

DEMMEYRVEGEN 5

Innhaldsrik og koselig hytte over 2 plan beliggende i enden av blindveg



Legal
EgedomsmeKling



VELKOMMEN TIL DEMMEYRVEGEN 5

Eiendommen er beliggende i Dybevoll hyttefelt i Markane. Fra eiendommen er det kort avstand til Turløyper Stryn AS sitt løypenett sommer som vinter, og skiskytterstadion på Ulsheim. Til Stryn sentrum er det ca. 15 minutter med bil. Til Stryn skisenter, klatrepark og skisenter i Hornindal er det knappe 30 minutter med bil.



FAKTA

Adresse Demmemyrvegen 5,
6783 STRYN

Prisantydning Kr 5 300 000,-

Omkostninger Kr 134 200,-

Totalpris kr 5 434 200,-

BRA/P-rom 184/168kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Fritidseiendom

Byggeår 2006

Tomt 1346 kvm eiet

Parkering På egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM HYTTA

Velkommen til Demmemyrvegen 5

Her finn du denne store og innholdsrike hytta over to plan beliggande i Dybevoll hyttefelt på Markane, Stryn.

Eigedomen ligg i nedkant av feltet innerst i ein blindveg. Her er du skjerma frå omgivelsane og har umiddelbar nærheit til turløyper/langrennsløyper. Solid hytte i laftet tømmer der ein også for med boblebad og stort stabbur/uthus som kan nyttast til lagring eller innreie til lystige lag.

Hytta selges ferdig møblert. So her kan du ta over om kort tid og evt feire jul og nyttår her.

Gjennomgåande flott og koselig hytte som bør sjåast.

Velkommen til visning.

Oppdrag

01018224

Eiendom

Demmemyrvegen 5, 6783 STRYN

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 34 i Stryn kommune.

Eier

Aage Johan Remøy

Prisantydning

Kr 5 300 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 134 200,-

Prisantydning kr 5 300 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 132 500,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 434 200,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 5 300 000,-

+ Totale omkostn. kr. 134 200,-

= sum kr. kr 5 434 200,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 5 000 000,-

Boligtype

Fritidseiendom

Eierform

Eiet

Innhold

Fritidsbolig over 2 plan og inneholder:

Hovedetasje:

Gang/kontor, vindfang, stue/kjøkken/gang, 3 soverom, bad, vaskerom og badstue.

Loft:

Stue, soverom og bad.

Fritidsboligen har også stabbur/uthus og 2 utvendige boder.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 184kvm

P-rom 168kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

4

Byggeår

Byggeår: 2006 i følge Stryn kommune.

Standard

INNVENDIG:

Tak panel og rundtømmer stokker i beiset og

ubehandlet utførelse. Tømmervegger i beiset utførelse. Gulv av gulvbord i beiset utførelse og skifer.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulv mot grunn av betong med oppforede tregulv på enkelte rom.

Dobbel elementpipe med to feieluker. Pipevanger forblendet med naturstien. Pipe er tilknyttet en natursteinpeis og en klebersteins ovn med glass.

Trapp og rekkverk av tre i lakka og beisa utførelse med tette trappetrinn.

Profilerte innerdører av tre i malt utførelse.

Garderobeskap av tre med profilerte skapfronter i malt utførelse.

KJØKKEN:

Profilerte skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av eik i lakka utførelse med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ventilator hette i beisa og lakka utførelse.

VÅTROM:

Bad hovedetasje:

Tak panel og rundtømmerstokker i beisa utførelse. Vegger beisa tømmer og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Bad loft:

Tak panel og rundtømmer stokker. Vegger av tømmer og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vaskerom hovedetasje:

Tak panel. Vegger av tømmer og gulv vinylbelegg med oppkant. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Badstue:

Tak og vegger osp panel. Gulv malt betong. Sittebenk av osp. Elektrisk badstueovn.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/

bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimater for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

UTVENDIG:

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp. Tretakrenner i beisa utførelse med renner av metall og taknedløp av kjetting.

Pipe er over yttertak forblendet med naturstein og har takhatt av skiferplate.

Takkonstruksjon av rundtømmer stokker med panel, sperrer, isolasjon og taktro.

Yttervegger av laftet tømmer i beiset utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med to lags glass og vindussprosser. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass. Utvendig belisting av malte rettkantbord og beslag.

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i beiset utførelse.

Taktekking badestamp torvtak, torvstokker, knotteplast, papp og takrenne. Takkonstruksjon av sperrer med taktro og papp. Yttervegg av tømmer i beiset utførelse.

Ringmur og fundamenter av betong.

Drenering ved ringmurer av drenerende masser.

TEKNSIKE INSTALLASJONER:

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank 194 liter.

Ingen ventilering er montert utover mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er ifølge eier montert varmekabel i gulv på våtrommene og under skifer ved ytterdør, og det er lagt varmemefolie i gulv på kjøkken/stue.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD:
Flat tomtegrunn ved ringmurene. Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling. Forstøttningsmur av naturstein.

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

Gruset og stor parkeringsplass på eiga tomt.

Etasje

2

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Dybevoll hyttefelt i Markane. Fra eiendommen er det kort avstand til Turløyper Stryn AS sitt løypenett sommer som vinter, og skiskytterstadion på Ulsheim. Til Stryn sentrum er det ca. 15 minutter med bil. Til Stryn skisenter, klatrepark og skisenter i Hornindal er det knappe 30 minutter med bil.

Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/ annonse.

Grunnarealer

Skrående og flatt terrassert stor sørvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med natursteinmurer, grus, singel, tre-terrasse og noe naturtomt. Tomten har noko utsikt og normalt gode solforhold. Tomten har stort parkeringsareal. Tomteareal: 1346 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Det er montert varmekabel i gulv på våtrommene og under skifer ved ytterdør, det er lagt varmemefolie i gulv på kjøkken/stue og det er 2 vedovner på stue/kjøkken/gang.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav C.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Radon

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

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 4 645,- pr år pr 2023
Avgiften gjelder for 2023, gjelder for eiendomsskatt, slam og feiing.
Prognose for 2024 er kr 5 265,-.
Dette iflg opplysninger fra Stryn kommune.

Vassgebyr Dybevoll var i 2023 på ca kr 3 344,- pr år.
Avløpsgebyr Dybevoll pr 2023 kr 2 231,- pr år
Vedlikehold/brøyting/strøing o.l. av tilkomstveg i feltet i Dybevoll hyttefelt kr 6 212,- pr år pr 2024
Dette iflg opplysninger ifrå faktura ifrå Sølvberg Bygg AS som sender ut faktura for dette i feltet.

Tek atterhald om endringer i oppgitte utlegg som kan variere.

Selger har ein privat avtale for snøbrøyting på sin eigen eiendom, med en årlig kostnad på cirka kr. 2000,- i følge eier p.t. Kan vidareførast eller seiast opp.

Utlegg til hytterenasjon kr 2303,- pr 2023
Sjekk www.nomil.no for meir informasjon om satser.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Takoverbygg over badestampen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL
AREALOPPMÅLING
FRITIDSBOLIG:

Overbyggd veranda loft ca. 8 m2. Terrasse endevegg og frontfasade delvis overbyggd ca. 72 m2. Overbyggd inngangsparti ca. 8 m2.

SATBBUR/UTHUS:

Terrasse ved ytterdør ca. 3 m2.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk
- Spesialrom > Hovedetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Hovedetasje > Badstue > Teknisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappreport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4651/52/34:

29.09.2004 - Dokumentnr: 3398 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4651 Gnr:52 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 792726 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1449 Gnr:52 Bnr:34

21.04.2005 - Dokumentnr: 1249 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4651 Gnr:52 Bnr:1

21.04.2005 - Dokumentnr: 1249 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4651 Gnr:52 Bnr:1

Med fleire føresegner

Vei, vann, avløp

Privat adkomstvei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Privat felles avløpssystem.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidshus datert 20.11.2006 iflg opplysninger ifra Stryn kommune

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Reguleringsplan Dybevoll hyttefelt - Gnr. 52 bnr.1 med planidentifikasjon: 2002006. Ref. Kommunekart.

Takst utført av

Takstmann Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir ikkje selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet: 2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja.
- Beskrivelse:
2019, Faglært, Skiftet varmtvannstank, Wiik (Stryn).

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert

oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

06.11.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 05.11.2024.
- Tilstandsrapport datert 15.10.2024.
- Ferdigattest datert 20.11.2006.
- Byggetegninger av fritidsbolig.
- Byggetegninger av uthus datert 19.04.2007.
- Reguleringsplankart datert 07.10.2024.
- Kommunep plankart datert 07.10.2024.
- Eiendomsgrenser datert 07.10.2024.
- Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim.
- Energiattest datert 05.11.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring for denne eiendommen.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

Informasjon om budgivning

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke

forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i e- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.

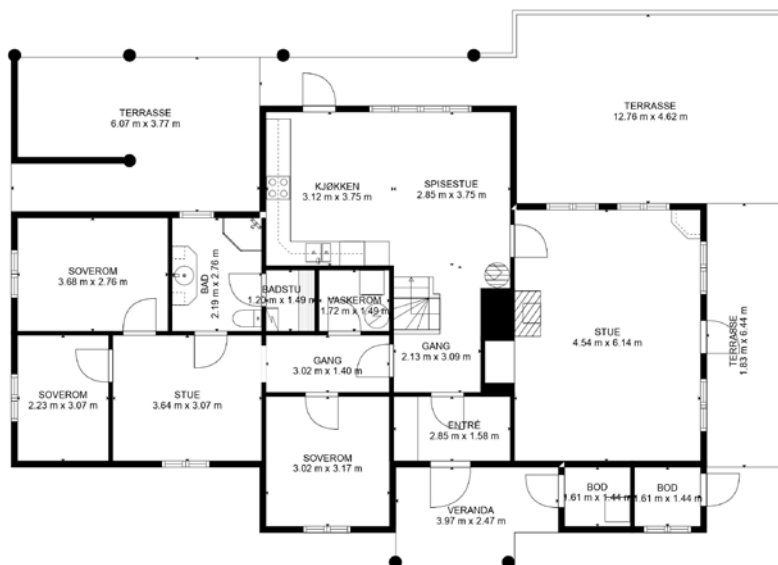
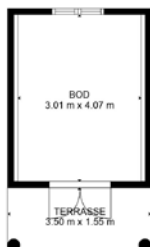








Første etasje

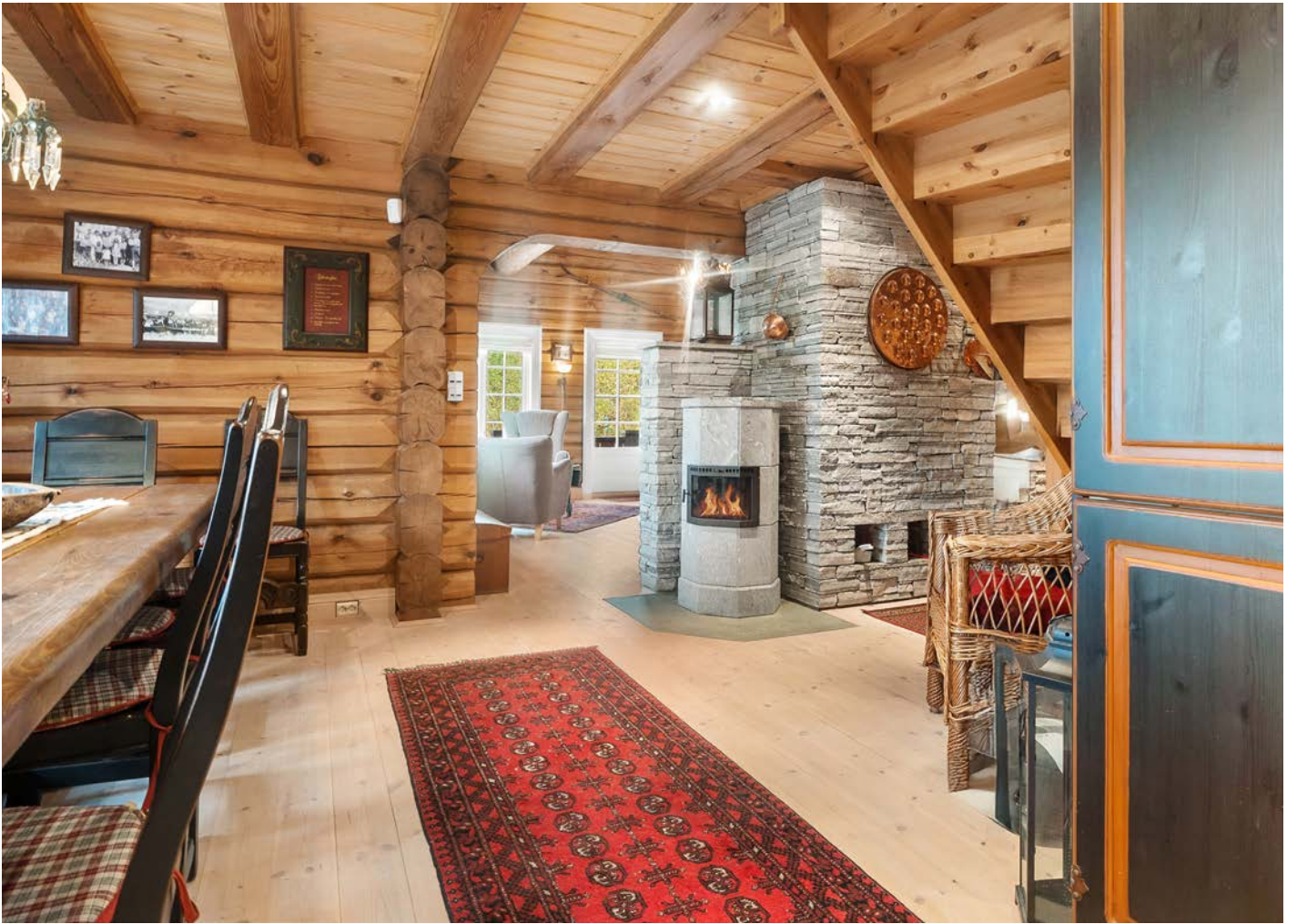


BRA: 172 m²
 1. ETASJE: 121 m², 2. ETASJE: 51 m²
 S-ROM: BOD: 17 m², TERRASSE: 76 m², VERANDA: 9 m²,
 BALKONG: 8 m²











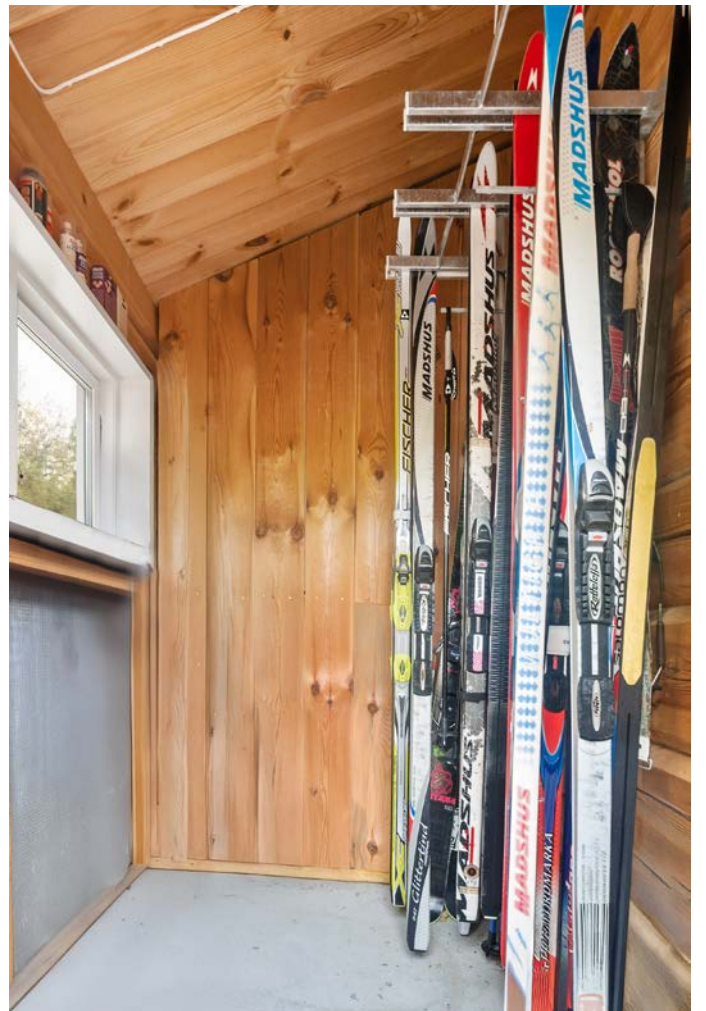




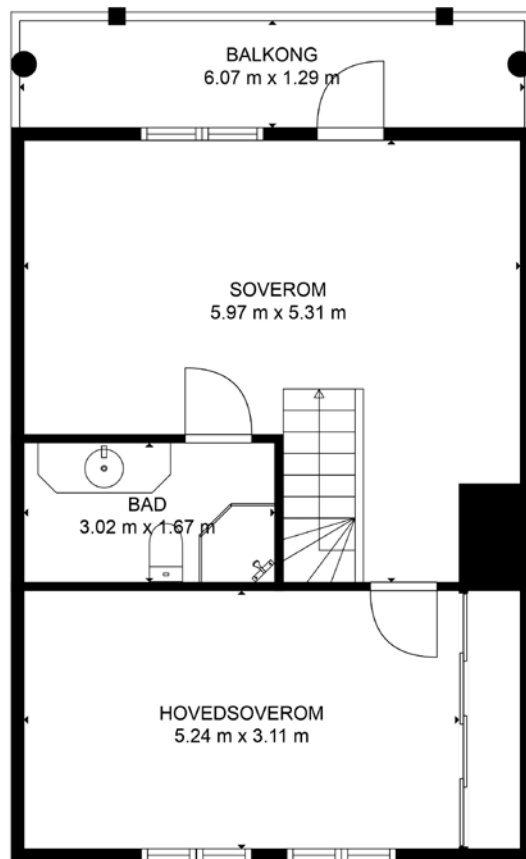








Andre etasje



BRA: 172 m²

1. ETASJE: 121 m², 2. ETASJE: 51 m²

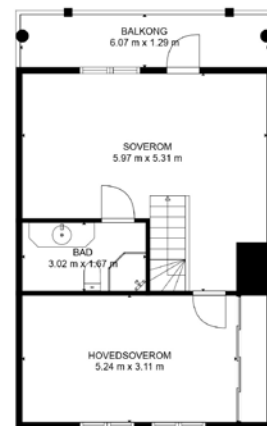
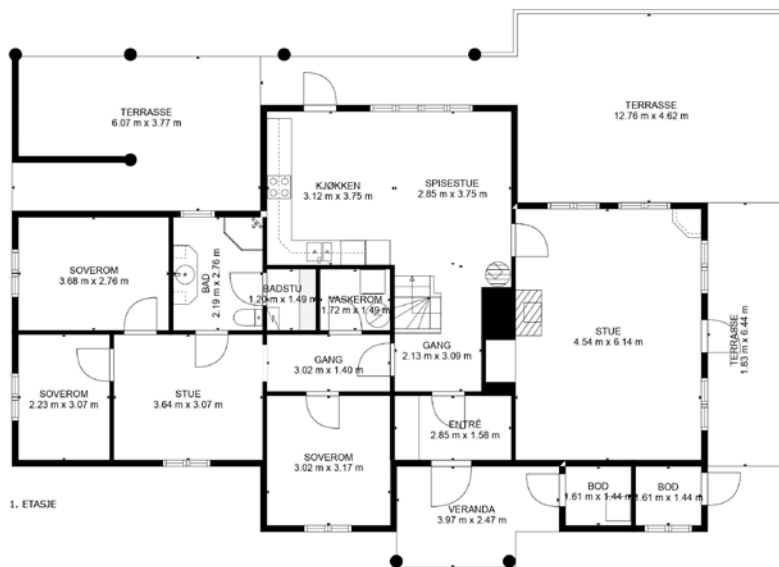
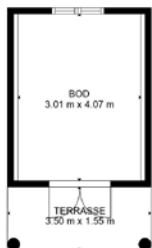
S-ROM: BOD: 17 m², TERRASSE: 76 m², VERANDA: 9 m²,
BALKONG: 8 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.









BRA: 172 m²
 1. ETASJE: 121 m², 2. ETASJE: 51 m²
 S-ROM: BOD: 17 m², TERRASSE: 76 m², VERANDA: 9 m²,
 BALKONG: 8 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.





Egenerklæring

Demmemyrvegen 5, 6783 STRYN

05 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Demmemyrvegen 5	Demmemyrvegen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Remøy, Aage Johan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet varmtvannstank

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Wiik, stryn

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Remøy, Aage Johan

Date

2024-11-05

Identification

 Remøy, Aage Johan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema





Signed by:

Remøy, Aage Johan

05/11-2024
12:43:48

BANKID

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Demmemyrvegen 5, 6783 STRYN
 STRYN kommune
 # gnr. 52, bnr. 34

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 11169-1675

Referansenummer: ED1093

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. S sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp. Tretakrenner i beisa utførelse med renner av metall og taknedløp av kjetting.

Pipe er over yttertak forblendet med naturstein og har takhatt av skiferplate

Takkonstruksjon av rundtømmer stokker med panel, sperrer, isolasjon og taktro.

Yttervegger av laftet tømmer i beiset utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med to lags glass og vindussprosser. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass. Utvendig belasting av malte rettkantbord og beslag.

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i beiset utførelse.

Taktekking badestamp torvtak, torvstokker, knotteplast, papp og takrenne. Takkonstruksjon av sperrer med taktro og papp. Yttervegg av tømmer i beiset utførelse.

Ringmur og fundamenter av betong.

Drenering ved ringmurer av drenerende masser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak panel og rundtømmer stokker i beiset og ubehandlet utførelse. Tømmervegger i beiset utførelse. Gulv av gulvbord i beiset utførelse og skifer.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulv mot grunn av betong med oppforede tregulv på enkelte rom.

Dobbel elementpipe med to feieluker. Pipevanger forblendet med naturstien. Pipene er tilknyttet en natursteinpeis og en klebersteins ovn med glass.

Trapp og rekkverk av tre i lakka og beisa utførelse med tette trappetrinn.

Profilerte innerdører av tre i malt utførelse.

Garderobeskap av tre med profilerte skapfronter i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft: Tak panel og rundtømmer stokker. Vegger av tømmer og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vaskerom hovedetasje: Tak panel. Vegger av tømmer og gulv vinylbelegg med oppkant. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad hovedetasje: Tak panel og rundtømmerstokker i beisa utførelse. Vegger beisa tømmer og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Profilerte skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av eik i lakka utførelse med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator hette i beisa og lakka utførelse.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue: Tak og vegger osp panel. Gulv malt betong. Sittebenk av osp. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank 194 liter.

Ingen ventilering er montert utover mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er ifølge eier montert varmekabel i gulv på våtrommene og under skifer ved ytterdør, og det er lagt varmefolie i gulv på kjøkken/stue.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtegrunn ved ringmurene. Byggegrunnen antas og består av sprengstein fylling. Forstøttningsmur av naturstein.

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

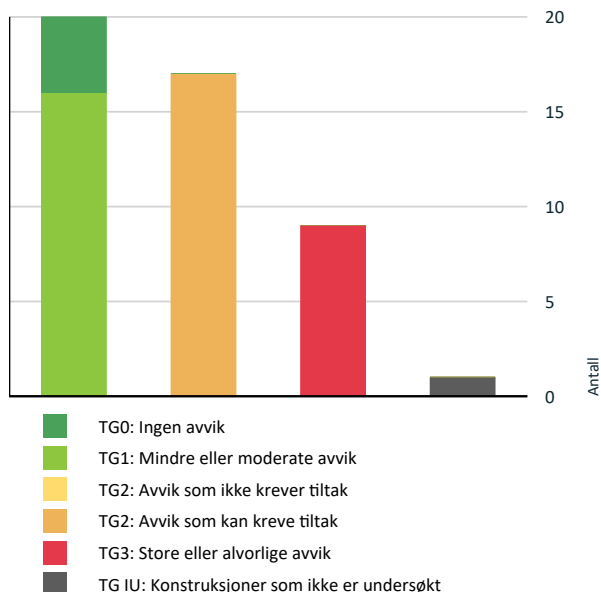
Takoverbygg over badestampen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Stabbur/uthus

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

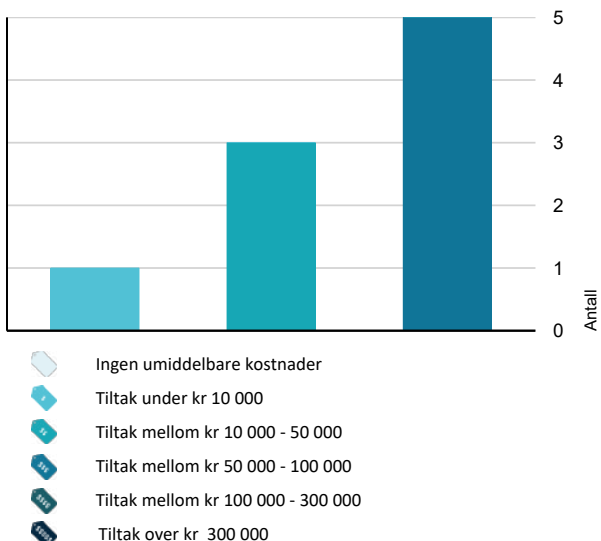
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av fritidsboligen - kontroll av tilleggsbygninger som f.eks garasje og frittstående boder er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggesøknad

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2011	Takoverbygg	Det ble bygget takoverbygg over uteplassen ifølge eier.
------	-------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp.



