskild rekneskap i alt **kr. 17 835,-.**

Av denne kostnaden er kr. 13 330,- gebyr til Staten, jfr. § 74 i jordskiftelova.

Etter retten sin vurdering, jfr. jordskiftelova § 76, vert sakskostnaden delt slik:

Skal betale kr. :

Eigar av gnr. 170/7, Birger Standal :	3 835,-
Eigar av gnr. 170/8, Ottar Standal :	3 500,-
Eigar av gnr. 170/13, Janne og Jostein Grytten :	3 500,-
Eigar av gnr. 170/24, Kristin og Tormod Standal :	3 500,-
Eigar av gnr. 170/26, Ivar Urke :	3 500,-

Kristin og Tormod Standal har betalt grunngebyr med kr. 4300,- og har etter det til gode kr. 800,-.

Betalingsfristen er 15 dagar frå kunngjeringsdato.

Ubetalt sakskostnad kan tvangsinndrivast. Sakskostnad ved jordskifte får ved tinglysing panterett i eigedomen slik at skuldig kostnad er grunnlag for å kreve direkte tvangsauksjon av den faste eigedomen.

KUNNGJERING OG AVSLUTTING AV SAKA.

Saka vert kunngjort for partane/naboane ved at dei får tilsendt kopi av rettsboka.
Ankefristen er 1 -ein- månad frå kunngjeringsdato som går fram av vedlagt kunngjeringsskjema.
Avgjerd om gebyr etter § 74 i jordskiftelova kan påkjærast til lagmannsrett. Fristen for kjæremål er 1 -ein- månad frå kunngjeringsdato.

Om reglane for anke og kjæremål viser ein til kap. 7 i jordskiftelova .

Rettsmøtet og saka slutt, Ørsta, den 6. september 2007

Nils Einar Sporstøl

Nils Einar Sporstøl

Olav Folkestad

Liv Inga Homberset

Liv Inga Homberset

TINGLYST
DAGBOKNR: 909790
-8 NOV. 2007
STATENS KARTVERK

SUNNMØRE
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1510-2006-0008	639/07	06.11.2007

Tinglysing av rettsbok

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart i jordskiftesak 1510-2006-0008 Store-Standal, gnr. 170 til tinglysing.

Saka skal tinglysast på desse eigedomane:

Ørsta kommune
Gnr./bnr.: 170/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 og 24

Tinglysinga er gebyrfri, jf. rettsgebyrlova § 22 pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 745 674

Sunnmøre jordskifterett
Postboks 102
6151 Ørsta

Med helsing
Sunnmøre jordskifterett

Marit Rødal
Marit Rødal
kons.

Vedlegg
- tinglysingsutdrag

Postadresse
Postboks 102
6151 Ørsta

Besøksadresse
Strandgt. 5 A
6150 Ørsta

Telefon 70048180
Telefax 70048181
sunnmore.jordskifterett@domstol.no

Bank 7874 06 32042
Bedriftsnr. 974 745 674
www.jordskifte.no

AVTALE

om overdragelse av overføringsanlegg

mellom

Tussa Kraft AS (heretter omtalt som Tussa)

og

Statnett SF (heretter omtalt som Statnett)

1. **Formål og bakgrunn**

Den 30.03.95 inngikk Tussa og Statnett en samarbeidsavtale om kjøp/salg av linjer og stasjoner. Formålet med avtalen var sikre en hensiktsmessig og fornuftig eierdeling av det overordnede nettet i området. For å oppnå dette ble det avtalt at begge parter skulle arbeide for å overta enkelte av Møre og Romsdal Energiverk AS sine anlegg. Dersom det lyktes en av partene å kjøpe anleggene forpliktet vedkommende seg til å selge enkelte av anleggene til den annen.

Den 07.05.96 inngikk Tussa en avtale med Møre og Romsdal Energiverk AS. Avtalen medfører blant annet at de overføringsanleggene som er omfattet av avtalen mellom Statnett og Tussa ble overtatt av Tussa.

For å nå formålet med avtalen av 30.03.95 og for å oppfylle forpliktelsene i avtalen er Tussa og Statnett enige om følgende:

2. **Avtalens omfang**

Denne avtalen omfatter 132 kV overføringsanleggene Ørskog - Sykkylven - Haugen. Statnett kjøper således selve linjen fra tilkoblingen til innstrekkstativet i Ørskog transformatorstasjon til tilkoblingen til innstrekkstativet i Sykkylven transformator- stasjon og linjen fra tilkoblingen til innstrekkstativet i Sykkylven transformatorstasjon til tilkoblingen til innstrekkstativet i Haugen transformatorstasjon.

Avtalen omfatter også tomt (Gnr 89 Bnr 17) i Ørskog kommune.

Avtalen omfatter også følgende reservedeler:

- En trommel med ca 800 meter FeAl 150 26/7, lagret i Haugen.
- 25 % av to master i aluminium (bardunerte portalmaster med planoppheng), lagret i Tussa kraftstasjon
- Isolatorer 16 skåler (BSAT 307 fjordspennisolator)
- Isolatorer 13 skåler (BSA 1051 hengeisolator)
- 14 avspenningsklemmer (Cooline 87849)
- Diverse hengeklemmer
- 7 dempelodd til fjordspenn (Elgra)

RETT KOPI
Astrid Skjørdalsbakk Brunt
Advokat

Tussa påtar seg å lagre nevnte utstyr forsvarlig og uten vederlag for dette så lenge Tussa forestår vedlikehold og tilsyn av overføringsanleggene.

3. **Overleveringstidspunkt**
Denne avtale skal ha virkning fra 01.01.97. Anleggene med tilhørende rettigheter skal således anses overdratt fra denne dato.

4. **Kjøpesum**
Overføringsanleggene, inklusive reservedelene kjøpes til bokført verdi pr 01.01.1997. Kjøpesummen er således kr 680.000,-. Kjøpesummen forfaller til betaling 02.01.1997.

5. **Dokumentasjon**
Tussa skal overlevere all relevant dokumentasjon vedrørende overføringsanleggene til Statnett. Dette omfatter, men er ikke begrenset til følgende:

a Alle tegninger, herunder montasjenotat, trasekart og linjeprofil
b Alle tekniske spesifikasjoner
c Alle offentlige pålegg som ikke er etterkommet
d Alle avtaler om bruksrett og adkomst
e Alle skjønnsavgjørelser og andre rettsavgjørelser av betydning for rettigheter og plikter
f Alle leieavtaler og festeavtaler
g Utskrift av grunnboken for alle de eiendommer overføringsanleggene og nødvendige adkomstveier/rettigheter strekker seg over
h Skjøter for overføringsanleggene dersom disse er registrert
i Opplysninger som tilfredsstiller NVEs krav

Dokumentasjonen skal overleveres snarest mulig etter at etter denne avtalen er undertegnet. Dersom forholdet representerer et vesentlig brudd på de plikter Tussa har kan Statnett heve avtalen eller la være å fremme saken for styret.

Statnett forplikter seg til å gjennomgå det materialet som mottas fra Tussa innen en måned etter at det er mottatt. Dersom Statnett mener seg berettiget til å påberope seg mislighold på grunnlag av det overleverte materialet må dette skje uten ugrunnet opphold etter at alt er mottatt.

6. **Øvrige rettigheter og plikter**
Tussa innestår for at overføringsanleggene overdras uten heftelser av noe slag. Det samme gjelder for at alle nødvendige tillatelser og rettigheter foreligger. Videre innestår Tussa for det foreligger tilstrekkelig rett til adkomst til å foreta vedlikehold mm, og at det ikke foreligger privatrettslige forpliktelser som medfører at eier av overføringsanleggene må betale løpende ytelser til grunneiere og andre utenforstående.

Tussa har hatt ansvaret for vedlikehold og tilsyn med overføringsanleggene siden 01.07.1989. Tussa har opplyst at de ikke kjenner til svakheter med ledningen som krever utbedring ut over det Tussa selv skal forestå innenfor rammen av vedlikeholdsavtalen mellom Statnett og Tussa (mindre reparasjoner og skogrydding). Tussa har videre opplyst at det ikke foreligger noen offentlige pålegg som nødvendiggjør utbedringer eller reparasjoner.

Tussa har rett til å benytte linjene til kommunikasjon i form av bærefrekvenssamband. Utøvelse av denne retten skal skje uten at Statnett påføres kostnader og ulemper og uten at Statnetts muligheter til å utnytte tilsvarende kommunikasjon vanskeliggjøres. På de samme vilkår skal Tussa ha rett til å plassere en reflektor i en mast på Åmås i Ørsta.

RETT KOPI
Astrid Skjønborg Brunt
Advokat

7. **Ansvar for mangler**
Tussa har ansvaret og risikoen for feil og mangler som forelå ved overtagelsen og som det ikke er opplyst om. Dette omfatter også ansvar for utbedringspålegg som Tussa forsto eller burde ha forstått at kunne bli pålagt.

Tussas ansvar omfatter ikke utbedringer som er et resultat av alminnelig slit og elde.

Tussa har ikke under noen omstendighet ansvar for tekniske feil som oppstår mer enn ett år etter inngåelsen av denne avtalen.

8. **Tilbakekjøp**
Tussa har rett til å kjøpe overføringsanleggene tilbake til bokførte verdier dersom de mister sin reelle status som sentralnettsanlegg. Denne retten gjelder kun dersom overføringsanleggene mister sin sentralnettsstatus før 01.01.2002.

9. **Øvrige avtaler**
Partene er blitt enige om en avtale om vedlikehold og tilsyn. Forøvrig er partene enige om å tilpasse tilknytningsavtalen og leieavtalen til de nye eierforholdene.

10. **Tvisteløsning**
Eventuelle tvister under denne avtale skal forsøkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom det ikke lykkes partene å løse eventuelle tvister ved utenrettslige forhandlinger skal den/de avgjøres ved voldgift i Oslo.

Hver av partene skal oppnevne en voldgiftsdommer og disse skal i fellesskap oppnevne rettens formann. Dersom det blir nødvendig å avgjøre en sak ved voldgift forplikter hver av partene seg til å oppnevne sin representant innen to mnd etter at de har mottatt anmodning om det. Dersom denne fristen oversittes skal Byrettsjustitiarius i Oslo oppnevne vedkommendes representant.

Tvistemålslovens regler om voldgift kommer til anvendelse så langt de passer.

11. **Forbehold**
Partene er enige om at denne avtalen er av en slik art at den krever styregodkjennelse for å bli bindende mellom partene. Partene forplikter seg til å fremme saken for sine respektive styrer innen 15.12.1996.

Begge parter forplikter seg til å anbefale de respektive styrer om å akseptere avtalen. Statnett har likevel rett til å ikke anbefale avtalen dersom de dokumentene som skal overleveres i henhold til pkt 5 viser at Tussa ikke har overholdt sine forpliktelser.

Ørsta den 14.11.1996

For Tussa Kraft AS

For Statnett SF

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVERKONTOR
09 JUL 1997
803/1Hm

Dok id: 71728

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt.
962986633
org nr./fødselsnr.

AVTALE OM RETTIGHETSERVERV

Doknr: 902871 Tinglyst: 20.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale er inngått mellom:

STANDAL ANDREAS
eier av Gnr. 170 Bnr.12 i ØRSTA kommune, (Grunneier),
Del av sameie med Gnr. 170 Bnr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 og 12
og
Statnett SF, org. nr. 962 986 633, (Statnett)

vedrørende erverv av rettigheter for bygging og drift av 420 kV-ledningen Ørskog – Sogndal, fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune.

1 Rettighetserverv

De rettigheter som Statnett har ervervet, og de begrensninger som er lagt på eiendommen, fremgår av Alminnelige avtaleforutsetninger som er vedlagt avtalen, og av eventuelle spesielle forutsetninger som er avtalt særskilt.

2 Vederlag/erstatning

For rettighetservervet betaler Statnett til Grunneier følgende engangsvederlag, jf. vedlegg:

Klausulert areal, inklusive standskog og mastefeste: Skyld 5,61%	7 405,-
Til sammen	Kr 7 405,-

Beløpet utbetales til konton [redacted]..(fylles ut av Grunneier)innen tretti virkedager etter Avtalen er undertegnet av partene. Dette vederlaget utgjør erstatning for alle Grunneiers tap, skader og ulemper som er en følge av tiltaket, bortsett fra for bruk av veier hvor det er inngått egne avtaler og for eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten. Disse skadene erstattes særskilt i tillegg til nevnte vederlag.

3 Avslutning av skjønnssaken

Partene er enige om at skjønnssakenen heves og at Statnett bærer grunneiers kostnader til nødvendig juridisk bistand.

4 Tinglysing

Statnett kan tinglyse Avtalen og vedlagte alminnelige avtaleforutsetninger og dekker kostnadene ved dette.

* * *

Denne Avtalen undertegnes i to eksemplarer. Partene beholder ett hver.

Ørsta, den: 25.09-14

Grunneier/rettighetshaver:

Andreas Standal

Personr: 010163 [redacted]

Trondheim, den: 14.10.2014

Statnett SF

Statnett
Grunneiers rettighetserverv

Org. nr. 962 986 633

Statnett
Grunn og rettighetserverv

Vedlegg : Takstskjema, kart og Avtaleforutsetning

17222

ALMINNELIGE AVTALEFORUTSETNINGER

1 Bakgrunn

NVE har ved vedtak 10. juni 2009 i medhold av Energiloven gitt Statnett SF konsesjon for en 420 kV kraftledning fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog kommune til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune. NVE meddelte samme dato tillatelse til å foreta ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter for å bygge og drive de omsøkte anleggene, herunder rettigheter for all nødvendig ferdsel/transport i forbindelse med bygging og drift av anleggene.

Vedtaket ble påklaget til Olje- og Energidepartementet som stadfestet vedtaket om konsesjon og ekspropriasjon henholdsvis 8. april 2011 og 21. desember 2011. Skjønn vil bli avholdt for fastsettelse av erstatning for erstatningskrav fra grunneiere og rettighetshavere som ikke løses ved avtale, jf. skjønnsbegjæringer til Fjordane tingrett av 27. juni 2011 og 6. mars 2012 og skjønnsbegjæring til Sunnmøre tingrett av 6. mars 2012.

Det vises for øvrig til nevnte vedtak i NVE og Olje- og Energidepartementet, herunder presiseringer til de nevnte vedtakene.

Med Statnett menes i det følgende også ledningseier.

2. Avtaleforutsetningene

Avtaleforutsetningene her er ment å følge som bilag til alle avtaler som Statnett inngår for erverv av nødvendig grunn og rettigheter som omhandlet i pkt. 3, jf. pkt. 1, og gjelder så langt det passer for de rettigheter som konkret erverves.

Avtaleforutsetningene angir hva avtalen skal bygge på ved fastsetting av erstatninger, så som:

- omfanget av eiendomsinngrepet eller rettighetservervet
- framgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning
- hvilke tiltak Statnett påtar seg
- hvilke forhold som skal holdes utenfor avtalen

Ut over det som er forutsatt i avtalen, avtaleforutsetningene og andre bilag til avtalen, samt av generelle konsesjonsvilkår, påtar Statnett seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

Den konkrete erstatning for ervervet av grunn og rettigheter reguleres av avtale med den enkelte grunn- og rettighetshaver.

3 Generelt om grunn- og rettighetservervet

Det erverves rett til å bygge et høyspent overføringsanlegg med tilhørende anlegg og innretninger fra Ørskog transformatorstasjon i Ørskog kommune til Sogndal transformatorstasjon i Sogndal kommune, med rett til fremtidig drift av anlegget, herunder adgang til å foreta ettersyn, vedlikehold, utbedring og ombygging av anlegget, som omsøkt av Statnett og konsedert av NVE/Olje- og Energidepartementet, jf. pkt. 1 over.

21.01.2013

Statnett Grunn- og rettighetserverv

17222

Det tas forbehold om rett til å foreta mindre forskyvninger av ledningen og mastepunktene under byggingen. Erstatning for eventuell merulempe som følge av dette forutsettes ordnet i minnelighet eller fastsatt ved skjønn.

Foruten erverv av grunn og klausulering av grunn for mastefeste, ledningsframføring og andre anlegg, omfatter ervervet enhver rett som er nødvendig for bygging, ombygging, ettersyn, vedlikehold, utbedring og drift av slike overføringsanlegg med tekniske innretninger og anlegg som inngår i tiltaket, jf. første avsnitt. Med mindre annet uttrykkelig fremgår, er ervervet av grunn- og rettigheter stedsevarig.

4 Klausulering og rydding av skog og annen vegetasjon

4.1 Det erverves rett til å rydde skog og annen vegetasjon i en trasé på normalt 40 meters bredde med 20 meter på hver side av senterlinjen (heretter traséen eller ledningstraséen). Skog og grunn i traséen registreres før hogst tar til. På strekninger hvor traséen får en annen bredde, hvor den forskyves i forhold til senterlinjen eller hvor det blir overlapping av rydde- og byggeforbudsbeltet med bestående kraftledninger, vil dette fremgå av særskilt avtale for vedkommende eiendom.

4.2 Statnett erverver virket på rot og utfører hogst og utdrift av økonomisk drivbart virke i traséen. Grunneier kan eventuelt overta felt virke etter nærmere avtale. Det vil bli foretatt opprydding etterpå i samsvar med hva vanlig god skogskjøtsel tilsier.

Hvis ryddingen av traséen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger Statnett for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

4.3 Også utenfor traséen har Statnett rett til å hugge træer som er til hinder for bygging av ledningen eller anses farlige for overføringsanlegget.

Erstatningsoppgjør for slik sikringshugst forutsettes ordnet hver enkelt gang i minnelighet eventuelt ved senere skjønn, jf. pkt. 10.

4.4 Statnett vil rydde skogen med jevne mellomrom slik at denne ikke blir til hinder for ledningsanleggets drift og sikkerhet. Grunneier har rett til å overta skogsvirke etter Statnetts rydding. Det forutsettes at skogrydding skjer på en miljømessig forsvarlig måte og at det tas hensyn til andre interesser. Statnett har for øvrig rett til å foreta ryddingen slik de finner det hensiktsmessig, uten hensyn til Grunneiers rett til å overta det ryddede skogsvirket. Det vises for øvrig til pkt. 8 andre ledd.

4.5 Statnett skal uten særskilt vederlag ha rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier på eiendommene, likevel uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift. Eventuelle skader blir utbedret/erstattet etter avtale eller om nødvendig senere skjønn, jf. pkt. 10.

5 Erverv av grunn

Statnett legger fram foreløpige oppgaver over areal som skal erverves for hver eiendom der dette er aktuelt. Endelig oppmåling skjer når anlegget er avsluttet.

21.01.2013

Statnett
Grunn- og rettighetserverv

17222

6 Byggeforbudsbelte

Byggeforbudsbeltet er normalt 40 meter bredt med 20 meter på hver side av senterlinen, men aldri mindre enn 10 meter fra ytterste line. Det er forbudt uten særskilt tillatelse fra ledningseier å føre opp hus og andre innretninger hvor noen deler av bygningen (herunder takskjegg, balkonger, trapper) kommer nærmere spenningsførende del av ledningsanlegget enn 10 meter målt horisontalt fra ytterste line.

7 Jordledninger

Mastene vil bli jordet. Jordledningene forutsettes normalt nedgravet til ca. 40 cm dybde i utmark der dette er mulig og til pløyesikker, vanligvis ca. 70 cm dybde i dyrket mark. Jordledninger i dyrket mark vil eventuelt bli lagt om for Statnetts regning dersom de kommer i veien for anlegg av grøfter, ledninger, etc.

8 Rett til utnyttelse av klausulert grunn

Grunneieren beholder retten til å dyrke og nyttiggjøre seg grunnen som ledningen går over, med de innskrenkninger som følger av avtaleforutsetningene.
Dersom grunneier eller andre ønsker å utnytte grunnen under ledningen til spesielle formål eller på annen måte drive virksomhet som kan ha innvirkning på ledningens drift og sikkerhet, må ledningseier kontaktes. Terrenghøyden under kraftledningen kan heller ikke forandres uten samtykke fra Statnett. For øvrig legges til grunn de til enhver tid gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Grunneieren har ikke rett til å gjennomføre sprengningsarbeider, felling av trær, gravingsarbeider ved mastefundamenter mv som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade. Dersom grunneieren ønsker å utføre ovennevnte typer arbeid i nærheten av ledningen skal ledningseier/leder for sikkerhet kontaktes som vil anvise hvilke sikringstiltak som må tas av hensyn til ledningen. Omkostningene ved å måtte gjennomføre slike sikringstiltak bæres av ledningseier.

I den utstrekning grunneieren følger ledningseiers anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningseier for skader som måtte bli påført ledningen som følge av tiltaket.

For øvrig legges til grunn de til enhver tid gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg som ledningseier er underlagt.

