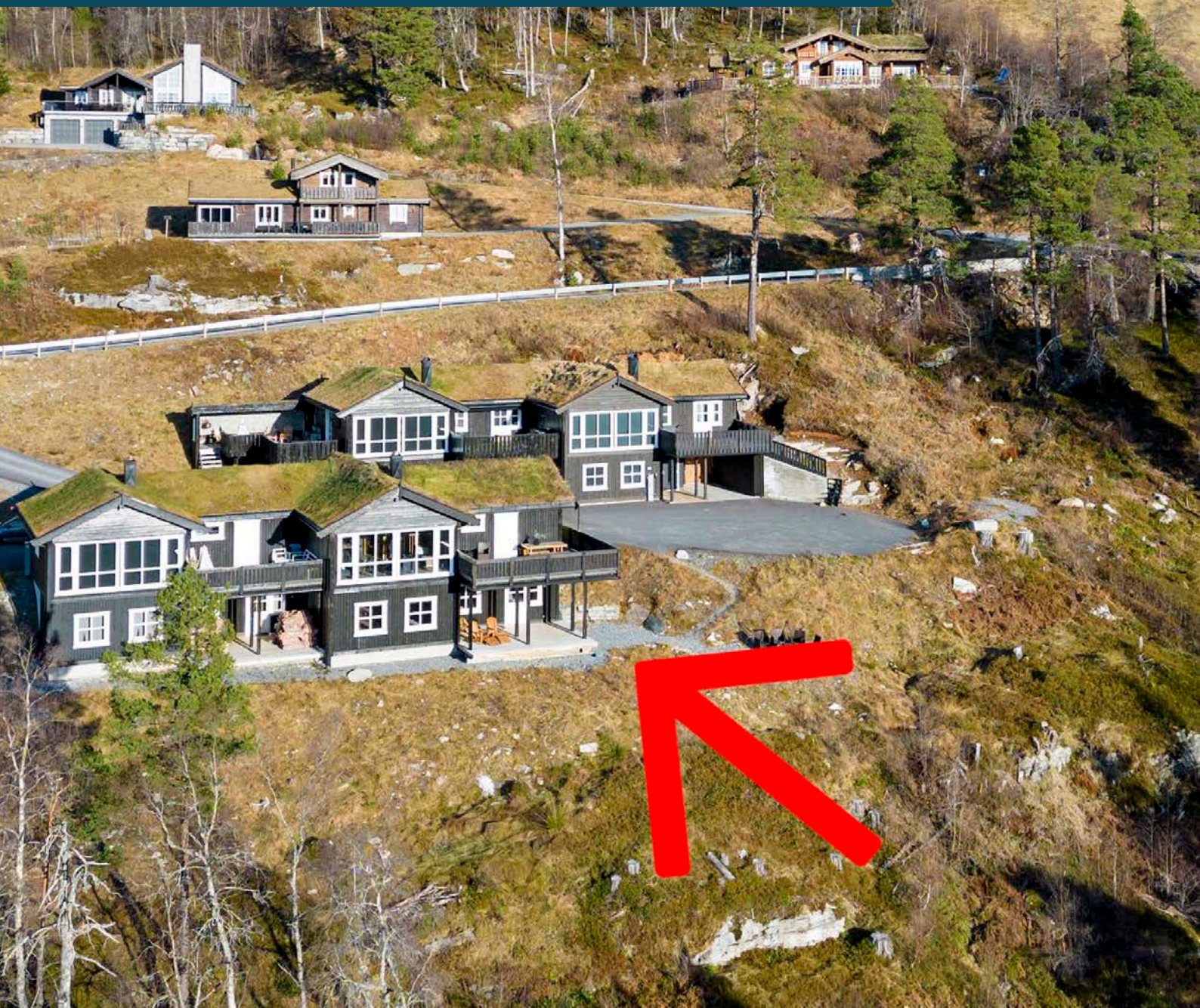


# NEDSÆTREVEGEN 65

STRYN - Bøanedsætra

Fritidsbolig m/Ski In-Ski Out. Nydelig utsikt

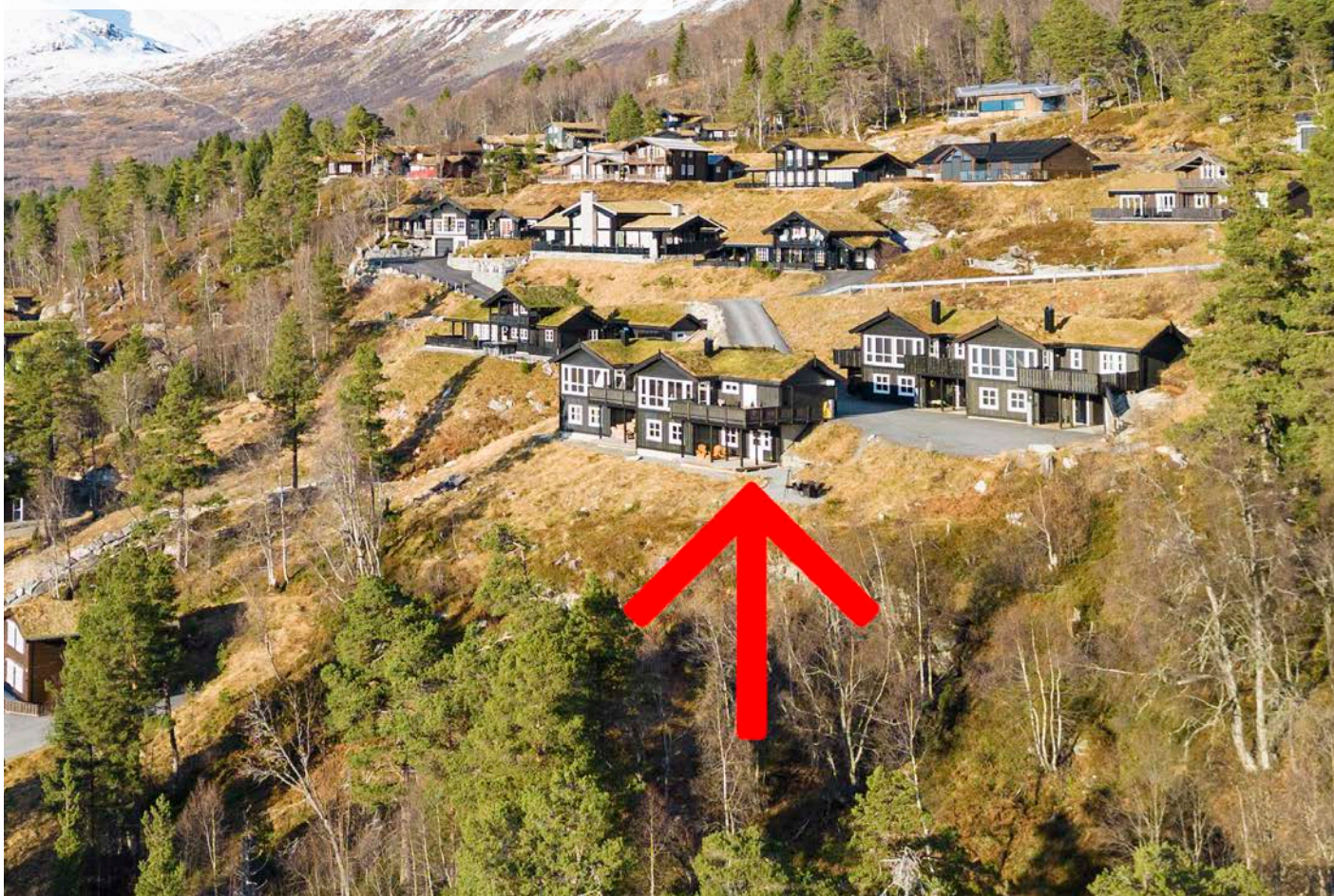


Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL NEDSÆTREVEGEN 65

Eigedomen er beliggende i Bøanedsetra Hyttegrend i Stryn. Eigedomen har "ski in and out" til Stryn alpinanlegg sitt løypenett. Det er frå eigedomen forholdsvis kort avstand til Turløyper Stryn sitt løypenett sommar som vinter. I noko lenger avstand ligg klatrepark, Hydlastova, og badedam på Tverrfjellet. Til Stryn sentrum er det ca.8-10 minutter med bil.



### FAKTA

**Adresse** Nedsætrevegen 65,  
6783 STRYN

**Prisantydning** Kr 4 990 000,-

**Omkostninger** Kr 126 450,-

**Totalpris** kr 5 116 450,-

**BRA** 123 kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Fritidseiendom

**Byggeår** 2018

**Tomt** 2849.5 kvm eiet for sameie

**Parkering** I carport, samt på tomt.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Vlekommen til Nedsætrevegen 65

Vertikaldelt fritidsbolig over 2 plan med populær beliggenheit nesten øverst i feltet på Bønedsætra Hyttefelt.

Her kan man med rette seie Ski In-Ski Out då ein berre har eit friområde mellom boligen og alpinanlegget.

Asfaltert tilkomst og parkering. Varmekabler i vegen ned til eiendomen ved behov.

Ulike soner/terrasser der ein kan nyte den nydelige utsikta i skjerma omgivelser.

Praktisk med inngang til vaskerom frå carport.

Utebod i carporten der ein har god plass til ski og kjelke til ungane.

Unik muligheit for å skaffe seg ein flott fritidsbolig nær alpinanlegg og skiløyper.

**VISNINGSPÅMELDING:** Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

## Oppdragsnr.

01010623

## Eiendom

Nedsætrevegen 65, 6783 STRYN

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 303, seksjonsnummer 2 i Stryn kommune.

## Eier

Stine Johansen Sundnes  
Jørn Roar Sundnes

## Prisantydning

Kr 4 990 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 126 450,-

Prisantydning kr 4 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 124 750,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 1035,-

4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 116 450,- (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 5 150 000,-

+ Totale omkostn. kr. 130 820,-

= sum kr. 5 280 820,-

## Boligtype

Vertikaldelt Fritidseiendom

## Eierform

Eiet

## Innhold

Fritidsboligen går over to plan og har følgende innhold:

Kjeller:

Gang/stue, 4 soverom, 2 bad og teknisk rom.

Hovedetasje:

Gang, stue, kjøkken, toalettrom og vaskerom.

Hytta har også veranda i front på ca. 35 m2, terrasse med takoverbygg ved inngangsparti på ca. 18 og terrasse i u.etg. på ca. 27 m2.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 123kvm

Vertikaldelt fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 68 kvm

Gang/stue, 4 soverom, 2 bad og teknisk rom.

2. etasje: 49 kvm

Gang/stue/kjøkken, toalettrom og vaskerom.

Bod

Bruksareal

2. etasje: 6 kvm Bod.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen 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: 2018 ifølge Stryn kommune.

### **Standard**

#### **INNVENDIG:**

Tak beisa og malt panel. Vegger beisa panel. Gulv vinylaminat og fliser.

Etasjeskille i betong og bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Isolert stålpipetilknyttet en vedovn med glass.

Trapp og rekkverk av tre i beiset utførelse med tette trappetrinn.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

#### **KJØKKEN:**

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Ved platetoppen er det montert ei plate av metall på veggen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

#### **VÅTROM:**

##### **Vaskerom:**

Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med oppkantflis. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

##### **Bad nærmest trapp:**

Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser. Flislagt gulv med oppkant. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

##### **Bad:**

Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser. Flislagt gulv med oppkant. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

#### **SPESIALROM:**

##### **Wc:**

Tak og vegger beisa panel og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og et vegghengt wc.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

### **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Byggemåte**

#### **UTVENDIG:**

Torvtak med torvstokker og takrenne system av aluminium. Undertak av knotteplast, papp, taktro, luftelekter og duk. Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre konstruksjon.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende stående bordkledning i beiset utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass.

Veranda i tre konstruksjon med papptekking og takrennesystem, spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i beiset utførelse.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord.

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

Drenering av drenerende masser og drensør.

Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER:**

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabler med styringssystem i gulv på våtrommene, og under fliser ved ytterdør hovedinngang og hele kjeller utenom soverommene ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Mekanisk avtrekk fra baderommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

#### **TOMTEFORHOLD:**

Flat terrassert og skrående tomtegrunn. Byggegrunn av antatt sprengstein fylling. Vannledning og avløpsrør av plast.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

### **Parkering**

I carport, samt på tomt.

### **Etasje**

2

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Bøanedsetra Hyttegrend i Stryn. Eiendommen har "ski in and out" til Stryn alpinanlegg sitt løypenett. Det er fra eiendommen forholdsvis kort avstand til Turløper Stryn sitt løypenett sommer som vinter. I noe lenger avstand ligger fra eiendommen ligger klatrepark og Hydlastova, og badedam på Tverrfjellet. Til Stryn sentrum er det ca.10 minutter med bil.

### **Adkomst**

Privat adkomstvei med bom i innkjøringen til hyttefeltet.

### **Grunnarealer**

Skrående og terrassert sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser og forstøtningsmurer av naturstein. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Eier opplyser at det er lagt varmekabel i hjulsporene i bakken ned til felles gårdstun. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tomteareal: 2849.5 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt for sameie.

### **Oppvarming**

Vedovn, varmekabler på vaskerom og de to badene. Det er lagt varmekabel i hjulsporene i bakken ned til felles gårdstun.

### **Energimerking**

Energifarge Oransje og bokstav C.

### **Energiklasse**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten ligger vedlagt i prospektet

### **Overtakelse**

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema

### **Kommunale avgifter**

Kr 4 751,- pr år

Avgiften gjelder for 2022, gjelder for eiendomsskatt, avløp og vann.