TG 1 Nedløp og beslag

Tretakrenner i beisa utførelse med renner av metall og taknedløp av kjetting. Pipe er over yttertak forblendet med naturstein og har topphatt av skiferplate.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftatømmer i beiset utførelse.

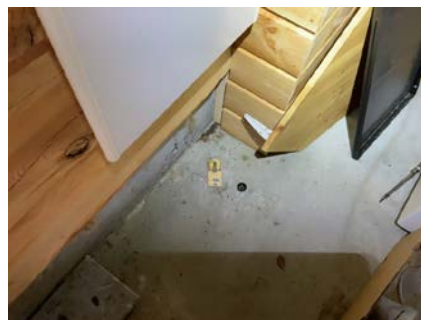
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det ble i utvendige boder registrert en del muselort på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innganger til mus må avdekkes og tettes.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av rundtømmer med panel, sperrer, isolasjon og taktro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med to lags glass og vindussprosser. Utvendig belisting av malte rektkantbord og beslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Verandadører av tre i malt utførelse med to lags glass og sprosser.
Ytterdører i formpresst malt utførelse med/uten to lags glass. Utvendig belisting av malte rettkantbord.

Vurdering av avvik:

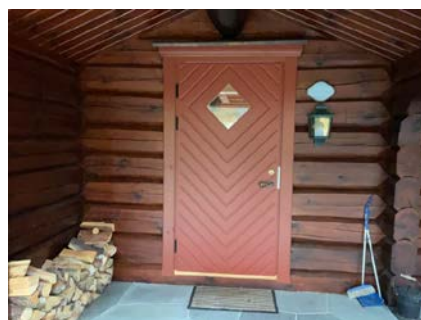
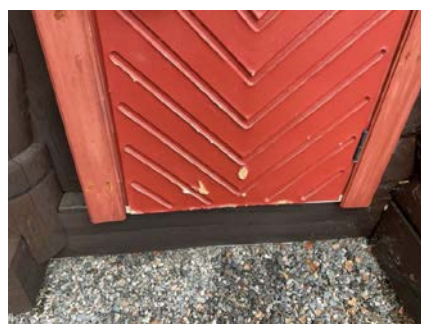
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er ikke montert beslag under dørtersklene. Boddør på vestveggen har fuktskader i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dørterskler anbefales montert. Utskifting av bod dør med fuktskader er påregnelig vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i beiset utførelse.

Taktekking badestamp torvtak, torvstokker, knotteplast, papp og takrenne. Takkonstruksjon av sperrer med taktro og papp. Yttervegg av tømmer i beiset utførelse.

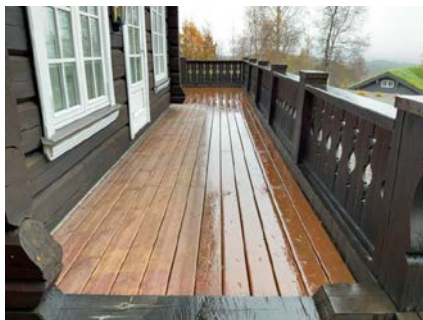
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tak panel og rundtømmer stokker i beiset og ubehandlet utførelse.
Tømmervegger i beiset utførelse. Gulv av tre i beiset utførelse og skifer.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulv mot grunn av betong med oppforede tregulv på enkelte rom.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

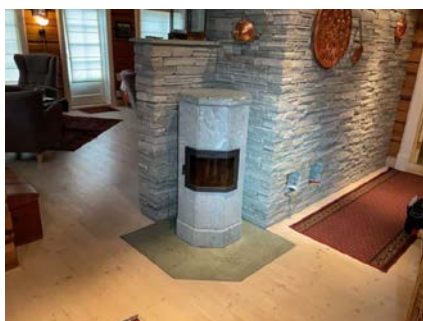
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

To løpet elementpipe med feieluker forblendet med naturstien. Pipene er tilknyttet en natursteinpeis og en klebersteins ovn med glass.



📍 TG 2 Innvendige trapper

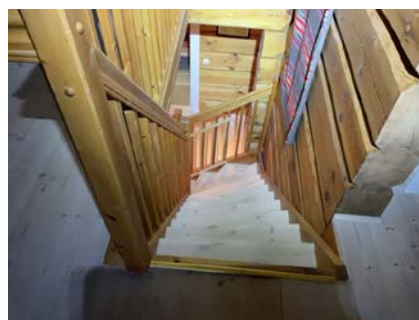
Trapp og rekkverk av tre i lakka og beisa utførelse med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

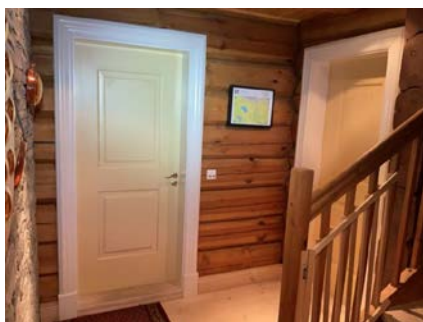
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



📍 TG 1 Innvendige dører

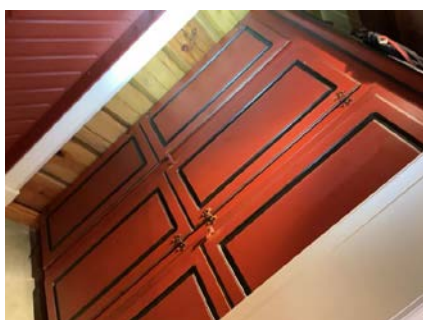
Profilerte innerdører av tre i malt utførelse.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap av tre med profilerte skapfronter i malt utførelse.

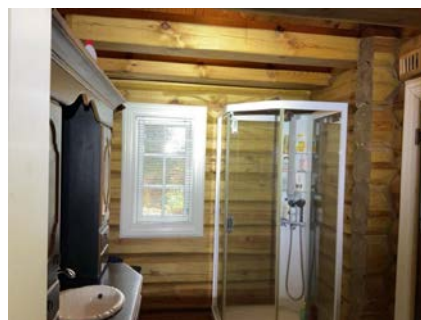


VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Våtrom vurdert etter TEK 1997-2010



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Tak panel og vegger tømmer i beisa utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt med noe motfall til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er kun montert membran under gulvflisene, og ikke i overgang vegg. Ved en vannutstrømming inne på våtrommet, så vil vannskade til tilstøtende rom kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

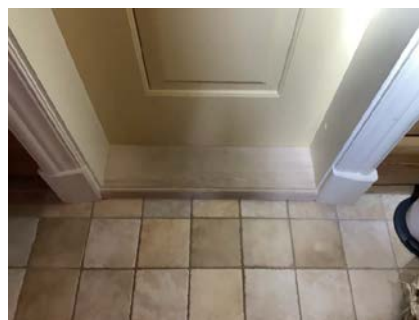
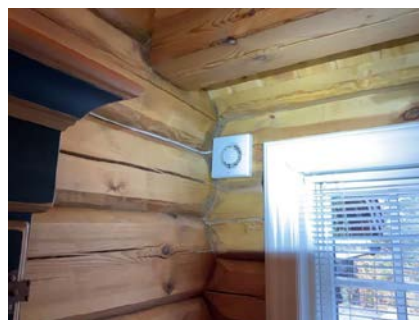
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

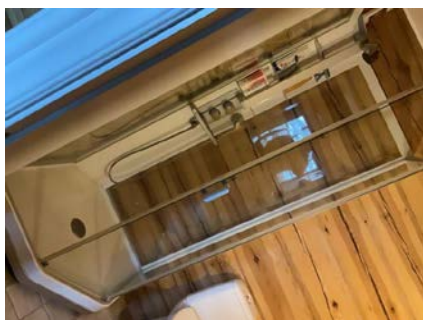
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuksøknet avdekket ingen unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Våtrom vurdert etter TEK 1997-2010



LOFT > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Tak panel og rundtømmer stokker. Vegger av tømmer.

Vurdering av avvik:

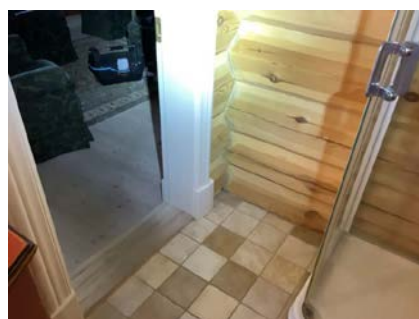
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtrommet har tømmervegger i våtsonene for våtrommet, dette gir ingen form for tettesjikt. NS3600 krever tett våtsone i tilknytning til røropplegg med tilknyttet utstyr. Dusjkabinett regnes ikke som en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder, og betinger bruk av dusjkabinett. Det er NS3600 som krever tett våtsone som utløser automatisk TG 3. Satt kostnadsestimat gjenspeiler hva det vil koste og etabler vanntettsjikt i dusjsone og ved vasken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er flatt med motfall til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er kun montert membran under gulvflisene, og ikke i overgang vegg. Ved en vannutstrømming inne på våtrommet, så vil vannskade til tilstøtende og underliggende rom kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

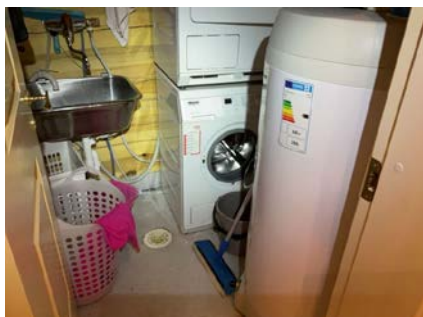
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuksøket avdekket ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom vurdert etter TEK 1997-2010



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

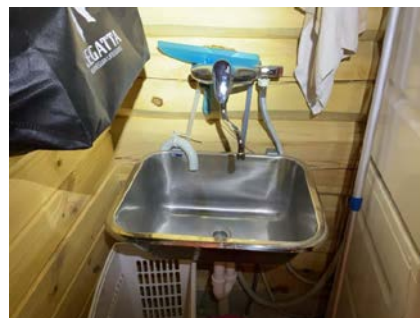
Tak panel og vegger av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt med noe mindre lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg med plastsluk.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

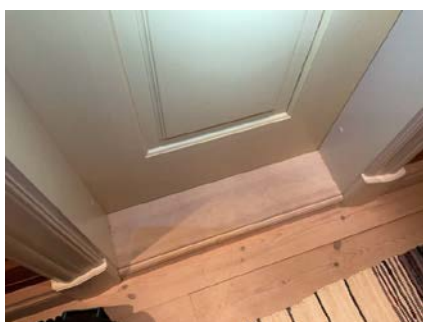
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuksøknet avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

Profilerte skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av eik i lakka utførelse med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Avtrekk

Ventilator hette i beisa og lakka utførelse.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Tak og vegger osp panel. Gulv malt betong. Sittebenk av osp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Panel har fuktskader mot gulvet, antatt som følge av vannsøl ved bruk av badstueovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet panel må utskiftes. Det anbefales og fuktsikre gulvet med oppkant, for å forebygge tilsvarende skader i og oppstå.



HOVEDETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

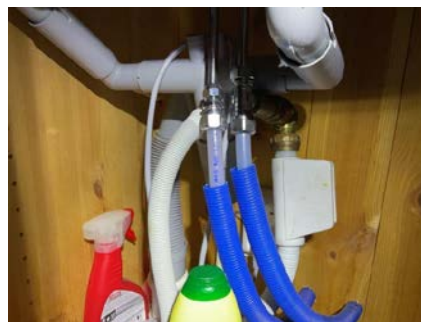
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Flexibile slanger til blandebatteriene til dusjkabinettene har kort lengde. Dette er til hinder når en tar frem dusjkabinettene for rengjøring av sluker.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales monterte lenger vannslanger til dusjkabinettene.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

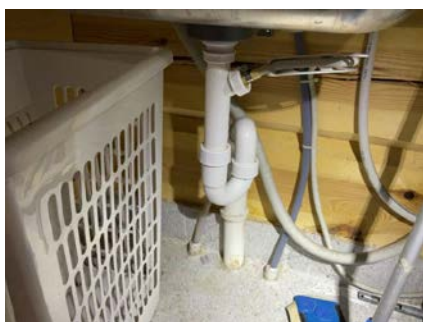
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget har ikke lufting over taket.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering er montert utover mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke montert veggventiler og vinduer har ikke ventiler montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales avklart nærmere med offentlige myndigheter hvilke krav til ventilasjon som gjaldt for eiendommen for byggeår. Satt kostnadsestimat gjelder kostnader med montering av veggventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 194 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det anbefales at varmtvannstanken direkte kobles el-anlegget uten bruk av støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er ifølge eier montert varmekabel i gulv på våtrommene og under skifer ved ytterdør, og det er lagt varmemetode i gulv på kjøkken/stue.

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt el-anlegg. Samsvarserklæring ligger ikke i sikringskapet og må fremskaffes fra utførende el-installasjon foretak.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 varmtvannsbereider, 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



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Produksjonsår 2009.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling.

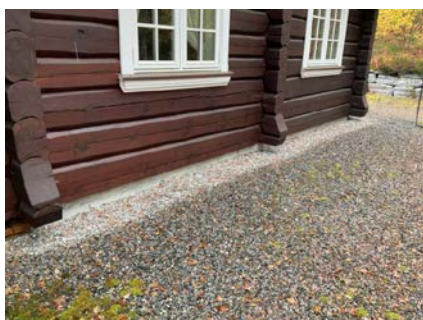
TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering ved ringmur av drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong.



TG 3 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmure(e) ut ifra dagens krav.

Støttemurer på mer enn 0,5 meter høyde må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Flat tomtegrunn ved ringmurene.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Bygninger på eiendommen

Stabbur/uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2007

Kommentar

Byggesøknad

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Tak med torvtak, knotteplast og papp med takrenne av tre i beiset utførelse med metall beslag og taknedløp av kjetting. Takkonstruksjon av rundtømmer med panel, sperrer og taktro. Yttervegger av tømmer i beiset utførelse. Vindu av tre i malt utførelse med sprosser og to lags glass. Plassbygget ytterdør av tre i beiset utførelse. Gulv og fundament betongplate. Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. El-opplegg lys og stikkontakter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/168 m²

Fritidsbolig: Stue, 2 Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang, Gang, Vaskerom, Badstue, 2 Bod

Andre bygg: Stabbur/uthus

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nedre-Hydla 41 ,6783 STRYN 117 m ² 2022 4 sov	16-04-2024	5 650 000	5 380 000		5 380 000	45 983
2 Nedre-Hydla 42 ,6783 STRYN 130 m ² 2023 5 sov	07-11-2023	5 990 000	5 720 000		5 720 000	44 000
3 Nedre-Hydla 47 ,6783 STRYN 140 m ² 2023 5 sov	28-11-2023	6 380 000	5 975 000		5 975 000	42 679
4 4651-46/327/0/0 ,6783 STRYN 136 m ² 2024 5 sov	07-10-2024	5 950 000	5 700 000		5 700 000	41 912
5 Gamlehjellvegen 11 ,6783 STRYN 117 m ² 2009 5 sov	26-10-2023	4 590 000	4 500 000		4 500 000	38 462
6 Sætresvingane 179 ,6783 STRYN 206 m ² 2010 5 sov	07-01-2024	7 500 000	7 500 000		7 500 000	36 408
7 Nedsætrevegen 24 ,6783 STRYN 131 m ² 2009 5 sov	19-06-2024	4 690 000	4 500 000		4 500 000	34 351
8 Turrhaugvegen 44 ,6783 STRYN 116 m ² 2010 4 sov	10-11-2023	3 950 000	3 800 000		3 800 000	32 759

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Diverse	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 900 000

Stabbur/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Stabbur/uthus	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 080 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

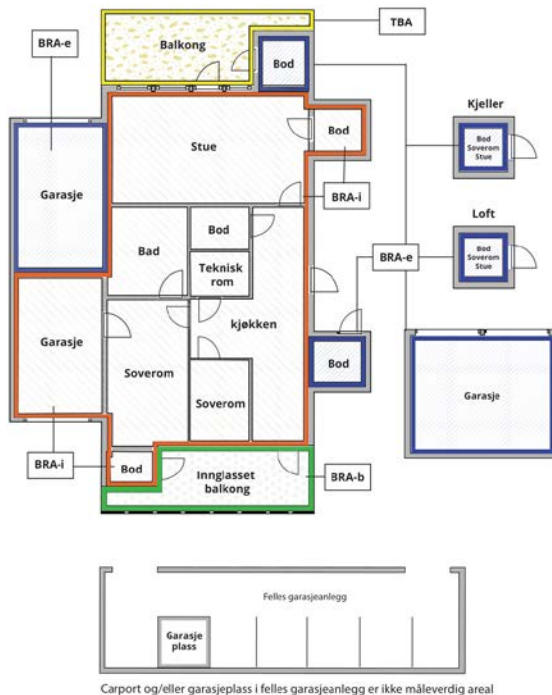
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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).

Arealet 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	49			49	8
Hovedetasje	119	3		122	80
SUM	168	3			88
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue , Bad , Soverom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, Vindfang , Gang/kontor, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Badstue	Utvendig bod , Utvendig bod 2	

Kommentar

Overbygd veranda loft ca. 8 m2. Terrasse endevegg og frontfasade delvis overbygd ca. 72 m2. Overbygd inngangsparti ca. 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takoverbygg over badestampen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduer på enkelte av oppholdsrommene holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

Stabbur/uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		13		13	3
SUM		13			3

SUM BRA 13

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Bod	

Kommentar

Terrasse ved ytterdør ca. 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	168	0
Stabbur/uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	52	34		0	1346 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Demmemyrvegen 5 6783 Stryn

Hjemmelshaver

Remøy Aage Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Dybevoll hyttefelt i Markane. Fra eiendommen er det kort avstand til Turløyper Stryn AS sitt løypenett sommer som vinter, og skiskytterstadion på Ulsheim. Til Stryn sentrum er det ca. 15 minutter med bil. Til Stryn skisenter, klatrepark og skisenter i Hornindal er det knappe 30 minutter med bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Privat felles avløpssystem.

Regulering

Reguleringsplan Dybevoll hyttefelt - Gnr. 52 bnr.1 med planidentifikasjon: 2002006. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flatt terrassert stor sørvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med natursteinmur, grus, singel, tre-terrasse og noe naturtomt. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomten har stort parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommunedelplan for Bøasetra - Ulsheim med planidentifikasjon: 2013KP01. Arealformål fritidsbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
30 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Gjeldene arealplaner			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelkart - rapport			Gjennomgått		Nei
Info om pipe - ildsted			Gjennomgått		Nei
Tegninger fritidsbolig			Gjennomgått		Nei
Tegninger uthus/stabbur			Gjennomgått		Nei
Tilknytting vei, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerелеktrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ED1093>

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

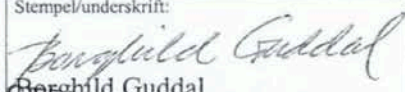


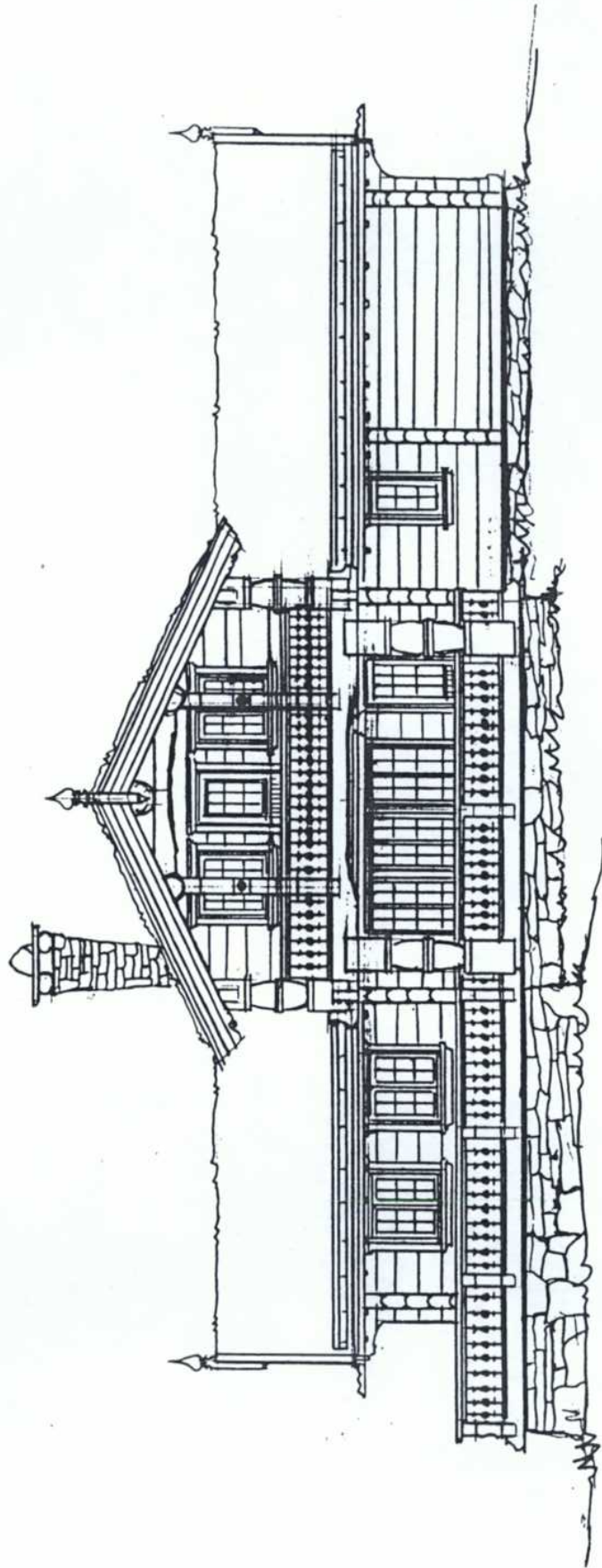
STRYN KOMMUNE
Seksjon for byggesak og regulering

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova
(pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

2005000657-5

Ansvarleg søkjar (namn, adresse): A. Sølvberg AS postboks 25 6781 STRYN		Tiltakshavar (namn, adresse): Åge Remøy Remøy 6094 LEINØY		
Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse Dybevoll hyttefelt	Gnr 52	Bnr 34	Festnr	Seksjonsnr
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak: Fritidshus				
Vedtak gjort av: Stryn bygningsråd, administrativt		Vedtak dato: 06.06.2005	Saksnr.: AB-149/05	
Dato sluttkontroll: 07.11.2006	Kontrollansvarleg: A. Sølvberg AS			
Merknader: Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).				
Underskrift				
Stad: Stryn	Dato: 20.11.2006		Stempel/underskrift:  Berghild Guddal STRYN KOMMUNE Seksjon Byggesak og regulering	
Kopi sendt til: Seksjon for byggesak og regulering, -her M. T. S., -her				

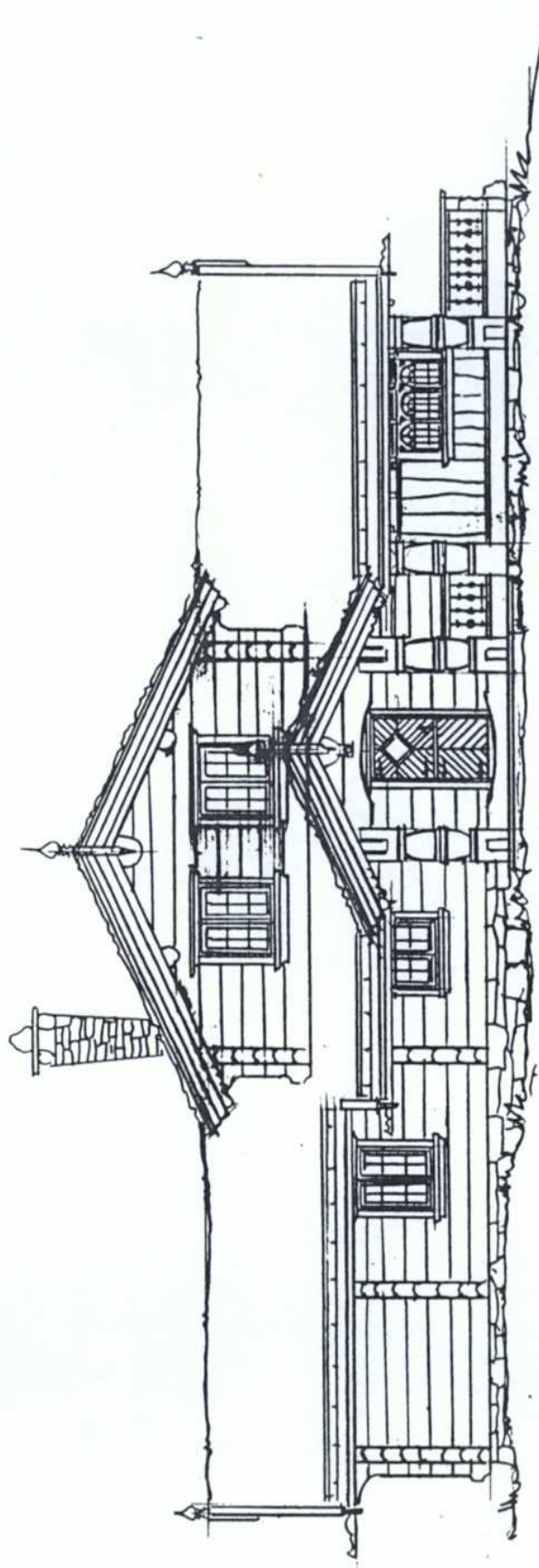


GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB - 149/05

Finis Edla Høy

GEILO

1 : 100

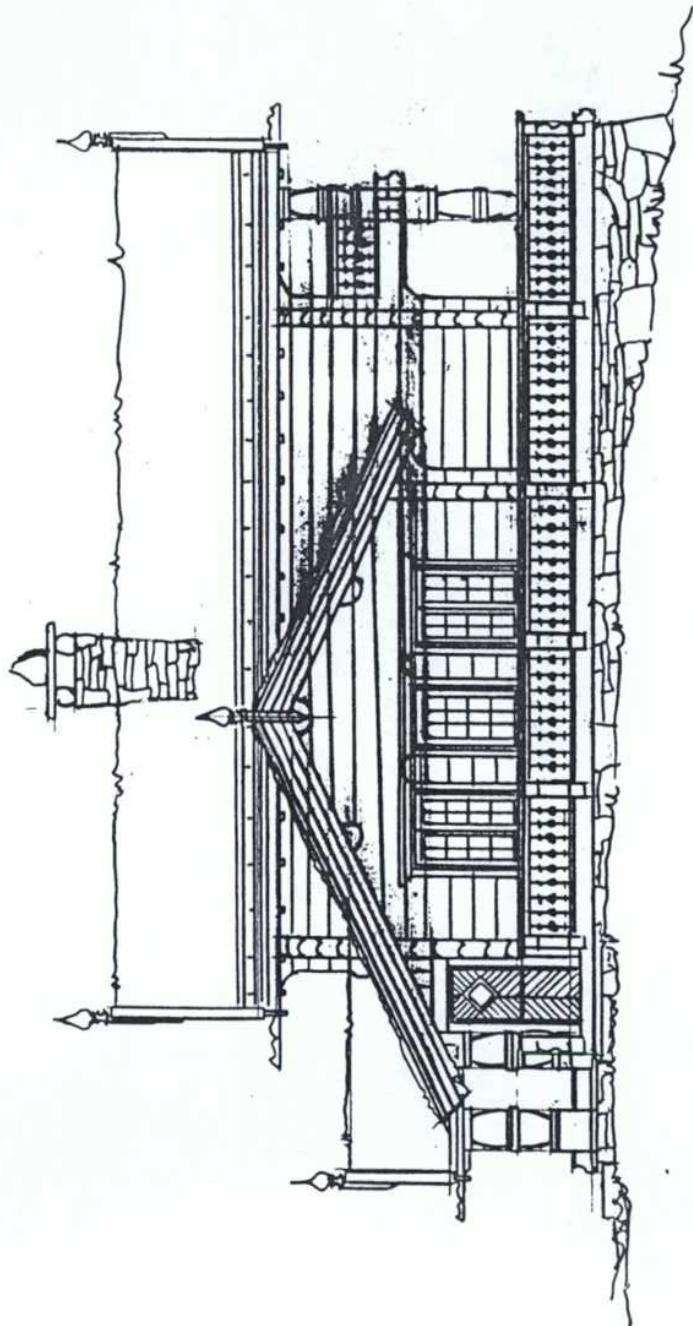


GELLO

1 : 100

GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB - 149/05

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. S. Sørensen".