9 Veier, atkomst mv

Ledningseier og eventuelle engasjerte entreprenører skal ha rett til uhindret adgang til og langs ledningsanlegget i anleggsperioden og under dens senere drift, ettersyn, vedlikehold, ombygging og utbedring, herunder rett til å bruke de til enhver tid bestående veier, transport- og ferdselsinnretninger, samt rett til å utbedre eller bygge nye slike anlegg dersom dette viser seg nødvendig.

Erstatning for rett til bruk av veier anlagt av andre enn ledningseier etter avtalens inngåelse, fastsettes ved særskilt avtale etter ekspropriasjonsrettslige regler enten i minnelighet eller ved skjønn, jf. punkt 10. Veiene kan tas i bruk før erstatningsspørsmålet er avgjort.

Statnett
Grunn -og rettighetserverv

17222

10 Framtidige skader/ulemper og anleggsskader/ulemper

Fastsettelse av erstatning skal omfatte ulemper for de berørte eiendommer som følge av senere drift, ettersyn, vedlikehold, ombygging og utbedring av ledningen. Det forutsettes at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Må slike arbeider foretas før innhøstningen, blir evt. skader å erstatte som etter tredje ledd.

Anleggsulemper og anleggsskader skal holdes utenfor avtalen. Det samme gjelder skader og ulemper som følge av ombygging.

Erstatning for anleggsskade eller anleggsulempe, samt evt. framtidige skader og ulemper som omhandlet foran, skal fastsettes ved særskilt avtale. I mangel av slik avtale skal erstatning fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved rettslig skjønn. Skjønnsretten settes med to skjønnsmedlemmer med mindre tingretten finner det betenkelig.

11 Fastsettelse av erstatning.

Erstatning for de inngrep som foretas, rettigheter som erverves, bruk av veier og for skader og ulemper som måtte blir påført eiendommen fastsettes som engangserstatning.

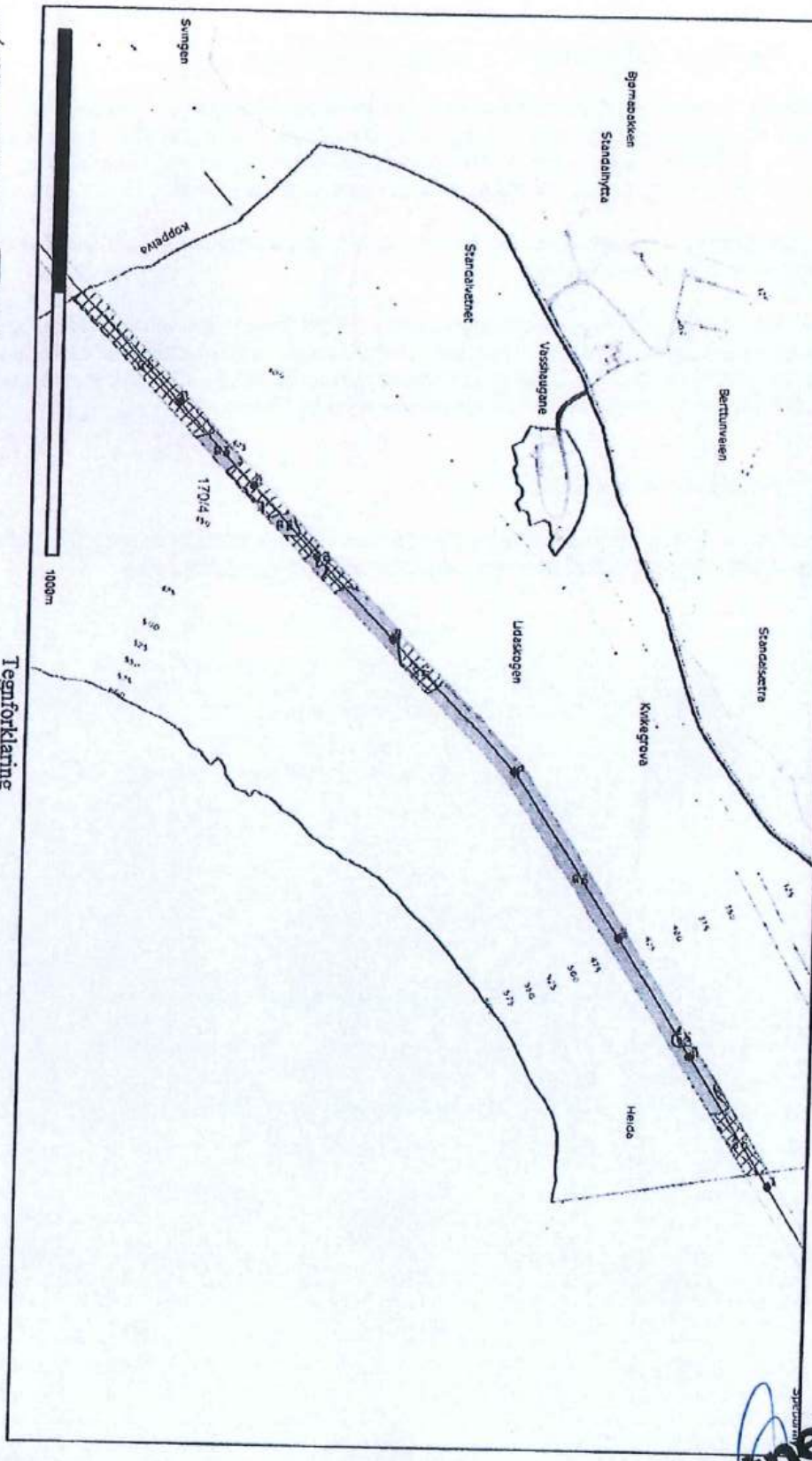
* * *

21.01.2013

Statnett
Grunn- og rettighetsserviv

Kartbilag til takstskjema

Målestokk 1:10000



Tegnforklaring

- 420kv kraftlinjetrasé
- IMP
- Eiendomsgrenser
- Bæremast
- Klausuleringsbelte
- Bestandslinjer
- Hogstklasse 5

10.02.2014 08:20:59 Eiendoms-ID: 566

AVTALE

Mellom underteikna grunneigarar som eigarar og Standal Knuseverk AS.

1.

Standal Knuseverk AS vert gitt rett til uttak av sand, stein og grusmasse på teigane betegna "Holen", Øverlandet og Nausane på austsida av elva på Store-Standal, på følgjande grnr./brnr.: grnr.170 brnr.9, grnr.170 brnr.7, grnr 170 brnr.5, grnr.170 brnr.1, grnr.170 brnr.4, grnr.170 brnr.8 og grnr.170 brnr.12. Areal/Volum innanfor område som er påbyrja regulert ihht. Kommuneplan. Arealet er innteikna på kart som fylgjer denne avtale.

2.

Avtalen gjeld frå dags dato og for eit tidsrom på 15 år. Ved utløpet av avtaleperioden har leigaren rett til fornying av avtalen. Vert masseuttaket avslutta før 15 år er gått, skal avtalen sjåast på som utgått, og området gå tilbake til eigarane.

3.

Leigaren skal betale til eigarane kr. 6,83 pr. m3 ferdig produsert og levert masse. Denne prisen skal regulerast kvart 5.år, og skal skje i.h.h.t. Statistisk Sentralbyrå sin Byggekostnadsindeks for boliger (B), stein-og jord og sementarbeid (b) materialer.

4.

Oppgjer skal skje kvartalsvis, slik at pengane for 1, 2, 3, og 4 kvartal vert utbetalt i.h.h.t. reelt fakturerte m3. Betalingsfrist er 30 dagar. Ved forsinka betaling kjem i tillegg morarenter med den til ei kvar tid gjeldande sats i morarentelova – p.t.12%.

Det skal førast detaljert rekneskap over masseuttaket. Årsuttaket av ferdigprodusert masse skal dokumenterast for eigarane innan utgongen av februar det påfyllande år. Dokumentasjonen skal vere detaljert og grunnlagt på fraktsetlar ifrå rekneskapet. Uttaksstad og kva dato masseuttaket har funne stad skal framgå av masseoppsettet. Masseoppsettet skal vere kontrollerbart i høve til rekneskapet til Standal Knuseverk AS og skal vere attestert av autorisert revisor.

5.

Leigaren har rett til å montere og drive med dei maskiner og innretningar som er nødvendig for uttaket av masse.

6.

Oppmåling, kartlegging og utrekning av antall m3 fast masse skal utførast av jordskifteretten i samråd med eigarane, og utgiftene til dette skal betalast av leigaren. Oppmålinga skal leggjast til grunn i det innbyrdes oppgjeret med eigarane.

7.

Eventuelle tvistar om kvalitet og kva som er brukande masse, skal med bindande verknad avgjerast av Veglaboratoriet i Møre og Romsdal. Eventuell ny masseutrekning skal skje av jordskifteretten.

13.

Eigarane har rett til å foreta dei kontrolltiltak dei finn nødvendig for å bringe på det reine kva omfang uttak av masse har funne stad, og leigaren pliktar i den samanheng å gje alle opplysningar om dette.

14.

Eigarane har fortrinnsrett til kvalifisert arbeid på Standal, også med bil eller anna reidskap.

15.

Eigarane kan fritt ta ut inntil 10 m3 masse årleg til bruk på eigen gard. Utover dette har eigarane til bruk på eige gardsbruk, rett til å kjøpe ferdig produsert masse til pris kr. 35,- pr. m3.

16.

Eventuelle tvistar i denne avtale, skal avgjerast ved Voldgift ved Sorenskrivaren i Søre Sunnmøre.

17.

Denne avtalen kan tinglysast og pantsettast på grnr. og brnr. I denne avtalen. Leigaren ber kostnaden med eventuell tinglysing.

Ørsta, 30/3 - 2001

Grnr.170, brnr.1 Asgeir Standal
Asgeir Standal

Grnr.170, brnr.4 Jon K. Standal
Jon Kåre Standal

Grnr.170, brnr.8 Ottar Standal
Ottar Standal

Grnr.170, brnr.12 Ole A. Standal
Ole A. Standal

Grnr.170, brnr.9 Svein Standal
Svein Standal

Grnr.170, brnr.7 Birger Standal
Birger Standal

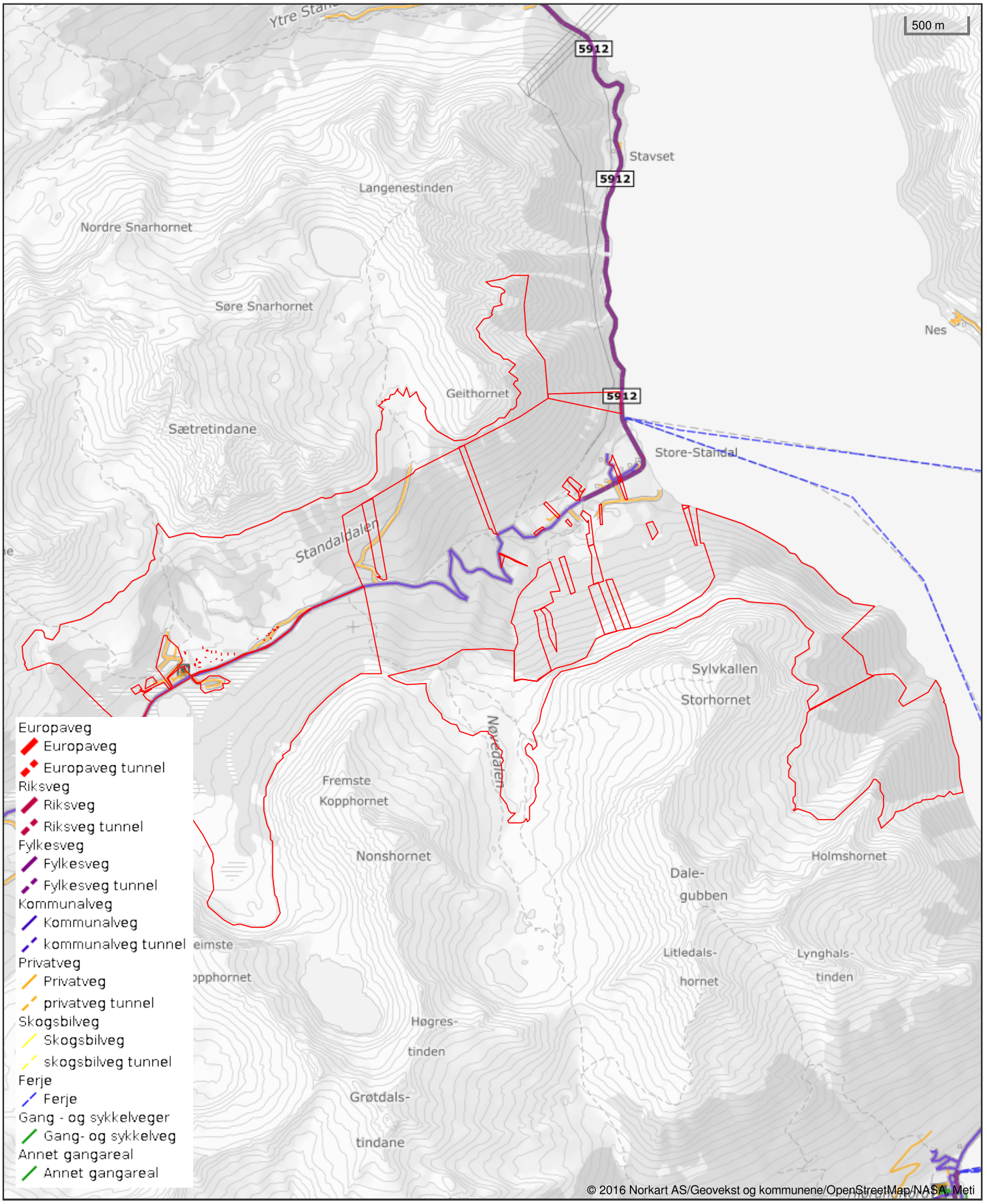
Grnr.170, brnr.5 Ola Flo Gunn Flo
Ola Flo

Asgeir Standal Bent Vaukat
Standal Knuseverk AS

Rett kopi bekreftes
KreditBanken
ifg. spesialfullmakt
Ingunn Myklebust

Utskriftsdato: 17.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1520 - 170/12//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunneieravtale Nymarka

Bakgrunn

Sand og grus er i større målestokk tatt ut på Standal siden 1971. Ørsta kommune stilte krav om at det ble utarbeidet en reguleringsplan for arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til råstoffutvinning.

Reguleringsarbeidet er gjennomført i to omganger. Det foreligger nå en godkjent reguleringsplan.

I forbindelse med det første forsøket på å få regulert området, ble det utarbeidet en grunneieravtale som omfattet en del av det arealet som er avsatt til råstoffutvinning; hovedavtalen. Det har tatt tid å få sluttført reguleringsarbeidet. For å sikre tilgangen på råstoff, ble det laget en tilleggsavtale.

I tilleggsavtalen er det tatt med at det vil bli en ny områdeinndeling og fordeling på eiendommer når reguleringsplanen er godkjent. Denne inndelingen skulle knyttes til driftsplaner som gjelder for femårsperioder.

På grunneiermøtet 18.11.08 var oppfatningen at det var uheldig med de store variasjonene i utbetalinger en ville få ved å knytte disse til femårsplaner. En ønsket derfor å se hele Nymarka under ett; det vil si hele det berørte arealet syd for fylkes/kommunevegen, og øst for Nøvedalselven,

Standalmodellen

Utbetalinger gjøres på grunnlag av levert tonnasje. Årlige oppmålinger og oppfølging av produsert masse fra hver eiendom gir størst nøyaktighet i utbetalinger til den enkelte grunneier, men det gir som nevnt store variasjoner i utbetalingene.

Det aktuelle området har en oppdeling i teiger, som har sitt utgangspunkt i tidligere tiders arbeidsform og avhengighet av naturen. Med et slikt lappeteppe av teiger som en har på Standal, vil stor nøyaktighet i fordelingen være arbeidskrevende.

Geologene skiller mellom tre typer avsetninger i området. I bunnen ligger den mer finkornige elveavsetningen, så kommer den grovere breelvavsetningen, og på toppen ligger skredmassene. Breelvavsetningen betraktes som den mest verdifulle, men på grunn av Standal Knuseverk sitt knuse- og vaskeanlegg er ikke dette så åpenbart. Det er i perioder mangel på skredmasser som begrenser bedriftens leveringsdyktighet.

Det planlagte uttaket kan medføre at en kommer inn til fast fjell. Reguleringsplanen åpner for uttak av fast fjell.

Om en går ut fra at den mest verdifulle delen av forekomsten er slik den fremstår på deler av Øverlandet og på deler av Tungene, dette til tross for at det her kan være kanalfyllinger som gjør at store deler ikke gir brukbar masse, vil det kunne være rimelig å betale mer for masse

fra disse områdene. På grunneiermøtet 18.11.08 kom en frem til at en kunne gjøre dette ved å gi disse områdene større vekt, det vil si at en i fordelingen for eksempel tar deler av de aktuelle teigene inn med det doble av egentlig areal.

En annen grunn til at en fant det rimelig å legge inn deler av teiger med større vekt er at det er godt samsvar mellom det som oppfattes som den mest verdifulle delen av forekomsten og de arealene som er dyrket.

En fordelingsmodell vil være utbetaling etter hvor stor del av regulert areal til massetak hvert bruksnummer utgjør. En annen kan være å gi deler av arealene større vekt. En kan knytte fordelingen til volum, eller introdusere tidspunkt for uttak.

Grunneierne besluttet 9. mars 2009 i flertall (ca 93%) at utbetalinger skulle baseres på planlagt uttatt volum knyttet til eiendommene; eiendommens areal multiplisert med gjennomsnittlig høyde ned til planlagt uttaksbegrensning. Einar Standal, som har bred erfaring med beregning av volum basert på snitt, har beregnet den prosentvise fordeling av utbetalinger til hver grunneier.

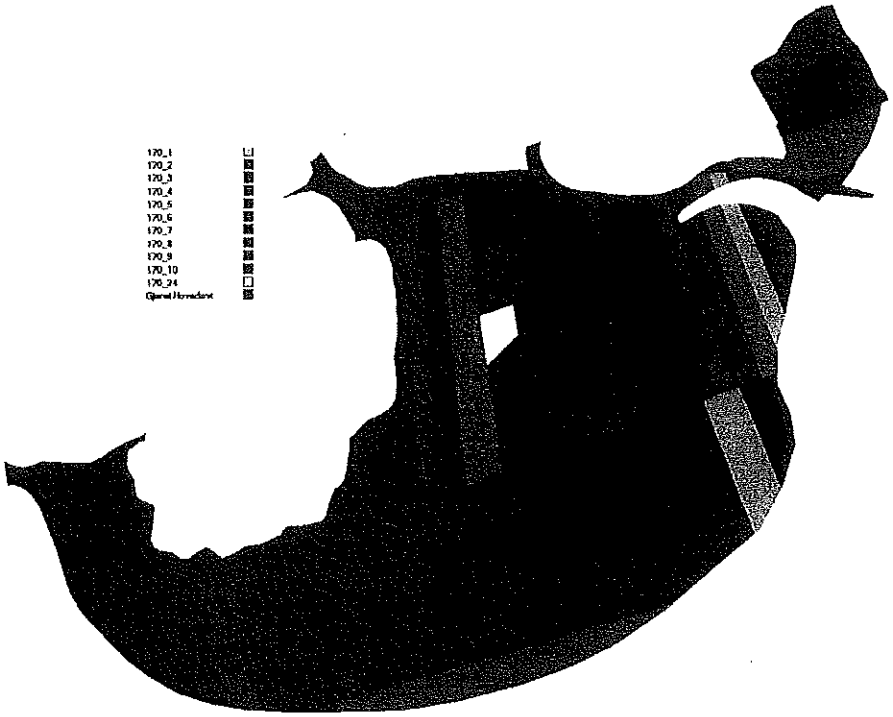
Det er altså mange forhold som kan trekkes inn når en skal betale for retten til å ta ut sand og grus fra et område. En er klar over at ved modellen kalt "Standalmodellen", som er en gjensidig avtale mellom grunneierne, vil en være utsatt for tilfeldigheter. Modellens styrke er at den knyttes direkte mot levert tonnasje, og er lett å kontrollere.

Overgang fra gamle til ny avtale

Det er i det alt vesentlige ikke tatt ut masse utenfor arealet som dekkes av hovedavtalen. Det gjenstående areal omfattet av hovedavtalen vil bli betraktet som et eget bruk. Det som i fremtiden blir fordelt til dette bruket, fordeles til grunneierne etter den prosentsats som ble anvendt tidligere. For tredje og fjerde kvartal 2008 var utbetalingene til grunneierne i henhold til tilleggsavtalen. Utbetalinger i 2009 vil bli korrigert slik at det blir en direkte overgang fra Hovedavtalen til den nye avtalen.

Oversikt over eiendommer

Oversikt over eiendommer som inngår i det arealet som er regulert til massetak, og som omfattes av avtalen.