Prognose for inneværende år er kr 9 262,38,-.

Dette iflg opplysninger fra Stryn kommune.

I tillegg kjem det utlegg på ca. kr 3800,- pr år i

felleskostnader til brøyting og vedlikehold av vei i området (varierer noe fra år til år).

I tillegg kjem det utlegg på ca. kr 1700,- (strømpris avhengig) for varmekabel i innkjørsel. Alt etter bruk. Utlegg til hytterenovasjon kjem i tillegg og varierer utifrå standard og tilgjengelighet. Sjekk [www.nomil.no](http://www.nomil.no) for meir informasjon om satser.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Ovannemnte opplysninger er hentet ifrå Stryn kommune og selger. Legal tar ikkje ansvar for evt feil i disse opplysningane.

### **Tilbehør**

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

### **Diverse**

Viser til pkt i rapporten til takstmann ang avtrekk toalettrom og rekkverk terrasse:

Her vil byggherre rette på disse pkt (jmfr pkt under)

1. Meisterbygg Møre as monterer avtrekk på toalettrom og vaskerom, høvesvis mekanisk avtrekk om dette let seg gjere mtp straum til vifte.

2. Meisterbygg Møre as leverer materiell og bygger enkelt rekkverk på terrasse i underetg

Der er også trekket rør for elbil ladder i carport , og jacuzzi på terrasse i kjeller etasje .

Strøm utgifter for varmekabler i tilkomstveien ned til eiendommen, har egen måler og blir delt på dei 4 seksjonane i sameiget.

Vertikaldelt fritidsbolig:

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

- Bad vegger ved trapp er ikke satt opp i henhold til byggemeldte tegninger. Deler av hall m/trapp er innredet og benyttes som tv-stue.

Carport/bod:

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

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3:

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Andre utvendige forhold

- Innvendig > Overflater

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og

himling

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Ventilasjon
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Terrenghforhold

#### KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappport 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:

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287463 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/4

#### Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er privat adkomstvei med bom.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger mellombels bruksløyve for hytter, snr. 1 og 2 datert 12.11.2018 iflg opplysninger frå Stryn kommune.

Ferdigattest må krevjast når nedanstående arbeid er utført:  
Resten av fritidsbueiningane er ferdige og utearealet er ordna til innan 28.08.2022.

#### Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for samla plan for

Bøanedsetra-mindre endringar med plan-id 2011009, datert 07.11.2012, er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende.

Boligen omfattes av Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim, datert 25.02.2013 og er avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende og idrettsanlegg, nåværende.

#### Takst utført av

Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

#### Innbo og løsøre

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

#### Sammendrag av selgers egenerklæring

Selgerne har tegnet boligselgerforsikring.

Følgende punkt har blitt kommentert i egenerklæringsskjemaet:

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

- Ja, kun av faglært. Mesterbygg Møre.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Mesterbygg Møre.

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

- Litt dårlig trekk i pipe pga lende. Er bra når den er varm.

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

- Ja, kun av faglært. Installasjon. Elek24.

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

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Ferdigstillelse. Mesterbygg Møre.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som

er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

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

fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **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.

### **Meglers vederlag**

Meglers provisjon kr 40 000,-  
Markedsføring kr 13 900,-  
Salgstilrettelegging kr 9 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 5 500,-  
Visning kr 2 000,-

### **Eiendomsmegler MNEF**

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

### **Legal Eigedomsmekling**

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

### **Salgsoppgave dato**

19.01.2024

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport datert 15.01.2024.
- Selgers egenerklæringsskjema datert 17.01.2024.
- Mellombels bruksløyve for hytter, snr. 1 og 2 datert 12.11.2018.
- Seksjonsbegæring.
- Seksjonsteikningar.
- Byggjeteikningar datert 23.01.2017.
- Eiendomsgrenser datert 02.10.2023.
- Reguleringsplankart datert 02.10.2023.
- Kommuneplankart datert 02.10.2023.
- Føresegner til reguleringsplan Bøanedsætra Hyttegrend.
- Mindre reguleringsendring for Bøanedsætra Hyttegrend.
- Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim.
- Energiattest datert 03.10.2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.



### **Boligselgerforsikring**

Selgerne har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Informasjon om budgivning**

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjema ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

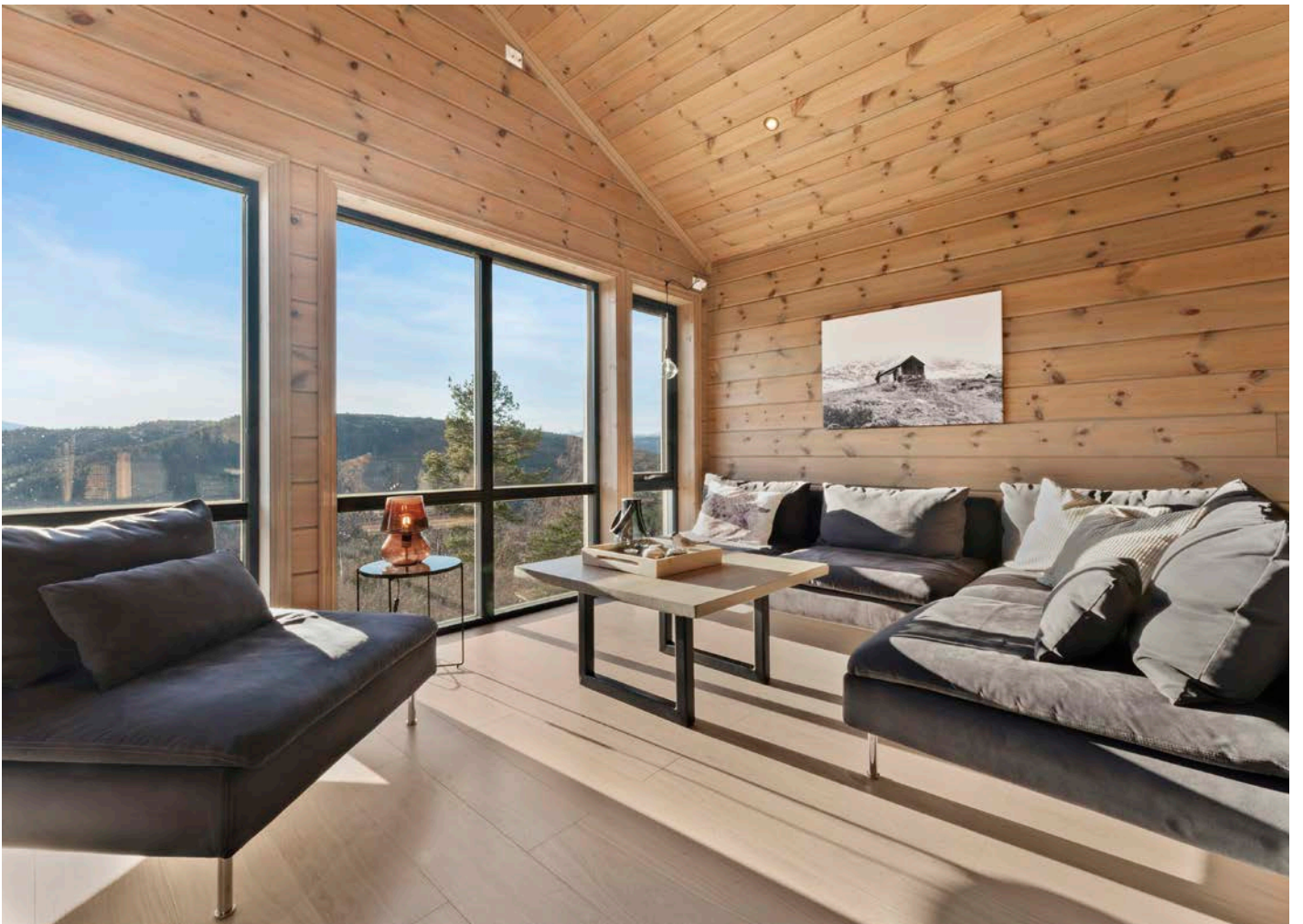
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