GELLO

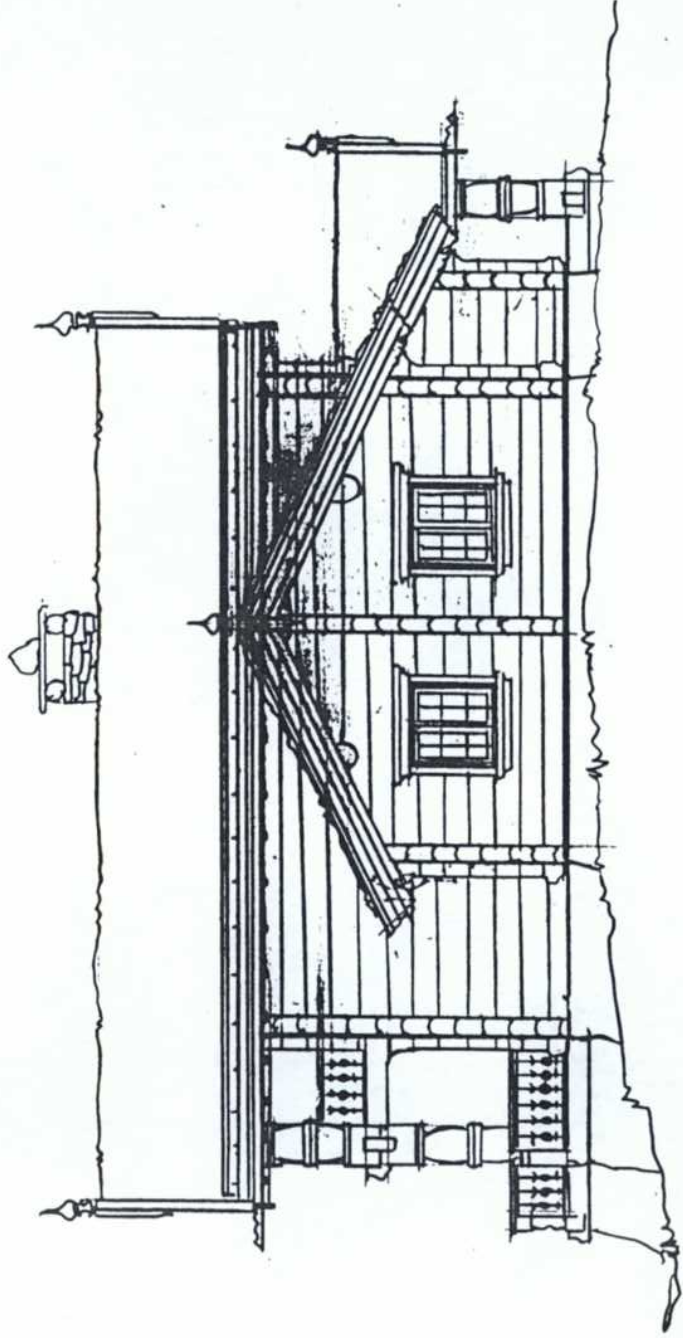
1 : 100

GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB - 149/05

Finn Edler

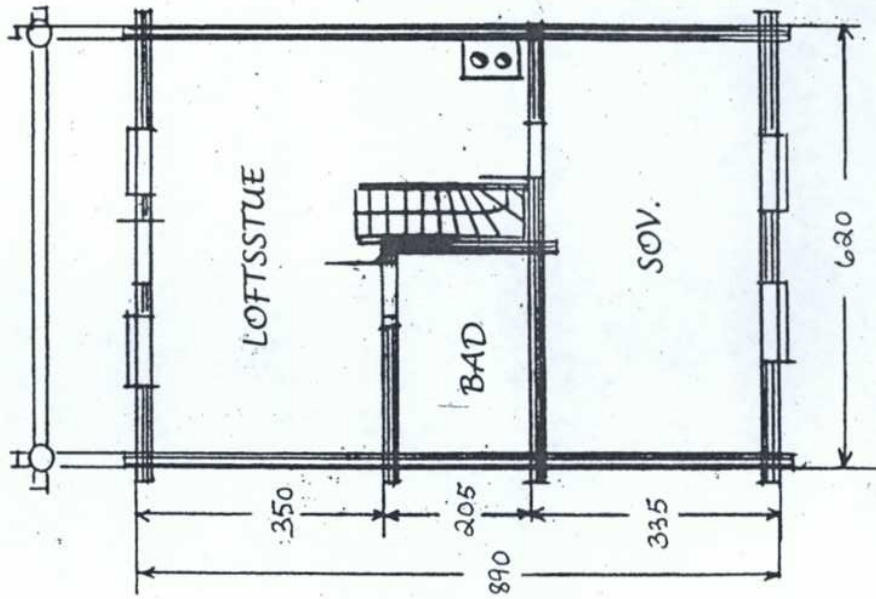
GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB - 149/05

F. Edlevær



GEILO

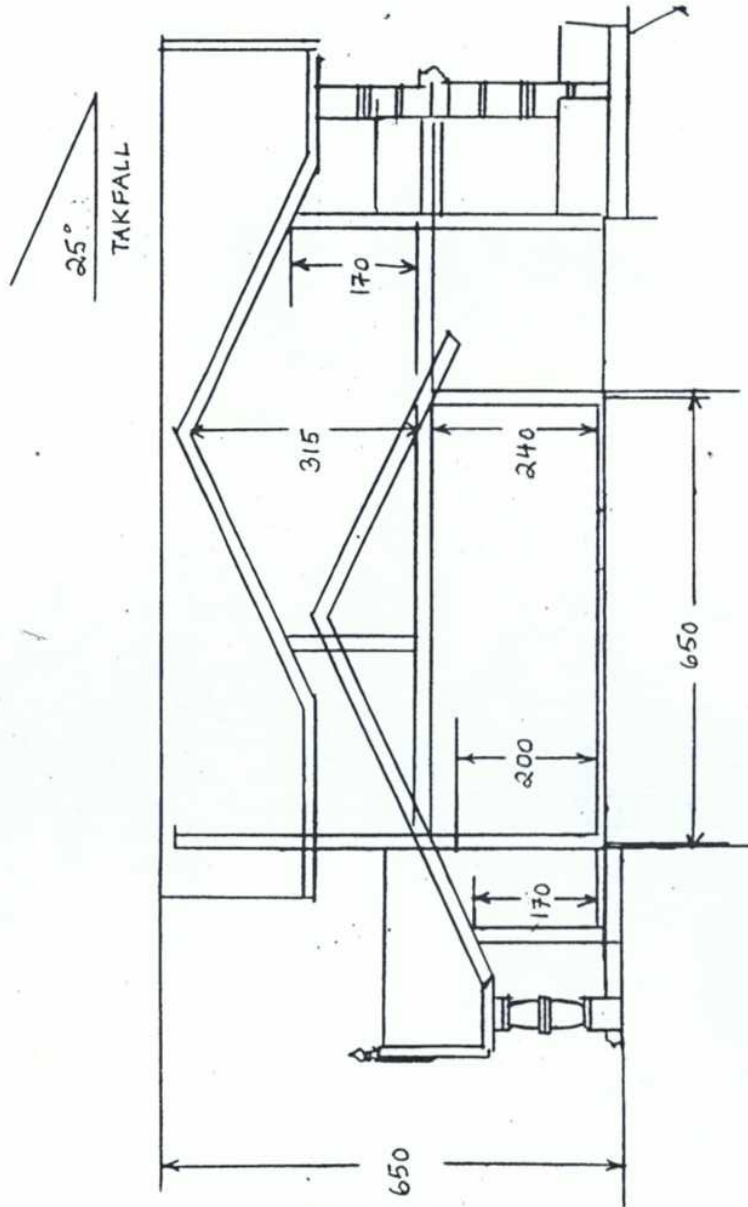
1 : 100



$BR A = 48 m^2$

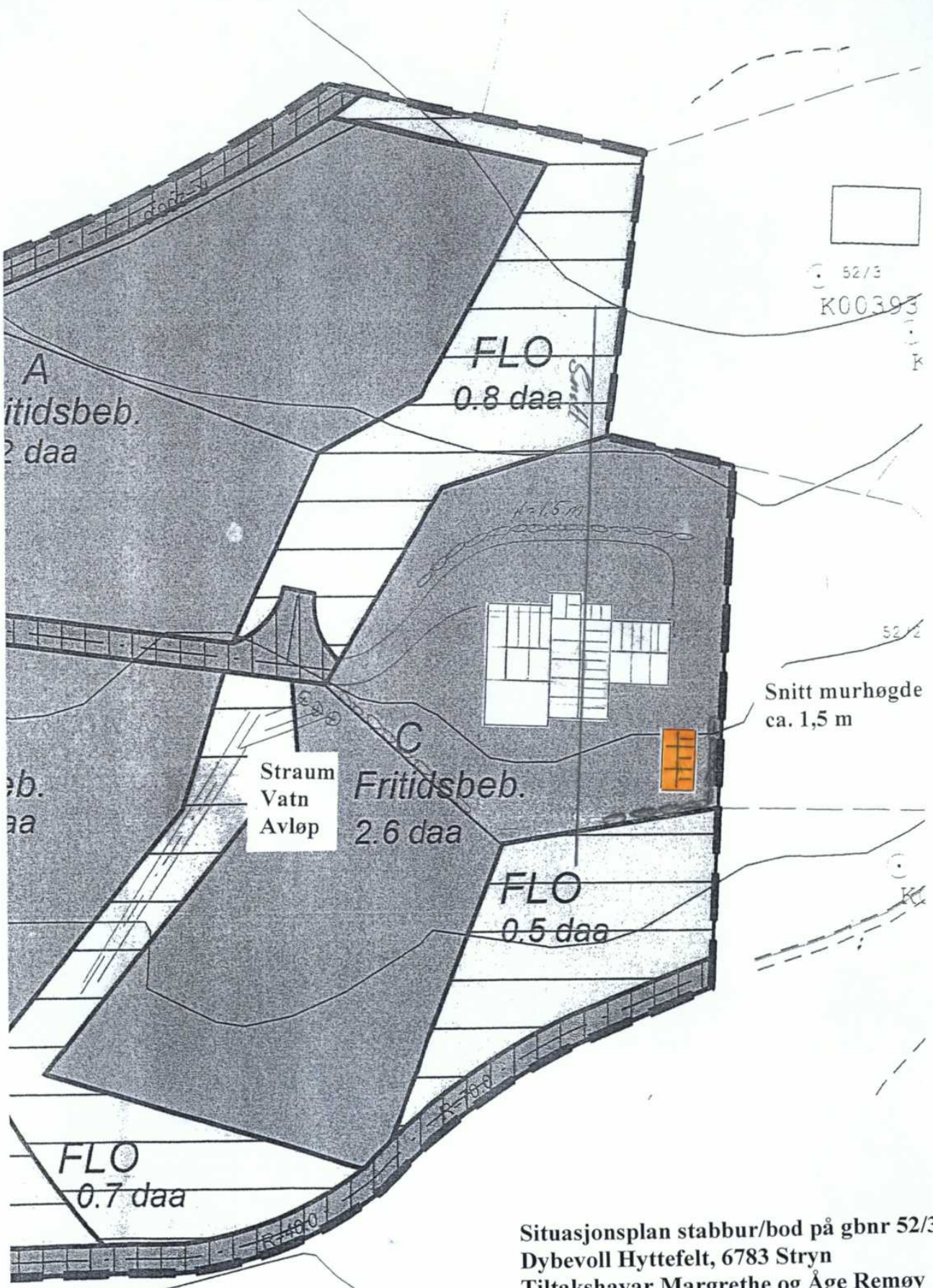
GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB - 149/05

Frank Salte

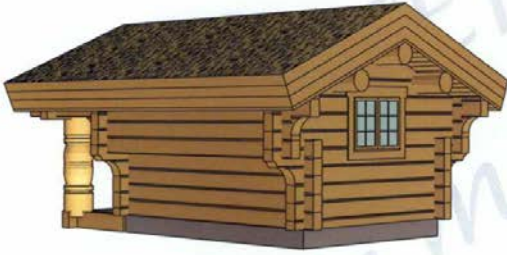
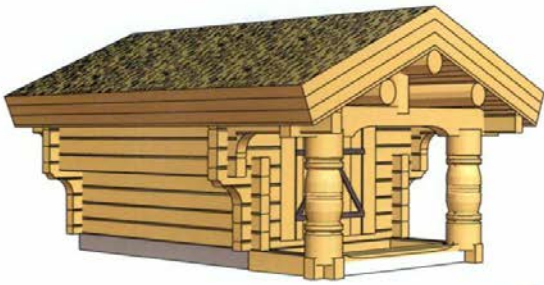


PLANLØSNING OG SNITT
GEILO 1:100

D-1.



Situasjonsplan stabbur/bod på gbnr 52/34
Dybevoll Hyttefelt, 6783 Stryn
Tiltakshavar Margrethe og Åge Remøy
Målestokk 1:500



GODKJENT
 Stryn Byggningsråd
 SAK NR: AB-125/07

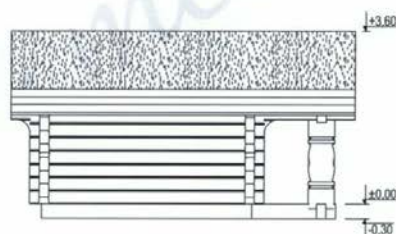
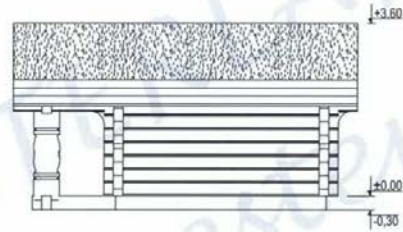
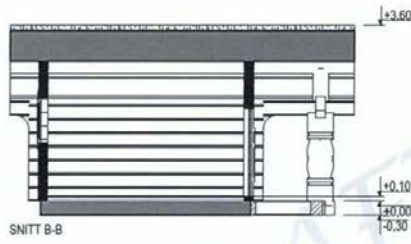
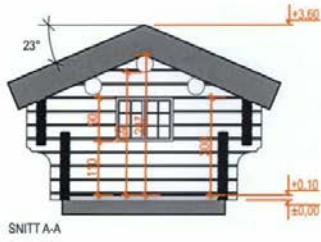
19.04.2007	2	ligger oppringt in wall 2
07.11.2006	1	Bed drawings
dato	versjon	beskrivelse
MESTERLIFT AS		ÅGE REMOY
		Chr. 52, bnr. 34, Dybesevold Hyttefelt
3D 1	M 1:100/A4	versjon 2
Arkitekt: Ole Skjerve, www.at-home.no	AT HOME OØ	side 4/6
		dato 19.04.2007



MESTERLAF AS
www.mesterl...no

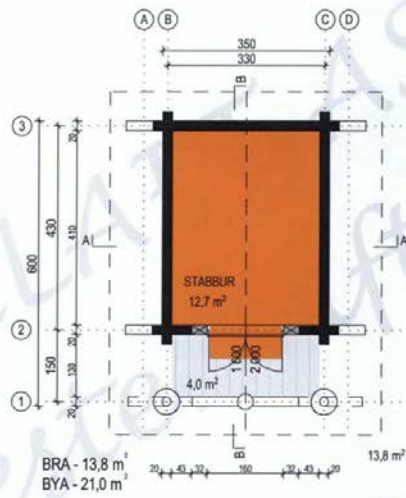
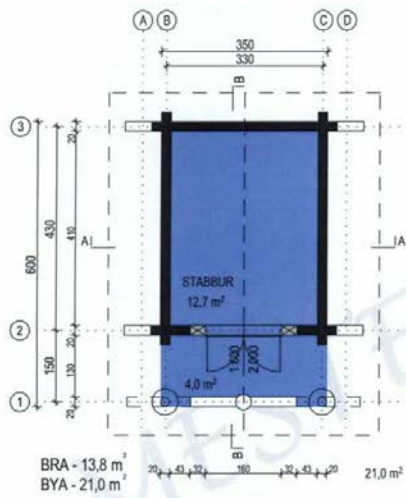
GODKJENT
Stryn Byggningsråd
SAK NR: AB-125/07

19.04.2007	2	biggar opening in wall 2
07.11.2005	1	first drawings
dato	revisjon	beskrivelse
MESTERLAF AS		ÅGE REMOY Gnr. 52, bnr. 34, Dybvevdå Hyttefelt
3D 2	M 1:100/A4	revisjon 2
Arkitekt Svein Mørk www.at-home.no	AT HOME OÜ	side 5/6
		dato 19.04.2007



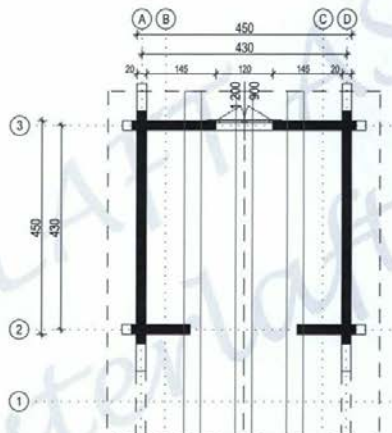
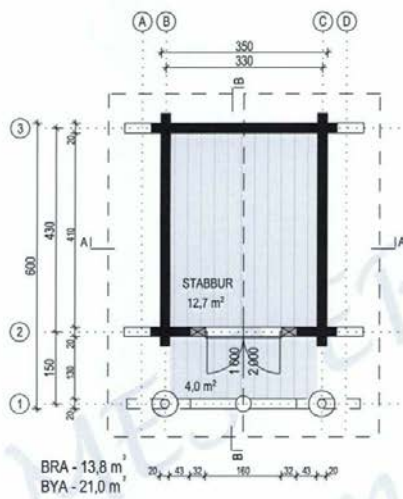
GODKJENT
 Stryn Bygningsråd
 SAK NR: AB-125/07

19.04.2007	2	Bygger opening in wall 2
07.11.2005	1	first drawings
dato	revisjon	beskrivelse
MESTERLAF AS		ÅGE REMOY
		Gen. 52, bnr. 34, Dybevoll Hyttefelt
snitt, fasade	M 1:100/A4	revisjon 2
Prosjekt: Åge Remoy, www.ah-home.no	AT HOME OÜ	dato 19.04.2007
	side 3/6	



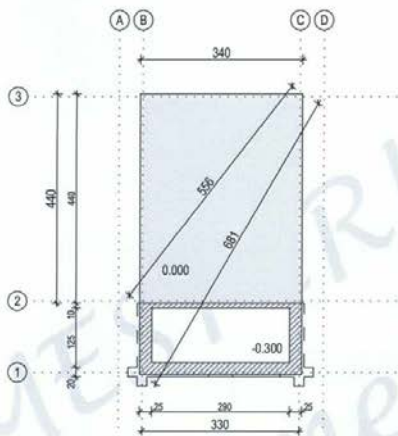
GODKJENT
Stryn Byggningsråd
SAK NR: AB-125/07

19.04.2007	2	Byggen oppsettning i wall 2
07.11.2005	1	Best drawings
dato	versjon	Beskrivning
MESTERLAF AS		ÅGE REMOY
plan 1 elg BYA, BRA		M 1:100/A4 versjon 2
Arkitekt	AT HOME OÜ	side 6/6
Utskrift	www.at-home.ee	dato 19.04.2007



GODKJENT
Stryn Bygningsråd
SAK NR: AB-125/07

10.04.2007	2	Bygger opening in wall 2
07.11.2005	1	first drawings
dato	besøgt	kontrollert
MESTERLÅFT AS		ÅGE REMOY
		Gre. 52, bnr. 34, Dybevoll Hyttefelt
plan	M 1:100/A4	svinn 2
Arkitekt Svein Mørnes www.at-home.no	AT HOME OÜ	side 2/6
		dato 19.04.2007



The outside border of the foundation is 5 cm toward inside from the outside border of the logwall / 5 cm toward outside from the central line of the logwalls



entrance foundation - level \sim -0.30'

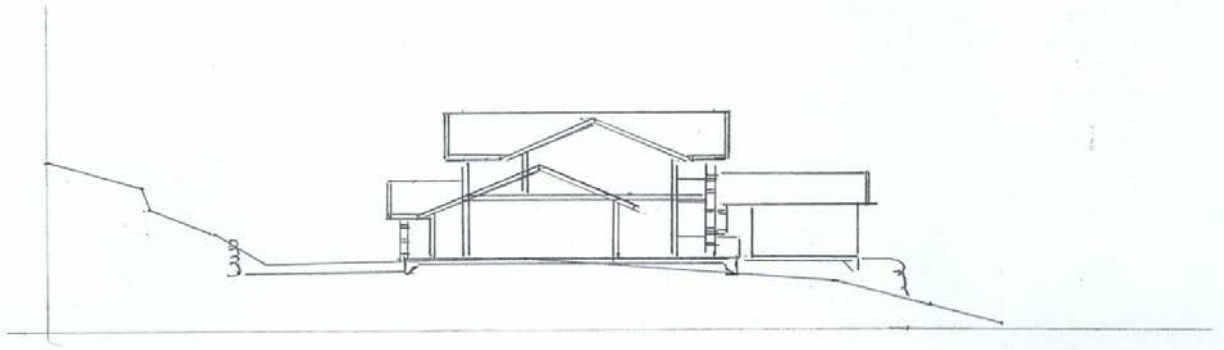


main foundation - level 0.00

GODKJENT
 Stryn Byggningsråd
 SAK NR: AB-125/07

19.04.2007	2	bygger opening in wall 2
07.11.2005	1	first drawings
dato	revisjon	kontrollert
MESTERLIFT AS		ÅGE REMOY
		Øst. 52, bnr. 34, Dybevoll Hyttefelt
grunnmur	M 1:100/A4	revisjon 2
Arkitekt: Lise Mikkelsen www.at-home.no	AT HOME OÜ	dato 19.04.2007