AVTALE OM UTTAK AV MINERALSKE RÅSTOFFER I NYMARKA PÅ STORESTANDAL.

Avtalen gjelder uttak av mineralske masser i Nymarka på Storestandal, mellom Standal Knuseverk A/S, heretter kalt leier, og eierne av G.nr /B.nr : 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/7, 170,8, 170/9, 170/10, 170/12 og 170/24, senere kalt grunneierne.

Uttaksområdet har grenser i tråd med reguleringsplanen, sendt grunneierne av Ørsta kommune 12.12.2008, og omfatter de arealer og teiger som framgår av vedliggende kartskisse og tabeller. Endelig arealbruk innen de grenser reguleringsplanen fastsetter, vil bli bestemt av driftsplaner. Alle tidligere avtaler om uttak av masser med beliggenhet syd for Storelva er innarbeidet i denne avtalen.
For industriområdene utarbeides en egen avtale, men masse fra disse områdene betales i samsvar med masser fra andre områder.

1.0 <u>Leiers rettigheter :</u>
1.1 Leietaker har enerett til uttak av mineralske råstoffer i området så lenge avtalen gjelder.

1.2 Avtalen gjelder fra 01.01. 2009 og for et tidsrom på 15 år. Ved utløp av avtaleperioden har leieren rett til å fornye avtalen. Dersom ingen av partene sier opp avtalen ved utløpet av avtaleperioden, blir avtalen automatisk forlenget med ett år om gangen. Avsluttes masseuttaket, skal avtalen betraktes som utgått, og området går tilbake til eierne.

1.3 Leietakeren har rett til, i henhold til reguleringsplanen og driftsplaner, å gjøre de inngrep som er nødvendig for driften. På det området som er avsatt til masseuttak, har leietaker videre rett til å foreta de arbeider som ligger innenfor normal drift av masseuttak, herunder oppsett av knuse-, sikte-, vaskeanlegg, lagerområde og lignende.

1.4 Leietakeren har i nødvendig utstrekning rett til vederlagsfritt å benytte deponerte masser til tilbakestilling av berørte områder. Dersom grunneiere ønsker å benytte overskudd av overdekningsmasse, kan dette skje etter nærmere avtale mellom partene. Leietaker kan selge overskudd av overdekninsmasse. Dette regnes da som produsert masse og godtgjøres til samme pris. Før overdekningsmasse brukes til annet må det klart framgå at det ikke er behov for disse til tilbakestilling av områder.

1.5 Standal knuseverk gis anledning til å fulldyrke området mellom Standalelva og Flåtene (Nygjerdet), forutsatt at terrenget kan heves noe.

1.6 Det skal foretas et jordskifte etter at berørte områder er tilbakestilt.

1.7 Leieren har rett til å overføre retter og plikter etter denne avtalen til andre. Leieren eier bare den massen som til en hver tid er opparbeidet.

2.0 <u>Utførelse. Plikter.</u>
2.1 Leietaker plikter å utføre uttaket i henhold til det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan, og det som ellers framgår av krav fra offentlige myndigheter.

O.S
G.F
A.S
J.O.S.
K.S.
O.S.
Z.S
H.V.

Driftsplaner skal før de behandles av Bergvesenet og kommunen, legges fram for grunneierne. Det skal drives på en slik måte at driften til en hver tid er så skånsom som mulig for bygdas innbyggere, så fremt dette ikke er til vesentlig ulempe for framdriften.
Defekte innretninger skal repareres så snart som mulig slik at til eksempel elven ikke blir forurenset.
Leieren har til hver tid ansvaret for sikring av området, slik at det ikke oppstår fare for mennesker eller dyr. Ødelagt gjerding må erstattes med ny så langt dette er nødvendig for å opprettholde hensikten.

2.2 Før uttaket av masser skjer skal matjord og andre overdekningsmasser legges til side for senere bruk i uttaksområdet. Leietaker skal legge massene i deponis i samråd med grunneierne og i henhold til driftsplaner.

2.3 Etter endt drift skal leietaker istandsette arealet som berøres av driften i tråd med de krav som plan- og bergverksmyndighetene har fastsatt. Til sikkerhet for oppryddingen og tilbakeføringen skal leietaker sette inn en årlig sum på kr 25.000,-. Dette beløpet skal stå på sperret konto. Pengene kan inntil jordstykkene er tilbakestilt i henhold til kontrakt, kun nyttes til dette formålet, og sperret beløp i bank må av banken garanteres å være sikret til dette formålet, også ved en eventuell konkurs.

2.4 Leieren er kjent med at det går veger med eiendomsgrunn over teigene. Massen i vegene er ikke behandlet spesielt, og godskrives i hovedsak nærmeste grunneier. For øvrig er leier ansvarlig for å opparbeide nye veger til teiger og områder som blir avskåret på grunn av at eksisterende veg blir tatt bort. Ny veg må foreligge før den gamle adkomsten blir sperret.

2.5 Leieren er kjent med at bygdas vannkilde og vannanlegg ligger i uttaksområdet. Det påligger leieren å erstatte dette anlegget kostnadsfritt for bygdas brukere. Det er overordentlig viktig at masseuttaket skjer på en slik måte at drikkevannskilden til bygda ikke blir drenert ut, eller blir berørt, før nytt drikkevann er sikret med en varig og akseptabel løsning. En ny løsning må i utgangspunktet tilsikte vann av minst tilsvarende kvalitet. Det må heller ikke påføre innbyggerne i bygda større driftsutgifter enn dagens anlegg ville medføre.

2.6 Leieren plikter selv å dekke alle kostnader til drift og tiltak som er nødvendig for å gjennomføre driften. Herunder også kostnader vedrørende avgifter og gebyrer til offentlige myndigheter.

3.0 <u>Betaling. Oppgjør.</u>
3.1 Leieren skal betale eierne kroner 4,40 pr tonn ferdig produsert og levert masse. Prisen reguleres normalt hvert femte år, etter konsumprisindeksen. Dersom prisen på førstehåndsproduktet fra driften skulle endres vesentlig innen femårsperioden, eller dersom uttak av stein fra fast fjell blir en viktig del av uttaket, kan partene kreve nye forhandlinger om pris.

3.2 Leieren betaler til hver enkelt eier etter hvor stor prosentandel i volum den enkelte grunneier til sammen eier av det totalt planlagte uttaket av masser denne avtalen omfatter. Denne beregningen er utført på grunnlag av terrengprofiler og i følge den uttaksplanen som foreligger. Masseberegningene og fordelingsprosenter er oppsatt i tabellform og utgjør en del av denne avtalen. Beregningene av

O.S
O.T
G.T
A.S
J.B.S.
Z.Sk.
K.S.
O.S
S.S.
J.S
H.V.

prosentandeler er endelige og skal brukes så lenge uttaket varer. Det taes ikke hensyn til kvalitet eller type masser som taes ut, og heller ikke om uttaksplanene eller tidspunktet når massene blir tatt ut endres. I tilfelle masseuttaket av en eller annen grunn opphører, skal den samme fordelingsprosenten legges til grunn dersom ny drift blir satt i gang i dette området på et senere tidspunkt. Dette er en gjensidig avtale mellom grunneierne.

3.3 Oppgjør skal skje med kvartalsvis fakturering og med betalingsfrist på 30 dager. Ved forsinket betaling kommer i tillegg morarenter med den til en hver tid gjeldende sats i morarenteloven. Faktureringen skal omfatte oppgjør for det antall tonn masse som reelt er levert i dette kvartalet. På fakturaen skal det minimum framgå følgende: Totalt leverte masser i kvartalet fra dette området. Fordelingsprosent som er benyttet. Netto sum til utbetaling, eventuell avgift og sluttsum.
En valgt grunneier skal årlig gå god for at oppgjøret med eierne er riktig.

4.0 Eiers rettigheter.
4.1 Eierne kan fritt ta ut 15 tonn masse årlig til bruk på egen gård eller eiendom. Utover dette har eierne til bruk på eget gårdsbruk og eiendom rett til å kjøpe ferdig produsert masse til en pris av kr. 30,- pr tonn.

4.2 Eierne har fortrinnsrett til kvalifisert arbeid på Standal, også med bil og annen redskap, dersom det er behov for arbeidskraft.

4.3 Standal Knuseverk AS kommer helt eller delvis til å kjøpe grunnen på industriområdet nede ved sjøen. Som grunneier gis Standal Knuseverk AS vegrett til området, og retten til å bygge kai.

5.0 Opphør av avtale.
5.1 Blir produksjonen, i henhold til denne avtalen, lavere enn totalt 35000 tonn pr. år i tre år på rad, faller denne avtalen bort. I den sammenheng vises til bestemmelsen i punkt 3.2 dersom ny drift blir satt i gang.

6.0 Tvister.
6.1 Eventuelle tvister i denne avtalen, skal avgjøres ved voldgift ved sorenskriveren i Søre Sunnmøre.

En skisse av avtaleområdet der eiendomsparseller er angitt med br.nr. og undernr, en tabell som viser arealer og massemengder, samt en tabell over fordelingsprosenter er vedlagt og utgjør en del av avtalen.

Denne avtalen kan tinglyses og pantsettes på de g.nr. og br.nr. som framgår av dette dokumentet. Leieren bærer kostnadene ved eventuell tinglysing.

Ovennevnte avtale godkjennes: Storestandal, 09.03.2009

G.nr./ br.nr.:

O.S
O.S
G.F
A.S
J.B.S.
E.S.
K.S.
S.S.
B.S
H.N

170/1: Asgeir Standal ..... 170/2 : Asgeir Standal .....
Asgeir Standal Asgeir Standal

170/3: Kjell Standal ..... 170/4: Jon K. Standal
Kjell Standal Jon Kåre Standal

170/5: Gunn Flo ..... Ola Flo .....
Gunn Flo Ola Flo

170/6: ..... 170/7: Birger Standal .....
Asbjørg Standal Romestrand Birger Standal

170/8: Ottar Standal .....
Ottar Standal

170/9: Svein Standal Einar Standal Arnfinn Standal
Svein Standal Einar Standal Arnfinn Standal

170/10: Jørund Bistrup Standal ..... 170/12: Andreas Standal .....
Jørund Standal Andreas Standal

170/24: .....
Kristin Standal Tormod Standal

Standal Knuseverk A/S:

Asgeir Standal ..... Hildegun Nautvik .....
Asgeir Standal Hildegun Nautvik

MASSEUTTAK PÅ STANDAL. MASSEOVERSIKTER.

G.nr/B.nr/Indeks	Areal	Midlere høyde	Masse i m3
170 – 1. 1	4.967	31,0	153.977
1. 2	2.507	12,0	30.084
1. 3	219	4,0	876
1.Gj			87.137
			Sum 282.074
170 – 2. 1	8.879	1,5	13.319
2. 2	8.925	26,0	232.050
2. 3	3.677	13,5	49.640
2. 4	382	4,0	1.528
2. 5A	4.290	11,5	49.335
2.5B	700	4,0	2.800
			Sum 348.672
170 – 3. 1	11.439	20,5	234.500
3. 2	26.944	31,0	835.264
			Sum 1.069.764
170 – 4. 1A	19.100	6,0	114.600
4. 1B	7.844	29,5	231.398
4. 2	3.135	4,5	14.108
4. 3	67	2,0	134
4.Gj			153.074
			Sum 513.314
170 – 5. 1	3471,5	17,5	60.715
5. 2	12.044	31.0	373.364
5.Gj			45.050
			Sum 479.165
170 – 6. 1	398	2,0	796
6. 2	562	12,5	7.025
6. 3	12.757	13,5	172.220
6. 4	3.940	29,0	114.260
6. 5	5.604	12,5	70.050
			Sum 364.351
170 – 7. 1	3.224	14,5	46.748
7. 2	14.244	22,5	320.490
7. 3	4.032	30,0	120.960
7. 4	3.906	22,5	87.885
7. 5	6.620	11,5	76.130
7.Gj			157.595
			Sum 809.808
170 – 8. 1	4.928	28,5	140.448
8. 2	3.971	31,0	123.101
8. 3	3.187	8,0	25.496
8. Gj			101.400
			Sum 390.445

04.02.2009 E.Standal

MASSEUTTAK PÅ STANDAL. MASSEOVERSIKTER.

G.nr/Br.nr/Indeks	Areal	Midlere høyde	Masser i m3
170 – 9. 1	1.087	6,5	7.066
9. 2	8.084	28,0	226.352
9. 3	2.810	11,0	30.910
9. 4	383	3,0	1.149
9. 5	1.163	4,0	4.652
9. Gj			134.291
			Sum 404.420
170 – 10. 1	1.508	10,0	15.080
10. 2	9.403	37,5	352.613
10. 3	6.798	28.0	190.344
10. 4	422	3,0	1.266
10. 5	246	3,0	738
			Sum 560.041
170 – 12. 1	3471,5	17,5	60.751
12. 2	3.048	10,5	32.004
12. Gj			100.855
			Sum 193.610
170 – 24. 1	1.335	25,0	33.375
			Sum 33.375
		Sum totalt m3	5.449.040

04.02.2009 E.Standal

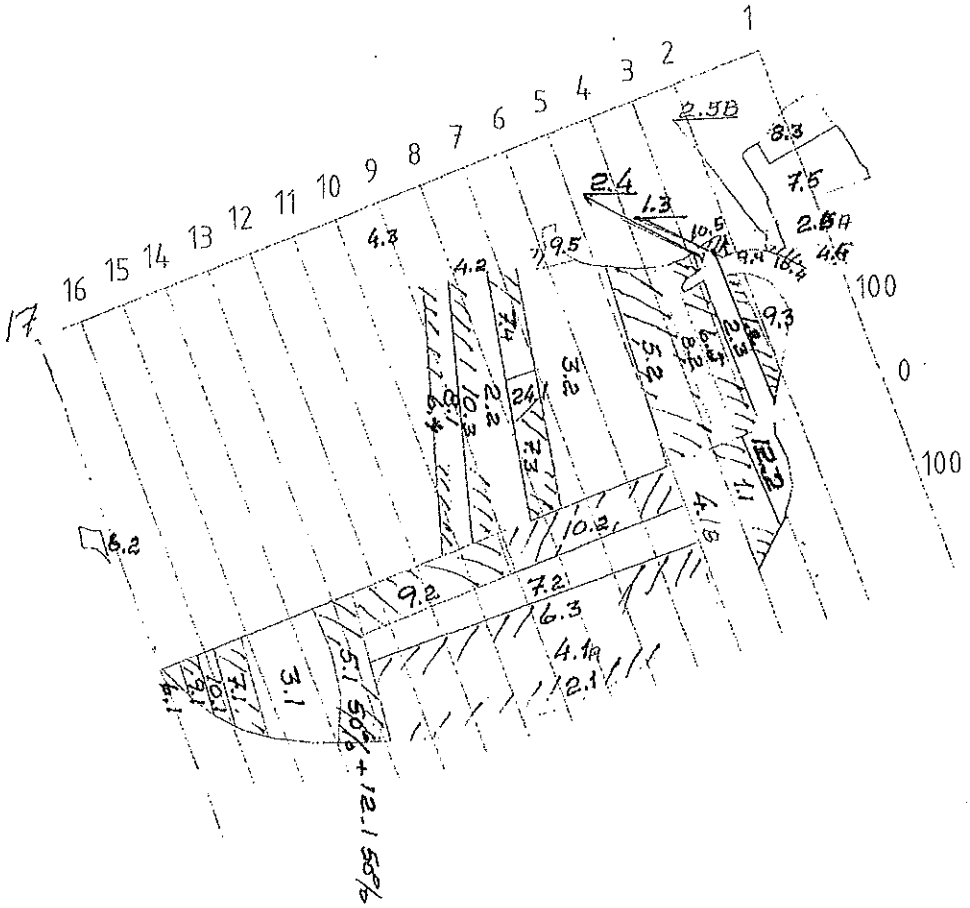
O.S
GF
B.S
OØ
S.S.
K.S.
A.S
H.V J.O.S.

MASSEUTTAK PÅ STANDAL. FORDELINGSPROSENTER.

G.nr/Br.nr.	EIER	MASSER I M3	FORDELING I %
170 – 1	Asgeir Standal	282.074	5,18 %
170 – 2	Asgeir Standal	348.672	6,40 %
170 – 3	Kjell Standal	1.069.764	19,63 %
170 – 4	Jon Kåre Standal	513.314	9,42 %
170 – 5	Gunn og Ola Flo	479,165	8,79 %
170 – 6	Asbjørg Standal Romestrand	364.351	6,69 %
170 – 7	Birger Standal	809.808	14,86 %
170 – 8	Ottar Standal	390,445	7,17 %
170- 9	Svein Standal (m/flere)	404.420	7,42 %
170 . 10	Jørund Standal	560.041	10,28 %
170 . 12	Andreas Standal	193.610	3,55 %
170 – 24	Kristin og Tormod Standal	33.375	0,61 %
Sum		5.449.040	100,00 %

04.02.2009 E.Standal

MASSEUTTAK PÅ STANDAL
OVERSIKT OVER EIENDOMMER.
Eiendomsparsellene er merket med bruksnr (første tall) og fortløpende nummerering av teiger (andre tall). Denne merkingen letter identifiseringen i tabellene over masseberegninger. Plassering av profiler som er nyttet til beregning av midlere høyder framgår.



O.S
G.F.
O.F
S.S.
A.S
B.S
A.S
H.N. J.B.S.
B.S

01.02.2009 E. Standal

AVTALE

mellom
Grunneigarane

Asgeir Standal	**Gnr. 170 bnr. 1 og 2**
Kjell Standal	**Gnr. 170 bnr. 3**
Jon-Kåre Standal	**Gnr. 170 bnr. 4**
Ola Flo	**Gnr. 170 bnr. 5**
Asbjørg Romestrand	**Gnr. 170 bnr. 6**
Birger Standal	**Gnr. 170 bnr. 7**
Ottar Standal	**Gnr. 170 bnr. 8**
Arnfinn Roger, Einar Bård og Svein Kjell Standal	**Gnr. 170 bnr. 9**
Amund og Jørund Standal	**Gnr. 170 bnr. 10**
Ole A Standal	**Gnr. 170 bnr. 12**

og

Tussa Energi AS
org.nr 876 795 442

om

bruk av fallrettar og andre rettar
til
bygging og drift av kraftverk
på
Standal

TE 064.02/522.03

1. Bakgrunn

Tussa Energi AS (Tussa) har vurdert og funne det interessant å byggje kraftverk på Standal. Tussa har i møte og ved synfaring med grunneigarane presentert planar for utbygging av Standal kraftverk og Dalegjerdet kraftverk. Grunneigarane er positive til planane og partane ønskjer i fellesskap å arbeide for å få bygt desse kraftverka. Dei konkrete planane går fram av prosjektomtale kraftutbygging på Standal dagsett 25.04.2003 som ligg ved denne avtalen.

Denne avtalen omfattar rett til bruk av vassfall, alle rettar til bygging og drift av kraftverk, samt kompensasjon for rettane til utbygging og i leigeperioden.

2. Leige av fallrettar

2.1. Leigeobjekt

Grunneigarane gir med dette Tussa rett til å leige fallrettane i Sætreelva og Fladalselva i samsvar med prosjektomtale av 25.04.2003. Leigeretten vert å tinglyse som hefte på grunneigarane sine eigedomar. Grunneigarane pliktar å innhente nødvendig prioritetsviking frå eventuelle noverande panthavarar eller fråfall av rettar frå andre som har, eller hevdar dei har, rettar i vassdraget.

2.2. Leigetid

Leigetida for vassfalla er 40 år frå kraftverket er sett i drift. Ved utløpet av leigeperioden har grunneigarane rett til å løyse ut kraftverket. Prisen skal vere basert på kva det kostar å byggje eit tilsvarande kraftverk ved utløpet av leigeperioden redusert for slit og elde. Om partane ikkje blir samde om prisen, skal den fastsetjast etter same prinsipp av ei takstnemnd med 3 medlemer. Kvar av partane oppnemner ein representant til nemnda. Den tredje som skal vere leiar av nemnda vert oppnemnd av dei to partsoppnemnde representantane.

Om grunneigarane vel å leige ut kraftverket vidare, har Tussa førerett til å vere leigetakar.

2.3. Vederlag

Som vederlag for fallrettar vert det betalt eit årleg beløp. Dette vederlaget skal fordelast mellom grunneigarane etter avtale mellom dei.

Det årlege vederlaget for fallrettane er avtalt som prosentsats av den årlege inntekta frå kraftproduksjonen. Inntekta er rekna ut som årssummen av timeproduksjonen multiplisert med timeprisen slik den er notert på Nordpoolbørsen for alle året sine timar.

Om Nordpoolbørsen opphøyrer, skal det leggjast til grunn prisar som er vanlege i marknaden og er dekkjande for kraftproduksjonen på Standal.

TE 064.02/522.03

Følgjande prosentsats er avtalt rekna frå idriftsetjing.