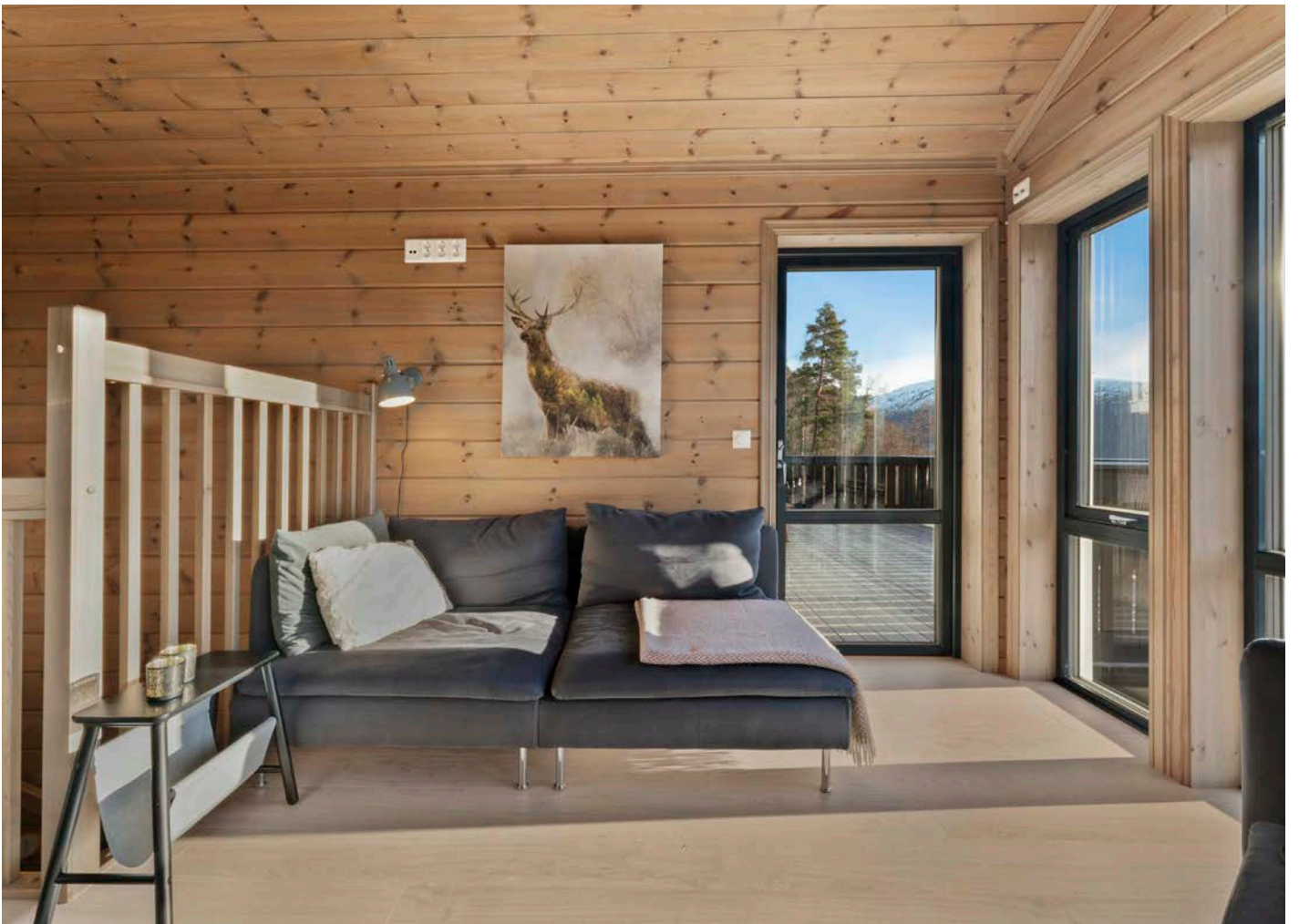


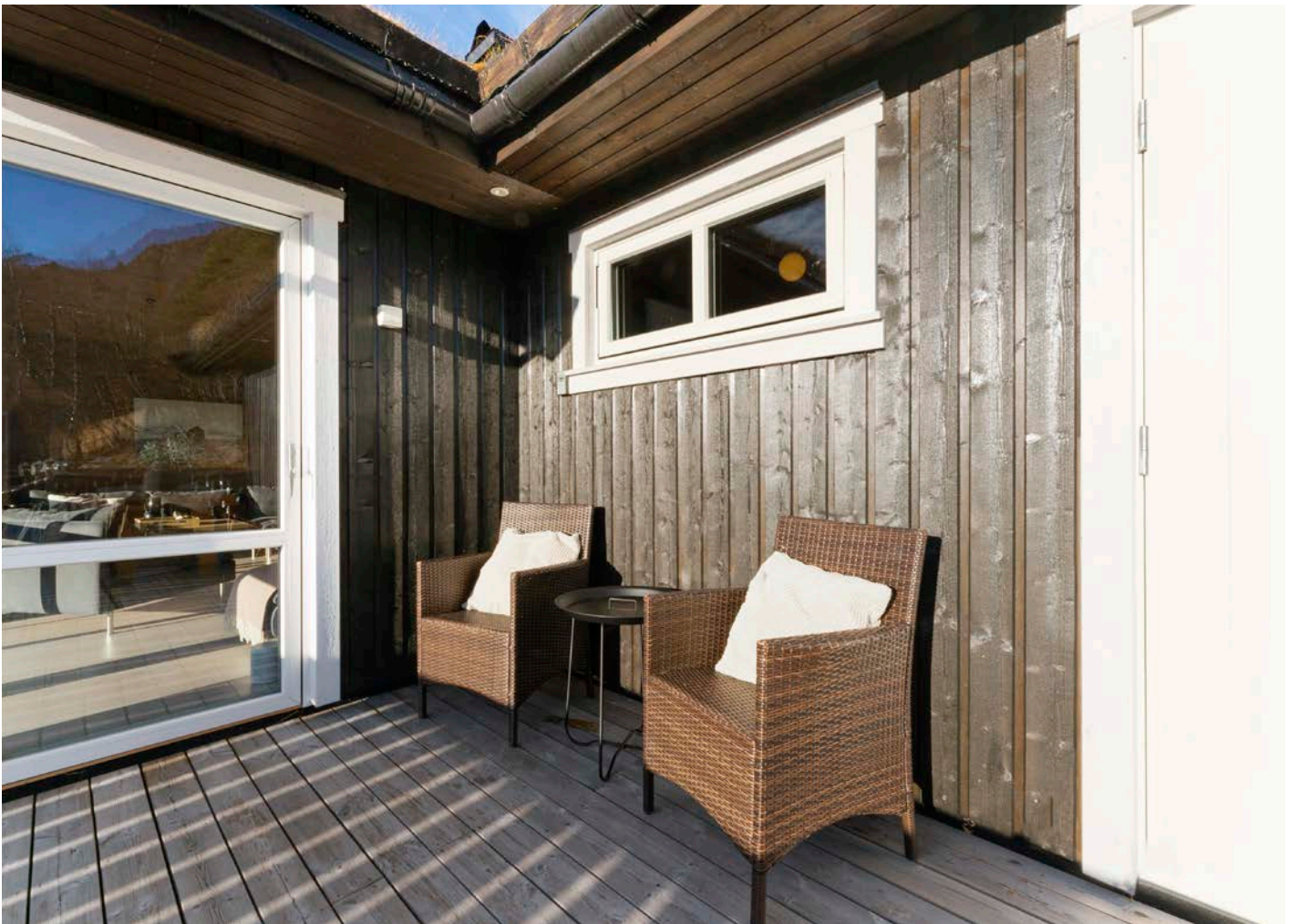




**Første etasje**





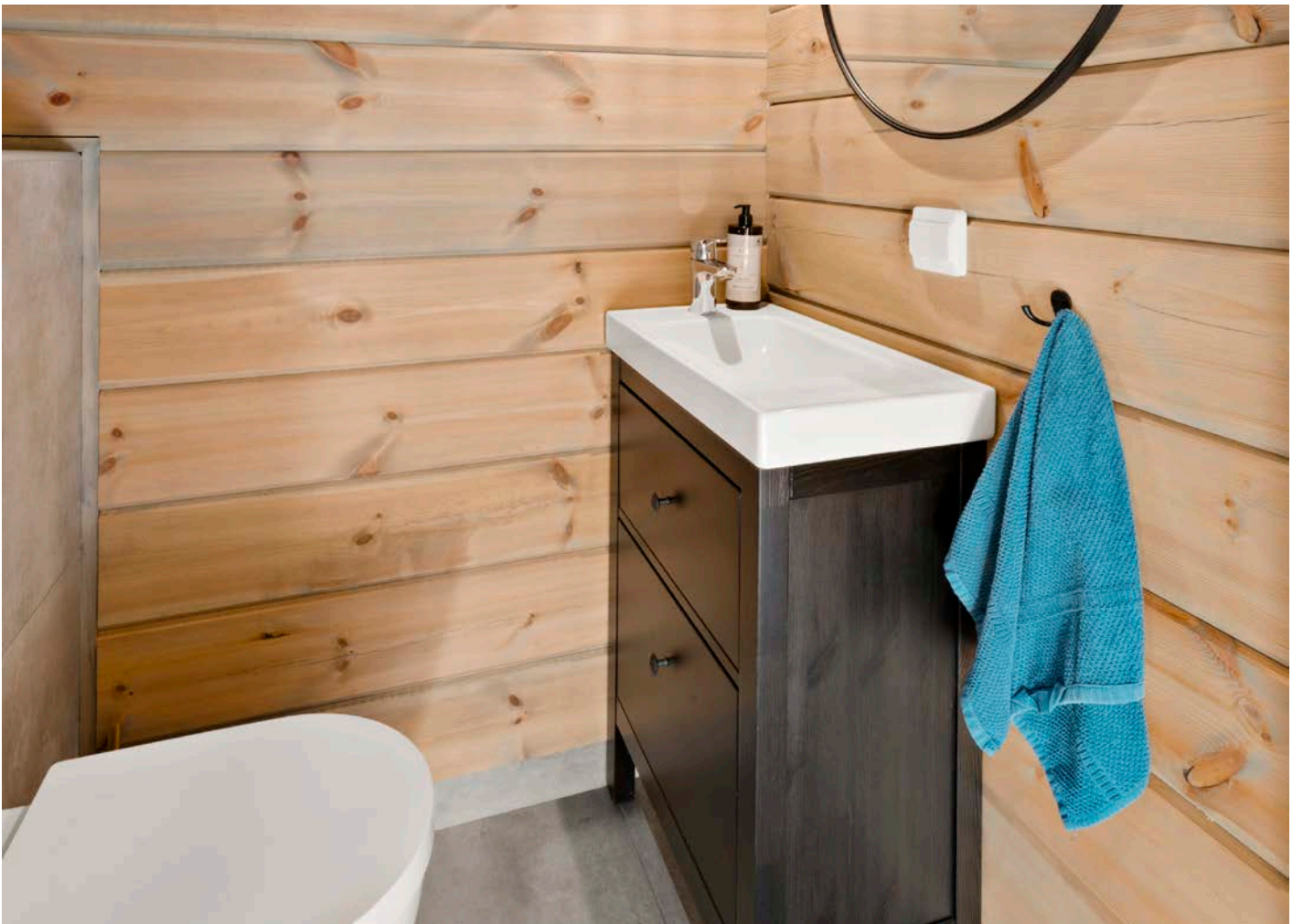






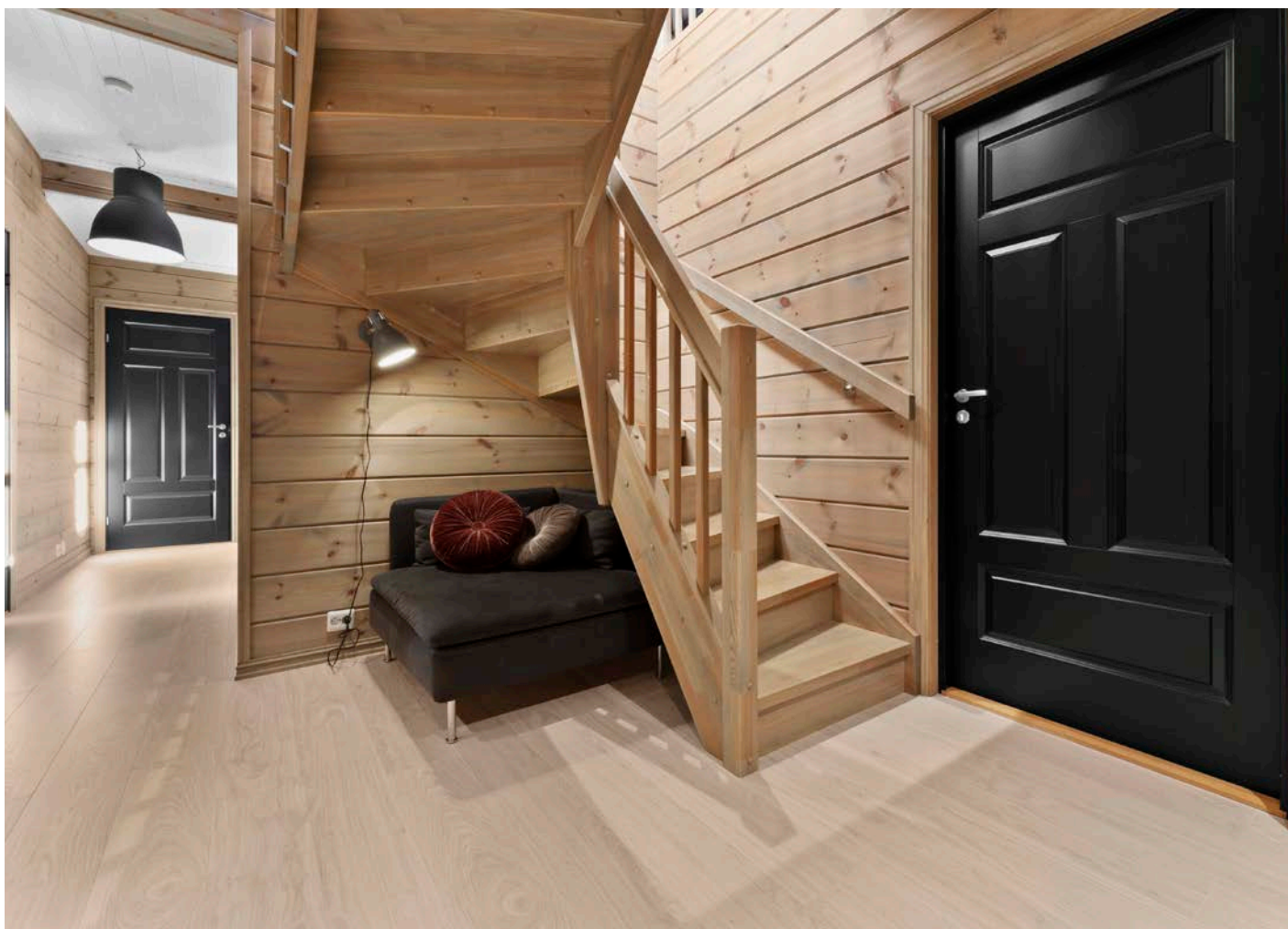








# Underetasje







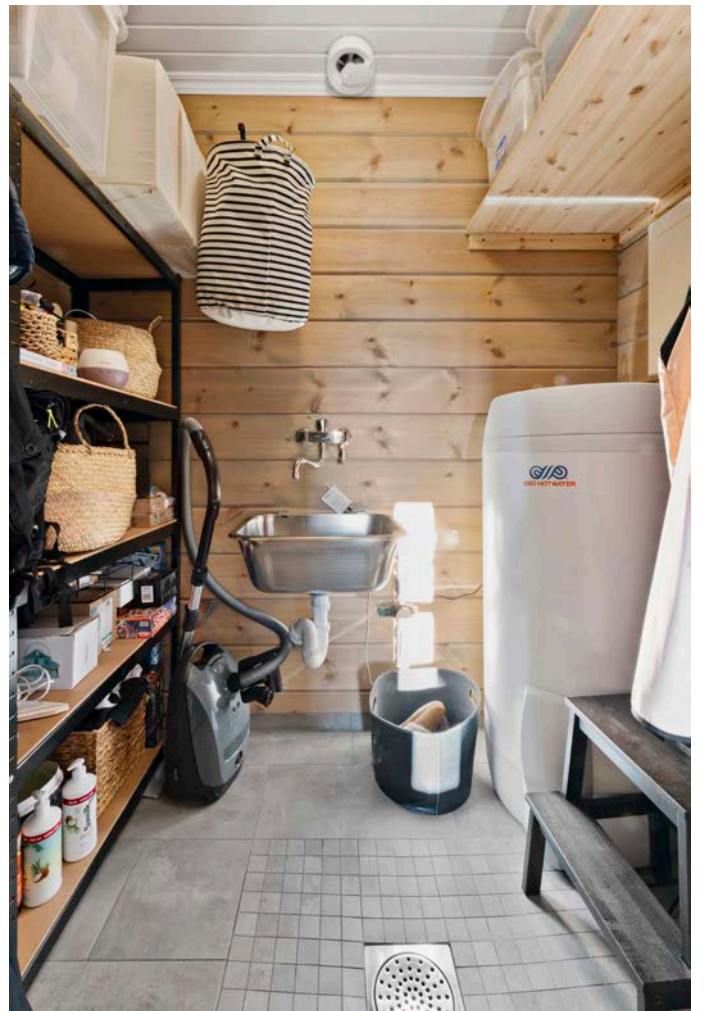
















# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Legal Egedomsmeikling AS

Oppdragsnr.

01010623

Selger 1 navn

Jørn Roar Sundnes

Selger 2 navn

Stine Johansen Sundnes

Gateadresse

Nedsætrevegen 65

Poststed

STRYN

Postnr

6783

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01010623

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mesterbygg møre
Arbeid utført av	Mesterbygg møre

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Mesterbygg møre
-------------	-----------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Litt dårlig trekk i pipe pga lende. Er bra når den er varm
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon
Arbeid utført av	Elek24

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ferdigstillelse

Arbeid utført av

Mesterbygg møre

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

# E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Sundnes	34f3d893e7f7e77e5ec1cc43 c6d7f4af9bf1a390	17.01.2024 14:57:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Sundnes	3cfeadceacca6c396ed3aed 32ff14add0c7afee0	17.01.2024 13:37:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01010623

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



# Tilstandsrapport

📍 Nedsætrevegen 65, 6783 STRYN

🏠 STRYN kommune

# gnr. 59, bnr. 303, snr. 2

Areal (BRA): Vertikaldelt fritidsbolig 117 m<sup>2</sup>, Carport/bod 6 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2023

Rapportdato: 15.01.2024

Oppdragsnr.: 11169-1481

Referansenummer: BA1649

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS



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



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

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

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



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

## Vertikaldelt fritidsbolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak med torvstokker og takrenne system av aluminium. Undertak av knotteplast, papp, taktro, lufterlekter og duk. Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre konstruksjon.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende stående bordkledning i beiset utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass.

Veranda i tre konstruksjon med papptekking og takrennesystem, spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i beiset utførelse.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord.