366
364
362
360
358



Smith. A. Rensay
M. 1:200



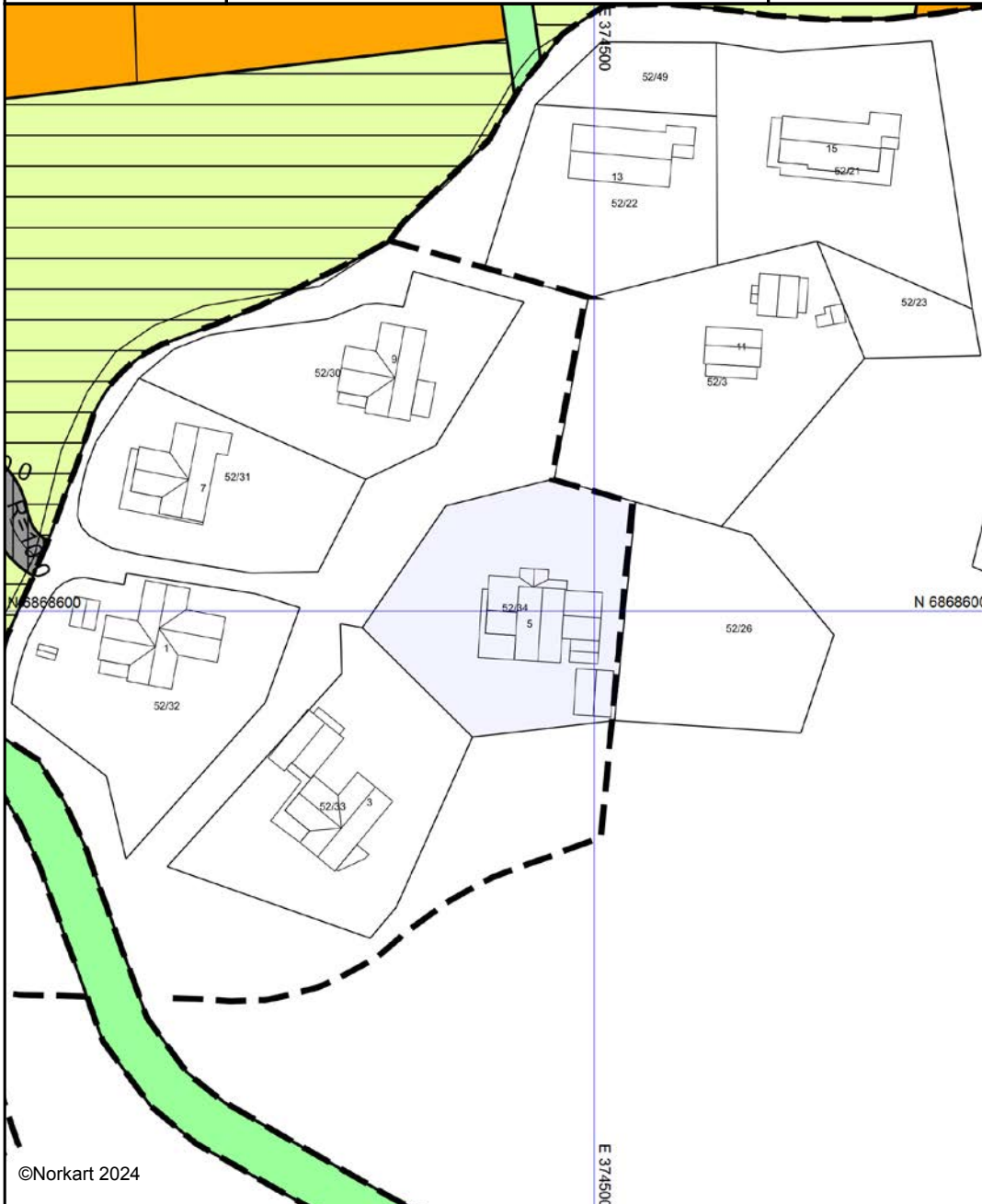
Stryn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/34
Adresse: Demmemyrvegen 5
Utskriftsdato: 07.10.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32





©Norkart 2024


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-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Privat veg

Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Turveg


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



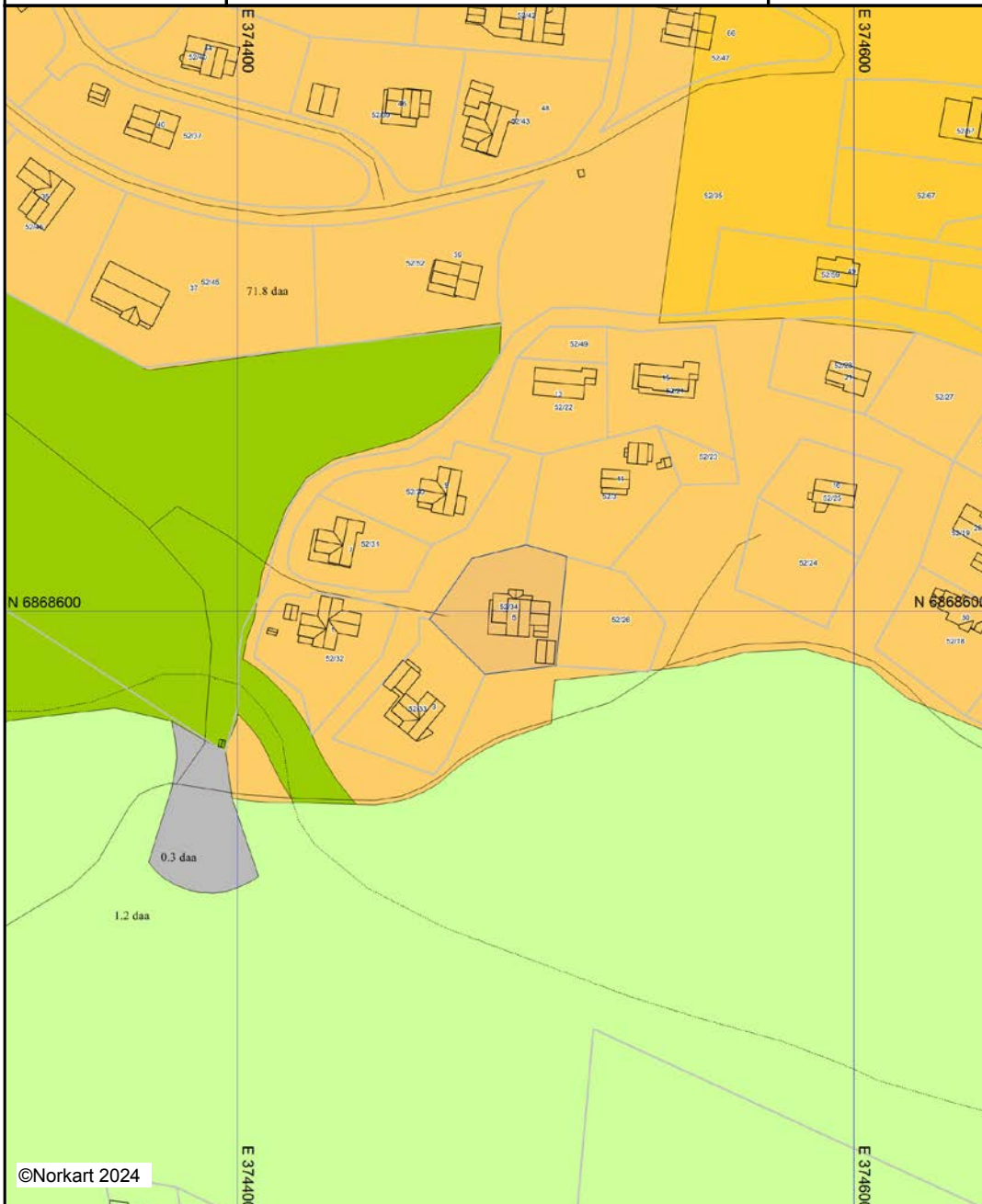
Stryn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/34
Adresse: Demmemyrvegen 5
Utskriftsdato: 07.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024


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


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

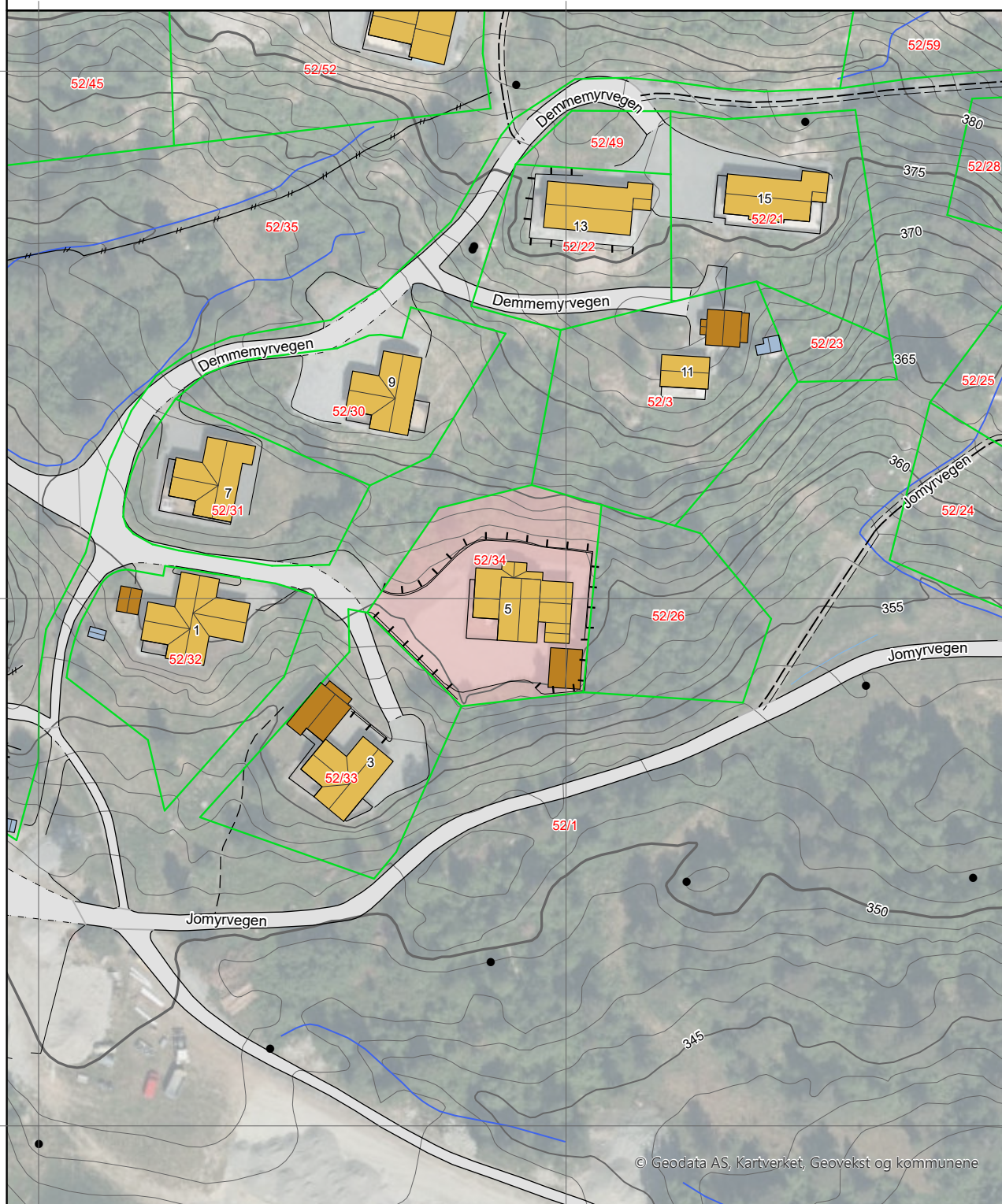
Kommune: 4651 Stryn
Eiendom: 4651/52/34/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2024












© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

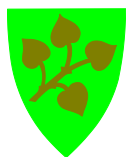
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

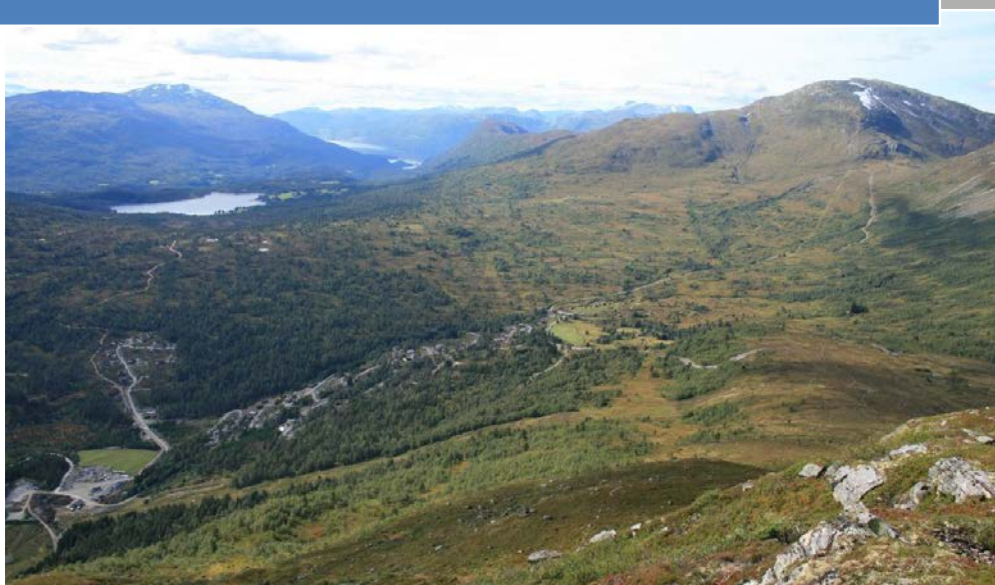
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Stryn kommune

2013

Kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim



Planstrategi

Samfunnsdel

Handlingsdel/Økonomiplan

Arealdel

Kommunedelplan

Kommunestyret 25.02.2013

Innhald

1.	Innleiing	4
1.1.	Oppstart og planprogram	4
1.2.	Lokalisering	4
1.3.	Historikk	4
1.4.	Føremålet med planen	6
1.5.	Planstrategi	7
1.6.	Rammer for planarbeidet	7
1.7.	Gjeldande detaljplanar innanfor planområdet	8
1.8.	Organisering	8
2.	Analyser og vurderingar	9
2.1.	Landskapsanalyse	9
2.1.1.	Landskapsformer/vegetasjon/høgde over havet	9
2.1.2.	Turdrag	10
2.1.3.	Framlegg til nye byggeområde i høve til landskap og turdrag.	11
2.2.	Infrastruktur	12
2.2.1.	Kapasitet samleveg	12
2.2.2.	Eventuell heilårsveg til Tverrfjellet	12
2.2.3.	Skiløyper	12
2.3.	Økonomiske tilhøve	13
3.	Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan	14
3.1.	Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov	14
3.2.	Oppretting av plan som følgje av betre kartdata	14
3.3.	Område for fritidsbustader	14
3.3.1.	Nye byggeområde	14
3.3.2.	Justeringar av byggeområde:	15
3.3.3.	Sletting av byggeområde	15
3.4.	Dagens tal på hytter - og framtidig potensiale	16
4.	ROS-analyse	17
4.1.	Innleiing	17
4.2.	Avgrensing av analysen	17
4.3.	Risiko for moglege hendingar	19
4.3.1.	Snø- eller steinskred/-sprang	19
4.3.2.	Flaum/flaumskred	19
4.3.3.	Sårbar flora	19
4.3.4.	Kulturminne-/miljø	19
4.3.5.	Støy	19
4.3.6.	Beredskap brann	20
4.3.7.	Trafikkulykker	20
4.3.8.	Manglande kapasitet i kraftforsyninga	20
4.3.9.	Manglande kapasitet i VA-system	20
5.	Konsekvensutgreiing	22
5.1.	Forskrift om konsekvensutgreiing	22
5.2.	Utgreiingstema	22
5.3.	Landskap	22
5.3.1.	Eksisterande tilhøve	22
5.3.2.	Konsekvensar	23
5.4.	Naturmangfald	23
5.4.1.	Eksisterande tilhøve	23
5.4.2.	Konsekvensar	24
5.5.	Landbruk	24
5.5.1.	Eksisterande tilhøve	24
5.5.2.	Konsekvensar	24
5.6.	Kulturminne og kulturmiljø	25
5.6.1.	Eksisterande tilhøve	25
5.6.2.	Konsekvensar	25
5.7.	Friluftsliv	26
5.7.1.	Eksisterande tilhøve	26

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

5.7.2.	Konsekvensar	27
5.8.	Samanstilling av konsekvensvurderinga.....	29
5.9.	Naturmangfaldlova	30
6.	Politisk handsaming.....	31
6.1.	Vedtak i Formannskapet 07.12.11	31
6.1.1	Justert planframlegg	31
	Auke av tal hytter.....	31
	Korridor ved ski-/turløyper	32
	Felt IV – Tonning/Vik.....	33
6.1.2	ROS	33
6.1.3	Konsekvensutgreiing	33
	Landskap	33
	Naturmangfald	33
	Landbruk	34
	Kulturminne og kulturmiljø	34
	Friluftsliv.....	34
6.1.4	Oppsummering	34
6.2.	Vedtak i Formannskapet 16.05.12	35
6.2.1	Endringar av planen i revisjon B	35
6.2.2	Konsekvensutgreiing	35
	Landskap	35
	Naturmangfald	35
	Landbruk	35
	Kulturminne og kulturmiljø	36
	Friluftsliv.....	36
6.2.3	Oppsummering	36
6.3.	Vedtak i Formannskapet 05.12.12	36
6.3.1	Endringar av planen i revisjon D.....	37
6.4.	Vedtak i Kommunestyret 25.02.13.....	37
	Føresegner og retningslinjer	38

1. Innleiing

1.1. Oppstart og planprogram

Gjeldande kommuneplan for Stryn kommune 2006 – 2017 vart vedteken i 2006.

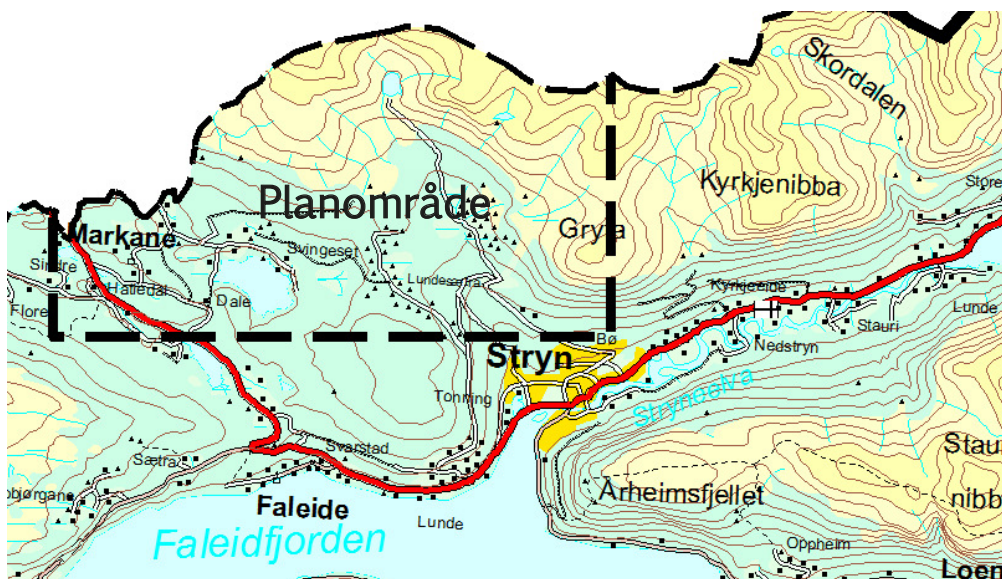
Varsel om oppstart og utlegging av planprogram for revisjon av kommunedelplan Bøasetra - Ullsheim vart vedteke av formannskapet i sak 192/10.

Oppstart av planarbeidet vart varsla i januar 2011 med frist for innspel sett til 25. februar. Sidan planarbeidet har trekt ut i tid, er innspel fram til og med august 2011 teke med i vurderingane. Nokre innspel som har kome inn i perioden 2007 - 2010 er også teke med i vurderingane. Kommunen har vurdert og kommentert i alt 26 innspel i sak til formannskapet 166/11.

Planprogrammet omfatta mellom anna omfang og føremål med planen, samt utgreiingsbehov.

1.2. Lokalisering

Planområdet ligg i fjellterreng ca. 3 km nord for Stryn sentrum. Revisjonsframlegget dekkjer same område som gjeldande kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim, eit areal på 43 000 dekar frå Gryta i aust til Markane i vest og fjellheimen mot Hornindal grense i nord. Plangrensa går fram av kartskissa under.



Avgrensning av kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim

1.3. Historikk

Planområdet var tidlegare setringsområdet for gardane på Bergsida, Vik, Tonning og Bø. Setrebruket vart nedlagt, med overgang til utmarksbeiting og hausting av seterkiene. Etter kvart avtok storfeholdet, og i dag er området berre beita av sau.

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

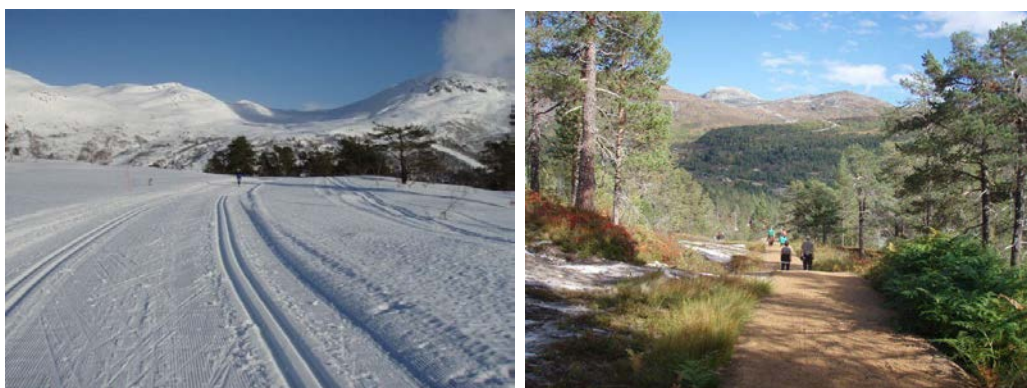
Grunneigarane selde spreidde hyttetomter i utkanten av stølsmiljøa til slekt og lokalbefolkning. Desse bygde hytter av liten storleik, før grunneigarane i Bø gjekk saman om ein felles utbyggingsplan for hytter. I mellomtida var Stryn Vinterski etablert på deira område, og skyttarlaget hadde bygd skyteanlegget på Bøanedsetra. Hovudforsyning for drikkevatt for Stryn sentrum vart lagt til Holvevatnet, og veg vart bygd fram til vatnet.



Stryn Vinterski sine to heisar, Steindalen øvst.

Rundt år 2000 endra mykje seg i området. Stryn Vinterski starta arbeidet med utviding av alpinområdet og etablerte heisanlegg også i Steindalen. Grunneigarane i Bø starta tett utbygging av høgstandard hytter inntil alpinanlegget. Standarden på Turløyper Stryn sitt løypeanlegg vart kraftig betra. Utbygging av hytter starta også på eigedomane på Vik, vest om Vikaelva.

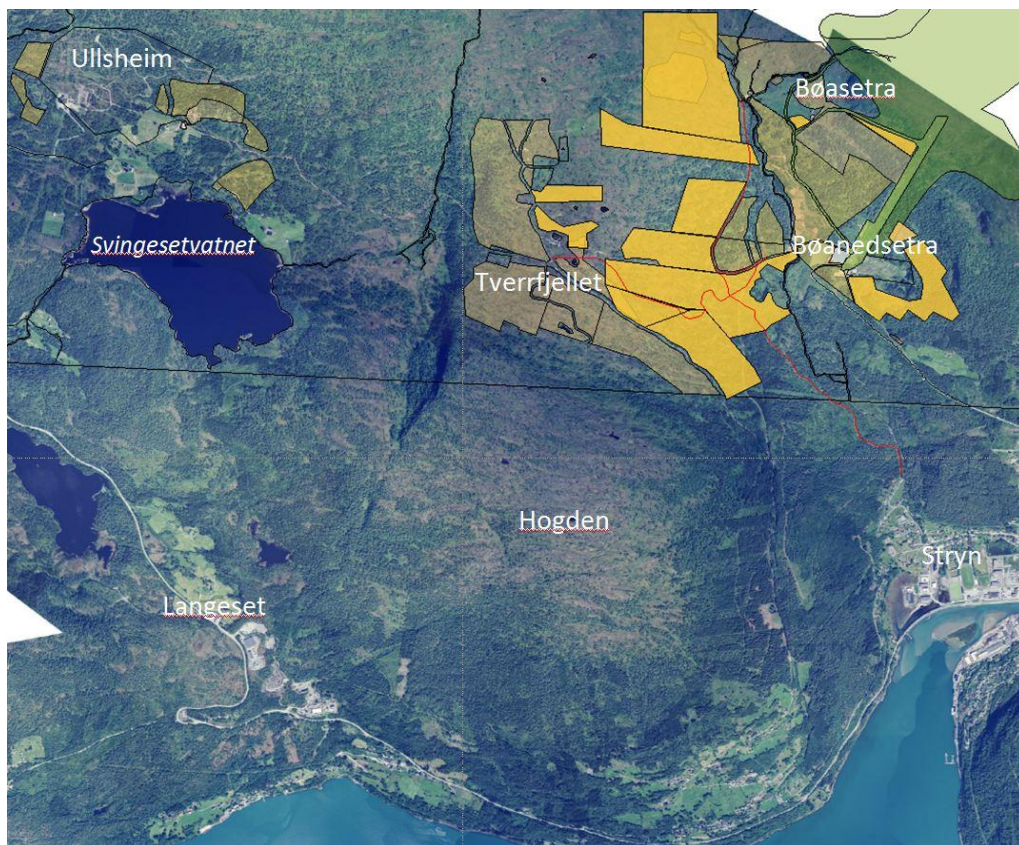
Med denne endringa gjekk fjellområdet nord for Stryn frå eit ferieområde for nokre lokale hytteeigarar til eit myldrande aktivitetsområde for lokalbefolkning og mange tilreisande.