År 1 – År 5	6 %
År 6 – År 10	7 %
År 11 – År 15	8 %
År 16 – År 25	9 %
År 26 – År 30	10 %
År 31 – År 35	11 %
År 36 – År 40	12 %

Det er likevel sett ei minstegrense for kompensasjon på kr. 260.000,- pr kalenderår. Etter fem år og kvart femte år framover skal minstegrensa indeksjusterast basert på Statistisk sentralbyrå sin konsumprisindeks med basis i det tidspunktet kraftverket blir sett i drift.

For første driftsåret som truleg ikkje blir eit heilt kalenderår, skal minstegrensa reduserast høvesvis i forhold til driftslengda det året. Det første året skal det innan to månader etter idriftsetjing betalast ut forskot på produksjonen tilsvarande den høvesvise minstegrensa. Dette skal avreknast innan 1. mars året etter samstundes som det blir betalt ut forskot for oppgjer tilsvarande minstegrensa for årsinntekt på kr 260.000,- for det inneverande året og så vidare.

2.4. Reforhandling

Dersom ein av partane krev det, kan det årlege fallrettsvederlaget reforhandlast etter 20 år. Grunnlag for eventuell reforhandling er at dei fundamentale føresetnadene for kraftproduksjon er vesentleg endra i høve til situasjonen då denne avtalen vart inngått. Retten til reforhandling gjeld også dersom den gjennomsnittlege kraftprisen på Nordpoolbørsen overstig 30 øre/kWh i to påfølgjande kalendarår og under normale produksjonstilhøve.

3. Andre rettar

3.1. Omfang

Grunneigarane stiller til rådvelde grunn for dam, rørgate, vegar, kraftline, lagringsplass for røyr i byggjetida, plassering av overskotsmasser, riggplass for entreprenørar m.m., samt fri bruk av vegar i byggje- og leigetida. Om Tussa er årsak til skader på vegar i området, vil Tussa setje vegane i minst like god stand som før skaden.

Tussa har rett til massetak i rørtrasèen eller eventuelt tilvist massetak for vegbyggings-og rørleggingsføremål. Eventuelle massetak skal stellast fint i stand etter bruk.

I den grad byggjearbeidet og vedlikehald i framtida løyser ut arealbehov til lagring av materiell, massetak, plassering av overskotsmasser, tippar eller liknande skjer eventuelle inngrep i samråd med NVE og den aktuelle grunneigar.

Erstatninga under dette punkt dekkjer også evt. tap av evt. gjerdevirking langs elva og avlingstap.

3.2. Vederlag

Som kompensasjon for desse ulempene vert det betalt eit eingongsvederlag på kr. 2.000.000,- og som vert fordelt mellom grunneigarane etter avtale mellom dei. For grunneigar som avgir kraftstasjonstomt ved Leirbakkane blir det betalt ut eit vederlag på kr 50.000,- og ved Dalegjerdet eit vederlag på kr. 25.000,-. Desse summane vert betalt ut ved anleggstart.

4. Andre kompensasjonar

4.1. Grøn kraft

Begge partar skal aktivt arbeide for at krafta frå kraftverka tilfredsstiller vanlege krav til grøn kraft og at krafta også blir selt som dette. I omgrepet grøn kraft ligg at krafta er sertifisert etter ein miljøstandard som gir rett til spesiell honorering. Ei eventuell inntekt frå kraftproduksjonen utover inntekta frå det vanlege kraftsalet og som er grøn kraft, skal delast mellom grunneigarane og Tussa med 40 % til grunneigarane og 60 % til Tussa.

5. Skatt

Tussa er ansvarleg for å dekkje alle skattar og avgifter som fell på kraftverka i leigeperioden. Alle beløp i denne avtalen er å forstå eks eventuelle meirverdiavgifter eller andre kjente avgifter.

6. Andre tiltak

Området er ein av tilkomstane til Sunnmørsalpane og utbygginga skal ta omsyn til dette ved at inngrepa skal gjerast i samsvar med ein god landskapsestetisk standard. Om det blir bygt permanent veg til dammen i Sætreelva, skal det byggjast ein høveleg parkeringsplass i samband med denne.

Gamle Standalsvegen vil bli nytta som anleggsveg. Etter anleggsarbeidet er ferdig vil vegen bli sett i "god gammal standard"

Tussa kjem til å brøyte vegen frå Standal grustak og opptil inntaket i Sætreelva slik at vegen kan ferdast dagleg. Ved ein eventuell heilårsveg over Standaleidet vil Tussa leggje denne brøytekostnaden inn som sitt bidrag til å halde vegen vinteropen.

7. Vassforsyning

Dersom bygginga av kraftverket fører til problem med noverande vassforsyning, vil Tussa bidra til at dette blir løyst på ein tilfredsstillande måte. Tussa vil syte for at Standal Knuseverk får oppretthalde vassuttaket i elva på dagens nivå. Om det blir for lite vatn i Sætreelva/Fladalselva, kan eventuelt tilleggsvatn hentast frå Nøvedalselva.

TE 064.02/522.03

8. Samarbeid

I konsesjonshandsamingsperioden er partane samde om i fellesskap å arbeide for at prosjektet blir realisert i samsvar med prosjektomtale kraftutbygging på Standal dagsett 25.04.2003

Denne avtalen er basert på ein relativt grov omtale av inngrepa som skal gjerast. Tussa ønskjer å gjere inngrepa så små som praktisk gjennomførleg, og før byggjestart vil alle grunneigarane bli kalla inn til møte for ein gjennomgang av detaljplanane. Under utbygginga skal det haldast møte mellom partane etter behov.

I leigetida skal Tussa stille opp på grunneigarmøte etter ønskje frå grunneigarane sin tillitsmann.

9. Tidsplan

Tussa skal sende inn konsesjonssøknad før 01.10.2003. Når konsesjon eventuelt er gitt, skal Tussa starte utbygginga innan 18 månader. Om utbygging ikkje er igongsett innan fristen, fell denne avtalen bort og konsesjonen går vederlagsfritt over til grunneigarane.

10. Atterhald

Denne avtalen er på vilkår av at nødvendige løyve vert gjeve utan tyngjande krav, slik at kraftverka kan prosjekterast, byggjast og drivast rasjonelt slik det går fram av prosjektomtale kraftutbygging på Standal dagsett 25.04.2003
Om det blir pålagt meir tyngjande krav enn det som går fram av prosjektotalen, skal avtalen sine punkt om kompensasjon og vederlag reforhandlast. Om Tussa så ikkje vil gjere seg nytte av ein eventuell konsesjon, fell konsesjonen vederlagsfritt over til grunneigarane.

Tussa tek atterhald om godkjenning i styret.

11. Informasjonshandsaming

Detaljar om vederlaget i denne avtalen er fortruleg informasjon.

12. Tvistar

Dersom det oppstår tvistar mellom partane skal ein freiste å løyse desse på minneleg vis. I slike drøftingar skal kvar av partane kunne delta med inntil tre representantar. Eventuelle tvistar som ikkje kan løysast på minneleg vis skal løysast ved valdgift der grunneigarane og Tussa stiller med ein representant kvar. Sorenskrivaren i Søre Sunnmøre peikar ut formann som skal vere jurist.

TE 064.02/522.03

13. Tinglysing av avtalen

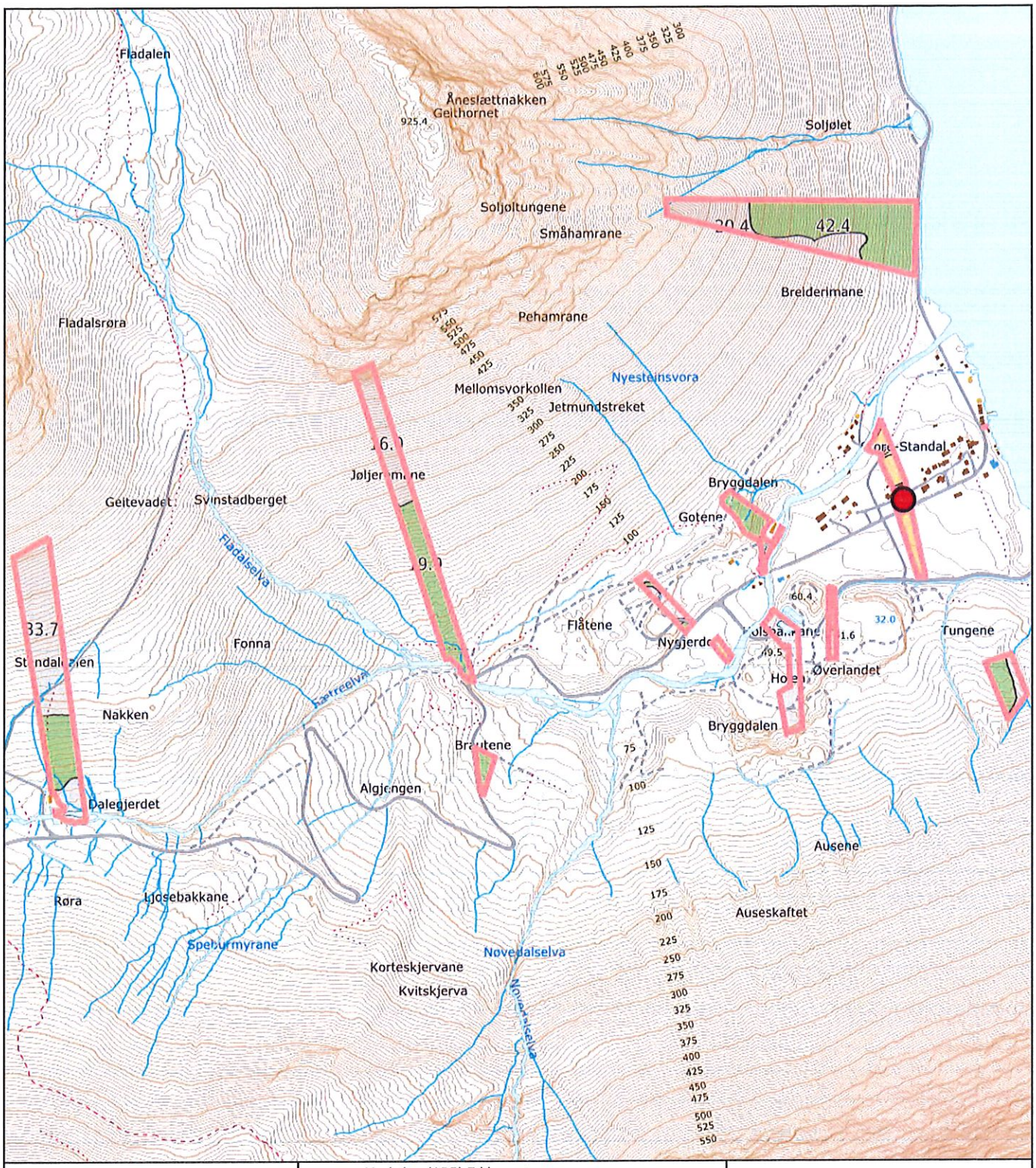
Denne avtalen kan tinglysast på kvart enkelt bruk. Tussa vil dekkje alle tinglysingskostnader og andre offentlege gebyr knytt til formalisering av denne avtalen.

Stad og dato Seebø, 26.04.2003

Tussa Energi AS

Stad og dato Seebø, 26.04.2003

Grunneigarar Asgeir Standal.
Kjell Standal
Ola Flo
Gunn Flo
Birger Standal
Ottar Standal
Skeive Standal
Jørund Standal
Amund F. Standal
Eu A. Standal
Jon K. Standal
Asbjørg Standal Romestrand



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.03.2025 14:24

Eiendomsdata verifisert: 20.03.2025 13:45

GÅRDSKART 1520-170/12/0

Tilknyttede grunneiendommer:
170/12/0

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	9.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	1.0	10.7
W	Produktiv skog *	90.8	90.8
	Annet markslag	94.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	97.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	199.2	199.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.03.2025 09:37
Eiendomsdata verifisert: 21.03.2025 11:18

GÅRDSKART 1520-170/12/0
Tilknyttede grunneiendommer:
170/12/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

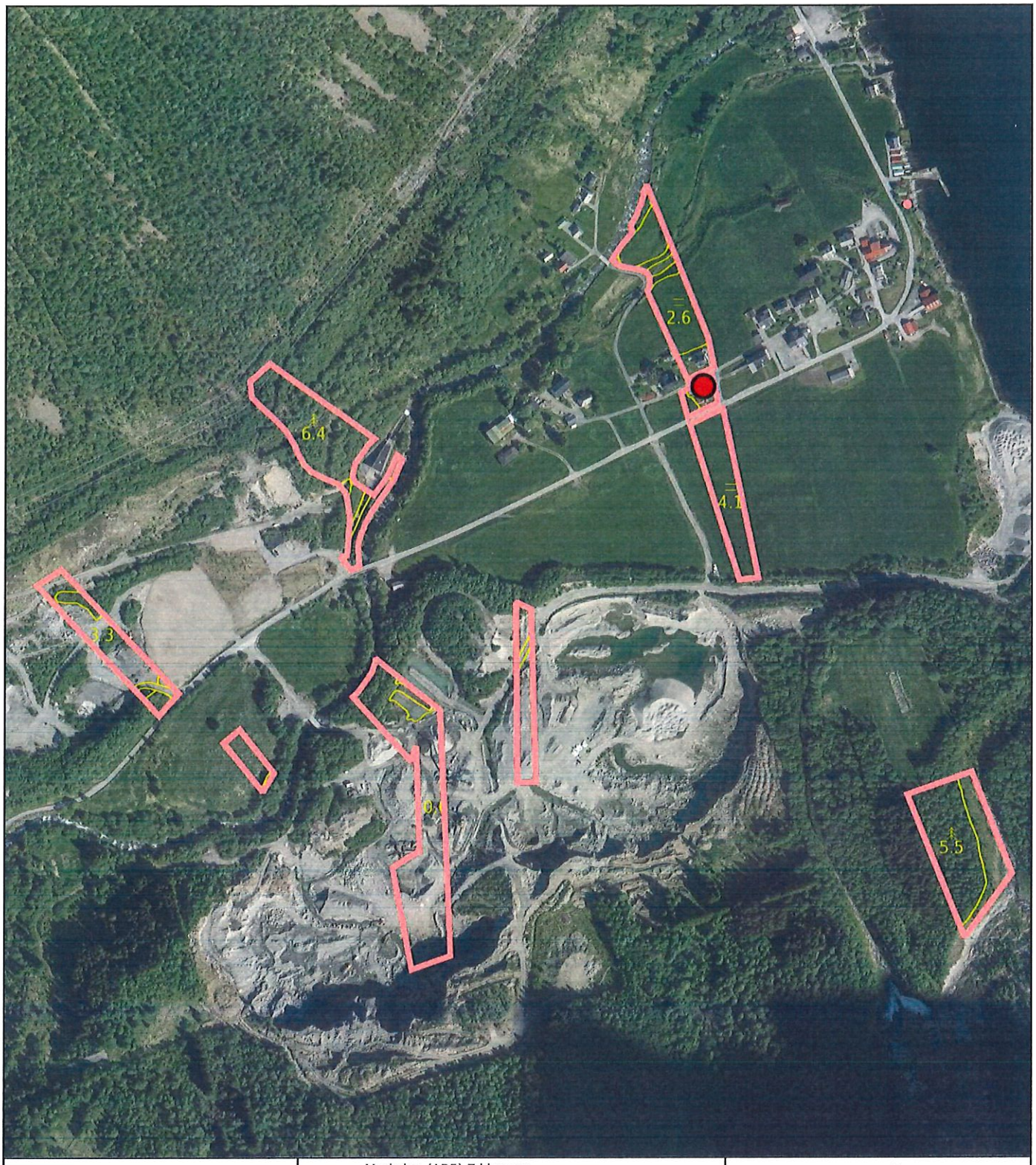
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	9.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	1.0	10.7
w	Produktiv skog *	90.8	90.8
	Annet markslag	94.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	97.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	199.2	199.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.03.2025 09:38
Eiendomsdata verifisert: 21.03.2025 11:18

GÅRDSKART 1520-170/12/0

Tilknyttede grunneiendommer:
170/12/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

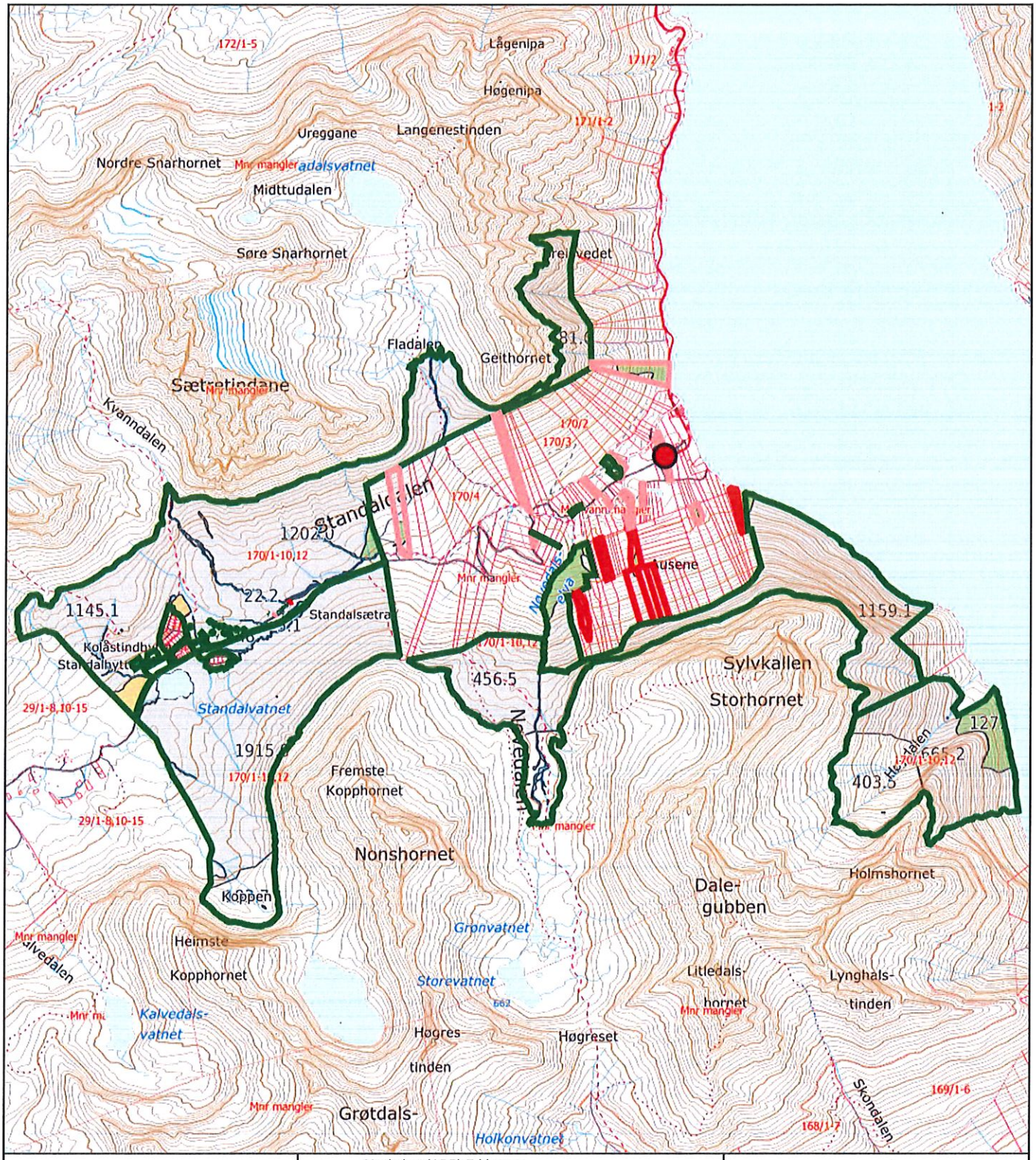
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	9.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	1.0	10.7
w	Produktiv skog *	90.8	90.8
	Annet markslag	94.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	97.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	199.2	199.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 600m

Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.03.2025 14:22
Eiendomsdata verifisert: 20.03.2025 13:45

GÅRDSKART 1520-170/12/0
Tilknyttede grunneiendommer:
170/12/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