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

Drenering av drenerende masser og drencrør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak beisa og malt panel. Vegger beisa panel. Gulv vinylaminat og fliser.

Etasjeskille i betong og bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass.

Trapp og rekkverk av tre i beiset utførelse med tette trappetrinn.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med oppkantflis. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad nærmest trapp: Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser. Flislagt gulv med oppkant. Det er montert baderomsinnredning, veggghengt wc og dusjvegger.

Bad: Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser. Flislagt gulv med oppkant. Det er montert baderomsinnredning, veggghengt wc og dusjvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Ved platetoppen er det montert ei plate av metall på veggen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc: Tak og vegger beisa panel og flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og et veggghengt wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabler med styringssystem i gulv på våtrommene, og under fliser ved ytterdør hovedinngang og hele kjeller utenom soverommene ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

Mekanisk avtrekk fra baderommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert og skrående tomtegrunn. Byggegrunn av antatt sprengstein fylling. Vannledning og avløpsrør av plast.



# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Vertikaldelt fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	49	0	0	49
Kjeller	68	0	0	68
<b>Sum</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>117</b>			

#### Carport/bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	6	0	0	6
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>6</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Vertikaldelt fritidsbolig

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

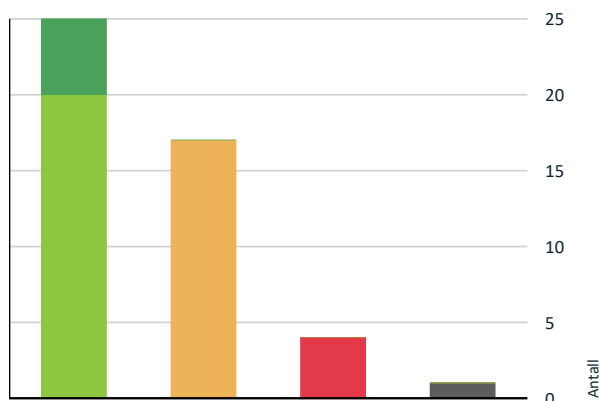
Bad vegger ved trapp er ikke satt opp i henhold til byggemeldte tegninger. Deler av hall m/trapp er innredet og benyttes som tv-stue.

### Carport/bod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

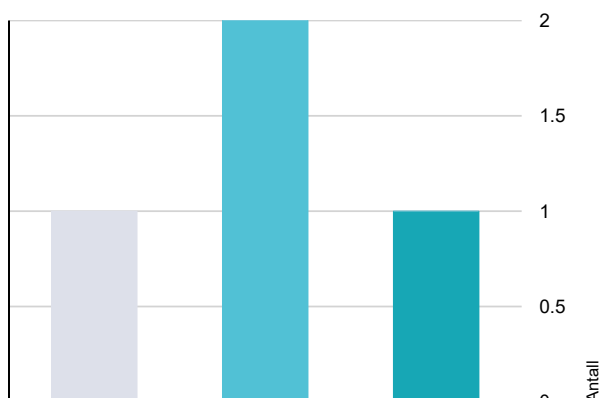
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder kun tilstandskontroll av hovedhuset. Tilstandskontroll av tilleggsbygninger som f.eks utvendige boder, garasje og carport er tilleggstjenester, i denne rapporten er derfor slike tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Vertikaldelt fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Overflater  
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp >  
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad nærmest trapp > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken/gang >  
Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Ambita

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### Taktekking

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp.

### Nedløp og beslag

Takrennesystem av aluminium.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ene taknedløpet er avsluttet mot asfalten noe som medfører unødvendige isdannelse på asfalten. Taknedløp frontfasade er ikke ført mot terreng, dette medfører fukt søl på yttervegg/terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende stående bordkledning i beiset utførelse.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre konstruksjon. Undertak antas og bestå av duk, lufterlekter og taktro.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Vinduer

Vinduer med tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium.

### Dører

Veranda og terrassedører av tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Terrassedør kjeller mangler beslag under terskel.

Beslag under dørterskler anbefales montert.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Terrasser

Terrasser i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av terrasse i kjeller har nivåhøyde til terreng over 0,5 meter som utløser krav om montering av rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Andre utvendige forhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Tak beisa og malt panel. Vegger beisa panel. Gulv vinyl laminat og fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Gulvet ved kjøp/fryseskap har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong og bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble varierende skjevheter i etasjeskille og gulv mot grunnen på stikkprøve kontrollerte rom. Spesielt fremtredene på stue/kjøkken og hall/stue i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 0 Radon

### TG 1 Pipe og ildsted

Isolert ståpipe tilknyttet en vedovn med glass.

### TG 0 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt på stue/hall i kjeller mot terreng uten å avdekke unormale forhold.

### TG 1 Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre i beiset utførelse med tette trapetrinn.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører i malt utførelse.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

### KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser.

#### 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.

### KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Deler av gulvet er flatt, utover dette har gulvet fall til sluken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJELLER > 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.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### TG 2 Overflater vegger og himling

Tak malt panel. Vegger beisa panel og fliser.

#### 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.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet har noe fall mot sluken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### 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.

## KJELLER > BAD NÆRMEST TRAPP

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Tak og vegger beisa panel.

## 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 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet er flatt med stort lokalt fall ved sluken. Mindre deler av gulvet har motfall til sluken.

## Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket og det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med påpekte forhold før renovering/oppussing av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering er montert.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

#### TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Ved platetoppen er det montert ei plate av metall. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

#### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

### SPESIALROM

#### HOVEDETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Tak og vegger beisa panel og flislagt gulv. Flislagt gulv. Det er montert baderomsinnredning og et vegghengt wc.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap.

#### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 194 liter.

## TG 1 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 bygningsakkyndig 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 montert varmekabler med styringssystem i gulv på våtrommene, og under fliser ved ytterdør hovedinngang og hele kjeller utenom soverommene ifølge eier.

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 oppdatert? (årstall)  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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 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 sikringskap

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

## TG 0 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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt sprengstein fylling.

### TG 1 Drenering

Drenering av drenerende masser og drenerør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

### TG 2 Terrengforhold

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning og avløpsrør av plast.

## Bygninger på eiendommen

### Carport/bod

**Anvendelse**

Carport/bod

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Ambita

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

**Beskrivelse**

Taktekking av torv med takrenne system av aluminium. Takkonstruksjon av takstoler og limtre med antatt taktro og papp. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående bordkledning i beiset utførelse. Vindu av tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdører i formpresset malt utførelse med/uten to lags glass. Fundament betongplate. Innvendig tak beisa panel og gipsplater. Vegger beisa panel og trefiberplater. Gulv vinylbelegg og betong. El-opplegg lys og stikkontakter.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Vertikaldelt fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Diverse	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Vertikaldelt fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 880 000</b>

### Carport/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>280 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 160 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## 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.

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

# Arealer

## Vertikaldelt fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje	49			49	53	
Kjeller	68			68	27	
<b>SUM</b>	<b>117</b>				<b>80</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, Toalettrom , Vaskerom		
Kjeller	Stue/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad nærmest trapp, Teknisk rom		

### Kommentar

Veranda frontfasade ca. 35 m2. Terrasse med takoverbygg inngangsparti ca. 18. Terrasse kjeller ca. 27 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bad vegger ved trapp er ikke satt opp i henhold til byggemeldte tegninger. Deler av hall m/trapp er innredet og benyttes som tv-stue.

#### 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

*Kommentar:* Nybygg.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Tv-stue delen har ikke vinduer/dagslys, og stetter derfor ikke kravet til dagslys for oppholdsrom.

## Carport/bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje	6			6		
<b>SUM</b>	<b>6</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>					

### Romfordeling

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

### Kommentar

Carport med et parkeringsareal på ca. 18 m<sup>2</sup>.

### 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nybygg.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Vertikaldelt fritidsbolig	113	4
Carport/bod	0	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2023	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	59	303		2	2849.5 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nedsætrevegen 65 6783 Stryn

### Hjemmelshaver

Sundnes Jørn Roar, Sundnes Stine Johansen

### Eierandel

1 / 4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bøanedsetra Hyttegrend i Stryn. Eiendommen har "ski in and out" til Stryn alpinanlegg sitt løypenett. Det er fra eiendommen forholdsvis kort avstand til Turløper Stryn sitt løypenett sommer som vinter. I noe lenger avstand ligger fra eiendommen ligger klatrepark og Hydlastova, og badedam på Tverrfjellet. Til Stryn sentrum er det ca.10 minutter med bil.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei med bom i innkjøringen til hyttefeltet.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Samla reguleringsplan for Bøanedsetra mindre endring med planidentifikasjon: 2011009. Arealformål frittiliggende fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i gul støysone iht. T1442. (Støy fra skytebane - alpinanlegg) Ref. Kommune kart.

### Om tomten

Skrående og terrassert sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser og forstøtningsmurer av naturstein. Bratt adkomstvei. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Eier opplyser at det er lagt varmekabel i hjulsporene i bakken ned til felles gårdstun. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommunedelplan for Bøasetra - Ulsheim med planidentifikasjon: 2016010. Arealformål fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger ifølge kommuneplanen i område med ras og skredfare. Ref. Kommune kart.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2018



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita eiendomskart med grenser			Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Ledningskart			Gjennomgått	0	Nei
Ambita matrikkelkart og rapport			Gjennomgått	0	Nei
Seksjoneringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Seksjoneringsbegjæring			Gjennomgått	0	Nei
Seksjoneringstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1649>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# STRYN KOMMUNE

Meisterbygg Møre AS  
Postboks 16  
6166 SÆBØ

Vår ref:  
17/1618-13

Dykkar ref.

Dato:  
12.11.2018

## Mellombels bruksløyve for hytter, seksjon nr. 1 og 2 på gbnr. 59/303 i Bøanedsetera hyttegrend

Ansvarleg søkjar (namn, adresse):	Tiltakshavar (namn, adresse):
Meisterbygg Møre AS Halkjelsgt. 1  6100 VOLDA	Meisterbygg Møre AS Halkjelsgt. 1  6100 VOLDA

Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (plb) av 27. juni 2008 er gitt for:

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Bøanedsetra hyttegrend	59	303		1 ig 2

### Spesifikasjon:

Kva slags bygg/tiltak: 4 fritidsbustadeiningar		
Vedtak gjort av: Sektorutval for tekniske saker, administrativt	Vedtak dato: 28.08.2017	Saksnr. 17/1618-7

#### Merknader:

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 21-10 for:

Seksjon nr. 1, fritidsbustadeining med bygningsnr. 300640222  
Seksjon nr. 2, fritidsbustadeining med bygningsnr. 300640227

Ferdigattest må krevjast når nedanstående arbeid er utført: Resten av fritidsbueiningane er ferdige og utearealet er ordna til.	Må vere fullført innan (dato): 28.08.2022
Garanti for at manglane blir retta	Ja      Nei

Adresse  
Tonningsgata 4, 6783 Stryn

Telefon  
57 87 47 00

Org.nr  
963 989 202

E-post  
postmottak@stryn.kommune.no

Internett  
www.stryn.kommune.no

Helsing  
Stryn kommune, avdeling byggesak og regulering

Borghild Guddal  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til:**

Anita Elin Myklebust  
Hilde Valland  
Jørn Roar Sundnes  
Margunn Teige Sunde

Vikemarkstubben 14  
Lisjeheida 5

6065  
6091

ULSTEINVIK  
FOSNAVÅG

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Rekvirentens navn		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse			
Postnr.	Poststed		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1449	Stryn	59	303		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
893884882	Meisterbygg Møre AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								4				= nevner:				4			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted, dato Sæbø, 01.09.2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Meisterbygg Møre AS John Åge Solhaug ..... John Åge SOLHAUG Arild Årseth ..... Arild Årseth	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	---	--

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
59	303			STRYN
Dato		Stempel og underskrift		
16.11.2017		Ninni Neumann <b>STRYN KOMMUNE</b> Avdeling Kart og oppmåling		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