Turløyper Stryn preparerer fleire mil med flotte langrennsløyper. Traséane blir også mykje brukt på sommartid

1.4. Føremålet med planen

Innspele frå grunneigarar om nye hytteområde er omfattande, til saman er over 1500 dekar utmark søkt omdisponert. Dette ville ferdig utbygd tilsvare eit tal på mellom 500 og 800 nye hytter.



Grafisk illustrasjon av kvar grunneigarar har spelt inn ønske om utlegging av hyttefelt. Gjeldande kommunedelplan med svakare farge

To tredjedeler av dette er innspel som gjeld Tonning/Vik, i området mellom Bøanedsetra, Tonningsetra og Tverrfjellet.

Føremålet med revisjonsarbeidet er å avklare arealbruken i området med omsyn til hyttebygging og vegbygging, og sjå desse opp spesielt mot frilufts-/rekreasjonsinteressene i området. I tillegg er det naudsynt å avklare interessemotsetnader mellom vegbygging/hyttebygging og landbruk (spesielt beitebruk).

Dette fjell- og skogområdet er Stryn sentrum sitt "markaområde" og er i FRIDA-registeret vist som eit regionalt viktig friluftsområde. Stryn Vinterskiski sitt anlegg med to skiheisar ligg i området, og eit omfattande nett av preparerte skiløyper ligg mellom Bøanedsetra og Ullsheim. Utbygging til hytte- og vegføremål bør ikkje gå lenger enn at ein tek vare på dei mest vesentlege kvalitetane i området knytt til utøving av friluftsliv. Fastbuande, tilreisande og hytteeigarane i området skal ha høve til å utøve friluftsliv i nærmiljøet.

1.5. Planstrategi

I løpet av første år etter val av nytt kommunestyre skal det vedtakast ein overordna planstrategi. Dette ligg ikkje til grunn for revisjonen av denne delplanen. Nokre tema bør først vurderast i ein slik strategi, og er difor ikkje fullt ut teke stilling til i denne revisjonen. Dette gjeld særleg:

- Nye tiltak aust for skisenteret som krev flytting av skytebana, som hyttebygging og vesentleg utviding av skisenteret. Flytting av skytebana er eit spørsmål som må forankrast i ein vedteken planstrategi. Kommunedelplan for anlegg for idrett og friluftsliv har prioritert skytebana på Bøasetra som hovudanlegg for skytebaner i Stryn. Å finne alternativ, sentral plassering av eit eventuelt nytt skytebaneanlegg er erfaringsmessig krevjande.
- Innspel om heilårsveg mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet. Dette vil vere eit betydeleg inngrep i seg sjølv, men vil også medføre ein vesentleg trafikkauke på Setrevegen mellom sentrum og Bøanedsetra.
- Behov for planlegging av ein eventuell ny eller opprusta Setreveg. I samband med dette temaet må ein vurdere fleire spørsmål knytt til mellom anna riksvegnettet og bustadområde kring Stryn sentrum.

1.6. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er styrt av plan- og bygningslova av 2008. Planen er utforma innanfor nasjonalt lovverk, forskrifter, statlege og regionale mål og retningslinjer. Ein har mellom anna teke omsyn til følgjande registreringar og informasjon:

- Regionalt viktig friluftsområde (FRIDA-registeret og fylkesplan for friluftsliv).
- Naturressursar som Vinsryggmorena (verneverdig kvartærgeologisk førekomst).
- Viktige kulturlandskap som t.d. seterkvier.
- Område med stort biologisk mangfald (Naturbasen).
- Landskapsformer, vegetasjon, eksponeringsgrad, vassdrag

Friluftsliv og gjeldande friluftslivpolitikk er definert i St. meld nr 39 (2000-2001).

Kapittel 2.1 legg til grunn at friluftsliv er ”opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse”. Målsetjinga er å fremje det enkle friluftslivet – for alle, i dagliglivet og i harmoni med naturen. Friluftslivpolitikken legg vekt på ein ”kjerne av ikkje konkurranseprega, ikkje motoriserte fritidsaktivitetar, som går føre seg på allment tilgjengelege, naturprega område”.

I kommuneplanen sin samfunnsdel står det at satsing på hyttebygging må skje gjennom samordna planlegging som sikrar ålmenne interesser og reiselivet generelt.

1.7. Gjeldande detaljplanar innanfor planområdet

Det er teke omsyn til gjeldande reguleringsplanar/bebyggelsesplanar/disposisjonsplanar. Dette gjeld mellom anna avgrensing av utbyggingsområda og ved utrekning av potensielt tal hytter på dei enskilde felta. Følgjande planar ligg innanfor planområdet:

Bøanedsetra hyttefelt, 2004	Fritidshus m.m.
Bøanedsetra hyttefelt, felt F1, F2 og F3. 2006.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Bøanedsetra hyttefelt, felt 2A og 2B. 2007.	Fritidshus
Bøanedsetra hyttegrend, del 3. 2009.	Fritidshus
Bøasetra hyttefelt. 1980.	Fritidshus. Disposisjonsplan.
Dybevoll hyttefelt, gnr.52 bnr.1. 2002.	Fritidshus
Dybevoll hyttefelt, gnr.52 bnr.1. 2007.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Hogdeteigane I. 2002.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Hogdeteigane II. 2005.	Fritidshus.
Hydla hyttegrend, endr. 2008.	Fritidshus
Kvia hyttefelt, 2009.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Massetak i Lida - gbnr 60/2, 2009.	Masseuttak.
Tønningsetra hyttefelt. 2007.	Fritidshus.
Tverrfjellet hyttefelt. Gnr 48/4. 2009.	Fritidshus.
Steindalen. 2007.	Alpinbakke.
Øvrebergsetra hyttefelt. 2006.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.

1.8. Organisering

Kommuneplanarbeidet er administrativt leia av Rådmannen, som òg er bindeleddet mot formannskap og kommunestyre for å sikre den politiske forankringa av arbeidet.

Under rådmannen blir det praktiske arbeidet gjort av seksjon for plan- og næring, i ei arbeidsgruppe samansett av seksjonsleiar, plankonsulent, miljøvernleiar og landbrukssjef.

2. Analyser og vurderingar

2.1. Landskapsanalyse

Med bakgrunn i eit omfattande ønskje om vidare hytteutbygging, er det lagt stor vekt på ei analyse av landskapet, der ein over eit større område har vurdert kvar dei mest sårbare områda finst, inkludert:

- landskapsformer/vegetasjonstype
- dei gamle setrane,
- Vinsryggmorena
- elvar og vassdrag
- stiar, turdrag og turløyper, større samanhengande friluftsområde

På denne måten har ein prøvd å unngå nye utbyggingsareal med stor konfliktgrad. Analysa er konsentrert om området med størst press for utbygging, mellom Vikaelva og Svingesetvatnet.

2.1.1. Landskapsformer/vegetasjon/høgde over havet

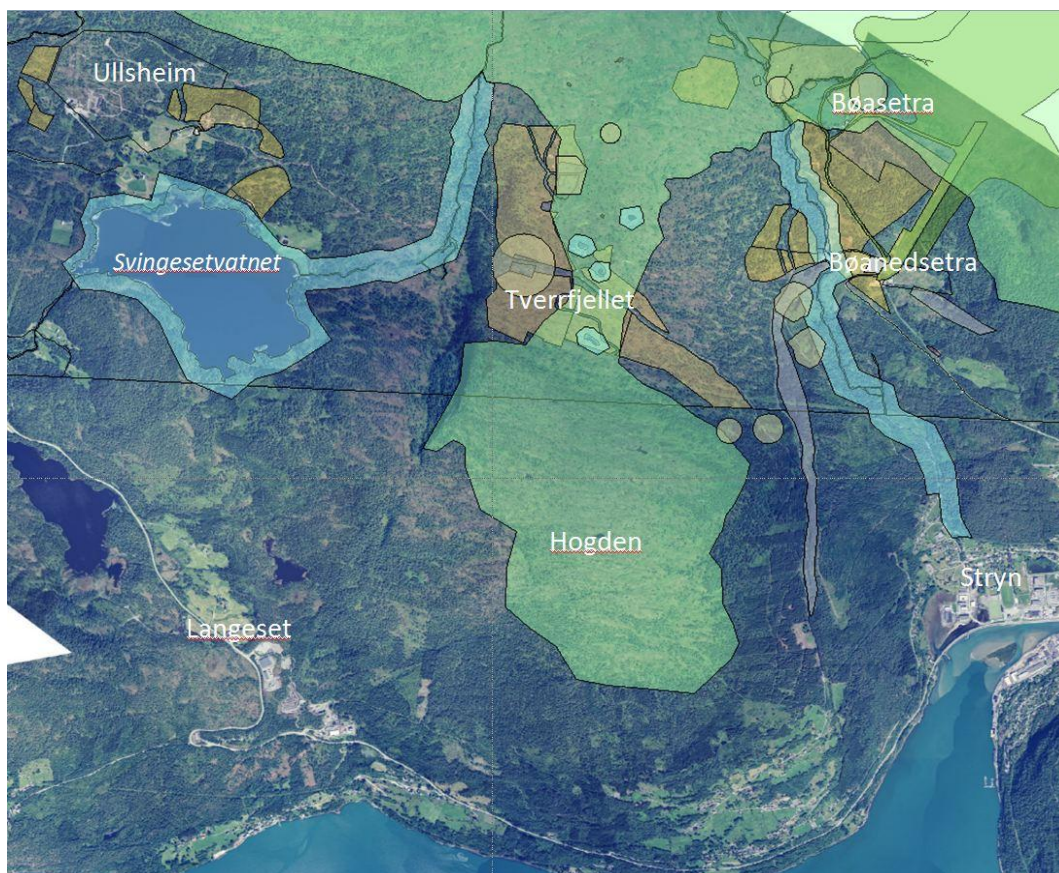
Bøanedsetra, skytebana, parkeringsplassen ved skisenteret og Hydla-området ligg rundt 325 meter over havet. Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra ligg rundt 445 meter over havet. Skoggrensa er variabel i planområdet, men vegetasjonstettleiken endrar seg og blir åpnare når ein passerer ei tenkt line mellom Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra. Omtrent på same stad flatar terrenget ut, og ein får overblikk over eit større område. Eventuelle bygningar vil i dette flatare og mindre vegeterte området bli meir synlege.

Overgangen frå det skrånande terrenget frå Bøanedsetra og oppover til det flatar ut, er tydeleg frå Vik/Tonningsetra og eit stykke mot Tverrfjellet.. Denne overgangen er eit skilje mellom det mange oppfattar som "nede i skogen" og oppe på det flatare området.

Kommunen har målt inn "knekklina" i terrenget, og ført den vidare etter same vurdering rundt Hogden og vestover mot Ullsheim. Austover er den dregen innom skiheisen. Lina synest å vere ei fornuftig grense mellom areal som - ut frå omsyn til landskap og eksponeringsgrad - kan nyttast til nye utbyggingsområde, og areal som bør skånast for vidare utbygging.

Illustrasjonen under viser med grøn farge det arealet som ut frå vurderinga over blir areal som bør skånast for utbygging. Markert er også vassdraga med sine 100-meters belte, sætreområda og Vinsryggmorena. Gjeldande kommunedelplan ligg under.

På denne skissa kjem også fram grunnen til at ein i planframlegget ønskjer å ta ut det tidlegare godkjende hytteområdet sørvest for Vik/Tonningsetra. Dette er plassert i eit område som ut frå landskapsomsyn blir svært eksponert, og deler opp eit samanhengande friluftareal.

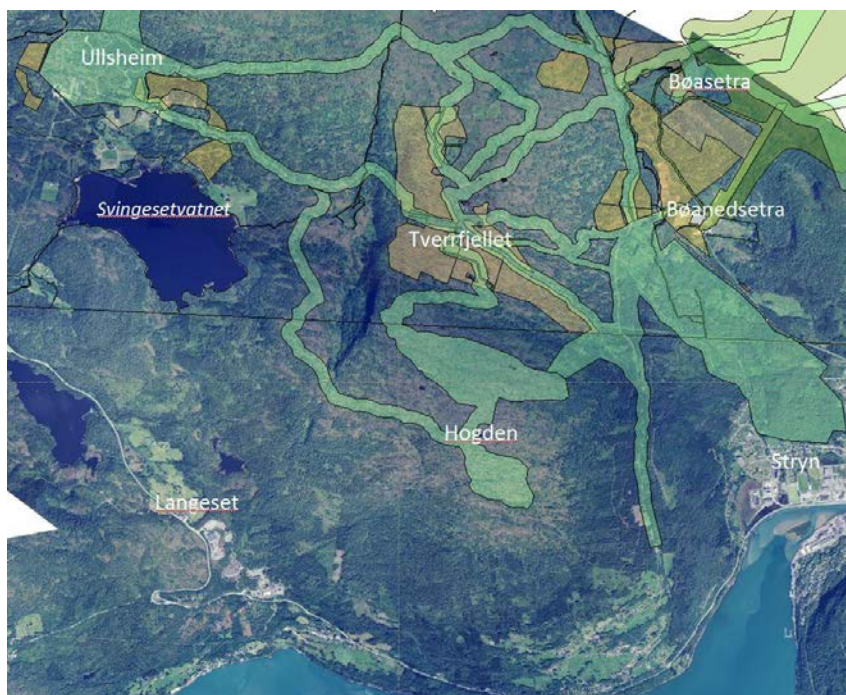


Illustrasjon av det arealet som ut frå landskapsomsyn bør skånast for utbygging. Markert er også vassdraga med sine 100-meters belte, sætreområda og Vinsryggmorena.

2.1.2. Turdrag

Området er som nemnt eit mykje brukt turområde heile året. Her er mange gamle råser, preparerte løyper på vinterstid, og nokre av desse er opparbeidde til å vere gangstiar på sommarstid. Dei viktigaste turdraga er illustrert under.

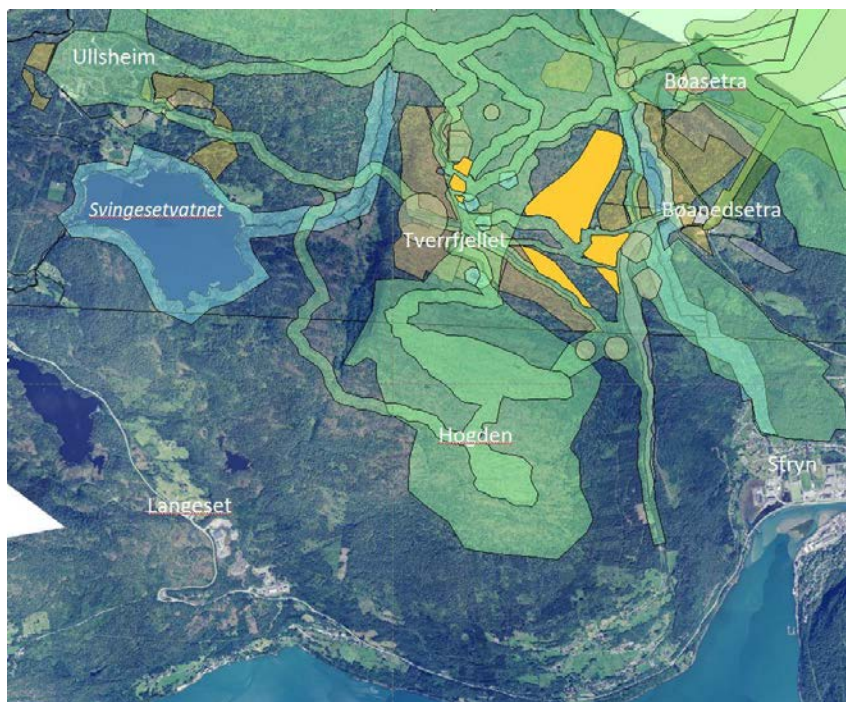
Her kjem også fram at Stryn har eit markaområde som startar heilt ved bustadfelta i Stryn og strekkjer seg opp til Bøanedsetra. Det er då svært viktig at ikkje tilkomsten vidare mot høgfjellet blir stengt av private fritidseigedommar, men at det framleis blir råd å ta seg fram til fots i eit friluftsområde utan å føle at ein trengjer seg inn på private fritidseigedommar.



Illustrasjon av viktige turdrag i planområdet.

2.1.3. Framlegg til nye byggeområde i høve til landskap og turdrag.

Illustrasjonen under viser korleis dei nye byggeområda som er føreslegne i planframlegget innpassar seg dei omsyn som er påpeika i landskapsanalysa.



Framlegg til nye byggeområde i høve til sårbare område..

2.2. Infrastruktur

2.2.1. Kapasitet samleveg

Trafikken til hyttefeltet går på Setrevegen gjennom dei største bustadfeltet i Stryn. Setrevegen er dimensjonert som samleveg og eit trafikktal på rundt 1500 personbileiningar i døgnet (ÅDT). I bustadfeltet Stegane er det i dag beregna ein ÅDT på 800-1000 pbe.

På Setrevegen ovanfor byggefeltet er årsdøgntrafikken låg, rundt 25 p.b.e. Dette har sin bakgrunn at hytter og fritidsområde skaper relative låge trafikktal fordelt over året. Av analysen går det fram at det må byggjast 15-20 hytter for å auke ÅDT med 1 p.b.e.

For di hyttetraffikken er ujamn over året, og har store toppar i høgtider og feriar, kan det diskuteras om årsdøgntrafikk er godt nok mål for toleevna til Setrevegen. Dei teoretiske trafikktala tilseier at det kan byggjast langt fleire hytter basert på eksisterande vegtilkomst, men det spesielle trafikkmønsteret tilseier at ei framtidig vegføring utanom byggefeltet må avklarast i samband med revisjon av kommunedelplan for Stryn sentrum.

Som nemnt under kapittel om planstrategi bør eventuelt behov for planlegging av ny eller opprusta Setreveg vurderast som eit punkt i planstrategien.

2.2.2. Eventuell heilårsveg til Tverrfjellet

Nokre partar har ønske om heilårsveg til Tverrfjellet, andre ønskjer det ikkje. Ein slik veg er i denne revisjonen ikkje utgreia, men det synest å vere eit par alternativ som eventuelt kan vere aktuelle:

- ved opprusting av skogs-/hyttevegen frå Vinsrygg.
- frå Setrevegen/Bøanedsetra.
- ny trasé, til dømes frå Vik.

Det fyrste alternativet har minst konsekvensar, men kapasiteten på kommunal veg på Vinsrygg er dårleg, og ikkje eigna for ein vesentleg trafikkauke. Vinterbrøyta veg forbi lysløypa mellom Vinsrygg og Bøanedsetra krev også ei omlegging av turløypetraséen på vinterstid.

Det andre alternativet vil utgjere eit vesentleg terrengingrep, men vil også auke trafikken på Setrevegen vesentleg. Før behovet for tiltak på Setrevegen er avklara og planlagt, bør ein ikkje opne for dette tiltaket.

Om heilårsveg er aktuelt, må det gjerast ei brei vurdering av dette i neste revisjonsperiode.

2.2.3. Skiløyper

Dersom vinterbrøyta vegutløysing av godkjende hytteområde krev kryssing av preparerte skiløyper i markerte løypetraséar i planområdet, skal dette skje ved at køyvegen blir lagt under skiløypa ved bruk av undergang eller bru.

Ansvar for dette påkviler hytteutbygger, og teknisk løysing skal gå fram av reguleringsplan. Kravet er er teke inn i føresegnene.

2.3. Økonomiske tilhøve

Hyttebygginga som har føregått dei seinare åra har endra karakter sett i høve til tidlegare hytteutbygging i Stryn. Hyttene er blitt vesentleg større og tilknytt ein infrastruktur som gjer dei veileigna til bruk til alle årstider. Storparten av hyttene har eigarar som til vanleg bur utanfor kommunen, og som oppsøker Stryn i feriar og fritid. Dette representerer ein folketilvekst i periodar.

Tilveksten av personar som oppheld seg i Stryn i kortare og lengre periodar gjennom året, inneber ei økonomisk overrisling til det lokale næringslivet. Både i anleggsfasen og gjennom generell bruk blir varer og tenester i stor utstrekning handla lokalt – noko som gjev grunnlag for eit varetilbod og varespekter som det elles ville vore vanskeleg å etablere/oppretthalde.

Eksistensgrunnlaget og moglegheitene for vidareutviklinga av skianlegget på Bøanedsetra avheng også i stor utstrekning av hytteutbygginga i området. Alt i dag kan det registrerast positive effektar på dette området, og ei vidare utbygging vil forsterke dette. Det er såleis ikkje berre grunneigarane som profitterer på denne utbygginga, men også eit breiare næringsliv.

Ut frå eit reint økonomisk perspektiv er det lite som talar mot vidare utbygging av hytter. Det vil likevel kunne verke negativt dersom ei ukritisk utbygging vil redusere attraktiviteten i området overfor nye potensielle hyttebyggjarar. I eit slikt perspektiv vil ei overetablering føre til ei negativ utvikling på sikt når det gjeld utbyggingsomfanget. Det vil såleis vere viktig å verne om dei positive elementa i området som så langt har verka marknadsførande i seg sjølv. Dersom desse forsvinn eller blir reduserte, forsvinn samstundes ein del av grunnlaget for å velje Stryn framfor andre lokasjonar.

Ferdigstillinga av Kvivsvegen i 2012 vil representere eit utvida potensiale innanfor ny hyttebygging. Reiseavstandar og reisetid vil bli redusert og opne den lokale hyttemarknaden i Stryn for endå fleire.

Sett isolert frå ein kommunal-økonomisk synsstad vil ei utbygging representere betre utnytting av kommunal infrastruktur som vass- og kloakkutbygging. Behovet for vidare utbygging av hovudanlegg utover det som alt er gjennomført og/eller vedteke, vil vere avgrensa samstundes som tilknytingsinntektene vil kome. Tilsvarende vil eit auka tal abonnentar innebære at årskostnadene vil kunne fordelast på fleire, og følgjeleg representere ei innsparing for alle – om enn avgrensa. Ei tett utnytting vere fordelaktig framfor spreidd utnytting ut frå omsynet til best mogleg utnytting av kommunal infrastruktur.

Vidare vil ei framhaldande hytteutbygging gje kommunen auka eigedomsskattinntekter.

Ei økonomisk utfordring vil det likevel kunne representere dersom auka utbygging utløyser behov for ny tilførsleveg frå sentrum utanom bustadfelta. Dagens trafikkmengd ligg i hovudsak innanfor den vegklasse som er lagt til grunn for eksisterande veg. Ei massiv utbygging vil kunne endre på dette.

3. Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan

Dette kapitlet summerer opp dei viktigaste endringar som er gjort i kommunedelplanen i høve gjeldande plan.

NB! Kapittel 3 gjeld opprinneleg framlegg til plan etter rådmannen si tilråding. Endringar gjort som følgje av politiske vedtak kan gjere at opplysningar i kapittel 3 er utdatert, sjå difor også kapittel 6, som omtalar endringar som følgje av politiske vedtak.

3.1. Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov

Sidan førre revisjon er ny plan- og bygningslov vedteken, med reviderte forskrifter for kart og plan- utforming. Endringa gjeld nye krav til utforming av plankartet, og gjeld m.a:

- Nokre arealføremål har endra namn og fargekoding. Forskrifta fastset korleis områda skal tekstast, alle romartal i gjeldande plan er bytta ut med bokstavkoding for formål + løpenummer.
- Innføring av omsynssoner. Sikringssoner, støysoner, faresoner og sone med særlege omsyn (friluftsliv, landskap, bevaring naturmiljø og bevaring kulturmiljø) skal no markerast med omsynssone. Dette gjeld til dømes for dei gamle setrane, som no er markert på ein einsarta måte med omsynssone med restriksjonar i høve bygging.

3.2. Oppretting av plan som følgje av betre kartdata

Planen er justert der mellom anna betre kvalitet på kartdata viser at gjeldande plandata er unøyaktige. Dei viktigaste endringar i denne kategorien er følgjande:

- Turløyper mellom Bøanedsetra, Tønningsetra og Ullsheim er innmålt og korrigeret.
- "Kyrkjeråsa" mellom Hynnjelsbruna og Tverrfjellet er plassert meir korrekt etter oppmåling/flyfoto
- Vannkontur er kartlagt i betre målestokk, og plandata er langt på veg oppdatert i samsvar med dette.
- Der eigedomsgrenser har hatt betydning for plassering av plan-liner, er desse sjekka og justert.