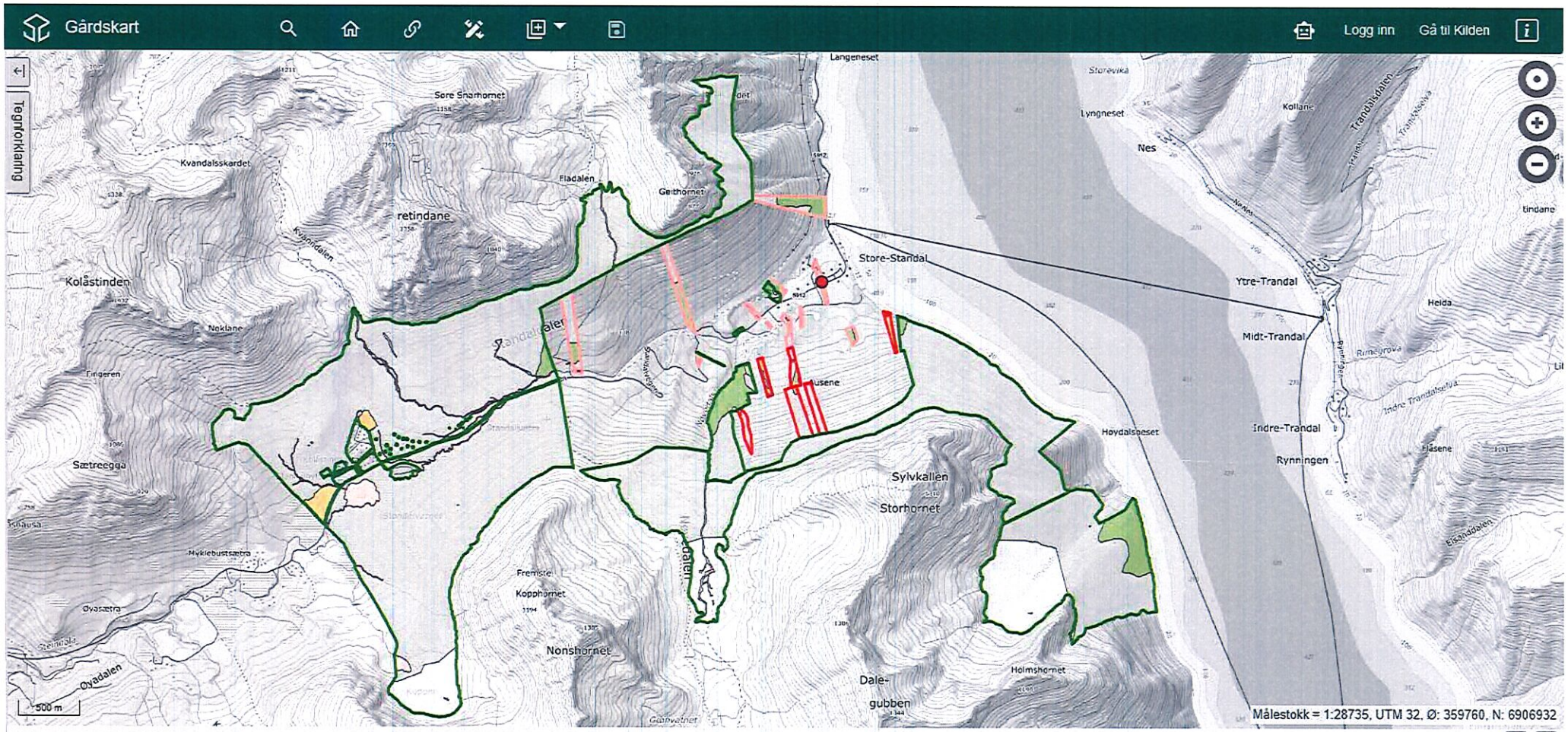
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	9.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	1.0	10.7
w	Produktiv skog *	90.8	90.8
	Annet markslag	94.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	97.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	199.2	199.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

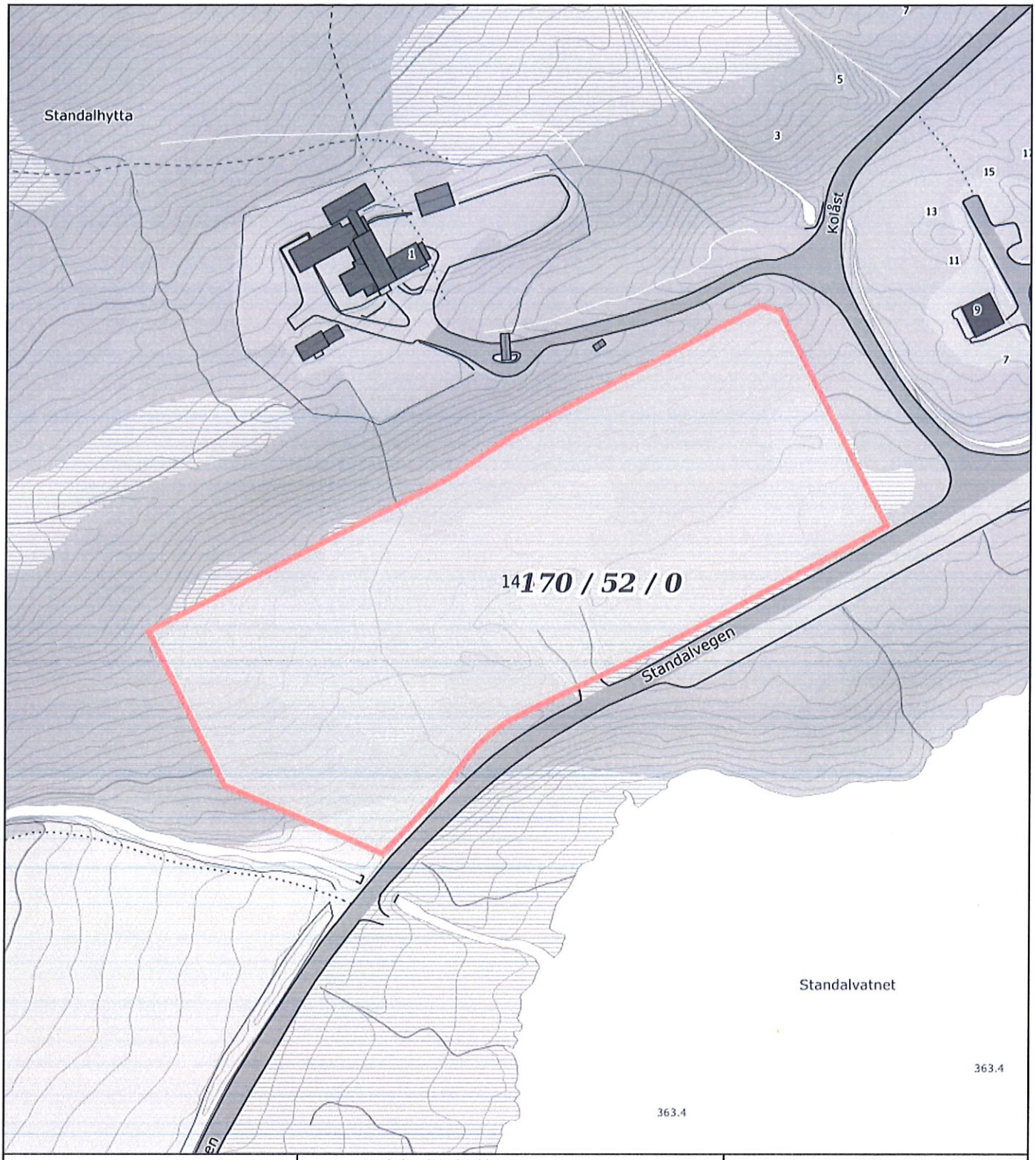
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig



Arealfordeling | Arealfordeling på teignivå

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1520-170/12 Areal i dekar									
1520-170/12	16	9,7	0,0	1,0	90,8	94,1	3,6	0,0	199,2
Sum	**16**	**9,7**	**0,0**	**1,0**	**90,8**	**94,1**	**3,6**	**0,0**	**199,2**
1520-170/12 Andre arealer tilknyttet eiendommen (samme teig kan vises flere ganger)									
Flere hovednummer	8	0,0	0,0	0,0	32,3	93,2	0,1	0,0	125,6
Uregistrert jordsameie	5	54,9	0,0	4,3	244,2	7 247,2	125,0	755,4	8 431,0
Uregistrert jordsameie	3	0,1	0,0	0,0	8,7	5,0	0,1	0,0	13,9
Sum	**16**	**55,0**	**0,0**	**4,3**	**285,2**	**7 345,4**	**125,2**	**755,4**	**8 570,5**



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.03.2025 09:46
Eiendomsdata verifisert: 24.03.2025 09:43

GÅRDSKART 1520-170/52/0
Tilknyttede grunneiendommer:
170/52/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	14.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	14.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	14.7	14.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

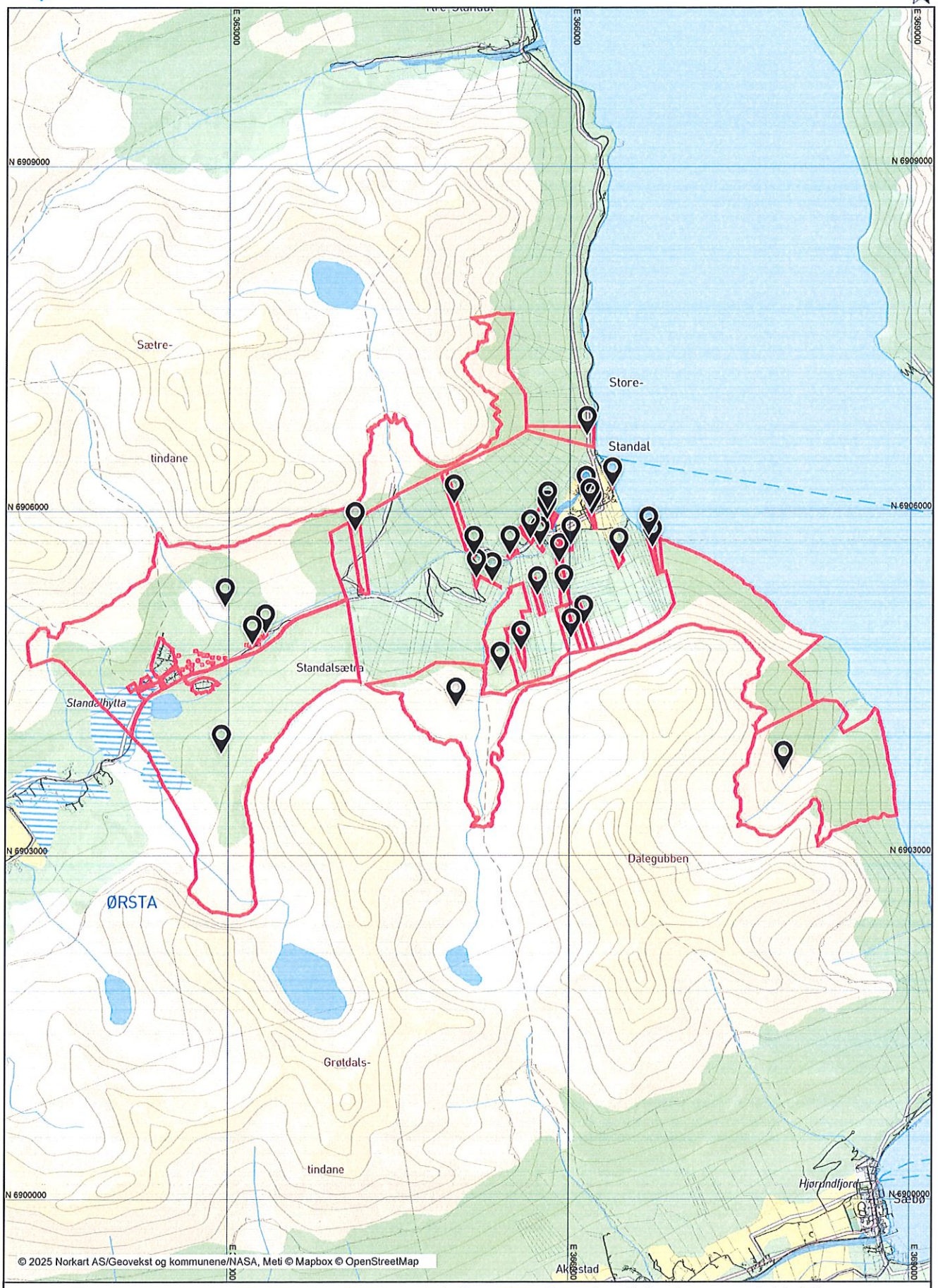
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Situasjonakart 170/12

Dato: 24.03.2025 Målestokk: 1:30000 Koordinatsystem: UTM 32N

N

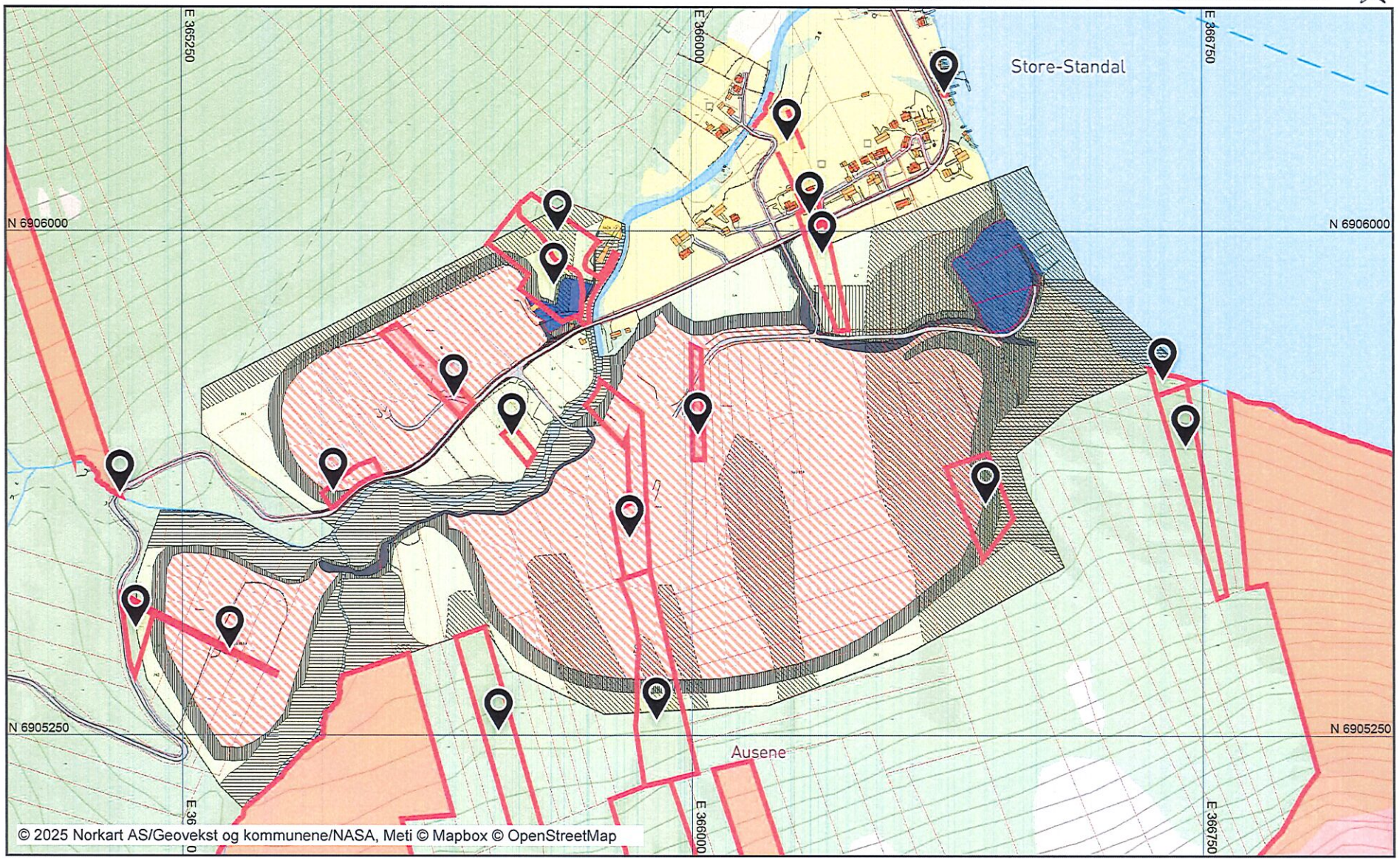


170/12 og reguleringsplan Standal masssetak

Dato: 24.03.2025 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N

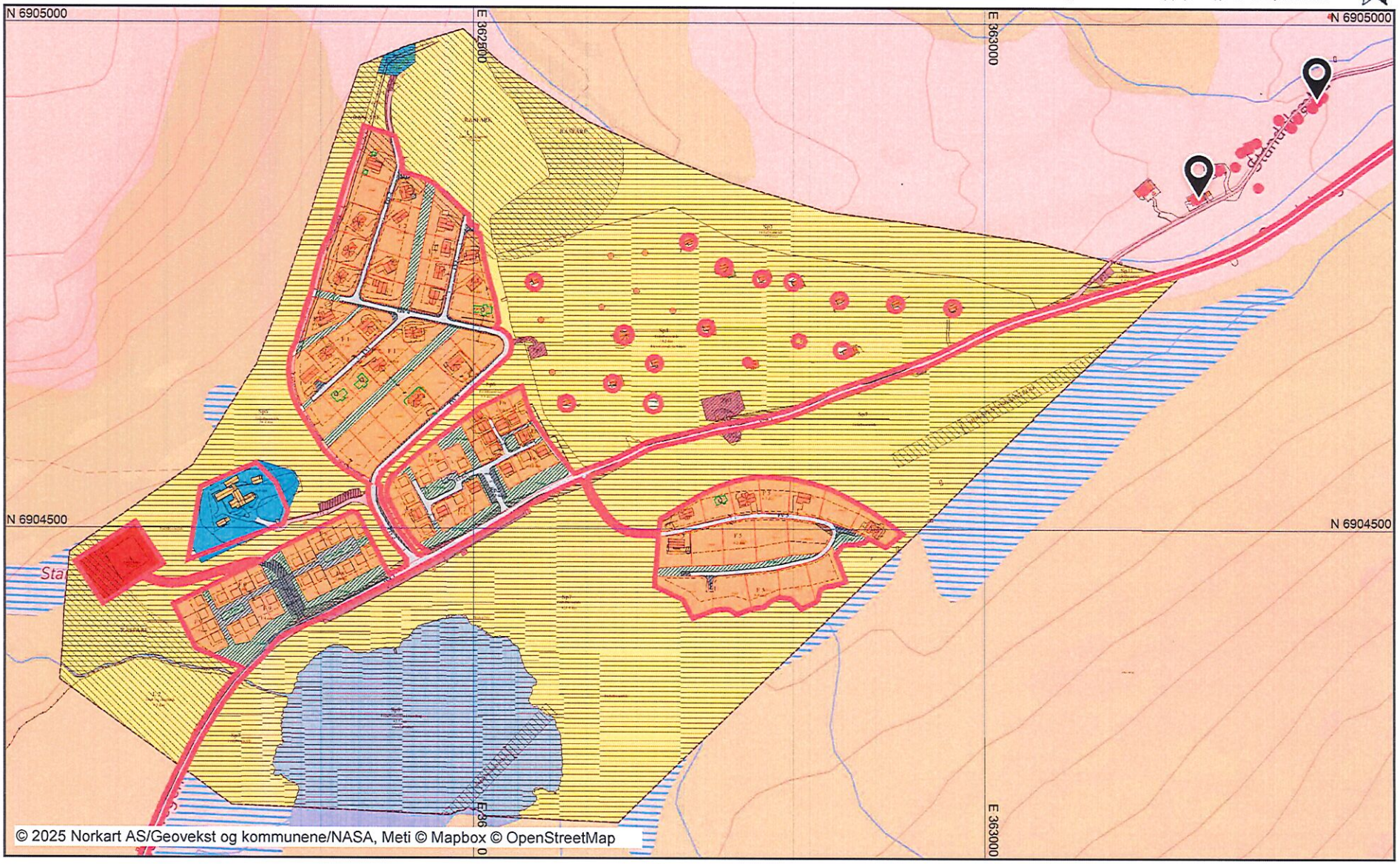


Reguleringsplan Standal hyttefelt

Dato: 24.03.2025 Målestokk: 1:5000 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Norsk takst

VERDITAKST LANDBRUK

Landbrukseiendom m/grus- og kraftinntekt

BORNI, Standal indre, Standalvegen 58, 6184 STORESTANDAL

Gnr 170: Bnr 5, bnr 12
1520 ØRSTA KOMMUNE

UTFØRT AV:
Byggingeniør og MNT Lars Olav Tvergrov
Telefon: 70 04 52 20
E-post: lars.olav@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Telefon: 971 01 758
E-post: even@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

OSE
Ørsta - Ålesund - Nordfjordeid / www.oseing.no

Dato befaring: 07.03.2025
Utskriftsdato: 24.03.2025
Oppdrag nr: 718

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Even Øverbø
Landbrukstakstmann i OSE AS

Oppdraget gjelder

Landbrukstakst i forbindelse med salg.