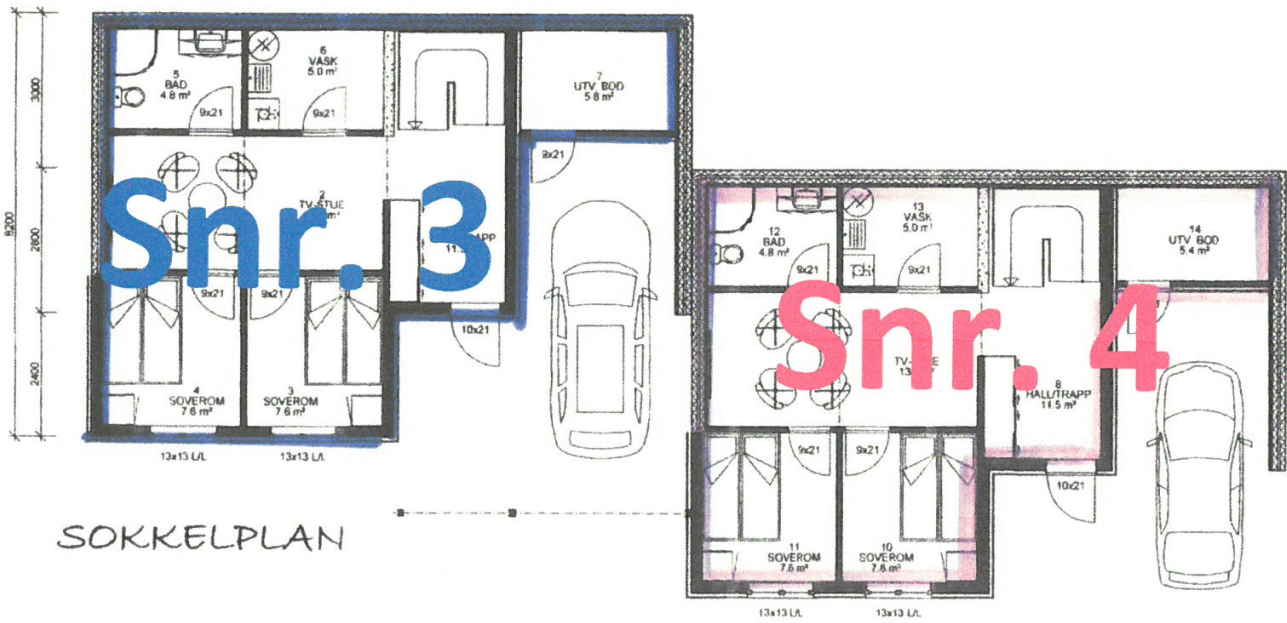
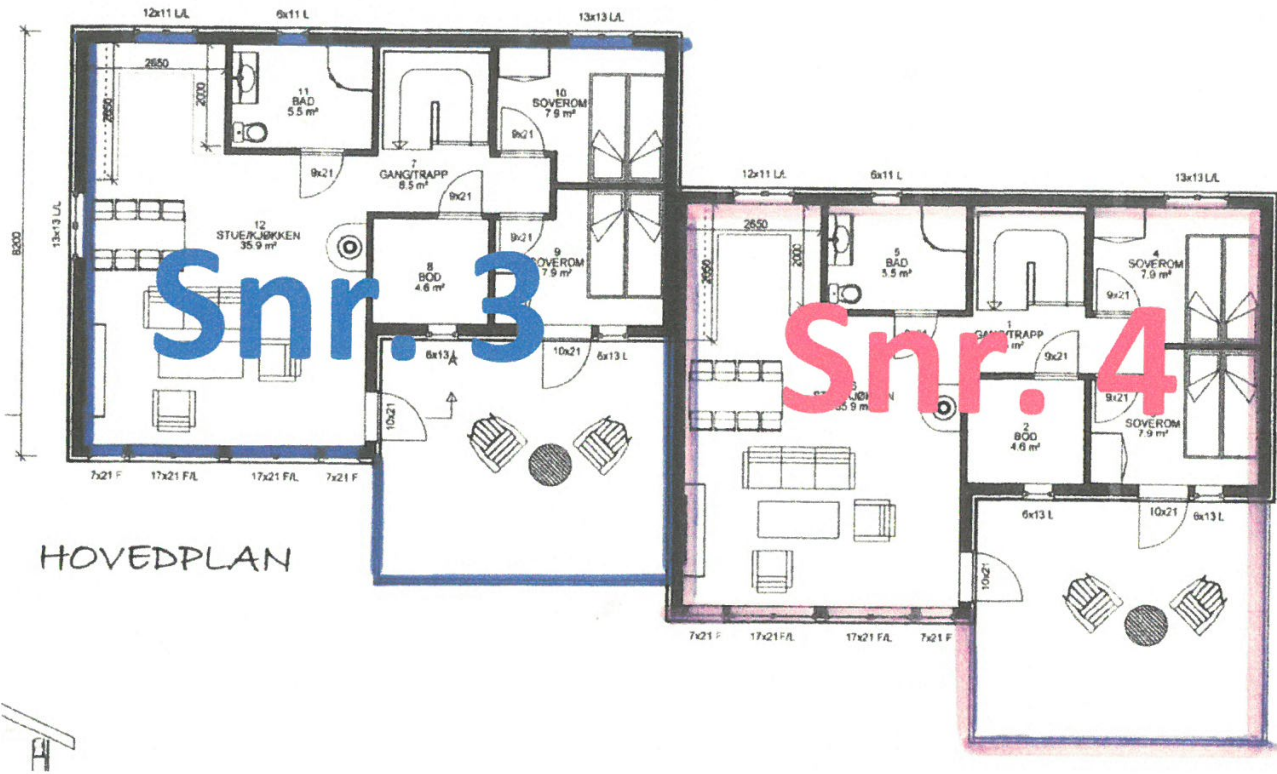
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift





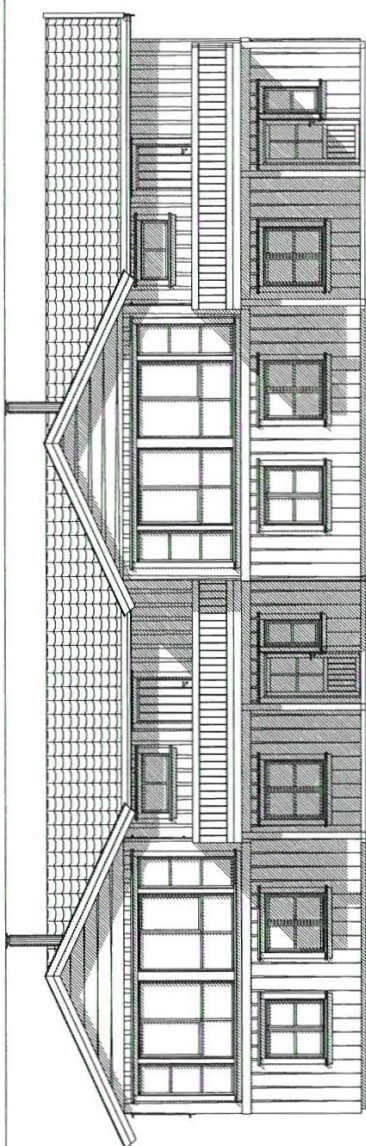




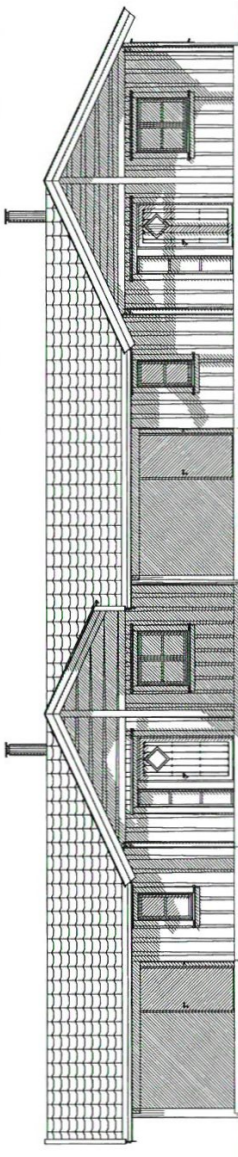




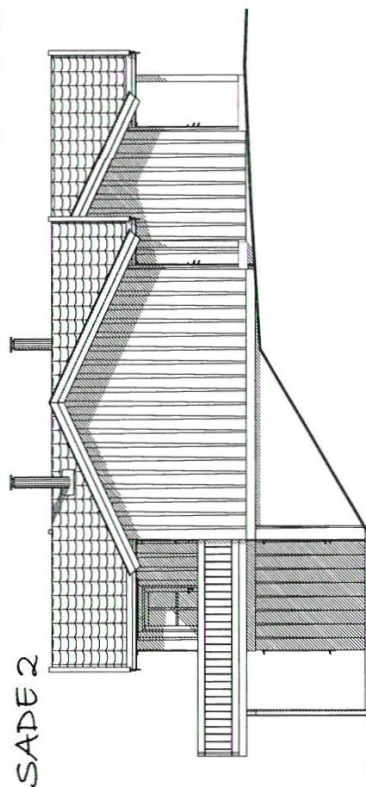
FASADE 1



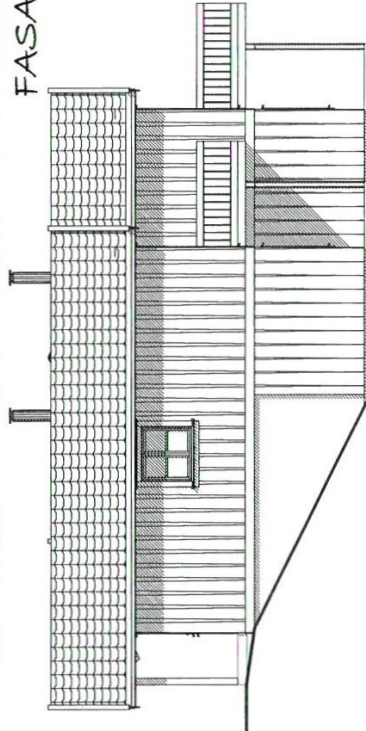
FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4



Asst. Havnsgate 22  
1501 Havnsgate, Trondheim, 7012  
1501 Havnsgate, Trondheim, 7012

Vi forbeholder oss retten til å endre på utføringen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.

TILTAKSHAVER  
**Byggmeister Arild Årseth**

BYGGEPLASS:  
KOMMUNE:

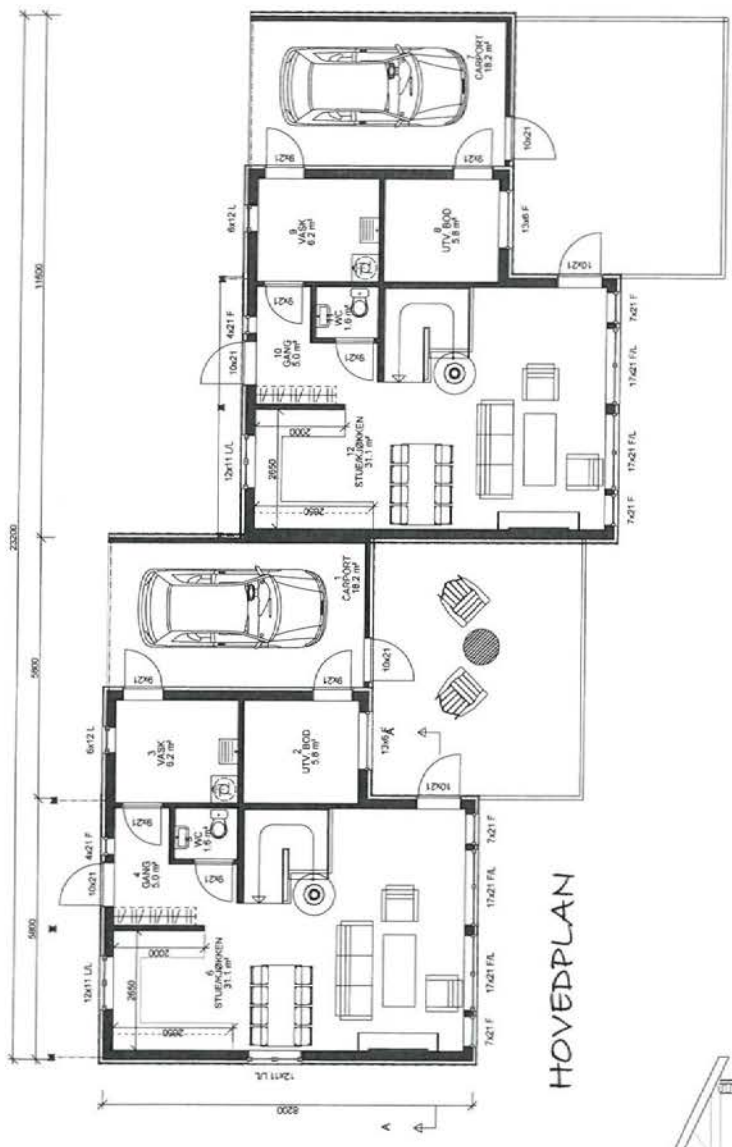
TEGN INNHOLD:  
**FASADER**

PROSJEKT:  
**VERT. DELT HYTTE - Innkj. 1. etg-plan**

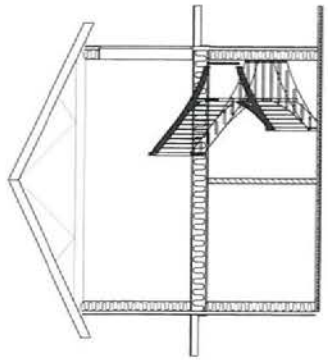
ARKTEKT:  
DATE: 23.01.2017  
SIGN. BNL  
TEGN. NØ: 502  
REV:

MÅL: 100

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.



HOVEDPLAN



SNITT

TEGN INNHOLD:	HOVEDPLAN, SNITT	MÅL:	100
PROSJEKT:	VERT. DELT HYTTE - Innkj. 1. etg-plan	ARBEITSTID:	503
ARKITEKT:	Bentlil	TEGN. NR:	503
DATE:	23.01.2017	REV:	A

TEGNINGEN:	Byggmeister Arild Arseth
BYGGELASS:	
KOMMUNE:	

REV.	DATE	REVISJON	BNL.	SCHE
A.	03.04.2017	1. innkj. 1. etg-plan		

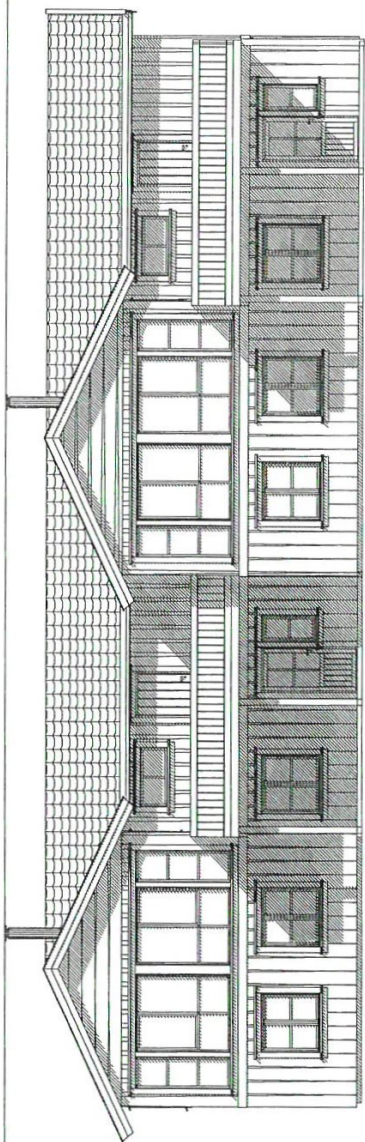

  
 Vedlegg 25 av 25 sider, 172  
 1877 Nærings, IV, 27.03.10  
 Vi forbeholder oss retten til å endre på utførelsen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forlagelser som Arkipan AS ikke medvirker i.