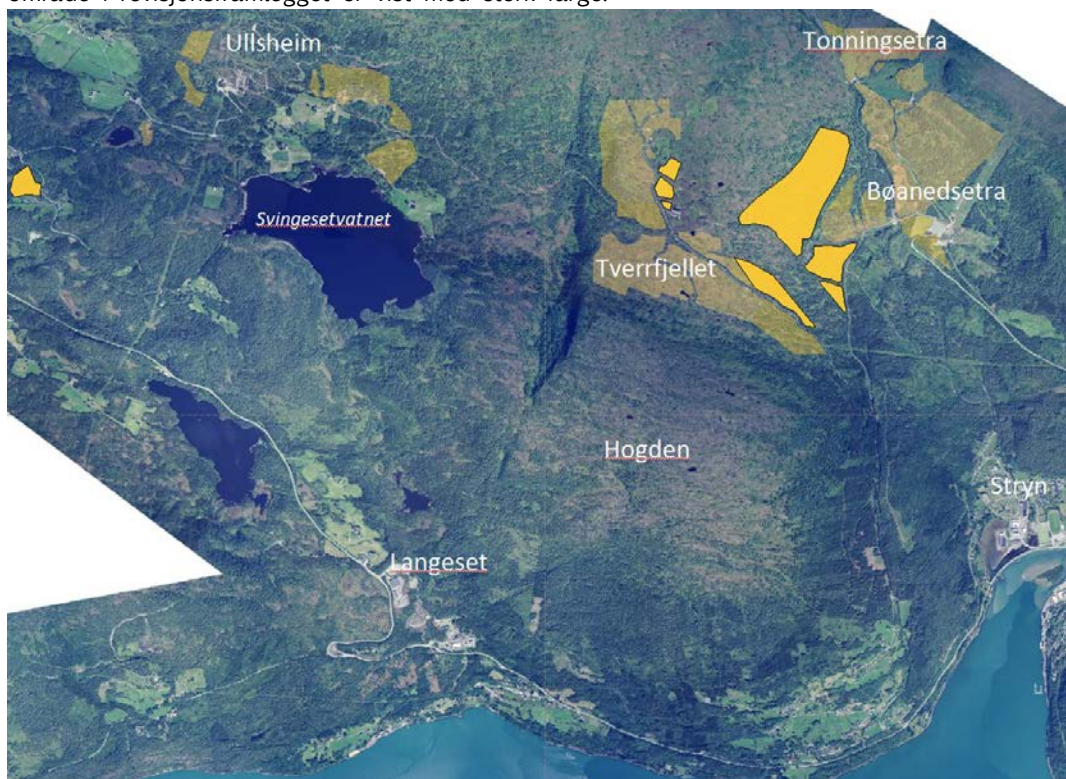
3.3. Område for fritidsbustader

3.3.1. Nye byggeområde

På bakgrunn av innspel frå private grunneigarar er det i framlegget til revidert plan lagt inn nye område for hyttebygging, areala for desse utgjer i sum rundt 520 dekar.

Dei fleste nye byggeareala er plassert i området mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet, og har nemningane F005, F006, F007, F012, F013, F014 og F015. I tillegg er eit areal avsett på Hatledal (F048).

Illustrasjonen på neste side viser hytteområde i gjeldande plan med svak farge, medan nye område i revisjonsframlegget er vist med sterk farge.



Illustrasjonen viser hytteområde i gjeldande plan med svak farge, og nye områda med sterk farge

3.3.2. Justeringar av byggeområde:

Nokre hytteområde har fått justeringar av arealavgrensinga. Det gjeld:

- Områda F002/F003 (ved Øvrebergsetra) er justert noko fordi hyttetomt i gjeldande reguleringsplan er plassert i ein av løypetraséane. Løypetraséen er lagt om i kommunedelplanen.
- Område F004 er justert i høve til løypetrasé og i høve til omsynssone mot Lundesetra
- Område F008 (Hogdeteigane) er justert i høve til dagens løypetrasé og i høve til omsynssone kring Lundesetra.
- Område F011 er justert i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Område F019 og F020 rett vest for Vikaelva er trekt noko lenger vekk frå Vikaelva av omsyn til vassdraget. Arealet er erstatta i område F013.
- Mindre justeringar av områda F027/F028 (Vik/Tønningsetra), i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Mindre justeringar i områda F042/F043 (Dybevoll), etter reguleringsplan/faktisk utbygging.

3.3.3. Sletting av byggeområde

Eitt hyttefelt er teken ut av kommunedelplanen av omsyn til eksponert landskap og for å ta vare på eit større samanhengande område for utøving av friluftsliv. Det gjeld område IV i

gjeldande kommuneplan som ligg i fellesområdet til Vik/Tonning sørvest for Tonningsetra, på motsett side av Vikaelva.

3.4. Dagens tal på hytter - og framtidig potensiale

I samband med planarbeidet er det sett nærare på dagens tal hytter i planområdet Bøasetra-Ullsheim samt potensiale i høve gjeldande plan og denne revisjonen.

	Dagens tal hytter	Ubygde hytter etter gjeldande plan	Nye tomter i denne revisjonen	Potensiale: Utbygging etter revisjonen
Tverrfjellet/Vinsrygg (F001-F012 + setrene)	70	175	25	270
Vik/Tonning (F013-F020 + F027-F028)	83	60	170	313
Bø (F021-F026, F029-F030 og Bøasetra)	180	95	0	275
Ullsheim (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	210	1000

Forklaring til tabellen:

- Dagens tal hytter er eksisterande hytter samt dei som har fått byggjeløyve.
- Ubygde hytter etter gjeldande plan er potensialet for utbygging i dag. Tal hytter er estimert ved å nytte 0,3 hytter pr. daa på Tverrfjellet (F001-F012) og 0,45 hytter pr. daa for resten av planen. Dette er i tråd med eksisterande utbygging, og er noko mindre enn det som er mogleg å bygge ut i høve føresegnene.
- Nye tomter i denne revisjonen er potensialet for bygging i dei nye byggeområda (F005-F007, F012-F015 og F048). Potensialet for tal hytter er utrekna på same måte som for dei eksisterande områda som ikkje er regulert (0,3 hytter pr. daa for F005-F007 og F012, og 0,45 hytter pr. daa for F013-F015 og F048). Ein har i tillegg teke ut hytteområde IV (30 hytter).
- Potensialet for tal hytter i planområdet er utbygging i høve planframlegget. Dette talet er summen av dei tre føregåande summene. Dette betyr at ved full utbygging er det mogleg å bygge om lag 1000 hytter i planområdet.

4. ROS-analyse

4.1. Innleiing

Kommunen som planmynde har ansvar for at samfunnstryggleiken vert ivareteken i planar etter plan- og bygningslova. Det skal takast omsyn til risiko og sårbarheit som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Det er krav om ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbygging, jf. pbl § 4-3. Analysen skal femne om alle risiko- og sårbarheitsforhold som er avgjerande for om areal er eigna til utbygging og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Klimaendringane er forventa å påverke framtidig risiko og sårbarheit, og ROS-analysen må difor vurdere også konsekvensen av klimaendringane.

På kommuneplannivå skal potensiell risiko og sårbarheit identifiserast. Det er berre dei områda som er vurdert som framtidig utbyggingsområde eller LNF med spreidd utbygging, og som omfattar ei endring i høve gjeldande plan, som skal utredast.

Dei områda som er vurdert til å vere potensielle fareområde eller har registrerte verdiar er lagt inn som omsynssone (§ 11-8).

4.2. Avgrensing av analysen

Kommunen har teke utgangspunkt i Sogn og Fjordane fylkeskommune si sjekklister for å velje ut hendingar som må analyserast vidare. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt i neste kapittel. Det er nytta prosa i analysen, ikkje matrise.

Uønskt hending	Relevant?	Kommentar/tilvising
Natur- og miljøforhold		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko eller auka påkjenningar for:		
• Snø- eller steinskred/-sprang?	Ja	Kap. 4.3.1
• Flodbølger som følgje av skred?	Nei	
• Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Nei	
• Flaum/flaumskred?	Ja	Kap. 4.3.2
• Overvatn?	Nei	
• Radon?	Nei	
• Skog-/lyngbrann?	Nei	
• Stormflo?	Nei	m.o.h.
• Vind?	Nei	Skjerma mot vest.
• Sårbar flora?	Ja	Kap. 4.3.3
• Verneområde?	Nei	
• Vassdragsområde?	Nei	
• Kulturminne/-miljø?	Ja	Kap. 4.3.4

Verksemdsrisiko		
Er det i området:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lagring av farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
• Auka risiko eller andre påkjenningar for sårbare bygg, infrastruktur, aktivitetar?	Nei	
Forureining		
Er det i området:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Ja	Kap. 4.3.5
• Forureina grunn?	Nei	
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Fare for permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv?	Ja	Kap. 4.3.5
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Beredskap		
Er det i området:		
• God tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Delvis	Kap. 4.3.6
• Tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Delvis	Kap. 4.3.6
Medfører planen/tiltaket:		
• Behov for nye/auka beredskapstiltak (brann, helse m.v.)?	Nei	Kap. 4.3.6
Infrastruktur		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:		
• Trafikkulykker?	Ja	Kap. 4.3.7
• Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Ja	Kap. 4.3.8

• Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei	
• Manglande kapasitet i VA-system?	Ja	Kap. 4.3.9
Andre forhold		
• Fare for sabotasje/terror?	Nei	
• Fare for annan kriminalitet?	Nei	
• Vatn med fare for usikker is?	Nei	
• Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Nei	
• Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei	

4.3. Risiko for moglege hendingar

4.3.1. Snø- eller steinskred/-sprang

Omsynssoner som viser potensiell ras- og skredfare er lagt inn i plankartet. Sonene er samanfallande med NGU sitt aktsemdskart over utløpsområde for snøskred. Sonene er svært generelle, og ved dokumentasjon gjennom meir detaljert geolograpport kan det vere mogleg å redusere utløpsområda.

Det kan nemnast at NGL har utarbeidd rapporten ”Tønningsetra – Steindalen, Skred og konsekvenser i forbindelse med planlagt skitrekkutbygging” i 2006. Hovudvekta i rapporten er vurdering av skredfaren knytt til utviding av skianlegget i Steindalen med parkeringsareal nord for Tønningsetra, men det er òg gjort vurderingar i høve til eksisterande og planlagd hyttebygging.

4.3.2. Flaum/flaumskred

Erfaringar frå 2011 i Steindøla sitt nedbørfelt, syner at klimaendringar kan føre til flaum/flaumskred. Ekstreme nedbørmengder kan føre til at Vikaelva ikkje tek unna vatnet utan skade langs elva. Det er ikkje lagt inn nye hytteområde i høve gjeldande plan som fører til auka risiko. Det er lagt inn ein buffer mot elva til eksisterande hytteområde F029.

4.3.3. Sårbar flora

Byggeområde for fritidsbustad ved Tønningsetra og Bøasetra kan føre til risiko eller auka påkjenningar for setrane sine naturbeitemarker. Dei to registrerte lokalitetane er difor lagt inn som omsynssone i plankartet.

4.3.4. Kulturminne-/miljø

Byggeområde for fritidsbustad kan føre til risiko eller auka påkjenningar for setrane/stølene i området. Det er difor lagt inn omsynssoner rundt desse i plankartet med tilhøyrande føresegn.

4.3.5. Støy

To eksisterande støykjelder i området er motorkrossbana på Krokane og skytebana på Bøanedsetra.

Støysoner for 70 dBA er lagt inn som omsynssone i planen med føresegn om at det ikkje kan førast opp bustader eller andre støyømtålige bygningar eller uteareal innanfor desse.

Ny hyttebygging planlagd i området vil i seg sjølve føre til støy av betydning for utøvarar av tradisjonelt friluftsliv. Verknader i høve dette er skildra i konsekvensvurderinga for friluftsliv.

4.3.6. Beredskap brann

Sommar:

Tilkomst til kvar enkelt hytte i Hydla og Bøanedsetra. Godt med vatn frå kommunalt vassverk. (Brannkummar i veg).

Tilkomst langs veg frå Vinsrygg til Tverrfjellet.: Ikkje tilkomst til kvar hytte. Sløkkjevatn kun medbrakt på bil og i badedammen. Ikkje brannkummar. Lang innsatstid.

Tilkomst til Ullsheim. Ikkje tilkomst til kvar hytte. Sløkkjevatn medbrakt. Lang innsatstid.

Vinter:

Tilkomst til kvar enkelt hytte i Hydla, og med 4x4 brannbil (ikkje tankbil) til Bøanedsetra.

Kumlokk til brannkummar som regel overfylt med grus, og fastfrosne. Tek lang tid å tine.

Ikkje tilkomst til området ved Lundesetra.

Tilkomst til Ullsheim, men ikkje til kvar hytte. Truleg tilkomst berre til felles parkeringsplassar.

Medbrakt vatn. Lang innsatstid.

Konklusjon:

Hyttefolket kan i alle fall vinterstid vanskeleg pårekne tidleg nok hjelp frå brannvesenet til å berge ei hytte som har teke fyr.

Det som er viktigast her, er at røykvarslerar/alarmanlegg er intakt, og at bebuarar får så tidleg varsel at dei kjem seg ut.

Hyttene skal vere utstyrte med pulversløkkjar (ABC-pulver), gjerne fleire. Gassanlegg bør vere montert av fagfolk.

4.3.7. Trafikkulykker

Hovudtilkomstveg til hytteområdet på Bøasetra og Tonning/Vik går gjennom fleire bustadfelt ved Stryn sentrum, og nær 2 skuleområde og idrettshall. Vi har ingen ulykkespunkt langs vegen, men auka hyttetetal på fjellet gjev auka trafikk og dermed auka fare for trafikkulykker.

Kapasitetsvurdering av tilkomstvegen til hytteområdet og eventuelle avbøtande tiltak vil verte tema i kommunal planstrategi 2012.

4.3.8. Manglande kapasitet i kraftforsyninga

Manglande nettkapasitet ut og inn i kraftforsyningsområdet har vore ei utfordring, som også er omtala i Energiutgreiing for Stryn kommune 2011. Auke i hyttebygginga i forsyningsområdet vil ved utfall av 60 kV til Bø sekundærstasjon kunne gje utfordringar i forsyninga.

4.3.9. Manglande kapasitet i VA-system

Eksisterande og planlagde hytter i området vil i hovudsak bli knytt til godkjent kommunalt avlaupsnett. Vassforsyning til planlagde hyttefelt er relativt kurant, då hovudvassleidninga passerer i området.

Dei nyaste hyttefelta ved Bøanedsetra og Hydla er kopla til kommunalt avlaupsanlegg. 200 mm leidning er lagt langs Setrevegen og kopla til same leidningsnett som bustadfelta ovanfor sentrum. Anlegget toler ein god del større belastning enn det har i dag. Dei svakaste punkta er samleikummane/pumpestasjon ved Bøanedsetra, samt deler av leidningsnettet gjennom

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

bustadfelta ovanfor sentrum. Pumpestasjonen kan oppgraderast, medan det kan bli naudsynt å legge ei ny hovudleidning forbi deler av bustadfelta.

Det er viktig at kommunalteknikken i dei private hyttefelta blir planlagt og bygd i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggar.

For området på Tverrfjellet må det finnast løysingar som ikkje fører til ureining av jordsmonn eller vatn.

5. Konsekvensutgreiing

5.1. Forskrift om konsekvensutgreiing

Krav om konsekvensutgreiing er heimla i plan- og bygningslova § 4-2; "For regionale planar og kommuneplanar med retningsliner eller råmer for framtidig utbygging og for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal planskildringa gje ei særskild vurdering og skildring – konsekvensutgreiing – av planen sine verknader for miljø og samfunn".

I § 2 i forskrift om konsekvensutgreiingar, sist revidert 1. juli 2009, er det lista opp kva planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta. Planen fell inn under punkt b, kommunedelplanar der det blir lagt ut område for utbyggingsføremål, og skal difor konsekvensutgreiast.

5.2. Utgreiingstema

På bakgrunn av tema fastsett i planprogrammet, samt innspel i høyringa av denne, er følgjande tema omfatta av konsekvensutgreiinga:

- Landskap
- Naturmangfald
- Landbruk
- Kulturminne og kulturmiljø
- Friluftsliv

Når det gjeld skytebanestøy vert dette vurdert under ROS-analysen. Markaområde Stryn sentrum, miljøretta helsevern og barn og unges oppvekstvilkår blir vurdert under friluftsliv. Naturmangfald omhandlar både biologisk mangfald og natur. Tilførselsveg frå RV 15 vil bli vurdert i den komande planstrategien og framtidige planar.

Det er nytta følgjande skala til å gradere konsekvensane av planen:

Svært store negative - Store negative - Små negative - Ingen - Små positive - Store positive
- Svært store positive.

5.3. Landskap

5.3.1. Eksisterande tilhøve

Det store landskapet i planområdet består av eit delvis inneslutta landskapsrom mellom høge fjell, men med opning mot vest og sør.

Grov planteskog av gran dominerer nedanfor planområdet. I midtre del av planområdet finn ein til dels tettvaksen furuskog opp til høgde med Tonningsetra. På høgde med Vinsryggsetra, på oversida av Vinsryggmorena finn ein større, opne myrflater. Over den tette skogen får ein ganske betydelege areal med glissen furuskog, med fjellform, og lite omfang av bjørkeskog. Mellom Bøanedsetra og Bøasetra finn ein blandingsskog av fure og bjørk.

I den bratte lia nord for Vinsrygg ligg det to parallelle sidemoreneryggar. Morenerygane er store, spisse og uvanleg velforma, og er av nasjonal verdi. Vinsryggmorena vest for Vikaleva er framleis eit viktig landskapselement, medan det meste av morena aust om Vikaelva er nedbygd av skytebana, skisenteret, parkeringsplassen ved anlegget og eit stort dyrkingsfelt.

Ei anna landskapsform som må nemnast er "Hidehågjen", som ligg i det opne landskapet mellom Øvrebergsetra og Tønningsetra. Det er ikkje planlagt hyttebygging nær denne.

Eksisterande hyttebygging er gjort på noko ulikt vis. Utbygginga ovanfor Bøanedsetra er gjort gjennom høg utnyttingsgrad (om lag 0,5 hytte pr. dekar) og store hytter, der ein har fjerna dominerande tre som landskapselement. Dette har ført til at hyttene har vorte det dominerande landskapselementet. Hyttebygginga ved Øvrebergsetra har lågare utnyttingsgrad (om lag 0,3 hytter pr dekar, og hyttene er mindre og lågare). Dette gjer at området blir i mindre grad dominert av hyttene.

5.3.2. Konsekvensar

I vurderinga av kvar nye hytteområde kan plasserast med minst skadeverknad, er det lagt stor vekt på analyse av landskapsform, vegetasjonstype/høgde over havet, eksponeringsgrad, jf. kapittel 2.1.

Dei planlagde nye hyttefelta er delvis plassert i relativt tettvaksen skog, og vil kunne "kamouflerast" i landskapet slik tilgrensande hyttefelt er utført. Også vegar i terrenget kan verte mindre dominerande.

Hyttefelt F015 og F016 er plassert i område med noko mindre skog og i meir myrlendt terreng. Byggegrunnen kan gjera det vanskeleg å plassere hyttene best mogleg i landskapet, og hyttene kan av den grunn også verte meir dominerande. Ein legg opp til å ikkje berøre Vinsryggmorena med ny hytteutbygging eller vegbygging i tilknytning til slik utbygging.

Framføring av straum kan gjere at hyttene får større betydning som landskapselement ved at lys frå hyttene pregar landskapet.

Slik nye utbyggingsområde er plassert vil dei ha små negative konsekvensar for landskapet.

5.4. Naturmangfald

5.4.1. Eksisterande tilhøve

Omgrepet biologisk mangfald dekker både plante- og dyreriket og naturtyper.

Strynemarka er relativt interessant som leveområde for fleire viltarter. Orrfugl og lirype har ikkje like stor utbreiing i området etter ei betydeleg utbygging. Storfugl (røy og tiur) kan sporadisk registrerast i området, men har lite tilhald aust om Hogden. I planområdet er det registrert hekking av ein sjeldan art av vadefugl, dvergspett samt musvåk i området.

Det er i naturbasen til DN registrert 2 lokalitetar i planområdet med naturtypen naturbeitemark. Kartlegginga har avdekt at naturbeitemarka som omfattar vesentlege deler av Bøasetra er "svært viktig", spesielt på grunn av funn av fleire arter av beitemarkssopp som er karakterisert som sårbare. Naturbeitemarka Tønningsetra vart vurdert som "lokalt viktig" og består av deler av setervollen som enda ikkje har blitt bygd ned av hytter og som fortsett har ein del grasrik beitemark.

Det er elles registrert eitt område med barskog søraust for Svingesetvatnet. Dette er ein fuktig, høgstamma blåbær/småbregne-furuskog som har fått verdi som viktig. Lokaliteten er avmerka med omsynssone i plankartet. Det vil ikkje vere noko konsekvensar for dette området i planframlegget.

5.4.2. Konsekvensar

Beitemarkssoppene og fleire andre kulturlandskapsartar er avhengige av husdyrbeiting. Med aukande tal hytter vil det verte vanskelegare å ha beitende dyr. Så sjølv om naturbeitemarka på Bøasetra og Tønningsetra ikkje får nye direkte inngrep, kan føresetnadane for plantesamfunnet verte dårlegare med auka hyttebygging.

Med bakgrunn i gjeldande definisjonar av kvalifisert villmark og villmarksprega natur, vil meir hyttebygging og vegbygging i området ikkje ha verknader på slike verdier.

Ettersom det allereie er tyngre tekniske inngrep i området vil ikkje planen føre til bortfall av inngrepsfrie naturområder (INON).

Ny planlagt hytteutbygging vil ha små negative konsekvensar for naturmangfald.

5.5. Landbruk

5.5.1. Eksisterande tilhøve

Området er tradisjonelt beiteområde for sau og storfe for gardane i Bø, Tønning og Vik, og gardane på Bergsida. I dag er det ikkje dyrehald i Bø, Tønning eller Vik, men området er framleis nytta av Bergsida beitelag. Eigedomane til Bergsida ligg i det vestlege delen av planområdet, og m.a. Lundesætra, Øvrebergsetra og Vinsryggsætra høyrer til desse. Tilkomsten i sommarhalvåret til beiteområdet for grunneigarane er via vegen frå Vinsrygg.

I 2011 var det sleppt 760 sauer og lam frå 7 bruk på Bergsida på beite i området. Dette er ein auke på 27 dyr frå året før. Det kan også vere dyr frå gardar aust for planområdet som beitar i området delar av beitesesongen. Stort sett held dyra seg ovanfor det som er aktuelle hytteområde, men det normale er at dei føl snøkanten og beiter seg oppover etter som graset kjem til. Store tapstal har vore eit problem i dette området.

Når det gjeld skogbruk har det til no vore råd å kome ut i terrenget for å ta ut tømmer når føret har vore høveleg. Spesielt i den sørvestlege delen av planområdet er det ein del skog, for det meste furu, men også litt gran og lauvskog. Det er planlagt og godkjent opprusting av vegen frå Vinsrygg til Vinsryggsetra, som skogsbilveg til heilårsbruk.

5.5.2. Konsekvensar

Dyreeigarar meiner at aktiviteten i området allereie no er av eit slikt omfang at det påverkar dyra si beiteåtferd. Den klassiske konflikten mellom beitebruk og hytte/fritidsbruk er gjerdehald, kven som har ansvar for dette og kvar det skal settast opp gjerde. Korleis dette skal regulerast må avklarast i detaljplanar. Utbygging av områda vil også sjølvstøtt fortrenge dyra bort frå dei nedbygde beiteareala, og tilgjengeleg beiteområde vert redusert. Di større område som blir utbygde, di vanskelegare vert det for sauene å kome seg til fjells utan å verte uroa i beitinga. Det kan medføre at dyra søkjer nedover i skogen og heim til innmark.

Redusert beiting og dyretrakk vil i løpet av få år medføre at det naturlege stinettet blir borte. Likeeins vil ein få auka attgroing av kratt og småskog, noko som vil gjere det vanskelegare å ta seg fram i området, både for turfolk og andre.

Ei utbygging i samsvar med føreslegne plan vil i stor grad redusere det tilgjengelege arealet for beiting. Konflikhtar mellom dyreeigarar og hytteeigarar vil truleg oppstå.

Ved aukande hyttebygging blir skogsområda avskorne av hytter, og vegar til hyttene. Det er difor viktig at ein mellom hyttene set av korridorar der det er mogeleg å ta seg opp til skogen med skogsbilvegar og større skogsmaskiner. Vegane til hytte-/skogsområda må vere dimensjonerte for tømmertransport med vogntog. Ein må unngå at skiløyper vert lagde i same traseen.

Det er eit spørsmål om tålegrensa er nådd når det gjeld tilhøvet til beiting i området, og resultatet kan bli at dyrehaldet i området blir avslutta, det vil seie store negative konsekvensar.

Dersom det blir teke omsyn til moglegheiter for uttransport av tømmer/ved gjennom året vil konsekvensane for skogbruket vere små negative.

5.6. Kulturminne og kulturmiljø

5.6.1. Eksisterande tilhøve

Føreliggande registreringar syner eitt automatisk freda kulturminne i planområdet. Dette er eit gravminne frå jernalderen som ligg ved Svingeset. Lokaliteten er avmerka i plankartet med ein @.

Innanfor planområdet er ni setrar/støler avmerka med omsynssone bevaring kulturmiljø. Felles for desse er at det er gamle og særmerkte stølsområde med kulturlandskap utan større tekniske endringar. Dette gjeld Maursetsetra, Grendasetra, Holsetra, Øvrebergsetra, Lundesetra, Vinsryggsetra (inkludert Ingebrigten), Vikanedsetra og Tonningnedsetra samt deler av Bøasetra.

Tonningsetra er ikkje avmerka med omsynssone då setra har mista sitt særpreg i og med at det er bygd fleire nye hytter på setra.