Det er også utarbeidet en egen tilstandsrapport for bolighus som del av taksten, og den må leses sammen med landbrukstaksten.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdi på eventuelt driftsutstyr og driftsløsøre er ikke medtatt som en del av denne taksten og kommer eventuelt i tillegg.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Basert på ei samla vurdering av konsesjonsverdien for eiendommen med jord-, skog-, utmarksareal, andre resurser, retter og plikter, og i tråd med prinsipp og føringer gitt i konsesjonslova og gjeldende rundskriv om kva bruk og utnytting som skal leggest til grunn ved verdsetting av konsesjonspliktige landbrukseiedommar, er samla konsesjonsverdi for denne eiedommen satt til:

Kr. 2.750.000,-

Den samla verdi for bolighuset på 149 m2 P-rom med garasjen samt den naturlige hagen rundt boligen, men uten de øvrige bygningene på bruket og jordbruksarealet m.m., blir på kr. 1.500.000, + garasje kr. 120.000,- + boverdi kr. 230.000,- = 1.850.000,- Dvs. at takstmann på denne boligen får en m2-pris på ca. kr. 12.416,- pr./m2

Til info er har det vært omsatt rene boligeiendommer i dette området/Vartdalsstranda til en snittpris på ca. kr. 10.850,- pr./ m2 P-rom. Hus med totalrenoveringsbehov på bygdene havner typisk normalt mellom kr. 5.000-10.000,- per m2 P-rom. Da dette huset har blitt noe oppgradert og har relativt lite P-rom areal havner denne boligen naturligvis noe over snittet.

Slik sett vurderer vi den satte markedsverdien på denne boligen med noe oppgraderingsbehov, til å være innenfor intervallet på hva tilsvarende rene boligeiendommer ville ha blitt solgt for og tatt i betrakting at våningshuset ligger inne på et konsesjonsbelagt gårdsbruk på Storestandal. I tillegg er det en eiendom med andre bygg, jord-, skog-, utmarksareal, jaktrettar og andre rettar, intekter frå grus og fallrettar med mer, men og plikter.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i inntil 1 år fra dato for underskrift, og er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og markedssituasjonen var for slike eiendommer da.

Markedsverdi: **Kr. 2 750 000**

ØRSTA, 24.03.2025

Byggingeniør og MNT Lars Olav Tvergrov
Seniortakstmann i OSE AS
Telefon: 70 04 52 20

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Takstingeniør landbruk hjå OSE AS
Telefon: 971 01 758

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Andreas Standal
Takstingeniører:	Lars Olav Tvergrov, Even Øverbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.03.2025. - Lars Olav Tvergrov. Landbrukstakstmann i OSE AS. Tlf. 908 91 944 - Even Øverbø. Uavhengig landbrukstakstmann hjå OSE AS. Tlf. 971 01 758 - Andreas Standal. Eigar. Tlf. 90141265

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom m/grus- og kraftinntekt
Eier:	Andreas Standal
Hjemmelsovergang:	2007 Type: Gave Gjeld siste registrerte heimelsovergang i følge opplysninger på Eiendomsverdi.no
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i spredd bebygd landbruksområde på Store-Standal i Ørsta kommune, med adkomst via offentlig veg som passerer over bruket. Det er ca. 30 minutt til Ørsta sentrum over Standalseidet, nær turterreng på Standalseidet.
Bebyggelsen:	Gårdsbruket er bebygd med våningshus og garasje i tunet, 1/2 part naust ved sjøen, og sommer/ sæterfjøs på Standalsætra.
Konsesjonsplikt:	Ut fra at eiendommen er på over 100 da totalt bebygd areal, er landbrukseiendommen konsesjonspliktig.
Regulering:	Berørt av reguleringsplanane for Standal massetak (reg.planID RTK-0711) og Standaleidet hyttefelt (reg.planID RTK-0605.B), sjå kommuneplan for detaljar.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i sin helhet innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er definert som LNF-område (Landbruk/Natur/Friluftsliv). Det foreligger reguleringsplan for deler av eiendommen som gjelder planer og bestemmelser vedr. masseuttaket. Videre er det regulert inn ett hyttefelt i felles utmark oppe på Standalseidet.
Adkomstvei:	Kort, privat tilkomstvei fra offentlig veg over bruket
Tilknytning vann:	Eiendommen har vanntilførsel fra privat felles vassverk (sjå tilstandsrapport for detaljar).
Tilknytning avløp:	Eiendommen har avløp til felles, privat kloakkledning med utløp til sjøen (sjå tilstandsrapport for detaljar).
Borett:	I følgje grunnboka ligg det føre tinglyst borett til eiendomen. Denne er ikke lenger aktuell, da den begunstiga er gått bort. Sjå grunnbok for evt. detaljar.
Andre forhold:	Opplyst at bruket har: - beiterett i egen og felles utmark. - årlig godtgjørelse for fallretter fra Standal og Dalegjerdet kraftverk - årlig godtgjørelse iht. avtale med Standal Knuseverk AS (SK) vedr. andel av rettighet til masseuttak - festetomt 170/12/1 (hytte Standalvegen 588, inga avgift) - festetomt 170/12/2 (sel/hytte Standalsætra 48, festeavgift 1 kr/år)
Heftelser:	Det antas at det ligger pengeheft på bruket. For eventuelle andre heft og påtegninger, sjå grunnbok.
Jakt og Fiske	Bruket har jaktrett på små- og storvilt/hjort og fiskerett i Standalselva og fjellvatn. Hjortejakata skjer i felles vald for Store Standal. Ut fra opplysninger i manuell grunnbok, er skylden for dette bruket oppgitt til å være 1,73. Totalskylden til Standalsgardene (11 stk. med bnr 1-10 og 12) er på 30,32. Dvs. 170/12 har en del på snautt 5,71 % av samla skyld for disse bruka. Jakten på Store Standal antas å vere fordelt på disse 11 bruka/grunneierene. Av ei samala kvote for bruka på Store Standal på ca. 32 løyver, er dette bruket sin andel på ca. 1,8 løyver/dyr.
Kulturminner	Eigedomen har registrert automatisk freda kulturminne (§ 4, Kulturminnelova av 1978) lengst sør på drkamarka sør om tunet. Ut over det ser det ikkje ut til å vere opplysningar i offentleg registere om kulturminner på eigedommen.
Terrengforhold	Sjå tilstandsrapport for detaljer om vurdering og konsekvenser

Matrikkeldata

Matrikkel:	**Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 170 Bnr: 12**
Hjemmelshaver:	Andreas Standal
Adresse:	Standalvegen 58, 6184 STORESTANDAL
Matrikkel:	**Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 170 Bnr: 5**
Hjemmelshaver:	Andreas Standal
Adresse:	Standalvegen 58, 6184 STORESTANDAL
Kommentar:	Naustpunkt/tomt på ca. 150 m2, eier halvpart.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart.no			Innhentet		Ja
Tidligere landbrukstakst, Eilert Hovden 2019	11.03.2019	Fra Ose sitt arkiv	Innhentet		Ja
Reguleringsplaner/ kommunedelplan			Innhentet		Ja
Eiendomsverdi med omsetninger			Innhentet		
Oversikt over inntekter fra grus 2010-2024			Innhentet		
Oversikt over inntekter fra kraft 2018-2024			Innhentet		
Erklæring om fornyelse av avtale med Standal Knuseverk AS	10.10.2023		Innhentet		
Opplysninger ved synfaring			Innhentet		
Tilstandsrapport våningshus fra OSE			Innhentet		Ja

Andre forhold

Skattetakst:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	9,7
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	1,0
Produktiv skog	daa	90,8
Åpen jorddekt fastmark/annet markslag	daa	94,1
Bebygd, samfunn, vann, bre, herav tun ca, 2,6	daa	3,6
Sum arealer:	**daa**	**199,2**

Kommentar

I tillegg kommer 1/13-eierandel i gnr/bnr 170/52, som er en uproduktiv utmarksteig på ca. 14,7 daa (sjå under). Det er ingen tinglyste rettigheter på denne teigen.

Sameiearealer	Daa	Andel %	Din andel
Åpen grunnlendt fastmark	14,7	7,7	1,1
Sum arealer:			**1,1**

Kommentar

Bruket har del i felles mark/utmark/fjellmark på totalt ca. 8.445 daa. Del i fellesareal er ofte utfordrende å talfeste grunna usikkerhet med hensyn til utmark og eierandel/skyld. Landbrukskontoret kan vurdere andelen som skal tillegges brukets eget totalareal, der samlet sum inkl. andel realsameie må tas med i forhold til konsesjonsgrensen.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendommen med tunet ligger i selve bygda ved Hjørundfjorden på Store Standal.
Produksjon	Det er i dag ingen husdyrbestning på bruket, og bruket har heller ikke mjølkekvote. Det er opplyst at Svein Stavset høster dyrkamarkene (opplyst det er skriftlig avtale). Bruket har årlig inntekt fra Standal knuseverk for uttak av grusmasser og fallrettsleie fra kraftverk i Sætreelva og Fladalselva. I taksten er det lagt til grunn årlige utbetalinger siste 5 årene for beregning av markedspris på disse rettighetene, jfr. vedlegg.
Odelslova	I følge arealklassifiseringa i Gårdskart hos NIBIO rundt tidspunkt for takst (sjå kartvedlegg for dato), oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i § 2 i Odelslova, da den ikke har mer enn 35 dekar full- og overflatedyrka jord til sammen, og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Oppdraget omfatter ikke vurdering av åsetesrett/åsetestakst.
Driveplikt	Det er driveplikt på alt jordbruksareal (all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) etter Jordlova § 8, og gjeld fra første dekar. Jordbruksareala blir i dag hausta av Svein Stavset, og avtalen kan eventuelt videreføres.
Arrondering	De fulldyrkede arealer ligger i hovedsak i slakt skrånende terreng ved gårdstunet og anses relativt lett tilgjengelig og lettdrevet. De øvrige teiger ligger i hovedsak spredt rundt omkring i bygda. Teiger med produktivt skogsareal igger i hovedsak i brattlendt og lite tilgjengelig terreng.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata

Byggeår: 1920 Kilde: Tilstandsrapport/eier

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Fritidsboligstandard, men bygget har vært langtidsutleid/ brukt av datter, som har bodd i huset de senere år.

Tilbygg/modernisering/ombygging/oppgradering/vedlikehald: (i 1990) Kjøkken/ bad - sjå tilstandsrapport

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 700 000
Verdi:		Kr.	1 500 000
Bruksverdivurdering:	Dette snart 90 år gamle våningshuset og tilbygd i 1990 er på 2 etasjer med delvis innredet kjeller og kaldtloft med ståhøyde langs mønet, er i dag med ei boenhet. Bygningen er oppført med fundamenter og yttervegger på opprinnelig del med pussa og malt Ålesundsmur. Tilbygg i isolert bindingsverk med liggende kledning. Forøvrig tradisjonell byggemåte på murhus med innfora yttervegger, etasjeskiller av trebjelkelag, saltak i tre tekket med steinbelagte stålplater. Vinduer av tre med varierende alder, i hovedsak med isolerglass. Betongdekke på etasjeskillet i tilbygg. Innvendig i huset har det ikke blitt gjort så mye med overflatene siden 90-tallet. De senere år		

	nevnes det at taket ble skiftet i 2014 og det ble byttet innmat i sikringsskap i 2021. Sjå ellers tilstandsrapport for detaljer. Dessuten tilsier alder på bygningen at enkelte tekniske løsninger ikke vil tilfredsstille dagens krav med hensyn til mellom anna isolering, fuktsperrer, dimensjonering m.m. Nåverdien på bygninga må i tillegg vurderes ut fra alder, slitasje og endra byggekrav. Fordi bygninga ligg på et gardsbruk, regulert av konsesjonslova sine bestemmelser, og ikke i et attraktivt bustadfelt, men på Standal, kan vi trolig ikke legge til grunn mer enn 50-60 % av nedskreven teknisk verdi som bruksverdi på dette våningshuset.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	98	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og andre detaljar
Hovedetasje	91	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og andre detaljar Totalt 229 m2 P-rom
Loftsetasje	62	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og andre detaljar
Kaldtloft		Sjå tilstandsrapport for rominndeling og andre detaljar
Sum bygning:	251	

Kommentar areal

Areal er oppgitt i BRA (og ikke BTA). Ca. 149 m2 P-rom, ca. 102 m2 S-rom. Sjå elles tilstandsrapport for rominndeling og arealfordeling i h.t. ny arealstandard i 2024. (Ca. 149 m2 P-rom, ca. 102 m2 S-rom).

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Sjå tilstandsrapport for opplysninger og detaljer om konstruksjoner.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1972 Kilde: Ifølge tidligere takst

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Dobbelgarasje

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	120 000
Bruksverdivurdering:	Garasjen er vurdert å være i normal god teknisk stand ut fra alder, egna til aktuell bruk som garasje. Bruksverdi vurdert ut frå alder, skjøn, vedlikehalds- og teknisk tilstand, aktuell bruk, eignaheit og beliggenheit på eit bruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk (avrunda):		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	35	Garasjerom.
Sum bygning:	35	

Kommentar areal

Ca. 32 m2 BRA

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Bygd med fundamenter og golv av betong, pulttak av tre tekket med stålplater. Vegger av bindingsverk kledd med blekkstålplater. Tilgang via 2 vippeporter i tre kledd med tynne alu. bølgeplater. Oppstillingsplass for inntil 2 biler. Ikke innlagt lys/strøm.

Bygningen anses å ha alminnelig enkel standard i forhold til bruksformålet, men bygget har vedlikeholdsbehov.

Sjå ellers bilda for ytterligere opplysninger.

Det er ikke undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og en gjør oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig tilstandsrapport.

Naust

Bygningsdata

Byggeår: 1960 Kilde: Usikkert byggeår ifølge eier

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Ligg ved den gamle ferjekaia, som 4. naustet på sørsida av veien ned mot kaia. Opplyst at bruket har 1/2 part i nasut og 1/2 part i nausttomta (som er matrikkelført under 170/5)

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Bygningen har normal bygningsmessig standard i forhold til bruksformålet. Den vedlikeholdsmessige tilstand vurderes som normal for alderen, men behov for vøling av den ene porten og vegg mot veg. Bruksverdi på halve naustet vurdert ut fra alder, skjønn, vedlikeholds- og teknisk tilstand, aktuell bruk, egnethet og beliggenhet på et bruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk til (avrunda, inkludert færing):		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	31	Naustrom på ca. 28 m2 BRA
Sum bygning:	31	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust

Bygning, generelt

Fundamenter og yttervegger i bakkant og litt fram på halve naustet, i fremre del betongringmur med bordkledd bindingsverk, oppsingelet gulv, saltak av tre tekket med stålplater. (På ene taksiden ligger bølgeblekk oppå gammel eternittkleding. Båtopptrekk. Tilkomst via dobbel treport mot støa.

Bygget er i grei stand ut fra alder, men har vedlikeholdsbehov.

Sjå ellers bilda for ytterligere opplysninger.

Det er ikke undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og en gjør oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig tilstandsrapport.

Færing følger med på kjøpet av gården.

Sæter-/sommerfjøs

Bygningsdata

Byggeår: 1955 Kilde: Antatt byggeår, eldre bygning

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Enkel bygning nytta til lager. Opplyst at dette bruket og bruk 170/5 eig 1/2 part kvar.
Ikke besiktiget innvendig.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	5 000
Bruksverdivurdering:	Enkel trebygning med vedlikeholdsetterslep. Gitt en skjønnsmessig bruksverdi ut fra alder, skjønn, vedlikeholds- og teknisk tilstand, aktuell bruk, egnethet, historisk verdi og beliggenhet på et bruk regulert av konsesjonslova sitt regelverk.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller med låg takhøgde under mindre del av bygg (ikke egne til bruk i dag)
Hovedetasje	36	Heilt rom
Sum bygning:	36	

Kommentar areal

Areal henta fra tidligere landbukstakst Eilert Hovden, areal er omtrentlig.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæter-/sommerfjøs

Bygning, generelt

Enkel, usiolert trebygning med tradisjonell byggemetode. Grunnmur av naturstein, jord/grus/steingolv, delvis med treflak, reisverk med utvendig dårlig bordkledning på tre av veggene, skiftet kleding på portsida, saltakkonstruksjon tekka med rusta bølgeblekk. tilgang via dobbel treport.

Bygget er slitt og har stort vedlikeholdsbehov.

Sjå ellers bilda for ytterligere opplysninger.

Det er ikke undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og en gjør oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig tilstandsrapport.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Utendørs, generelt

Tunet er delt i to av den gamle grendevegen og er på totalt ca. 1,3 daa ut frå Gårdskart (gardskart.nibio.no). Arealet består av bygninger og areal rundt dem. Åreala er opparbeida og delvis oppgrusa, delvis plen med noe beplantning og delvis grasdekt. Sjå tilstandsrapport for detaljar

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Jordbruksareal	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsatt ut fra grasdyrking. Bruket var registrert med snautt 10 daa fulldyrka jord i gardskart ved dato for synfaring, fordelt på 6 teiger/skifter rundt tunet og elles i bygda (sjå kartvedlegg). I tillegg ca. 1 daa innmarksbeite i tilknytning til dyrkamark nord for tunet (sjå kartvedlegg). Ca. 8 daa fulldyrka ved/nær tunet blir i år høsta av en gardbruker i Bondalen. Resten i en teig frampå på Nygjerdet blir kun beita. Areala ligg i all hovedsak i slakt skrånende terreng, er i grei hevd, har normal arrondering og er relativt lettdrevne maskinelt. Dyrkaarealet er vurdert å gi en årlig grunnrente i dag på rundt 140 kr/daa, ettersom det ikke er produksjonsdyr/husdyr på Store Standal i dag. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot, er samla verdi for dyrkamarka, inkl. innmarksbeite, vurdert til (avrunda):	35 000
Skog	Produktiv skog på dette bruket utgjorde vel 90 daa i følge gardskart ved dato for synfaring (sjå kartvedlegg). Synfaring, skjønn, opplysninger fra Skogportalen (på kilden.nibio.bo), tolking av kart/flybilde og opplysninger fra tidligere takst er lagt til grunn for vurderingene. Skogsmarka er med høg og middels bonitet, avtagende mot fjellet. I følge tidligere takst skal ca. 14 daa vere tilplanta med gran i 1964 og er nå hovedsaklig i hogstklasse 4. Resten, dvs. mesteparten av det produktive skogarealet er altså naturlig lauvskog. I tillegg skog i felles utmark/fjellmark. Det foreligger ikke utarbeidet skogbruksplan, og det er ikke foretatt uttak av trevirke de senere årene. Produktiv skog skal til vanlig verdisettas med utgangspunkt i bruksverdi ut fra årlig hogstkvantum og anna utnytting. Skogteigene ligg spredd rundt i dalen og ved sjøen, er krevende å drive og i tillegg uten driftsveger. Teigene kan i mindre grad drives fra jordbruksareal, over naboer og fra bygdevegen, men stort sett må det opparbeides driftsveger. Ut fra dette og at skogen seinere år i praksis ikke har vært drevet, er det vurdert at den stort sett egner seg til uttak av ved og virke til eget bruk og i noen grad for salg. Bruk/ utnytting som nevnt, burde tilsi et årlig hogstkvantum på rundt 10-20 m3. Virkespris for gran og furu har siste tida variert fra ca. 175 til vel 725 kr/m3, alt etter treslag og om det er massevirke eller sagtømmer. Lauv eigna til ved og massevirke har siste tida vært betalt med ca. 300 - 500 kr/m3. I snitt burde vi kunne regne med en pris på rundt 575 kr/m3 for samla virke. Set en snittkostnad for drift medregna nødvendige driftsveger, administrasjon, skogkultur og andre kostnader til ca. 350 kr/m3 burde en kunne sitte tilbake med en netto etter kostnader på kring 225 kr/m3. Skogsverdien ut fra et årlig snitt hogstkvantum på rundt 15 m3, kapitalisert etter 4 %, vert (avrunda):	85 000
Utmarksarealer	Anna markslag med myr, veggrunn, jordekt fastmark, bebygd m.m., utgjør snautt 100 daa på egen grunn i gardskart ved dato for synfaring (sjå kartvedlegg). I tillegg er inkludert del i sæterstøl og en ikke spesifisert del i felles utmark/fjellmark. Basert på dette, og at bruket ikke har egne husdyr som nytter utmarksbeitet, er areala skjønsmessig vurdert til en samla kapitalisert verdi på (avrunda):	10 000
Jakt og fiske	Fiskeretten er vurdert å ikke gi netto inntekt for bruket i dag. Bruket har jaktrett på små- og storvilt, antatt i lag med de andre bruka på Store Standal (11 grunneire totalt). Jaktretten antas å vere fordelt mellom de 11 bruka på Store Standal ut fra skyld. Dette bruket har ei skyld på 1,73 av samla skyld på 30,32 for 11 bruk, eller snautt 5,71 % av samla skyld. Av ei samla kvote for bruka på Store Standal på ca. 32 løyver, er dette bruket sin andel, snautt 1,8 løyver/dyr. Jakta på 18 av av dei 32 dyra/løyva blir leid bort for samlet ca. 50.000,- kr/år, noe som svarer til snautt 2.778 kr/dyr årlig. Ut fra skyld, får dette bruket ca. 3.725,- kr/år. I tillegg får grunneierne jakte fritt på de resterende 14 dyra. Basert på dette, er det vurdert at jaktretten samla for dette bruket utgjør	55 000