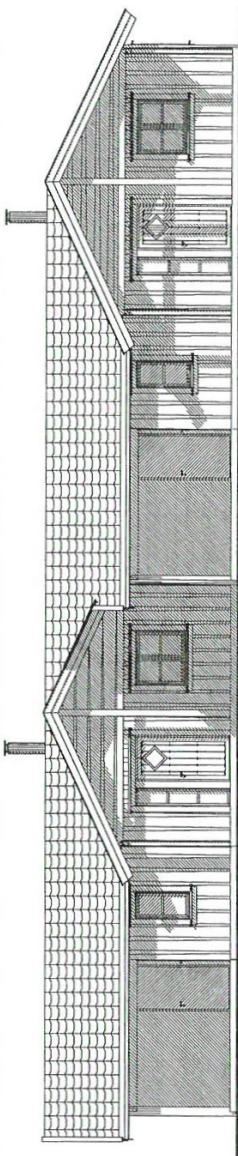




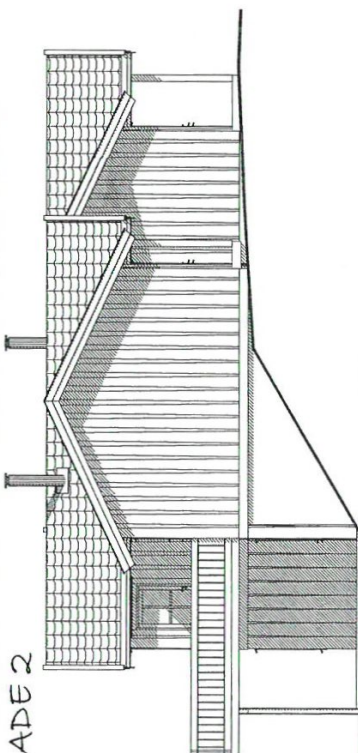
FASADE 1



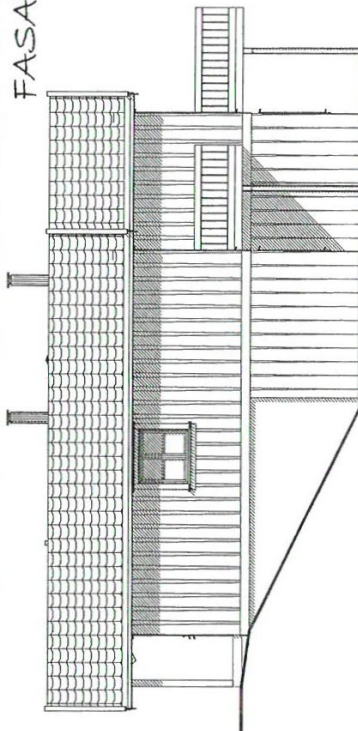
FASADE 3



FASADE 2



FASADE 4



Abel Nøynings 22, postboks 172,  
7801 Nerønes, Tlf. 74 27 55 66

Vi forbeholder oss retten til å endre på utføringen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

REV.	DATE	REVISION	SIGN.

TELTAKSHAVER:  
Byggmeister Arild Arseth

BYGGEPÅSS:  
KOMMUNE:

TEGN INNHOLD:  
FASADER

PROSJEKT:  
VERT. DELT HYTTE - Innkj. 1. etg-plan

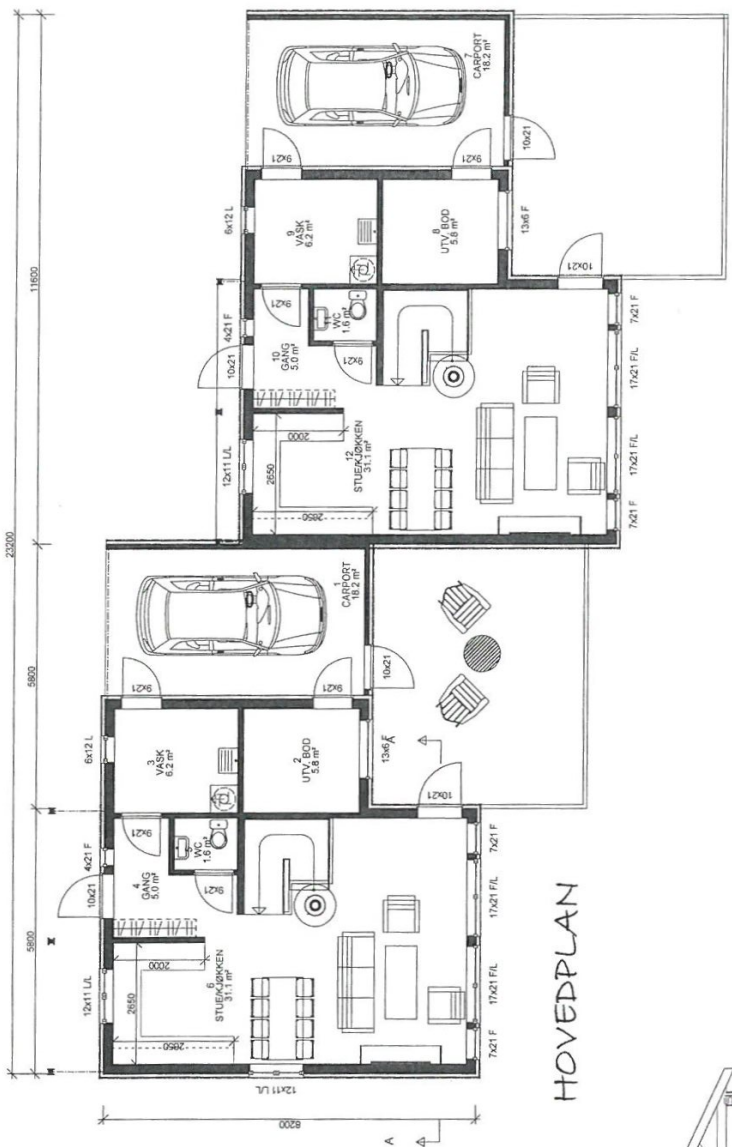
ARKTEKT:  
DATE: 23.01.2017

BAL: 100

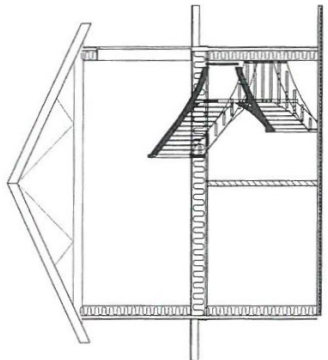
TEGN-NR: 502

REV:

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.



HOVEDPLAN



SNITT

TEGN INNHOLD:	HOVEDPLAN, SNITT	BLADE:	100
PROSJEKT:	VERT. DELT HYTTE - Innkj. 1. etg-plan	TEGN NR.:	REV.
ARHITEKT:	BNL	DATE:	23.01.2017
BERTNL:	503	BNL:	A

TILTAKSHVER:	Byggmeister Arild Arseth
BYGGEPÅSS:	
KOMMUNE:	

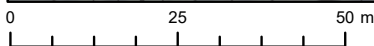
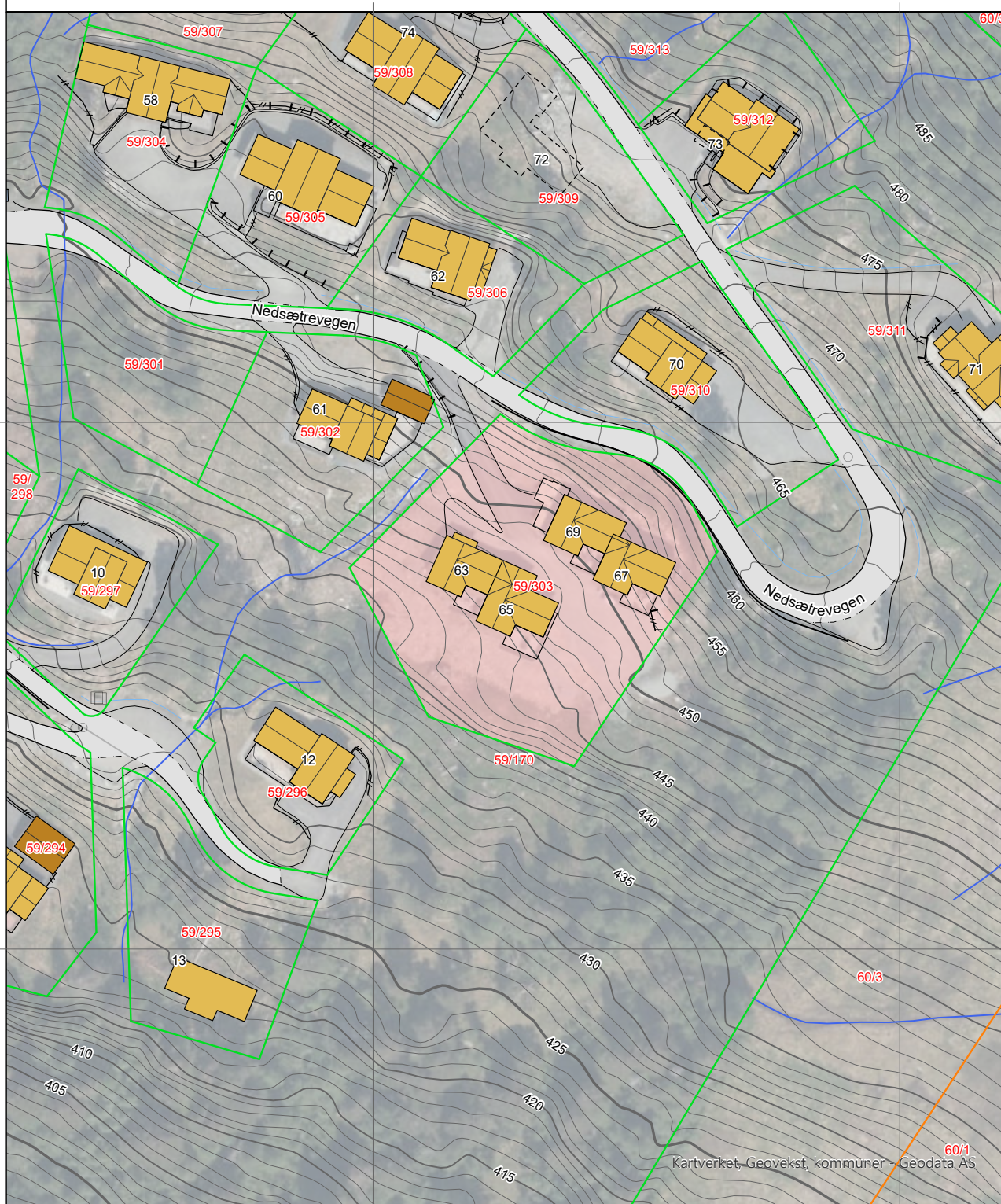
REV.	DATE	REVISJON	BNL	SIGN
A	03.04.2017	Treppet 3m, fernet balkong langvegg		


  
 Akoplan AS  
 7801 Nærvold, 47 74 27 53 00  
 Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Akoplan AS ikke medvirker i.