Det er ein del bygningar i planområdet som er SEFRAK-registrerte, dette gjeld mellom anna fleire sel og gardsbygningar. Dette er i hovudsak registrerte kulturminne som er eldre enn 1900, men som ikkje er freda. Ein del av desse er bygningar eldre enn år 1850, og er i følgje kulturminnelova § 25 meldepliktige ved riving/ombygging. Dette betyr at kommunen må sende søknad om riving eller vesentlig endring av slike bygningar til vedkomande mynde, som er fylkeskommunen.

Den gamle kyrkjeråsa går gjennom planområdet og er avmerka på plankartet som ein turveg. Råsa går frå Markane, via Lundesetra, om hynnelsbrua (mellom Tonningnedsetra og Vikanedsetra) og vidare langs med gamle setrevegen til kyrkja i Nedstryn.

Den Trondhjemske postveg går gjennom Markane og delvis innafor vestre del av planområdet.

5.6.2. Konsekvensar

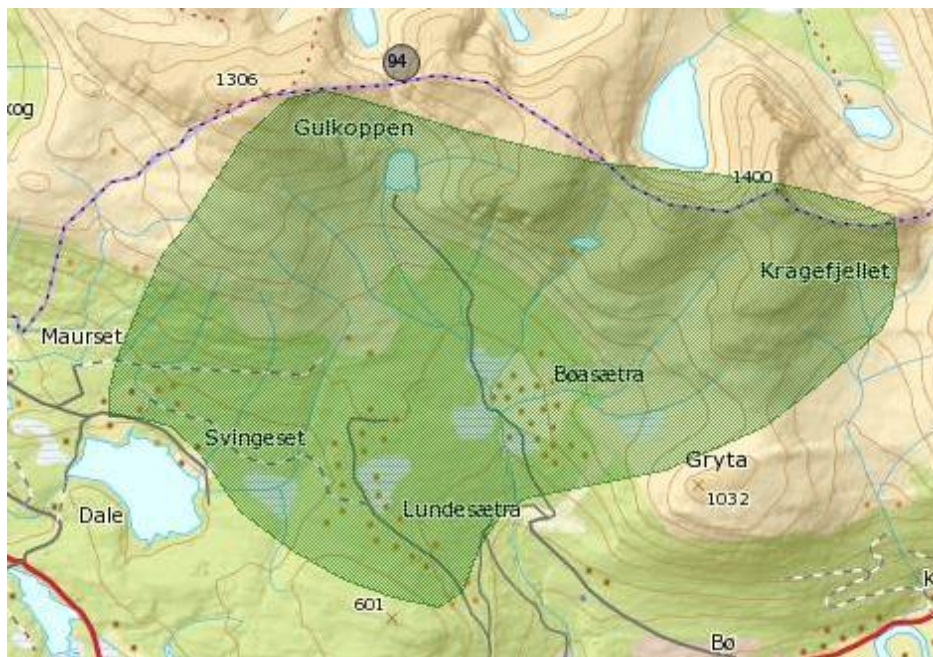
Aktuelle nye utbyggingsområde ligg utanfor stølsområda, og det er halde avstand mot utbygging inntil Kyrkjeråsa.

Det vil vere små negative konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø.

5.7. Friluftsliv

5.7.1. Eksisterande tilhøve

Ein stor del av planområdet har status som "regionalt viktig friluftsområde" i fylkesplan for friluftsliv for Sogn og Fjordane. Ved kommuneplanrevisjonen frå 2006 vart dette området vedteke innsnevra.



Regionalt viktig friluftsområde, kjelde Fylkesatlas

Planområdet inngår også i det vi vil kalle det naturlege Markaområdet til Stryn sentrum. «Marka» som omgrep er nytta på større, samanhengande friluftsområde som grensar inn mot større tettstader og byar. Kommunen har ikkje innført denne statusen for Bøasetra-Ullsheim, men det bør takast med i vurderingane i planen fordi det ikkje finns fullverdige alternativ med like stor betydning for friluftsliv. Strynemarka har liten arealutstrekning. Grensa for det naturlege utfartsområdet i nord er Gullkoppen-Natakupa, i aust Natakupa-Bubergskardet og mot vest Hogden-Svingesetvatnet.

Innfallsportane til "Strynemarka" er ulike til ulike årstider. I grove trekk vil vi beskrive dei slik: For friluftslivaktivitetar på ski er Stryn Vinterski sitt anlegg med parkering på Bøanedsetra den viktigaste innfallsporten. Dei fleste køyrer bil opp til parkeringa og går på ski ulike stader i området. Spesielt langs dei mange preparerte løypene. Den nest viktigaste innfallsporten til området vinterstid er Ullsheim i Markane. Mange køyrer bil frå Stryn sentrum eller andre stader i kommunen og anna omland. Årsaka til oppstart av turen på Ullsheim er at det er tilrettelagt for mange typer aktiviteter for alle aldersgrupper herifrå. Stryn Vinterski sin parkering på Bøanedsetra vert også nytta i barmarkssesongen, men fleire køyrer då til parkeringsplassar ved Bøasetra og Tønningsetra langs privat, bompengefinansiert veg.

Friluftslivsaktiviteten består i hovudsak av fotturar mot Gryta eller mot Gullkoppen via Holvatnet. Andre driv friluftsliv i fjellpartiet Hogden frå vegen opp til Vinsryggsetra og Lundesetra (vegen er ikkje vinterbrøytt). Ein god del menneske går også opp frå bustadfelta ved sentrum langs vegen til skisenteret og går ut i terrenget ulike stader her oppe.

Den minst nytta innfallsporten til området er kanskje den mest opplagte av dei alle når det gjeld fottur på barmark; nemleg å gå opp frå Stryn sentrum langs Vikaelva, forbi Hynnelsbrua og vidare opp til Tonningnedsetra og vidare opp i terrenget enten mot Vik/Tonningsetra eller til Vinsryggsetra. Denne innfallsporten er mykje nytta av skular og barnehagar i undervisning, men til ålment friluftsliv er dette området sannsynlegvis ikkje teke i bruk i samsvar med det ein skulle forvente utifrå folketalet i området.

Stryn sentrum har to større område som fungerer til nærfriluftsliv og dermed kan nåast utan bruk av bil. Det gjeld området Visnes-Årheimsetra på sørsida av dalen og området Kamben-Bøanedsetra-Tverrfjellet og vidare opp i nærliggande fjellområde. Hogden kan vera eit alternativ til Bøanedsetra-Tverrfjellet, men kan ikkje seiast å ha ein slik funksjon i dag.

I Bøasetra-Ullsheim-området vert det utøvd både idrett, rekreasjon og friluftsliv. I dei godt tilrettelagte løypene for skiaktivitet dominerer idrett og rekreasjon som aktivitet. I skogområdet frå Stryn sentrum opp til Hydla, i området opp mot Gryta og Gullkoppen dominerer det tradisjonelle friluftslivet. Det same gjeld for Hogden.

Dei friluftslivaktivitetane som dominerer i Strynemarka er tradisjonell turgåing til fots og på ski. Skulane og barnehagane utøver friluftsliv i form av leiraktivitet. Området har også vore nytta litt til Mountain Bike. Litt fiske i Vikaelva. Dei mange nye hytteeigarane frå andre deler av Vestlandet, vil kunne setje i gang nye typar aktivitetar. Nokre av desse aktivitetane vil sannsynlegvis krevje ein del tilrettelegging og det kan også verte arealkrevjande.

Bøanedsetra-Tverrfjellet inngår i Strynedalen Nord Småviltjaktområde. Dette er det einaste tilbodet om småviltjakt som er ope og tilrettelagt for ålmenta i Stryn kommune. Alle hytteområda og område med preparerte løyper er ueigna for småviltjakt i dag. Storviltjakta skjer ikkje lenger i setrehøgde, men føregår lågare i terrenget på eit viktig hjortetrekk gjennom området.

5.7.2. Konsekvensar

Eksisterande hytteutbygging mellom Vikaelva og Vinsryggsetra har innsnevra potensialet for utøving av tradisjonelt friluftsliv i betydeleg grad. På austsida av Vikaelva er området tett utbygd med hytter og anna infrastruktur. Stiane opp langs vestsida av Vikaelva er uforandra, men med hytter i kort avstand frå stiane. Bruksverdien er dermed redusert.

Mellom Vinsryggsetra og Vikaelva er det i dag ein korridor fri for hyttebygging. Gjennom dette området har Turløyper Stryn ein av sine mest brukte skiløypestrekningar, over til Tverrfjellet. Parallelt med denne i sør går ein turveg, som tidlegare fungerte som kyrkjeveg mellom Markane og Strynedalen. Turvegen er lite nytta på ein skilde strekningar.

Området sin bruksverdi for rekreasjon og idrett er, i motsetnad til det tradisjonelle friluftslivet, svært godt ivareteke fram til i dag. Tilrettelegginga med skiløyper om vinteren og trimaktivitet på "flisløypene" i barmarkssesongen har veldig stor betydning for mange brukarar.

Det nye framlegget til revisjon av kommunedelplanen for Bøasetra-Ullsheim legg opp til ein høg utnyttingsgrad av området til hyttebygging på bekostning av friluftslivet. Om vi slår ein sirkel som omfattar alle byggeområda på Bøasetra, Tonning-/Viksetra og Tverrfjellet, vil mindre enn 40 % av arealet ligg igjen som LNF-område. Ein del av dette arealet kan tene friluftslivet på ein reelt god måte, men med såpass stor utnyttingsgrad som det er lagt opp til, vil ein risikere at område tiltenkt friluftsliv ikkje lenger er funksjonelle.

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

Med den nye planlagde utbygginga av hytter vil den opne, hyttefrie korridoren mellom Tverrfjellet og Vikaelva verte sterkt innsnevra. Det som er lagt igjen som LNF-område vil i liten grad vera eigna til utøving av allsidig friluftsliv, men vil gjera at ein framleis har ein open korridor frå Stryn sentrum opp til det opne fjellområdet ovafor byggefelta. Bruken av denne korridoren, som alternativ til tapte bruksområde i andre delområde, er avhengig av ein del tilrettelegging som til dømes stiar.

Konsekvensen av den nye vegen til hyttefelta F020, F019 og F013, saman med hyttebygginga, kan verte at fleire potensielle friluftslivutøvarar finn området uinteressant, på grunn av nærleiken til hyttene og alle inngrepa i området. Alternativ trase for å gå tur opp i fjellområdet er då via Tverrfjellet og gjennom tilrettelagt løypenett nordover.

Hytteområdet F013 vil legge beslag på svært store areal i øvste barskogbandet inn mot snauare fjellområde. I dette området er det i dag eit svært stort potensiale for mange friluftslivaktivitetar. Dette er ein del av kjerneområdet for friluftsliv i dag. Tapet av området vil vera betydeleg. Dei tilrettelagte skiløypene går utanom og vert ikkje berørt. Verknaden av hyttebygging i område F013 vert noko redusert ved at ein slettar planlagt hyttefelt Vik/Tonning. Dette feltet låg som ein "satellitt" i eit elles urørt område og ville saman med F013 føre til at også dei tilrettelagte skiløypene stort sett berre gjekk langs hyttefeltgrenser.

Hyttefeltet F012 på Tverrfjellet vil ha negativ betydning for friluftslivet ved at det snevrar inn den hyttefrie korridoren nord-sør, men tapet av areal er mindre enn for områda austover mot Vikaelva og ein unngår nærføring til eksisterande turtrasear (kyrkjevegen og skiturløypa).

Hyttefelta F005, F006 og F007 ligg nært inn til det store hyttefeltet vest for vegen til Øvrebergsetra og mellom dei oppkørde turløypene i området. Skal friluftslivet få behalde ein del av kvalitetane i desse små felta er det viktig å unngå for mange hytter i kvart område.

Ein konsekvens av framlegget til ny hyttebygging på Bøasetra-Tverrfjellet er at vi må endre grense for regionalt viktig friluftsområde. Eit eventuelt framtidig Markaområde til Stryn sentrum vert også berørt av dette.

For utøvarar av idrett og rekreasjon vil den nye hyttebygginga det er lagt opp til i moderat grad forringe bruksverdien. For denne målgruppa har dagens utbygging erfaringsvis fungert godt, og vil venteleg også gjera det med utbygging etter den nye planen. Mest negativt er at ein får parallellføring av skiløype/flisløype og tilførselsveg til hyttefelt. Naturopplevinga vert mindre av dette. I høve hyttene er det lagt inn ei buffersone langs skiløypene for å ta vare på løypekvailtetten.

Dess fleire hytter som vert bygd i området, dess fleire potensielle betalalar får ein til å dekke utgiftene med å opparbeide og preparere turløyper for skigåing. Vi kan dermed rekne med eit betydeleg oppsving både for rekreasjons- og idrettsaktiviteten i alpinanlegget og i langrennsskitraseane etter at hytteutbygginga er fullført.

Med den vidare utbygginga som er planlagt vil moglegheita for småviltjakt verte noko dårlegare.

Hytteutbygginga det er lagt opp til i framlegg til plan har ein potensiell kapasitet på rundt 950 hytter og seterhus. Sett i høve til storleiken på naturleg friluftsliv- og rekreasjonsområde er dette veldig tett utbygging. Vi må rekne med at ein stor del av hytteeigarane har ulike typar aktivitetar i friluft når dei er på hytta. Og dei fleste vil nytte sitt nærområde. I høgtider som påske og fellesferie om sommaren kan det bli slik for mange at dei må gå langt, eller i verste fall køyre langt for å kome til den ro og avslapping som dei etterlyser når dei er på ferie. For den som eig hytte i området kan dette verte negativt. Men like

negativt kan det verte om det råkar den fastbuande i Stryn sentrum, som etterspør friluftslivområde i det same fjellpartiet.

Med full utnytting av det arealet som no er avsatt til hyttebygging får vi eit hyttetal i området der vi ganske sikkert har nådd eit metningspunkt. *Nye hyttefelt må leggest til nye område, med andre og større friluftsområde i nærmiljøet.*

Planlagt hyttebygging får *svært store negative konsekvensar* for det tradisjonelle friluftslivet. Markaområdet til Stryn sentrum vert på det næraste avsnørt mellom Vinsrygg og Bøanedsetra, og berre god tilrettelegging kan gjera det mogleg å halde ved like turmoglegheitene mellom Stryn sentrum og fjellpartiet overfor planområdet. Det er likevel svært viktig at ein beheld ein mindre korridor mellom hyttefeltene der det er mogleg å leggje til rette for det tradisjonelle friluftslivet som erstatning for løyper som ikkje lenger vert attraktive..

Med dei nye hyttefeltene som er lagt inn i planane, vil vilkåra for idrett og rekreasjon i dei tilrettelegte løypene lite forringa, ved at ein får eit større brukspotensiale gjennom fleire hytteeigarar, mot at ein motsatt veg får noko redusert kvalitet på løypenettet ved at dei går i hyttefelt, og stadvis har parallellføring til veg.

5.8. Samanstilling av konsekvensvurderinga

Samanstilling av konsekvensar ut frå konsekvensutgreiinga:

Tema	Konklusjon
Landskap	Små negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Små negative
Friluftsliv	Svært store negative

Innspele kommunen har fått til planarbeidet speglar dei to hovudinteressene i planområdet; hyttebygging mot friluftslivinteresser.

Sett frå friluftslivinteressene sin ståstad nærmar planframlegget seg tålegrensa for ein fleirbruk. Konsekvensutgreiinga og ROS-analysen, vedlagt planframlegget, gjev til kjenne kva konflikt planframlegget utløyser.

Det er i planframlegget lagt vekt på å bevare det relativt flate, og meir eksponerte arealet mellom Tønningsetra og Hogden.

Som ein konsekvens av planframlegget er det regionalt viktige friluftsområdet (H530_10) som låg i kommuneplanen 2006-2015 endra. Grensene for området er trekt slik at dei nye byggeområda F013, F014 og F015, saman med alle eksisterande og nye byggeområde på Tverrfjellet vert liggande utanfor friluftsområdet.

5.9. Naturmangfaldlova

Som planmynde er kommunen forplikta til at alle saker som berører naturmangfaldet skal vurderast etter Naturmangfaldlova (NML) §§ 8-12, jf. § 7. Omsyn til naturmangfaldet er vurdert i landskaps-analyse, ROS-analyse og konsekvensutgreiinga. Som ein følgje av dette er nokre moment teken inn i føresegnene og retningslinene til planen.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) i planområdet er vurdert som tilstrekkeleg, så det er ikkje behov for å ta i bruk føre-var-prinsippet (§ 9).

Etter § 10 "Økosystemtilnærming og samlet belastning" skal ein påverknad av eit økosystem vurderast ut frå den samla belastninga som økosystemet er eller vil bli utsett for.

Konsekvensutgreiinga for planen syner at konsekvensane for naturmangfaldet vil vere små negative. Dersom ein tek omsyn til at det er planlagd fritidsbustadar på relativt store areal i planområdet vil truleg den samla belastninga for området bli høgare.

§ 11 i NML seier at "kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshavar". Tiltakshavar kan påleggast tilbakeføring av terrenget etter inngrepet mot mest mogleg naturleg tilstand. Dette prinsippet er teken inn i dei generelle føresegnene til planen.

I § 12 i NML står det følgjande om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar: "For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater". Utbyggingsområde for fritidsbustadar er ikkje samanfallande med omsynssoner for friluftsliv, landskap eller naturmiljø.

6. Politisk handsaming

6.1. Vedtak i Formannskapet 07.12.11

Formannskapet behandla rådmannen sitt framlegg til revidert plan (datert 29.11.11) på møte 07.12.11. Saka blei sendt tilbake til administrasjonen for vidare utgreiing/sakshandsaming med følgjande punkt:

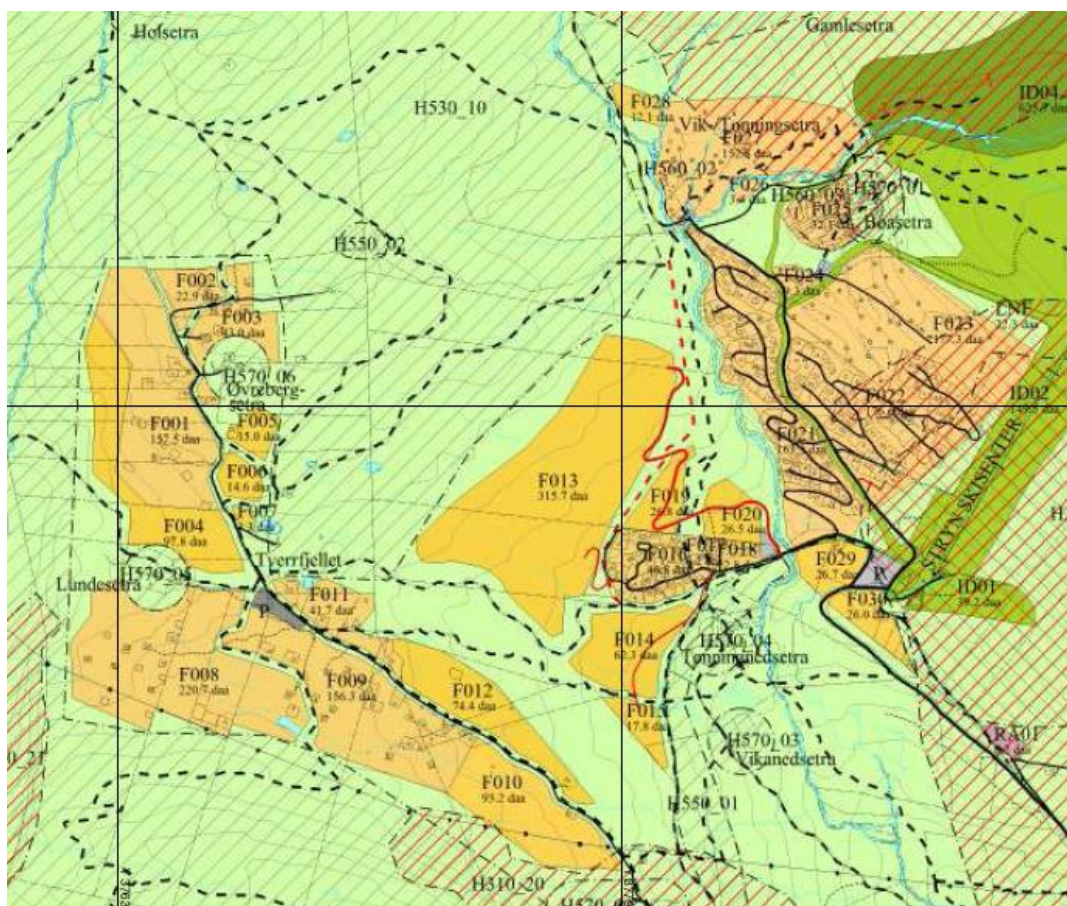
- Talet på hytter vert auka (150 – 200 hytter)
- Finne ei betre løysing for korridorproblematikken
- Ta inn att felt IV frå gjeldande kommunedelplan– Tonning/Vik

6.1.1 Justert planframlegg

Auke av tal hytter

Ein har auka talet på nye hytter i området både ved å ta i bruk nye område for utbygging, og ved å opne for høgare utnytingsgrad i nokre felt.

Auken av areal er gjort der det er innspel/ønskje om byggeareal. Etter endringa har grunneigarar i større grad fått innfridd sine innspel om utbyggingsareal. Alle nye areal er plassert frå Tverrfjellet og austover. Dette området såg slik ut i rådmannen sitt opphavelge planframlegg:



Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

Auka byggeareal er plassert ved utviding av byggeområda på Vinsrygg (områda F012 og F015), på Tverrfjellet (områda F005, F006, F007, F009 og F011, samt Vik (områda F013, F014 og F032). Dette aukar potensialet for nye hytter med ca. 125.

Dei områda som har fått høgare utnyttingsgrad er områda F010 og F012. I føresegnene er utnyttingsgraden føreslege auka frå 0,35 hytter pr. dekar til 0,50 hytter pr. dekar. Dette aukar potensialet med 30 hytter.

I sum er potensialet for tal hytter i området auka med 155 i høve rådmannen sitt opphavelige planframlegg, frå 1000 til 1155 hytter. Når felt IV Tønning/Vik i tillegg blir teke inn att i planen, er det teoretiske potensialet i planområdet på 1181 hytter.

	Dagens tal hytter	Ubygde hytter etter gjeldande plan	Nye tomter i denne revisjonen	Potensiale: Utbygging etter revisjonen
Tverrfjellet/Vinsrygg (F001-F012 + setrene)	70	175	112	357
Vik/Tønning (F013-F020, F027, F028, F031 og F032)	83	60	264	407
Bø (F021-F026, F029-F030, Bøasetra)	180	95	0	275
Ullsheim (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	391	1181

Tabellen er utarbeidd etter same mal som den opphavelige i kapittel 3.4.

Korridor ved ski-/turløyper

Formannskapet vedtok at administrasjonen skulle finne ei betre løysing for korridorproblematikken. I dette ligg det eit ønskje om smalare buffer frå løypene til hytteområda, slik at meir areal kan nyttast til hyttebygging.

Avstanden frå stiar og løyper til hytteområda varierer. I nokre område har ein nytta gjeldande reguleringsplan, i andre har ein gjort innmålingar av terrenget der terrengformer tilseier ein særskilt avstand mellom løype og hyttefelt. Dette siste er særleg tilfelle for løypa som går sør for område F013.

Som følgje av vedtaket er korridorar gjort smalare for nokre løyper og stiar. Døme på avstandar i revidert planframlegg:

Løypa mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet:	2x15 – 2x50m
Vegen frå Vinsryggsetra – Tverrfjellet:	ca 2x15 meter
Løypa mellom F008 og F009:	ca 2x10m
Mellom ulike felt på Tverrfjellet:	ca 2x15 m
«Kyrkjeråsa»:	2x6 - 2x13m

Felt IV – Tonning/Vik

Felt IV Tonning /Vik hyttefelt ligg i gjeldande plan frå 2006. Dette området var opphavleg teke ut fordi det i følgje landskapsanalysa er plassert i eit område som ut frå landskapsomsyn bør skånast for utbygging.

I samsvar med formannskapet sitt vedtak hytteområdet igjen teke inn i planframlegget, som F031. på grunn av den eksponerte plasseringa av feltet, har rådmannen gjort framlegg om noko lågare utnyttingsgrad for dette feltet enn dei andre felta, 0,25 hytter pr. dekar. Dette gjev feltet eit potensielle på 26 hytter. Dette talet kjem i tillegg til auken på 155 hytter.

6.1.2 ROS

Ved å leggje ut enda fleire område til fritidsbustadar vil ein auke utbyggingsarealet.

Ut frå gjennomført ROS-analyse på det som er lagt ut som framtidig utbyggingsområde kan ein ikkje sjå at dei nye hytteområda vil auke den potensielle risikoen og sårbarheita for planområdet. Ein visar elles til ROS-analysa, jamf. kap. 4.

Største utfordring for det auka talet hytter vil gjelde infrastruktur og tilkomstveg, jamfør kapittel 2.2.