	en årlig verdi på ca. 3.850 kr/år. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det en kapitalisert verdi på, inkl. fritidsverdien (avrunda):	
Massetak, Standal Knuseverk AS	Rettigheten knyttet til massetak for sand og grus er knyttet til en grunneieravtale gjeldende fra 01.01.2009 i 15 år med rett til fornying, se vedlegg til tidligere takst. Uttaket utføres innenfor regulert område der mange eiendommer er involvert. Betaling for uttak av masser skjer iht. inngåtte avtaler og gir varierende årlige inntekter. Nåværende reguleringsplan og tilgjengelige masser gir iht. gitte opplysninger rom for ytterligere drift i inntil 35 år. Knuseverket ønsker å utvide uttaksområdet, og er i gang reguleringsprosess med sikte på drift i nye 35 år, jfr. avisartikkel Møre-Nytt. Det foreligger erklæring om fornyelse av avtalen av 09.03.2009 og 30.08.2011 med Standal Knuseverk AS som er signert den 10.210.2023. Jfr. vedlagt erklæring om fornyelse av avtale. Etter opplysninger fra eier har snitt utbetaling til 170/12 siste 5 år (2020-2024). Verdien av rettighetene tilknyttet uttak av masser for Standal Knuseverk AS basert på middel på ca. 28.800 kr/år ut frå siste 5 års utbetalinger. Kapitalisert med en relativt forsiktig rentefot på 8 %, gir dette en kapitalisert verdi på (avrunda):	360 000
Fallrettintekt Fladalselva og Sætreelva	Det tilhører eiendommen andel av fallrettigheter tilknyttet Fladalselva og Sætreelva. Avtaler med Tussa Energi AS for 40 år fra oppstart i oktober 2012 genererer inntekter etter at det er bygget to småkraftverk, hhv. Standal og Dalegjerdet kraftverk. Avtalen gir bruket løpende varierende inntekter gjennom en grunnavtale (fallrettleige) på 40 år. I tillegg avtale vedr. grønne sertifikater (elsertifikat) i 15 år fra oktober 2012. I snitt for siste 5 år (2020-2024) har årlig utbetaling for fallrettleie utgjort ca. 26.300 kr/år (variert mellom ca.12.354 kr og ca. 35.095 kr). I samme periode har utbetaling for elsertifikat i snitt utgjort vel 17.100 kr/år (variert mellom snautt 5.150 kr og vel 26.480 kr). Ekstra betaling for elsertifikat regnes å falle bort fra oktober 2027. Vederlag for fallretten er det avtalt skal utgjøre en prosentsats av den årlige inntekta til kraftverket basert på tal timer det har vært i drift multiplisert med timepris slik den er notert på Nordpollbørsen. Vederlaget startet på 5 %, skal økes med 1 % hvert 5. år, ende på maksimalt 12 % etter 36 år, og skal nå være på 8 %. Det er også avtalt ett minimumsvederlag på 260.000 kr/år (indeksreguleres) som skal fordeles på grunneierene. Beregning av kapitalisert verdi med kapitaliseringsrente 9 % og gjennomsnitt fallrettinntekt på 26.287 kr/år, gir kapitalisert verdi på (avrunda): 290.000 kr. Vederlag for elsertifikat vil falle vekk etter oktober 2027, og varierer mye fra år til år. Ved kontakt med Tussa vart det opplyst at inntekt fra elsertifikat i stor grad avhenger av etterspørsel i det europeiske strømmarkedet, og er for tida heller laber. Med bakgrunn i dette, er det vurdert at samla verdi for gjenværende periode utgjør ca. 10.000 kr. Med bakgrunn i ovanstående er samla verdi av dette bruket sine inntekter på fallrettane i Fladalselva og Sætreelva satt til (avrunda):	300 000
Boverdi	For små landbrukseiendommer og landbrukseiendommer med deltids drift, er det høve til å legge til enn boverdi med øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlige landbrukseiendommer skal boverdi speile tun-/tomteverdien. (I dette tilfellet forutsatt den naturlige tomten/hagen rundt hovedhuset.) Ut fra kor eiendommen ligg i høve til arbeidsmarked, kommunesenter, flyplass, tilstand på våningshus, opparbeiding av hage, grusa gardsveg og framom garasje, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløsninger m.m., er det funne å være grunnlag for å legge til en boverdi for våningshuset på (avrunda):	230 000
Teknisk utstyr og buskap, ikke beregnet	Verdi på teknisk driftsløsøre kommer i tillegg og er ikke verdiberegnet da det ikke er del av fast eiendom	
Andre verdikomponenter	Det er ingen andre rettigheter eller resurser på bruket som eier er kjent med.	

Sum andre verdikomponenter:	**1 075 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 500 000
	Garasje	Kr.	120 000
	Naust	Kr.	50 000
	Sæter-/sommerfjøs	Kr.	5 000
Andre verdikomponenter:	Jordbruksareal	Kr.	35 000
	Skog	Kr.	85 000
	Utmarksarealer	Kr.	10 000
	Jakt og fiske	Kr.	55 000
	Massetak, Standal Knuseverk AS	Kr.	360 000
	Fallrettintekt Fladalselva og Sætreelva	Kr.	300 000
	Boverdi	Kr.	230 000
	Teknisk utstyr og buskap, ikke beregnet		
	Andre verdikomponenter		
Samlet verdi:		**Kr.**	**2 750 000**

Tilstandsrapport

Enebolig

Standalvegen 58, 6184 STORESTANDAL

ØRSTA kommune

gnr. 170,170, bnr. 12,5, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²

Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12285-1457 **Referansenummer:** ES1584

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Olav Tvergrov **Vår ref:** VL-25-15

OSE Råd som realiserer visjonar

PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.

Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

Medansvarlig

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Bygningen har relativ enkel standard som bolig og fremstår som noe slitt og utidsmessig i forhold til dagens krav til eneboliger/fritidsboliger.

Denne murboligen fra 1920 ble i 1990 tilbygd og oppgradert innvendig. Overflater, foruten noen laminatgulv er i hovedsak fra dette byggeåret.
Utvendig har eier skiftet tak i 2014 og senere skiftet noen vinduer og ytterdører. Jfr. konstruksjoner.

Boligen fremstår som et renoveringsobjekt og det må påregnes kostnader for oppgradering av bygningen.

Av de større tingene som må påregnes er generell overflateoppussing av boligen, skifte de fleste vinduene, utbedre murfasaden og oppgradere bad/vaskerom.

Av svikt fukt og råteproblem i kjelleren og dårlig drenering/fuktsikring. Videre må et uthus/vedhus rives. Jfr. forøvrig konstruksjoner med tilstandsgrad 3/TG3.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, (jmf. beskrivelser).

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling av våningshuset.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra og det ble lagt i 2014. Dårlig taktrod ble dengang skiftet på deler av taket.
Det ble lagt ny undertakstekking type Nortett Undertaksbelegg D-1. (Dette belegget er ikke diffusjonsåpent.)

Taktekkingen på tilbygg er stålplater fra 1990. Taket er besiktiget fra takterrasse.
Pipekledning med plastbelagt tynnplate, blykrans i overgangen mot tak, ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taket i 2014.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra da taket ble omlagt.
Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen, ut fra byggeår mest trolig ført rett ned på drensledningen/drenerende masser og ikke i separate rør for overvann, som er og foretrekke.

Ytterveggene på hoveddelen av huset er av håndlødd Ålesundsmur/gråsteinsmurer som er pusset og malt på utsiden.
Veggene på tilbygg har isolert bindingsverkskonstruksjon fra 1990 og er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon på kaldtloft.
Tilsynelatende etterisolert og foret ned i himling i 2. etg. og etterisolert, trolig på 90-tallet. Deler av undertak skiftet i forbindelse med omlegging av taket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av eldre dato. Isolerglassvinduene er fra 80 og 90-tallet.
Bygningen har malt hovedytterdør av nyere dato.
I tillegg en ny kjellerdør inn til snekkerbod.
Kjellerdør inn til kjellerinngang av eldre dato.
Verandadør i kjøkken fra 70-tallet og på loft fra ca. 2015.
I stue er det satt inn ny verandadør i 2010 og ett nytt stuevindu ved siden i ca. 2022.

Utgang fra stue til flislagt betongveranda med smijerns-rekkverk.
Over inngangstrapp og entre er det en støpt betongterrasse med Derbigum asfalttekking fra 2016 lagt av Flexi Tak AS og trerekkverk.
Utgang fra kjøkken til flislagt overbygd lufteveranda på betongdekke.
Utvendig betongtrapp opp til inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat. Veggene er stort sett med malt. Innvendige tak har himlingsplater. Varierende alder.
På stue 1. etg ligger det originale furugulvet fra byggeår.
I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. I tilbygg er det støpt betongdekke.

I 2021 ble det foretatt etterisolering og lagt ny himling i spisestuen.
Forøvrig skal etasjeskille i hoveddelen være isolerte.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår som er beslått med heldekkende pipebeslag og vedovner i stue og kamin i 2. etg.
Pipen har blitt rehabilitert med nytt røkrør i 2011, utført av Cementprodukt AS i Langevåg

I kjeller er støpte synlig betonggulv i trappegang, bod og snekkerbod.
Tilfarergulv med furugulv i snekkerbod.
Vegger kledd med panel. Synlig mur i bod.

Malt svingtrapp mellom kjeller og 1. etg., med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.
Malt svingtrapp mellom 1. og 2. etg., hådløper på vegg.
Videre en bratt loftstrapp uten rekkverk opp til kryploft.
I
nnvendig har boligen i hovedsak finèrdører av eldre dato.
Noen 90-talls fyllingdører i 1. etg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 1. etg. er fra da tilbygget ble oppført i 1990 og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 og således får dette i utgangspunktet TG3 direkte ut fra alder og det er slitt.
Men ut fra at badet fungerer har takstmann allikevel valgt og ta en full kontroll av alle sjekkpunktene for våtrom

Gulv med overflate av vinylbelegg med oppbrett og med varmekabel fra byggeår, men med nyere gulvtermostat.
Vegger med overflate med malt våtromstapet og malt himlingsplater med innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har baderomsinnreding med nedfelt servant, gulvtoalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin, samt skyllekum.

Avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, da badet ligger mot murvegg og yttervegger, samt ligger oppå betongdekke i tilbygg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken: Hvit profilert kjøkkeninnredning fra 90-tallet med overskap og hvit laminat benkeplate. Flis over benk, avtrekksvifte over komfyr.

Ikke integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I 2. etg. står det en eldre plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår, som ikke er i bruk lenger.

SPESIALROM Gå til side

Tidligere bad i inngangsparti under betong takterrasse er utrevet etter en vannskade og lekkasjer på rør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, alder er varierende med noen eldre rør i hoveddel og rør i tilbygg til bad fra 1990.
Avløpsrør av plast i boligen over kjellergulv.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffeventiler i vegger/vindu.
Se egen vurdering for våtrom.
Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år 2015
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El.-anlegget i huset har varierende alder i opprinnelig del er det en del åpen installasjon + noe skjult.
I tilbygget og i deler av 1. etg. er det skjult installasjon og det er nye automatsikringer i hovedsikringsskapet som er fra 2021.

Det er lagt opp ny sikring og kabel ut til å koble til eventuell el.-billadder.
Røykvarslere med batteri og to eldre pulverapparat Utslåbar rømningsstige fra takterrasse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen på eldstedelne er fra 1920 og fra 90-tallet på tilbygget.

Tunet ligger ifølge NVE sine faresonekart for skred utsatt til for steinsprang og snøskred. Jfr. utklippsbilder fra faresonekart til NVE. I følge den gamle kommunedelplanen ligger den også innenfor rasfarlig område.
Boligen ligger på dalflaten like nedstrøms for brua over Standalselva og ute på en flat dyrkamark rundt boligen og ligger ifølge NVE sine faresonekart ikke flomutsatt til for flom fra Standalselva.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er ut fra alder på tilbygget fra 1990. Den private avløpsledningen fra huset er ført ut til felles avløpsledning/samleledning i bygda som ble lagt ned i 2012 og ligger nedgravd på marken rett sør for veien inn til eiendommen og nedover bygda til sjøen/fjorden. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) skiftet inn til huset i 2016 som på resten av husa i bygda og er tilknytt felles vannverk/brønn i oppkomme for bygda. Vannledning fra utside av hus ved stoppekran under veranda og inn er av eldre dato.

Inntil tilbygget står ett eldre kondemnabelt/utslitt vedhus/uthus som må rives.

Se landbrukstakst for nærmere arealeangivelser av jordbruksarealene og beskrivelse av de øvrige forholda og bygga på gården.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

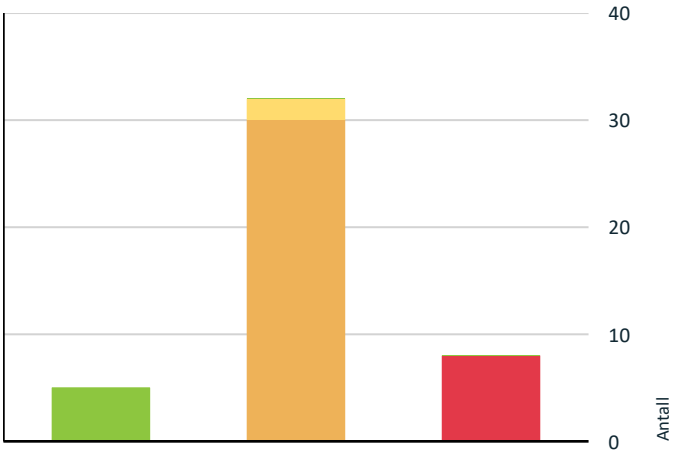
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Sammendrag av boligens tilstand

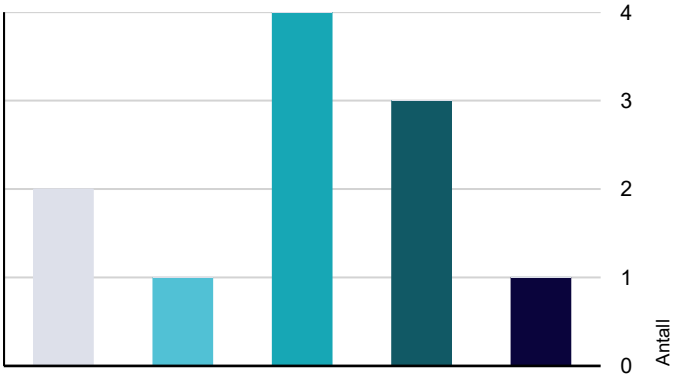
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Tilstandsrapporten gjelder kun for våningshuset på landbrukseiendommen.
For beskrivelse av de andre bygningene på gården viser vi til egen utarbeidet landbrukstakst som OSE AS har utarbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

En del vinduer er ganske slitt. Vinduer har også dårlig isoleringsverdi i forhold til moderne vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Gulvoverflate i stue Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er spor etter mottskader på det slipte og lakkerte furugulvet.
Det er også en del knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Loftstrapp Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

På loftstrapp mangler det rekkverk, men dette er ikke en trapp til oppholdsrom og rekkverk er ikke praktisk for å kunne gå forbi trappen. Om ønskelig kan en montere dette.
Det er ikke tett luke opp til kaldtloft lik her er stort varmetap, kun en midlertidig madrass over trappeåpning, TG3

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarslere med batteri og to eldre pulverapparat
Utslåbar rømningsstige fra takterrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra skader inne i den delvis nedgravde kjelleren er det forhold som tyder på at drenering og fuktsikring rundt grunnmurer er gåen/dårlig. Jfr. rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 50 000

Tomteforhold > Uthus tilknytt snekkerverksted/tilbygg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak er mosegrodd og beslagsplater på arksider er rustne.

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

Utvendig > Taktekking på tilbygg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

På tilbygget var avløpet tett.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er krakkileringer/saltutfellinger og løs murpuss/maling på mur

Utvendig > Veggkonstruksjon på tilbygg Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Sammendrag av boligens tilstand

Det er spor etter mott og mus
Deler av konstruksjonen er dårlig isolert og det er begrenset/dårlig lufting mellom taktrod og isolasjjon i skråhimlinger. Ut fra dette og spor etter mott gis den TG2 .

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Verandadør Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Fuging rund dør og vindu er dårlig og dørforing har posnet opp.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Rekkverk, flis er mosegrodd og slitt.

Utvendig > Takterrasse Gå til side

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er slitt.

Utvendig > Overbygd terrasse v/kjøkken Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i hovedsak av eldre dato/90-tallet og eldre og er utidsmessige.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I kjellergang er det eldre tegl/betongrør, som bunnleding.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Enkelte klaffeventiler på vindu er ikke mulig å stenge.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er påvist andre avvik:

Det er ubalanse på vifte.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El.-anlegget i huset har varierende alder i opprinnelig del er det en del åpen installasjon + noe skjult.
I tilbygget og i deler av 1. etg. er det skjult installasjon og det er nye automatsikringer i hovedsikringsskapet som er fra 2021.

Det er lagt opp ny sikring og kabel ut til å koble til eventuell el.-billadder.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. (Disse kartene er nyere og enn den forelda komuedelplanen for Ørsta Kommune fra 1991.)
Se: https://nve.maps.arcgis.com/
På nettsiden finner du informasjon om bruksområde og hvordan de ulike kartene er utarbeidet.

For deler av landet er det en kartserie som viser aktsomhetsområder for snø- og steinsprang samlet (NGIs snø- og steinsprangkart). For arealer der de finnes kan disse, sammen med jord- og flomskredkartet, brukes i stedet for de landsdekkende kartene som grunnlag for vurdering av skredfare.

Spesialrom > 1. Etasje > Tidligere bad/bod > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kjøkken > 2. Etasje > Tidligere kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på fronter og benkeplate.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Tapetskjøter er ikke tette

Det er sprekker og rukler i tapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegg er missfarget etter varmgang.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik ang åpninger i rekkverk og håndløper gjelder kjeller og loftstrapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. Etasje > Tidligere kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kun ventiler i yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
I følge eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg/moderinisering	Kjøkken og bad og generell overflateoppussing
2011	Oppgradering	Røkpipe ble piperehabilitert av Cementprodukter AS
2014	Oppgradering	Ny taktekking på opprinnelig del
2021	Oppgradering	Ny innmat i sikringsskap

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater/Decra og det ble lagt i 2014. Dårlig taktrod ble dengang skiftet på deler av taket.
Det ble lagt ny undertakstekking type Nortett Undertaksbelegg D-1. (Dette belegget er ikke diffusjonsåpent.)

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak er mosegrodd og beslagsplater på arksider er rustne.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Rengjøring og fjerning av mose fra tekkingen kan være med på å forlenge levetiden til taktekkingen. Det kan også monteres kobberband på mønet for å forhindre ytterligere tilvekst av mose.

Da undertaksduk ikke er pustende må en påregne å etablere lufting på underside av taktrodet ved eventuell etterisolering.

Tilstandsrapport

Nortett® D-1 underlagsbelegg inngår som en del av Nortett asfaltimpregnerte taksystemer. til torvtak anbefales brukt Nortett® Norkraft med selvklebende kraftkleber i omlegget.Nortett® D-1 underlagsbelegg er bygget opp rundt en stabil og rivesikker polyesterstamme. Stammen blir gjennomimpregnert med asfalt, og belagt med asfalt på begge sider. Beleggets over- og underside dekkes med en fiberduk av polypropylen.

TG 2 Taktekking på tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygg er stålplater fra 1990. Taket er besiktiget fra takterrasse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Pipekledning med plastbelagt tynnplate, blykrans i overgangen mot tak, ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taket i 2014.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av aluminium fra da taket ble omlagt.
Nedløpsrør er ført ned på bakken ved grunnmur, ukjent utførelse med hensyn til tilknytning til avløp i grunnen, ut fra byggeår mest trolig ført rett ned på drensledningen/drenerende masser og ikke i separate rør for overvann, som er og foretrekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

På tilbygget var avløpet tett.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene på hoveddelen av huset er av håndlødd Ålesundsmur/gråsteinsmurer som er pusset og malt på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er krakkileringer/saltutfellinger og løs murpuss/maling på mur

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Det er behov for utvendig vedlikehold, pussing og maling av hele bygget.
Vi tilrår at eksisterende maling blir fjernet før eventuell ny pustende maling blir påført.
En bør som alternativ vurdere system for etterisolering/fasadeplater, da alle vinduer bør skiftes og flyttes lengre ut i veggen samtidig.

TG 2 Veggkonstruksjon på tilbygg

Veggene på tilbygg har isolert bindingsverkskonstruksjon fra 1990 og er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon på kaldtloft. Tilsynelatende etterisolert og foret ned i himling i 2. etg. og etterisolert, trolig på 90-tallet.
Deler av undertak skiftet i forbindelse med omlegging av taket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter mott og mus
Deler av konstruksjonen er dårlig isolert og det er begrenset/dårlig lufting mellom taktrod og isolasjjon i skråhimlinger. Ut fra dette og spor etter mott gis den TG2 .

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er forsåvidt ikke ikke nødvendig med noe strakstiltak men en må påregne og sjekke isolering ut mot rafter, spesielt mot sørøst, her var det dårlig isolert på ett felt.

Den horisontale delen av takkonstruksjonen er trolig isolert, hvor mye er ukjent. Over ark er det tilsynelatende uisolert.

Videre MÅ det settes inn isolert loftsluke/tettes ned til 2. etg. For å forhindre varmetap.

En må også påregne å behandle noe treverk mot mott.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av eldre dato. Isolerglassvinduene er fra 80 og 90-tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

En del vinduer er ganske slitt. Vinduer har også dårlig isoleringsverdi i forhold til moderne vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På grunn av alder for vinduer, isoleringsevne og registrerte avvik, må det påregnes og skifte ut alle vinduer for boligen. Vi tilrå at det blir montert pvc vinduer, da det er murbygning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere dato.
I tillegg en ny kjellerdør inn til snekkerbod.
Kjellerdør inn til kjellerinngang av eldre dato.
Verandadør i kjøkken fra 70-tallet og på loft fra ca. 2015.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdør og verandadør ut fra kjøkken og på loft er påregnelig å skifte.

TG 2 Verandadør

I stue er det satt inn ny verandadør i 2010 og ett nytt stuevindu ved siden i ca. 2022.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Fuging rund dør og vindu er dårlig og dørforing har posnet opp.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Det er behov for justering av dører og refuging utvendig, samt vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til flislagt betongveranda med smijerns-rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk, flis er mosegrodd og slitt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikehold.

TG 2 Takterrasse

Over inngangstrapp og entre er det en støpt betongterrasse med Derbigum asfalttekking fra 2016 lagt av Flexi Tak AS og trerekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er slitt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

TG 2 Overbygd terrasse v/kjøkken

Utgang fra kjøkken til flislagt overbygd lufteveranda på betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Behov for vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp opp til inngang.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat. Veggene er stort sett med malt. Innvendige tak har himlingsplater. Varierende alder.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i hovedsak av eldre dato/90-tallet og eldre og er utidsmessige.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Boligen har behov for generell overflateoppussing og fornying av overflater innvendig,

TG 3 Gulvoverflate i stue

På stue 1. etg ligger det originale furugulvet fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er spor etter mottskader på det slipte og lakkerte furugulvet.
Det er også en del knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Stuegulvet må påregnses skiftes eller det bør legges nytt overflatesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. I tilbygg er det støpt betongdekke.

I 2021 ble det foretatt etterisolering og lagt ny himling i spisestuen.
Forøvrig skal etasjeskille i hoveddelen være isolerte.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet gjelder kun mindre lokal oppretting i enkelte rom og forsterking av stuegulv. Estimat er omtrentlig og avhengig av hvor rette en vil ha gulvene.
Utsikifting av hele bjelkelagene i begge etasjene vil være vesentlig dyrere enn 300.000,-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.
Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-
Bestill 2–4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.
La sporfilmer ligge på samme sted i 2–3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.
For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår som er beslått med heldekkende pipebeslag og vedovner i stueog kamin i 2. etg.
Pipen har blitt rehabilitert med nytt røkrør i 2011, utført av Cementprodukt AS i Langevåg. (Sotskjolder i kjeller på pipen stammer fra før pipen ble rehabilitert og beslått med nytt beslag utvendig.)

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

Sotskjolder i kjeller på pipen stammer fra før pipen ble rehabilitert og beslått med nytt beslag utvendig.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er støpte synlig betonggulv i trappegang, bod og snekkerbod.
Tilfarergulv med furugulv i snekkerbod.
Vegger kledd med panel. Synlig mur i bod.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det ble målt fukt i svill ved hullet og det ble her målt 27 % i treverket i gulvet

Det ble konstatert råteskader i gulv og vegger i kjellerstua.
Forhøya fuktverdier også i panel i soverom mot yttervegg, dvs. 20%, dvs. Det er fare for skjulte skader.
I snekkerverksted er det grønske på gulvet som tyder på fuktinntrengning også her.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Hele kjelleren på huset må renskes og renoveres etter dreneringen er tatt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

Synlige råteskader på gulv og vegg.

26,9% dvs. vått trevirke

Synlige skader på gulv og vegg i kjellerstue

Høt fuktnivå også registrert i panel i soverom

TG 2 Innvendige trapper

Malt svingtrapp mellom kjeller og 1. etg., med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.
Malt svingtrapp mellom 1. og 2. etg., hådløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

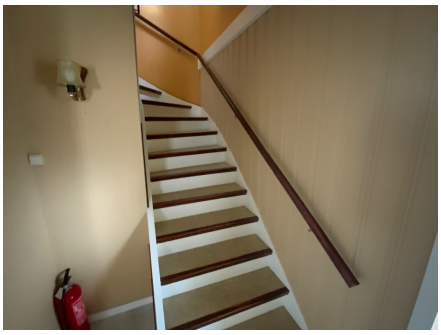
Avvik ang åpninger i rekkverk og håndløper gjelder kjeller og loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjellertrapp



Trapp til 2. etg.

Tilstandsrapport

TG 3 Loftstrapp

Videre en bratt loftstrapp uten rekkverk opp til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

På loftstrapp mangler det rekkverk, men dette er ikke en trapp til oppholdsrom og rekkverk er ikke praktisk for å kunne gå forbi trappen. Om ønskelig kan en montere dette.
Det er ikke tett luke opp til kaldtloft lik her er stort varmetap, kun en midlertidig madrass over trappeåpning, TG3

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Isolert loftsdør/luke må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak finèrdører av eldre dato.
Noen 90-talls fyllingdører i 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. er fra da tilbygget ble oppført i 1990 og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 og således får dette i utgangspunktet TG3 direkte ut fra alder og det er slitt.
Men ut fra at badet fungerer har takstmann allikevel valgt og ta en full kontroll av alle sjekkpunktene for våtrom

Gulv med overflate av vinylbelegg med oppbrett og med varmekabel fra byggeår, men med nyere gulvtermostat.
Vegger med overflate med malt våtromstapet og malt himlingsplater med innfelte spotter.

Badet har baderomsinnreding med nedfelt servant, gulvtoalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin, samt skyllekum.

Avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Det er sprekker og rukler i tapet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 35 mm. Dvs .godt fall til sluk. I tillegg oppbrett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegg er missfarget etter varmgang.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med utskifting av våtromsbelegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens løsning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, rustfri skyllekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, da badet ligger mot murvegg og yttervegger, samt ligger oppå betongdekke i tilbygg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og veggen har ikke vært utsatt for direkte vannpåvirking, derfor lite sannsynlig med fukt på avveie.

KJØKKEN

2. ETASJE > TIDLIGERE KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I 2. etg. står det en eldre plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår, som ikke er i bruk lenger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning må fjernes og rommet pusses opp.

2. ETASJE > TIDLIGERE KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra det gamle kjøkkenet i 2. etg..

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Da kjøkken skal/bør fjernes er det ikke behov for ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken: Hvit profilert kjøkkeninnredning fra 90-tallet med overskap og hvit laminat benkeplate. Flis over benk, avtrekksvifte over komfyr.

Ikke integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredning fungerer med dagens tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

På kjøkken i 1. etg. er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TIDLIGERE BAD/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tidligere bad i inngangsparti under betong takterrasse er utrevet etter en vannskade og lekkasjer på rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet må renoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, alder er varierende med noen eldre rør i hoveddel og rør i tilbygg til bad fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.


Dårlig isolerte vannrør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i boligen over kjellergulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I kjellergang er det eldre tegl/betongrør, som bunnleding.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Det kan være behov for å skifte bunnleding og sluk i entre/kjellergang.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffeventiler i vegger/vindu.
Se egen vurdering for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte klaffeventiler på vindu er ikke mulig å stenge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år 2015

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ubalanse på vifte.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Påregnelig med service på pumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

El.-anlegget i huset har varierende alder i opprinnelig del er det en del åpen installasjon + noe skjult.
I tilbygget og i deler av 1. etg. er det skjult installasjon og det er nye automatsikringer i hovedsikringsskapet som er fra 2021.

Det er lagt opp ny sikring og kabel ut til å koble til eventuell el.-billadder.

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.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja På jobben som er gjort i sikringsskapet i 2021 er det Tussa Installasjon AS som gjorde jobben. Hvem som har gjort hva før dette er ukjent.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Se boligmappen.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av el.-anlegget er av eldre dato og må påregnes bli oppgradert i forbindelse med oppgradering av boligen eller eventuelt kjøkken.

Generell kommentar

Men det vil være behov for oppgradering av elanlegget i forbindelse med oppgradering av huset.

Det er lagt opp sikring og kabel ut til el.-billadder.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere med batteri og to eldre pulverapparat Utslåbar rømningsstige fra takterrasse.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Ut fra alder på pulverapperat er eldre enn 10 år må disse skiftes med nye for og lukke avviket.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen på eldstedelne er fra 1920 og fra 90-tallet på tilbygget.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra skader inne i den delvis nedgravde kjelleren er det forhold som tyder på at drenering og fuktsikring rundt grunnmurer er gåen/dårlig. Jfr. rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fuktproblem i kjeller tyder på gåen drenering.

TG 2 Terrengforhold

Tunet ligger ifølge NVE sine faresonekart for skred utsatt til for steinsprang og snøskred. Jfr. utklippsbilder fra faresonekart til NVE. I følge den gamle kommunedelplanen ligger den også innenfor rasfarlig område.
Boligen ligger på dalflaten like nedstrøms for brua over Standalselva og ute på en flat dyrkamark rundt boligen og ligger ifølge NVE sine faresonekart ikke flomutsatt til for flom fra Standalselva.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. (Disse kartene er nyere og enn den forelda komuedelplanen for Ørsta Kommune fra 1991.)
Se: https://nve.maps.arcgis.com/
På nettsiden finner du informasjon om bruksområde og hvordan de ulike kartene er utarbeidet.

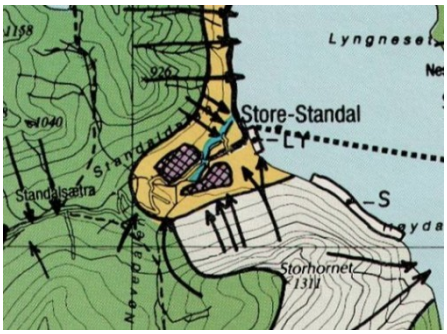
For deler av landet er det en kartserie som viser aktsomhetsområder for snø- og steinsprang samlet (NGIs snø- og steinsprangkart). For arealer der de finnes kan disse, sammen med jord- og flomskredkartet, brukes i stedet for de landsdekkende kartene som grunnlag for vurdering av skredfare.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

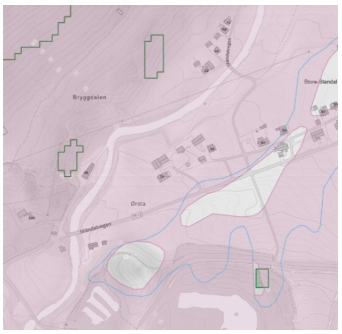
Det vil bli gitt pålegg om rasvurdering om en skal søke om byggetillatelse eller søknadspliktige tiltak på eiendommen, da kommunedelplanen kan være laget før aktsomhetskartene fra NVE ble laget.

At boligen ligger i aktsomhetsområde for skred kan gi noen restriksjoner med hensyn til eventuelle visse søknadspliktige tiltak, td. tilbygg og bruksendringer. Eventuelle mindre søknadspliktige tiltak som fadeendringer, vil være lov.

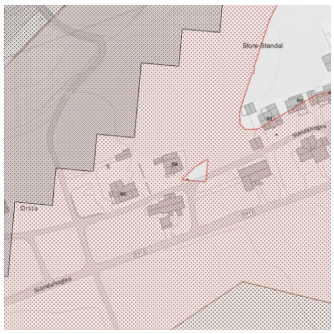
Tilstandsrapport



Gammel kommunedelplan viser pil med skred ned mot Standal



Eiendommen ligger innfor aktsomhetsområde for snøskred. Garasjen ligger utenfor.



Aktsomhetskart for skred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er ut fra alder på tilbygget fra 1990. Den private avløpsledningen fra huset er ført ut til felles avløpsledning/samleledning i bygda som ble lagt ned i 2012 og ligger nedgravd på marken rett sør for veien inn til eiendommen og nedover bygda til sjøen/fjorden. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) skiftet inn til huset i 2016 som på resten av husa i bygda og er tilknytt felles vannverk/brønn i oppkomme for bygda. Vannledning fra utside av hus ved stoppekran under veranda og inn er av eldre dato.

TG 1 Andre tomteforhold

Se landbrukstakst for nærmere arealeangivelser av jordbruksarealene og beskrivelse av de øvrige forholda og bygga på gården.

TG 3 Uthus tilknytt snekkerverksted/tilbygg

Inntil tilbygget står ett eldre kondemnabelt/utslitt vedhus/uthus som må rives.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

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

Bygget må rives.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

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

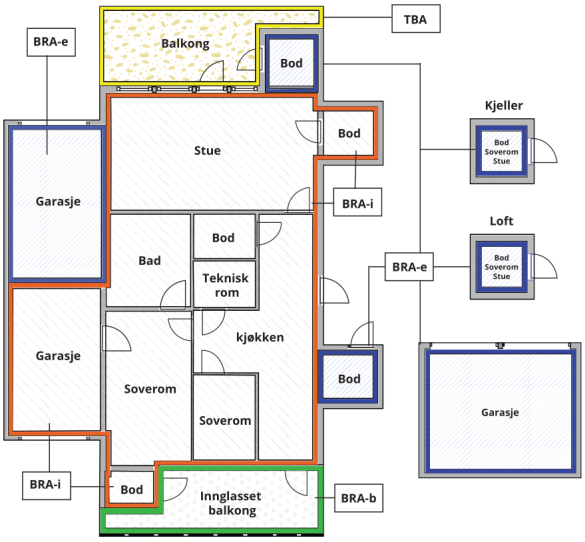
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	98			98	4		98
1. Etasje	91			91	20		91
2. Etasje	62			62	6	1	63
Loft						26	26
SUM	**251**				**30**	**27**	**278**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerinngang, Soverom, Kjellerstue, Bod, Verksted, Hobbyrom /soverm		
1. Etasje	Entré/trappegang, Tidligere bad/bod, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Trapperom til kjeller		
2. Etasje	Trappegang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Tidligere kjøkken		
Loft	Kryploft		

Kommentar

Høyde i kjeller ca. 2 m. Areal på snekkerbud/verksted i tilbygg ca. 29 m2 og kjeller på opprinnelig hus ca. 26 m2
Areal på vedbud ikke medregnet.
Åpent areal i 1. etg. etg er overbyggget terrasse ved kjøkken på 8 m2 og veranda på ca. 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	102

Kommentar

Enebolig	Hele kjeller er definert som S-areal ut fra dagens bruk som lager og tilstand. Tidligere bad i inngangsparti på ca. 4 m2 er definert som S-rom i 1. etg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Andreas Standal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	170	12		0	199200 m²	NIBIO gårdskart.no	Eiet

Adresse
Standalvegen 58

Hjemmelshaver
Standal Andreas

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	170	5		0	150 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Standalvegen 58

Hjemmelshaver
Standal Andreas

Kommentar
Gleder halvpart av naustpunkt/tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg som fjerde siste garden på Store Standal, før en starter på veien over Standalseidet. Ca. 30 minutt til Ørsta sentrum over Standalseidet, nær turterreng på Standalseidet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg inn fra fylkesveien videre over mot Standalseidet.

Tilknytning vann

Privat felles vannverk på Storestandal

Tilknytning avløp

Den private avløpsledningen fra huset er før ut til felles avløpsledning/samleledning i bygda som ble lagt ned i 2012 og ligger nedgravd på marken rett sør for veien inn til eiendommen og nedover bygda til sjøen.
Det er ikke renseanlegg på fellesanlegget, kun ren sjøledning.

Regulering

Eiendommen ligger i hovedsak innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er definert som LNF-område (Landbruk/Natur/Friluftsliv).
Det foreligger reguleringsplan for deler av eiendommen som gjelder planer og bestemmelser vedr. masseuttaket som berører eiendommen.
Oppe på Standalseidet er det også deler av felles utmark som er regulert til fritidsformål bla.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med guset innkjørsel fra fylkesveien til det gruslagte tunet.
Rundt boligen er det plen med noe beplatning. Gjerde ut mot felles samlevei for bygda.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
Forøvrig viser vi til egen utarbeidet landbrukstakst.

Bebyggelsen

Våningshuset er bygd i betong/mur og er oppført ca. 1920, senere påbygd i 1990.
Den eldre låven som stod på eiendommen har blitt revet.
Eiendommen består også av garasje, andel i naust, samt andel i sommerfjøs på Standalseidet, jfr. landbrukstakst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.03.2025	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt/utfylt av eier. Undertegnede takstmann har derfor ingen spesielle kommentarer til denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Landbrukstakst fra OSE AS m/vedlegg			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart NIBIO			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.03.2019	Eiliert Hovden	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ikke kontrollert, finnes mest sannsynlig kun på tilbygget fra 1990	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no		Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	Tilstandsrapport godkjent av kunde fredag 21.03.2025

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ES1584

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Standalvegen 58

2. Postadresse *

6184 Store Standal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Andreas Standal

4. E-postadresse hovedselger *

andreas.standal@outlook.com

5. Telefonnummer hovedselger *

90141265

6. Medselgere

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

7. Når kjøpte du boligen? *

   År og måned

   2008

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

   Mine foreldre bodde der fram til hausten 2014. Det stod tomt til juli 2021 då dotter mi flytta inn. Ho bodde der til juli 2023

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

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

   - ○ Ja
   - ◉ Nei

Våtrom

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

    Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

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

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

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

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

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

    Oppgradert det elektriske anlegget. Utført av Tussa installasjon. Dokumentert i boligmappa

Tak, yttervegg og fasade

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

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Fukt i kjelleren

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

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Nytt tak i 2014
Skiftet et vindu i stue i 2022

Kjeller

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Fukt i kjeller

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til
- [ ] Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

Det er beskrevet i tilstandsrapport

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

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

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

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

Elektrisitet

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

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

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

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

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

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

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

Nye sikringer i sikringsskap.
Utført av Tussa installasjon

Rør

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Privat vassverk sammen med resten av bygda

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

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

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

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

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

- (x) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det har vært mus i kjeller

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

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

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til
oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

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

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

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

- ○ Ja
- ◉ Nei

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

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

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

- ○ Ja
- ◉ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

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

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

- ○ Ja
- ○ Nei
- ○ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

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

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

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

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

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

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

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

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

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

63. Er det utført radonmåling? *

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

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

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

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

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

- (●) Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Standalvegen 58

2. Postadresse *

6184 Store Standal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Andreas Standal

4. E-postadresse hovedselger *

andreas.standal@outlook.com

5. Telefonnummer hovedselger *

90141265

6. Medselgere

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

7. Når kjøpte du boligen? *

   År og måned

   2008

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

   Mine foreldre bodde der fram til hausten 2014. Det stod tomt til juli 2021 då dotter mi flytta inn. Ho bodde der til juli 2023

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

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

   - ○ Ja
   - ◉ Nei

Våtrom

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

    Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

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

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

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

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

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

    Oppgradert det elektriske anlegget. Utført av Tussa installasjon. Dokumentert i boligmappa

Tak, yttervegg og fasade

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

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

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Fukt i kjelleren

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

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

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Nytt tak i 2014
Skiftet et vindu i stue i 2022

Kjeller

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

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Fukt i kjeller

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

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til
- ( ) Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

Det er beskrevet i tilstandsrapport

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

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

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

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

Elektrisitet

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

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

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

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

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

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

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

Nye sikringer i sikringsskap.
Utført av Tussa installasjon

Rør

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

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Privat vassverk sammen med resten av bygda

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

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

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

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

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

- (x) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det har vært mus i kjeller

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

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

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ( ) Ja
- (x) Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til
oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

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

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

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

- ○ Ja
- ◉ Nei

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

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

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

- ○ Ja
- ◉ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

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

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

- ○ Ja
- ○ Nei
- ○ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

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

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

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

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

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

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

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

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

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

63. Er det utført radonmåling? *

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

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

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

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

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

- (●) Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Standal, Andreas	01.01.1963	BANKID	02.04.2025 12:37

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retnings-linjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:
- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:
- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer
- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eigedom (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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

03. 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.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

06. 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.

07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

09. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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