6.1.3 Konsekvensutgreiing

Det blir vist til konsekvensutgreiinga kapittel 5. Konsekvensane ved å leggje ut ytterlegare areal til fritidsbustadar er vurdert i høve dei ulike utgreiingstema:

- Landskap
- Naturmangfald
- Landbruk
- Kulturminne og kulturmiljø
- Friluftsliv

Landskap

Auka tettheit av hytter og utviding av hyttefelta, slik det er lagt opp til, vil gje store negative konsekvensar i høve landskapet. Dette skjer fordi det må byggast tettare, og hyttene vert dermed vanskelegare å kamuflere i terrenget. På den måten vil hytter dominere over alle naturelement som blikkfang for den som går i området. Spesielt vil ein merke dette i øvre del av felt F013. F031 ligg i eit svært ope terreng og hyttene vil dominere som landskapselement. Vinsryggmorena vil også verte prega av tette hyttefelt i bakkant.

Konsekvensen vil auke frå Små negative til Store negative,

Naturmangfald

Dei nye tilrådde hyttefelta i tråd med vedtak i formannskapet vil ikkje berøre omtalte område med stort biologisk mangfald direkte. Men det auka talet med hytter i området vil til dømes beitemarkssopp få dårlegare vilkår på grunn av manglande husdyrbeiting.

Dei negative konsekvensane vil auke, men framleis små negative konsekvensar.

Landbruk

Ved å bygge ut heile området mellom Vinsryggmorena og setrevegen frå Vinsrygg, stengjer ein den korridoren som kunne vore nytta som «ferdselsåre» for husdyr som beitar seg opp gjennom utmarka. Dersom hyttefeltet vest for vegen også blir fortetta, er det berre setrevegen som kan nyttast til flytting av dyr til og frå beite. Tilgjengeleg beiteareal vert også redusert. I praksis kan området verte ueigna for beitedyr.

Konsekvensane for landbruk vert etter dette alternativet svært store negative.

Kulturminne og kulturmiljø

Fortetting i fleire hyttefelt og til dels utviding av hyttefelt vil redusere verdien av fleire stølsområde som kulturmiljø. Kyrkjeråsa vil få sterkt redusert opplevingsverdi fordi det kjem hytter på begge sider av råsa langs ei lang strekning, og fleire tilførselsveggar vil krysse råsa.

Konsekvensen vert endra frå små negativ til stor negativ.

Friluftsliv

Tillegget på ca. 155 hytter utover fyrste planframlegg vil fjerne fleire av dei små felt der tradisjonelt friluftsliv framleis kunne utøvast og fjerne korridoren mellom Stryn sentrum og Gulkoppen med tanke på eit eventuelt framtidig Markaområde. Å ta inn i planen igjen område F031, samt å heve grensa for hyttebygging i F013 vil gje lite spelerom for tradisjonelt friluftsliv med utgangspunkt frå Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra.

Det preparerte skiløypenettet får mindre buffersoner mot hyttefelt fleire stader, slik at aktivitet langs desse løypene i stor grad vil opplevast som å gå i byggefelt meir enn å gå i natur.

Det utvida løypenettet er ein direkte konsekvens av hytteutbygging. Nye løyper/stiar er positivt for uteaktivitet.

Konsekvensen Svært store negative vert ståande som høgste grad av konsekvens.

6.1.4 Oppsummering

Samanstilling av konsekvensar etter revidert planframlegg

Tema	Konklusjon
Landskap	Store negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Svært store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Store negative
Friluftsliv	Svært store negative

Auken på tal hytter medfører større konsekvensar på alle utgreiingstema.

6.2. Vedtak i Formannskapet 16.05.12

Formannskapet behandla innkomne merknader etter offentlig gjennomsyn i sak FO 077/12. Blant merknadene var ei motsegn frå Fylkesmannen. Fleire endringar av planen vart vedtekne, og revidert plan må på nytt leggast ut til offentlig gjennomsyn.

6.2.1 Endringar av planen i revisjon B

I samsvar med vedtaket i sak 077/12 er plankart og føresegner justert.

Plankartet er endra på følgjande punkt:

- a. Område F031 er teke ut av planen
- b. Det er oppretta ein korridor mellom områda F011/F012 og F015/F032
- c. Område F013 er mot nordvest redusert med 52,2 daa.
- d. Kyrkjeråsa mellom Vikaelva og Tverrfjellet er lagt i ei omsynssone på ca 20 meters breidde.
- e. Det er lagt omsynssone rundt setrevollen på Tonningssetra. Denne påverkar ikkje utbyggingspotensialet i gjeldande reguleringsplan for Tonningssetra.
- f. Avgrensinga av område F004 er trekt noko sørover, slik at korridoren mellom område F004 og F008 er på 2 x 21 meter.
- g. Mindre justeringar er gjort i område F003 og F005.

Føresegnene til planen blir endra på følgjande punkt:

- a. Utnyttingsgrad i områda F010 og F012 er endra frå 0,5 til 0,35 hytter pr. dekar.
- b. I føresegner til omsynssone- bevaring av kulturmiljø er teke inn krav om at tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggast fram for fylkeskommunen til vurdering.

Desse tiltaka reduserer utbyggingsarealet for hytter med 256 dekar. Samla utbyggingspotensiale blir redusert med om lag 130 hytter i høve til forrige planframlegg.

6.2.2 Konsekvensutgreiing

Det er gjort ei enkel vurdering av i kva grad dei siste endringane påverkar tidlegare konsekvens-analyser:

Landskap

Med eit redusert totalomfang av hytter, og størst endringar gjort i dei mest sårbare område, vurderer rådmannen konsekvensgraden for landskapet no er tilbake til det nivå som vart sett i rådmannen sitt opprinnelege framlegg.

Konsekvensen er redusert frå Store negative til Små negative.

Naturmangfald

Uendra.

Landbruk

Gjenoppetting av ein korridor mellom Vinsryggmorena og setrevegen frå Vinsrygg, er eit positivt bidrag, sjølv om korridoren er ein del smalare enn i rådmannen sitt opprinnelege framlegg. Fortettinga vest for setrevegen er reversert.

Konsekvensane for landbruk vert redusert frå svært store negative, men er framleis store negative.

Kulturminne og kulturmiljø

Konsekvensen for kulturmiljø vart etter forrige planending skalert opp, på grunna av omsyn til kyrkjeråsa, samt fortetting og utviding av fleire hyttefelt. Med omsynssone langs kyrkjeråsa og kring Tønningsetra, og med redusert omfang av hyttebygging, vurderer vi konsekvensane til å vere tilbake på same nivå som i opprinneleg framlegg. Konsekvensen vert endra frå stor negativ til små negativ.

Friluftsliv

Konsekvensane for tradisjonelt friluftsliv var allereie i rådmannen sitt framlegg vurdert som svært store negative, og får dermed ikkje endra nivå i dette planframlegget.

Vi tek med formannskapet sitt innspel om at eit utvida løypenettet er ein positiv konsekvens av hytteutbygging, og at nye løyper og stiar er positivt for uteaktivitet.

6.2.3 Oppsummering

Samanstilling av konsekvensar etter revidert planframlegg datert 21.05.12

Tema	Konklusjon
Landskap	Små negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Små negative
Friluftsliv	Svært store negative

6.3. Vedtak i Formannskapet 05.12.12

Formannskapet behandla innkomne merknader etter 2. gongs offentleg gjennomsyn i sak FO 230/12. Følgjande vedtak vart gjort:

- "1. Framlegg til kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim blir endra i samsvar med rådmannen sine tilrådingar, vist på revisjon C av plankartet dagsett 24.10.2012.
2. Kommunedelplanen utarbeidast slik at det gis prioritet for å bygge på 68 stk tomter på Hydla II, slik som tidligare godkjent til framlegg for offentlig gjennomsyn den 21/8-12.
3. Reviderte plandokument blir å legge ut til eit avgrensa offentleg gjennomsyn i 6 veker. Uttale skal innhentast frå offentlege instansar som er råka av dei siste endringar."

Til møtet låg føre eit planframlegg kalla revisjon C, som illustrerer nokre av endringane. Nytt plankart og planhefte med revisjonsbokstav D, fangar også opp endringar som følgjer av punkt 2 i vedtaket.

6.3.1 Endringar av planen i revisjon D

Plankartet er endra på følgjande punkt:

- Område F005 er utvida frå 15,2 til 20,4 dekar. Mindre justering av skiløypa.
- I område F007 er 5,8 dekar flytta frå vestre til austre del av feltet.
- F014 og F032 er trekt saman til eit samanhengande byggeområde, samt at nordre avgrensing av byggeområda er trekt noko nærare turløypa. I sum utgjer dette ein auke av byggeareal på 10 dekar.
- Endra utforminga av område F013:
 - utviding mot nord, herav 52 dekar som kompensasjon for uttaket av 104 dekar i F031 (tidlegare felt 4 som ligg i gjeldande plan).
 - reduksjon av areal på midtre del av F013 (-15 daa)
 - Mindre justeringar i søndre del av F013 (+ 5 daa)
- Samla justeringar i revisjon D medfører ein auke i utbyggingsareal på 65 daa.

Endring i **føresegnene** til planen:

- Endra ordlyd i punkt 2A, vedrørande utnyttingsgrad:
"I område for fritidsbustad kring Tverrfjellet skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,35 hytter pr. dekar, og storleiken på kvar hytte skal vere maksimalt 120 m² BRA. Dette gjeld områda F001 - F012. (For øvrige område må maksimal storleik på hyttene fastsetjast i reguleringsplan.)"

For øvrige område for fritidsbustader (F013 – F048) skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,50 hytter pr. dekar. Unntak frå denne regelen:

- Område som allereie er omfatta av gjeldande detaljplan med anna utnyttingsgrad og maksimal hyttestorleik.
- Den del av område F013 som ligg på gnr.46 bnr.113 kan utbyggast med inntil 68 hyttetomter, jamfør framlegg til reguleringsplan for Hydla 2 utlagt til offentleg gjennomsyn 21.08.12."

Oppsummering

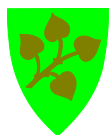
Framlegg til kommunedelplan som var utlagt til 2. gongs offentleg gjennomsyn hadde eit teoretisk potensiale på 1051 nye hytter. Revisjon D av planen har auka dette talet til 1097. Mykje av auken har samanheng med forhandlingar med sikte på å sikre avtalar for allmenn bruk av friluftslivsområde og løypenett. Dette arbeidet vil også bli følgt opp vidare etter godkjenning av kommunedelplanen.

6.4. Vedtak i Kommunestyret 25.02.13

I samband med behandling av innkomne merknader etter 3. gongs offentleg gjennomsyn hadde Rådmannen lagt til følgjande under pkt. 8 i føresegnene: *I tillegg til NGU sine aktsemdskart må ein vurdere NGI sine stein- og snøskredkart der desse er utarbeidd.*

Formannskapet vedtok Rådmannen si tilråding med følgjande endring under pkt. 1C siste ledd: *Naturinngrep over 550 m.o.h. som er synlege på barmark skal ikkje gjennomførast. Unntaket frå denne hovudregelen er panoramaløypa som går frå Holsetra via Grendesetra mot Hornindal kommune. Det kan i denne traséen gjerast tiltak som ikkje verkar skjemmande i barmarksesongen. Større tiltak krev godkjenning før iverksetting.*

Kommunestyret vedtok planen med desse endringane 25. februar 2013 – KS-006/13.



Stryn kommune Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer gjeld for område innanfor planavgrensing i plankartet og er heimla i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (Plan- og bygningslova – PBL). Juridisk bindande føresegn er ramma inn, dei andre er retningslinjer. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er av forklarande og rettleiande karakter og skal leggjast til grunn ved vidare planlegging og sakshandsaming.

Tidlegare godkjende reguleringsplanar skal framleis gjelde så langt dei ikkje er i strid med kommunedelplanen.

Arealføremål i kommunedelplanen:

- Bygningar og anlegg (PBL § 11-7 2.ledd nr.1)
 - Fritidsbusetnad
 - Råstoffutvinning
 - Nærings bygningar
 - Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 2.ledd nr.2)
 - Parkering
- Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 11-7 2.ledd nr.5)
 - LNF-føremål
 - LNF-føremål med spreidde bustader
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7 2.ledd nr. 6)
 - Drikkevatn
 - Friluftsområde

Omsynssoner i kommunedelplanen:

- Sikringssoner (PBL 11-8 a)
 - Nedslagsfelt drikkevatn
- Støysoner (PBL 11-8 a)
 - raud sone etter rundskriv T-1442
- Faresoner (PBL § 11-8 a)
 - Ras- og skredfare
- Sone med særlege omsyn (PBL § 11-8 c)
 - Friluftsliv
 - Landskap
 - Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø

GENERELLE FØRESEGNER

1 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

A. Miljøkvalitet

Fritidsbustader skal lokaliserast slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak.

B. Estetikk

Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innanfor kvart hyttefelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast.

Bygg skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma, tek opp naturlege høgdeskilnader og gjev minst mogleg endring i eksisterande terreng. Terrenghandsaming skal dokumenterast i reguleringsplan med snitt som viser plassering i terreng og inngrepet i terreng før og etter tiltaket.

Den nye bygnaden må kunne innpassast i og underordne seg eksisterande struktur når det gjeld bygningshøgde, uteareal, volum, grad av utnytting mv.

C. Natur, landskap og grønstruktur

Inngrep i naturen skal avgrensast mest mogleg. Ved lokalisering og utforming av tiltak på det einskilde felt, skal det takast omsyn til naturelement som for eksempel naturleg vegetasjon, kollar og bekkedrag, bygg skal til dømes ikkje plasserast oppe på kollane.

Ved utbygging skal det takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon og vegetasjonslag. Terrenginngrep skal som hovudregel re-vegeterast med naturleg vegetasjon ved bruk av innblanding av eksisterande vegetasjonsdekke i vekstlaget. Ein skal nytte stadeigne arter ved tilplanting.

Naturinngrep over 550 m.o.h. som er synlege på barmark skal ikkje gjennomførast. Unntaket frå denne hovudregelen er panoramaløypa som går frå Holsetra via Grendesetra mot Hornindal kommune. Det kan i denne traséen gjerast tiltak som ikkje verkar skjemmande i barmarksesongen. Større tiltak krev godkjenning før iverksetting.

Ein kan opparbeide og preparere skiløyper i planområdet med motorkøyretøy. Løypene kan nyttast av ålmenta til konkurransar og til ervervskøyring i medhald av nasjonal føresegn til motorferdselslova.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR EINSKILDE OMRÅDE

2 Bygningar og anlegg

A. Fritidsbusetnad (PBL §§ 11-9 nr. 1, 4, 5, 6 og 11-10 nr.1)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbustadar med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal. Omfattar område F001-F032 og F040-F043 og F045-F048.

For ein del område avsett til framtidig fritidsbusetnad skal det utarbeidast reguleringsplan (detaljregulering) før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 vert tillate. Plankravet gjeld for følgjande område: F004, F005, F006, F007, F009, F010, F012, F013, F014, F015, F019, F020, F029, F030, F032, F040, F041, F043, F045, F046 og F048

Tilbygg og ombygging av eksisterande hytter og nybygg på tidlegare frådelt tomter er unnateke plankravet, der høve til lovverk er ivareteke.

Kommunen ved kommunestyret kan krevje ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen, jf. PBL § 17-2.

Kryssing av skiløyper

Dersom vinterbrøyta vegutløyning av godkjende hytteområde krev kryssing av preparerte skiløyper i markerte løypetraséar i planområdet, skal dette skje ved at køyrevegen blir lagt under skiløypa ved bruk av undergang/bru. Teknisk løysing skal gå fram av reguleringsplan.

Utnyttingsgrad

I område for fritidsbustad kring Tverrfjellet skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,35 hytter pr. dekar, og storleiken på kvar hytte skal vere maksimalt 120 m² BRA. Dette gjeld områda F001 - F012. (For øvrige område må maksimal storleik på hyttene fastsetjast i reguleringsplan.)

For øvrige område for fritidsbustader (F013 – F048) skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,50 hytter pr. dekar. Unntak frå denne regelen:

- Område som allereie er omfatta av gjeldande detaljplan med anna utnyttingsgrad og maksimal hyttestorleik.
- Den del av område F013 som ligg på gnr.46 bnr.113 kan utbyggast med inntil 68 hyttetomter, jamfør framlegg til reguleringsplan for Hydla 2 utlagt til offentleg gjennomsyn 21.08.12.

Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for følgjande område:

- F006 og F007.
- F014, F015 og F032.
- F019 og F020.

B. Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Omfattar masseuttaket ved Lida, RÅ01.

C. Næringsbygningar

Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Omfattar sagbruket på Flore, N001 og N002.

D. Idrettsanlegg

Føremålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Omfattar skytebana på Bøanedsetra, ID01, Stryn skisenter, ID02, ID03 og ID04, motorkrossbana på Krokane, ID09, og Ullsheim, ID20.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A. Parkering

Føremålet gjeld område avsett til parkering på Tverrfjellet, ved Stryn skisenter, ved Bøasetra og Vik-/Tonningsetra.

4 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF)

A. LNF-føremål (PBL § 11-11 nr. 1)

Føremålet gjeld område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF områda er det bare tillét å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Inn under stadbunden primærnæring vert rekna næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar.

Bygningar og anlegg kan førast opp etter enkeltvise søknader på følgjande vilkår:

1. Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for landbruket og gardstilknytta næringsverksemd.
2. Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og bygningsmessig gli inn som ein del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsfjøs.
3. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus (våningshus). Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet.

B. LNF-føremål med spreidde bustader (PBL § 11-11 nr. 2)

Føremålet gjeld område sett av til landbruk, natur og friluftsliv, der spreidd busetnad er tillate. Omfattar eit areal på Hatledal, LNFB01.

I dette området er det tillate med frådelling og bygging for spreidd bustadbygging. Det kan oppførast inntil 4 bustadhus. Løysing for vatn og kloakk skal vere avklart før bygging tek til.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

A. Drikkevatn

Føremålet er drikkevasskjelde med vedtekne klausular for bruk. Omfattar Holvatnet, DRV01.

Drikkevatnet med nedslagsfelt er markert i plankartet med omsynssone og har egne føresegner.

B. Friluftsområde

Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona. Omfattar Svingesetvatnet, FRV01, samt mindre vatn i planområdet.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

6 Sikringssone for drikkevatt (PBL § 11-11 nr. 3)

Sikringssone for sikring mot forureining av vatn som er drikkevatt. Omfattar Holvatnet med sitt nedslagsfelt, H110_01.

Holvatnet er klausulert etter gjeldande forskrift om vassforsyning og drikkevatt (Drikkevassforskrifta). Tiltak i området må vera i samsvar med klausuleringa.

7 Støysoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone for sikring mot fare og støy frå skytebane. Skytebana på Bøanedsetra, H210_01, og motorkrossbana på Kroken, H210_02, med tilhøyrande anlegg og sikringssone vert synt med omsynssone i kartet. Sona er i tråd med raud sone etter rundskriv T-1442 (70 dBa)

Innanfor restriksjonssone for støy over 70 dB kan det ikkje førast opp bustader eller andre støyømtåle bygningar eller uteareal.

8 Faresoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone som syner potensielt ras- og skredfare i planområdet. Sonen er samanfallande med NGU sitt aktsemdskart over utløpsområde for snøskred. Omfattar H310_10 til H310_17.

Ved planlegging av tiltak innanfor ein/fleire av faresonene må tiltakshavar få kompetente fagfolk til å vurdere den reelle skredfaren, og om naudsynt iverksetting av tiltak for å redusere faregraden. I tillegg til NGU sine aktsemdskart må ein vurdere NGI sine stein- og snøskredkart der desse er utarbeidd.

9 Soner med særlege omsyn

A. Friluftsliv (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone som syner område med store lokale og regionale friluftslivsverdiar, H530_10. Det skal takast vare på eit større samanhengande naturområde fritt for hytter og andre større terrenginngrep.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur eller friluftslivsinteressene er ikkje tillate.

B. Landskap (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssoner som gjeld område med store verdiar for landskapet. Omfattar Vinsryggmorena, H550_01, og Hidehågjen, H550_02.

I område som er viktig for landskapet skal ikkje utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep, samt frådelling til slike formål, finne stad.

C. Bevaring naturmiljø (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssoner som gjeld område med viktige naturtypar og sårbare og truga artar av nasjonal eller regional verdi. Omfattar H560-01 (barskog sørvest for Svingesetvatnet), H560_02 og H560_03 (naturbeitemark på Vik-/Tonningsetra og Bøasetra).

I område som er registrert som viktige naturtypar skal ikkje utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep, samt frådelling til slike formål, finne stad.

D. Bevaring kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Omsynssoner som gjeld dei gamle, særmerkte stølsområda, "Ingebrigten" og "kyrkjeråsa". Omfattar delar av Bøasetra (H570_01), Vinsryggsetra og Ingebrigten (H570_02), Vikanedsetra (H570_03), Tonningnedsetra (H570_04), Lundesetra (H570_05), Øvrebergsetra (H570_06), Holsetra (H570_07), Grendasetra (H570_08), Maursetsetra (H570_09), Tonningsetra (H570_10) og "kyrkjeråsa" (H570_11).

Endring av eksisterande byggverk på stølsområda, oppussing og rehabilitering skal ta omsyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi.

Oppføring av bygg som ikkje inngår i dei stølsområda og har annan bruksfunksjon skal ikkje plasserast innanfor omsynssonene. Unnateke frå dette er hyttepunkt i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Tonningsetra, godkjent 13.11.07.

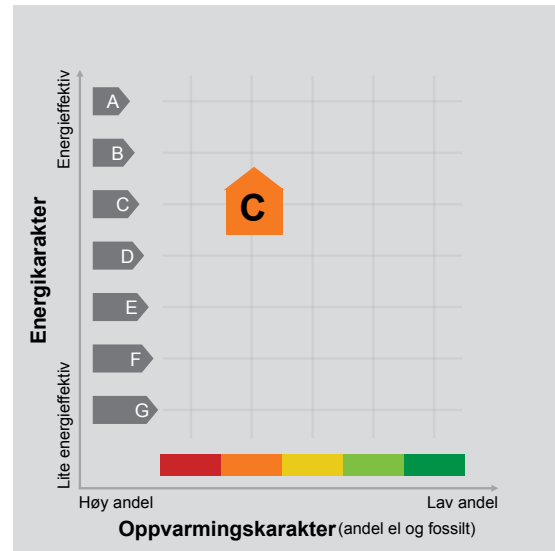
Ein skal søkje å unngå bygging av landbruksveg heilt fram til stølsområdet for å sikre rekreasjonsverdien og dei estetiske kvalitetane i stølsområdet. Veg til stølen bør avsluttast utanfor omsynssonene kring stølane.

Ved eventuell bygging utanom gamle tufter, skal nybygget passe inn i byggesystemet på stølen og elles følgje retningslinene for utvendig utsjånad. Form, storleik, farge, materialval (utsjånad utvendig) skal vere i pakt med tradisjonane på stølen, og dokumentasjon av dette skal følgje byggemeldinga.

Tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggast fram for fylkeskommunen til vurdering før byggjeløyve vert gjeve.

Innafor omsynssona langs "kyrkjeråsa" skal det ikkje gjerast fysiske inngrep. Unnateke frå dette er kryssingspunkt for tilkomstveg i samsvar med arealdelen. Kryssing skal gjerast på skånsom måte i høve råsa og landskapet, og med avbøtande tiltak som gjer det lett for gåande på råsa å krysse tilkomstvegen.

Adresse	Demmemyrvegen 5
Postnummer	6783
Sted	STRYN
Kommunenavn	Stryn
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18078171
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-47169
Dato	05.11.2024



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

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

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

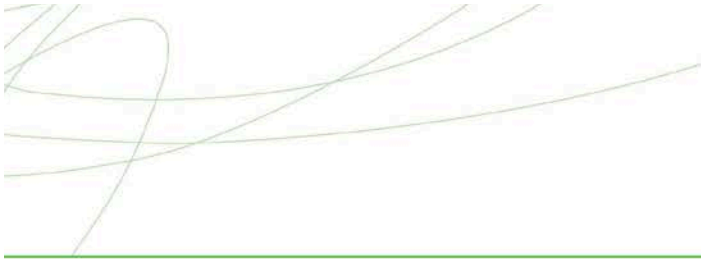
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Redusér innnetemperaturen

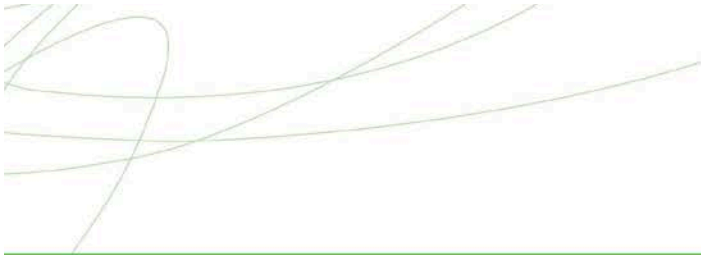
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

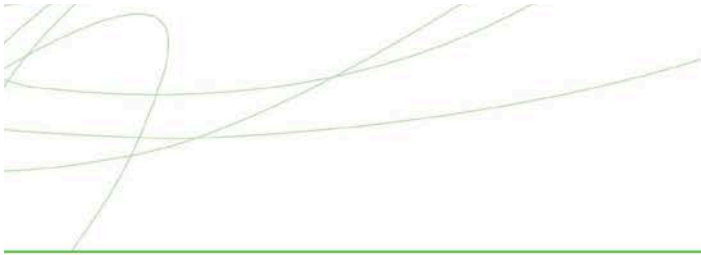
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>) *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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 retningslinjer 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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 meglere 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 meglere 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01018224 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Demmemyrvegen 5, 6783 STRYN Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 06.11.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no