## Eiendomsgrenser

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



Kommune: 4651 Stryn  
Eiendom: 4651/59/303/0/2

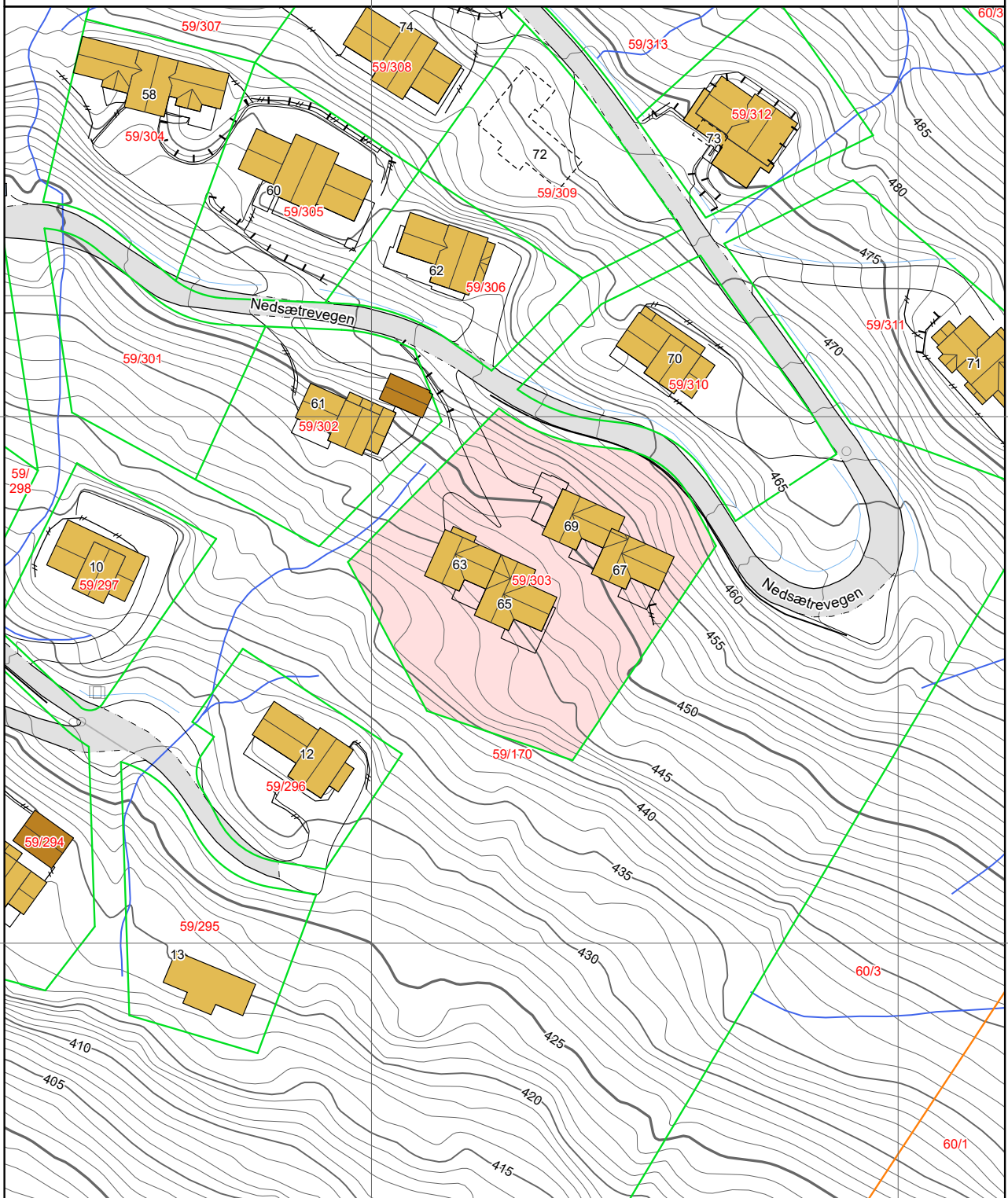
## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000








Dato: 2.10.2023







0 25 50 m






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

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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



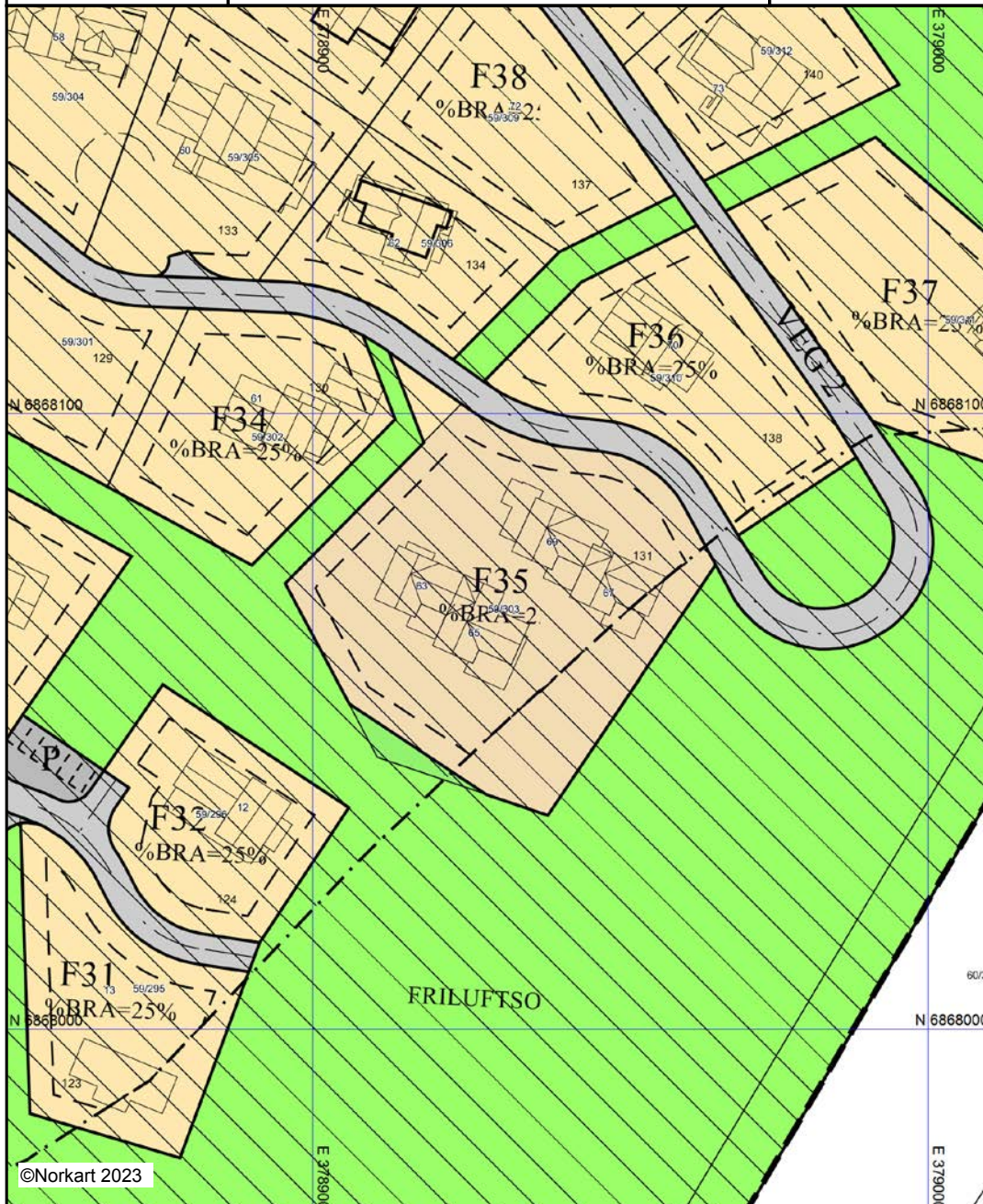
Stryn kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 59/303/0/2  
Adresse: Nedsætrevegen 65  
Utskriftsdato: 02.10.2023  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Skianlegg

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Kjøreveg


 Parkering

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft


 Friluftsmål

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Støysone - Rød sone iht. T-1442


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Støysonegrense


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Regulert parkeringsfelt

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealmål

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde



Stryn kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/303/0/2  
Adresse: Nedsætrevegen 65  
Utskriftsdato: 02.10.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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




## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*


 Fritidsbebyggelse - nåværende


 Idrettsanlegg - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*

 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

 Faresone - Ras- og skredfare


 Støysone - Rød sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Faresone grense

 Støysonegrense


 Angitthensyngrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde


 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Skitrek - nåværende

 Påskrift områdenavn

 Påskrift areal

# FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN BØANEDSÆTRA HYTTEGREND

DEL 3 (tomtar 117 – 154) – kartdel sist rev. 01.09.08.

## Byggeområde (§25, 1. ledd nr. 1)

- Område for fritidsbebyggelse

## Spesialområde (§ 25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområder
- Frisiktssone ved veg

## Fellesområde (§25, 1. ledd nr. 7)

- Felles køyreveg
- Felles parkeringsplass

## BYGGEOMRÅDE

### 1. Område for fritidsbebyggelse

- § 1.1. I områda merka F15 – F29 kan det oppførast hytter med tilhøyrande uthus – BYA = 15%. Grad av utnytting bereknast samla av kvart område, og overordna regel er at bygning tilpassast tomtesituasjonen, med minst mogleg terrenginngrep (ref. pkt. 1.6).
- § 1.2. Maksimal mønehøgde er 6,0 meter. Bygg kan oppførast i ein etasje, med eventuelt tillegg av loft, hems eller ”oppstu”. På heilt spesielle tomtar kan kjellar tillatast, under føresetnad av at maks mønehøgde vert overhalde.
- § 1.3. Bygga skal som hovudregel ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader og med taktekking av naturlege materialer, som torv, skifer eller tre. Det kan også tillatast skråtak (pultaksform), med same helningsvinkel og materialer som saltak, under føresetnad av at helningsvinkelen følgjer terrenghelninga..
- § 1.4. Ved planlegging av bygningar, byggemelding og utstikking, skal eksisterande tre på tomten bevarast i størst mogleg grad. Dette skal framgå på byggemelding, med innteikna tre som skal bevarast.
- § 1.5. Hyttene skal tilknytast eksterne anlegg for kommunalt vatn og avløpssystem. Straumkablar m.v. skal gravast ned i grøft. Det er ikkje tillate å gjerde inn enkelttomtar, berre uteplassar inntil 75 m<sup>2</sup>.
- § 1.6. Ved byggemelding skal det framgå på terrengprofilar og fasade korleis eksisterande og ny terrengline vert. Det bør unngåast å lage større skjæring eller fylling enn maks. 1,6 m. Dette skal framgå på snitt. Golvhøgde skal cotefestast på byggemeldinga. På situasjonsplanen skal det visast parkering på eigen tomt, min. 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

(over 100 m2 BRA – 2 pl.)

## **SPESIALOMRÅDER**

### **2. Friluftsområder**

- § 2.1. Områda er tiltenkt for fri allmenn bruk / ferdsel. Her skal det leggest til grunn ein eigen skjøtselplan, som syner utforming og ivaretaking av eksisterande vegetasjon og skog (Ref. estetisk plan).
- § 2.2. Områda skal ikkje inngjerdest.
- § 2.3. Friluftsområda har stor estetisk verdi og tåler liten slitasje. Områda skal ikkje bearbeidast, men berre skjøttast ved rydding og tilsyn. Grunneigar kan ikkje avskoge (flatehogst) friområda, men vanleg uttak som vedhogst er tillate, i samsvar med skjøtselplan.

### **3. Frisiktssone veg.**

- § 3.1. På reguleringsplanen framkjem skraverte områder ved vegkryss, som skal sikre frisikt ved veginnkøyrslar. I desse sonene kan ikkje plasserast noko form for sikthindring, eller planting over 0,5 m høgde over vegbane.

## **FELLESOMRÅDER**

### **4. Felles køyreveg og parkering.**

- § 4.1. På reguleringsplanen framkjem felles køyrevegar m/snuplassar. Desse er til felles bruk for alle hytteeigarane og grunneigarane i feltet. For øvrig skal alle hyttetomtane vise eigne avkøyrslar til eiga hytte ved byggemelding.
- § 4.2. Felles parkeringsplassar er anvist mellom F18/F19. Desse er til bruk for tomtane nr. 122, 123, 124 og 125, med ein plass til kvar tomt. Ytterlegare parkeringsbehov må etablerast på eigne tomtar. Dette skal visast ved byggemelding.

Stryn 20.05.08.

Aaland Arkitektkontor AS

Tore Geir Aaland, siv.ark.

**STRYN KOMMUNE**

Seksjonsleiar  
Byggesak og regulering



# VEDTEKTER

for

## BUSTADSAMEIGET GNR. 59 BNR. 303 I STRYN

### § 1 Egedomen.

Egedomen gnr. 59 bnr. 303 i Stryn er delt i 4 eigarseksjonar fordelt på to hus med to seksjonar i kvart hus.

For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 01.09.17.

Tomta og alle delar av bygninga som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal på fellesareal i samsvar med skisse der utearealet er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

### § 2 Føremål.

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

### § 3 Bruk av egedomen.

Dei einskilde brukseiningane må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellessanlegga må ikkje nyttast slik at dei andre brukarane unødig eller urimeleg vert hindra i den bruken av anlegga som er avtalt eller føresett.

Tre som står på uteareal som ein seksjonseigar har einerett til bruk av, skal kunne krevjast fjerna av andre seksjonseigarar dersom treet er til ulempe for andre seksjonseigarar ved at det stenger for utsikt eller tar sol og lys frå andre seksjonar/uteareal.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for egedomen.

### § 4 Vedlikehald og påkostnader.

Det pålegg den einskilde seksjonseigar å sørge for og koste innvendig vedlikehald medrekna flater på balkong/terrasse og garasje/bud og også vedlikehald og påkostnader av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt.

Seksjonseigarane i kvart hus har i fellesskap ansvaret for utvendig vedlikehald av det einskilde huset.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverge ulemper, kan dei andre sameigarane etter rimeleg varsel, sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

## **§ 5 Kostnader**

Den einskilde seksjonseigar må sørge for eige abonnement kva vedkjem offentlege avgifter og renovasjon. Den einskilde seksjonseigar må også sørge for eigen byggforsikring for sin seksjon.

Øvrige fellesutgifter inkl. vedlikehald av felles trafikkareal, skal fordelast etter sameigebrøken.

## **§ 6 Styret.**

Styret skal ha fire medlemmer, eit medlem frå kvar seksjon.. Eit av medlemene skal vere leiar.

Det skal innkallast til styremøte når ein av styremedlemene krev det.

## **§ 7 Styret sine oppgåver.**

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov og vedtekter

## **§ 8 Sameigarmøtet.**

Sameigarmøtet er sameiget sitt øverste organ. Medlemmer av sameigarmøte er alle seksjonseigarane. Det skal innkallast til sameigarmøte når ein av sameigarane krev det.

Det ligg til sameigemøte å velje styre og styreleiar, behandle forslag frå styret og behandle saker som er nemnde i innkallinga.

Det ligg til sameigarmøte å bestemme utvendige fargar på bygningskroppane, inkl. utvendige lister og listverk og når maling/beising skal finne stad.

## **§ 9 Om sameigarmøtet.**

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med ei stemme for kvar seksjon dei eig.

Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemmer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert behandla og dei vedtaka som vert gjort på styremøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av dei frammøtte styremedlemene.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røystelikskep vert saka avgjort ved loddtrekking.

Følgjande saker krev 2/3-fleirtal

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonsl. § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- c) Val av styre

- d) Endring av vedtektene.
- e) Endring av vedtak sameigarmøtet tidlegare har gjort.

**§ 10 Rettsleg råderett.**

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, eventuelle husordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameiget. Ny eigar plikter å vedtak vedtektene som bindande for seg.

**§ 11 Misleghald.**

Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine plikter overfor den andre sameigaren, kan han påleggast å selje seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

**§ 12 Anna.**

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

01.09.17

# Mindre reguleringsendring for Bøanedsetra hyttegrend

Føresegner revidert 02.05.2018

Revidert og godkjent av Stryn kommune, sektorutvalet for tekniske saker, sak TS-076/18, 23.10.2018

Endringa gjeld for Bøanedsetra hyttegrend, område 1, 2A, 2B og 3.  
Føresegnene erstatter tidlegare føresegner der det er motstrid.

## BYGGEOMRÅDE

### 1. Område for fritidsbebyggelse

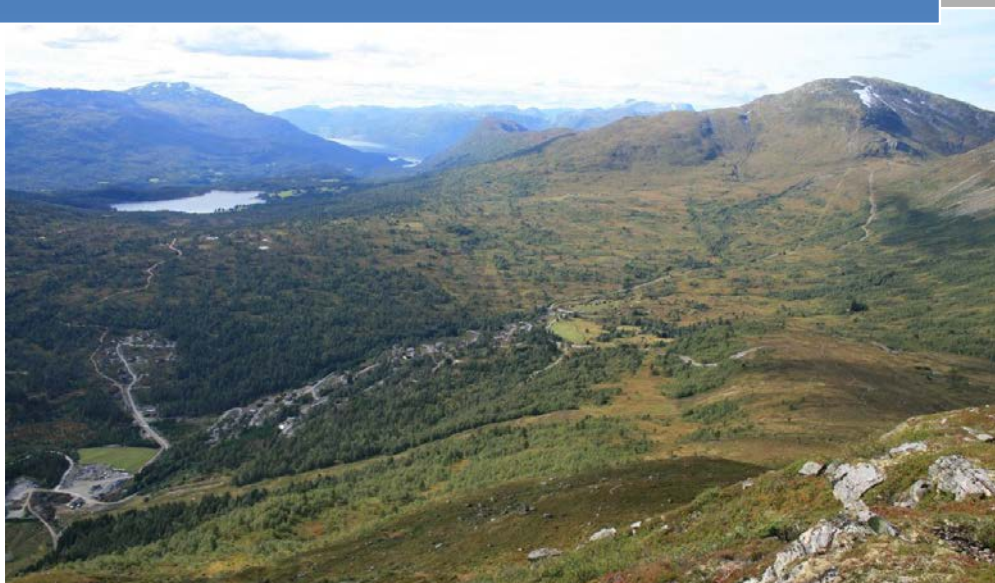
- § 1.1 I områda merka F1- F40 kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande uthus og garasje. Grad av utnytting er sett til BRA=25% inkludert parkering. Område merka F35, kan tillatast oppført med inntil fire bueiningar, enten i kjede eller i rekke. Grad av utnytting bereknast samla av kvart område, og overordna regel er at bygning tilpassast tomtesituasjonen, med minst mogleg terrenginngrep (ref. pkt 1.6 i føresegner Bøanedsetra del 3).



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

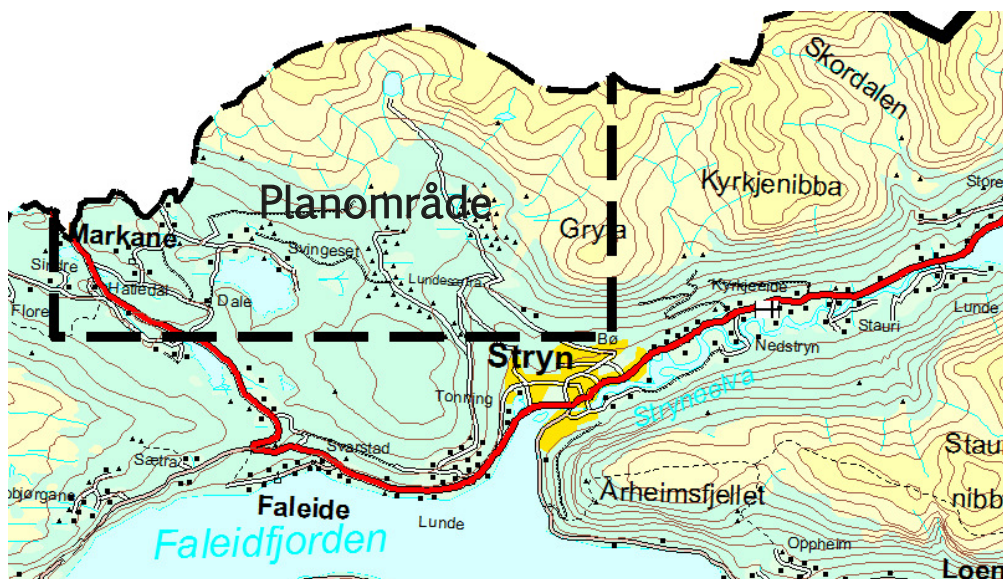
Gjeldande kommuneplan for Stryn kommune 2006 – 2017 vart vedteken i 2006. Varsel om oppstart og utlegging av planprogram for revisjon av kommunedelplan Bøasetra - Ullsheim vart vedteke av formannskapet i sak 192/10.

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.



*Avgrensing 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 seterkviene. Etter kvart avtok storfeholdet, og i dag er området berre beita av sau.

## Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

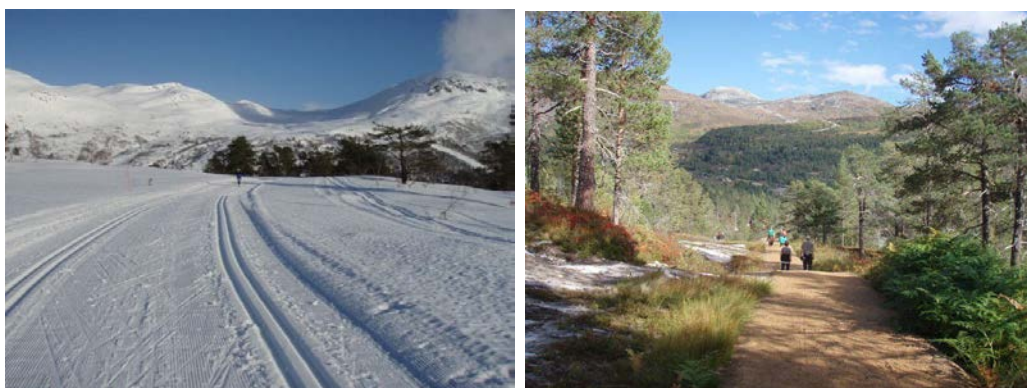
Grunneigarane selde spreidde hyttetomter i utkanten av stølsmiljøa til slekt og lokalbefolkning. Desse bygde hytter av liten storleik, før grunneigarane i Bø gjekk saman om ein felles utbyggingsplan for hytter. I mellomtida var Stryn Vinterski etablert på deira område, og skyttarlaget hadde bygd skyteanlegget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

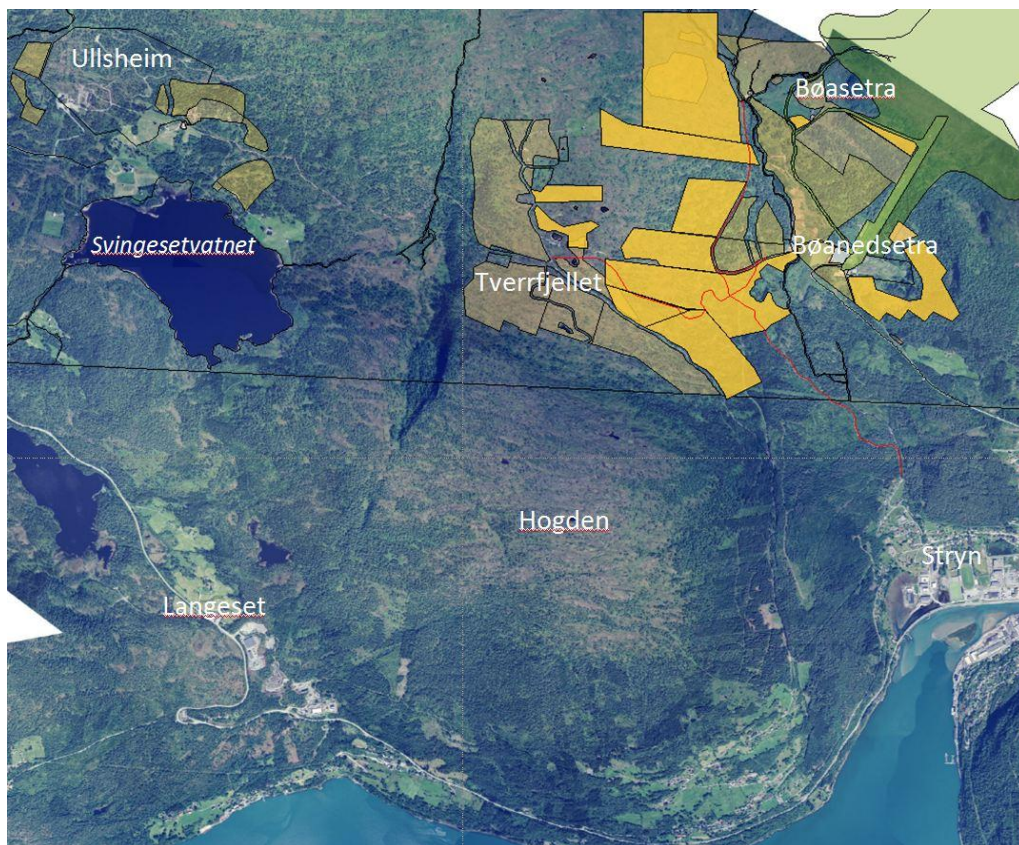
Med denne endringa gjekk fjellområdet nord for Stryn frå eit ferieområde for nokre lokale hytteeigarar til eit myldrande aktivitetsområde for lokalbefolkning og mange tilreisande.



*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.

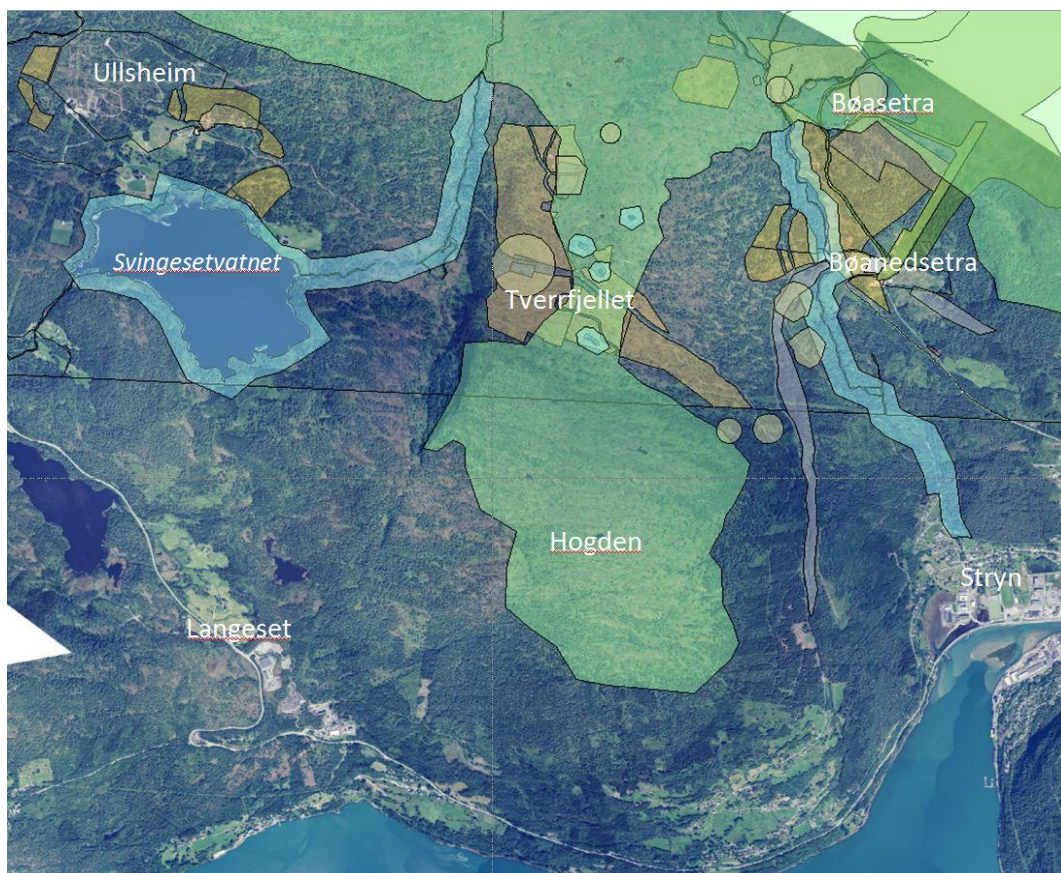
Overgangen frå det skrånande terrenget frå Bøanedsetra og oppover til det flatar ut, er tydeleg frå Vik/Tonningsetra og eit stykke mot Tverrfjellet.. Denne overgangen er eit skilje mellom det mange oppfattar som "nede i skogen" og oppe på det flatare området.

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.



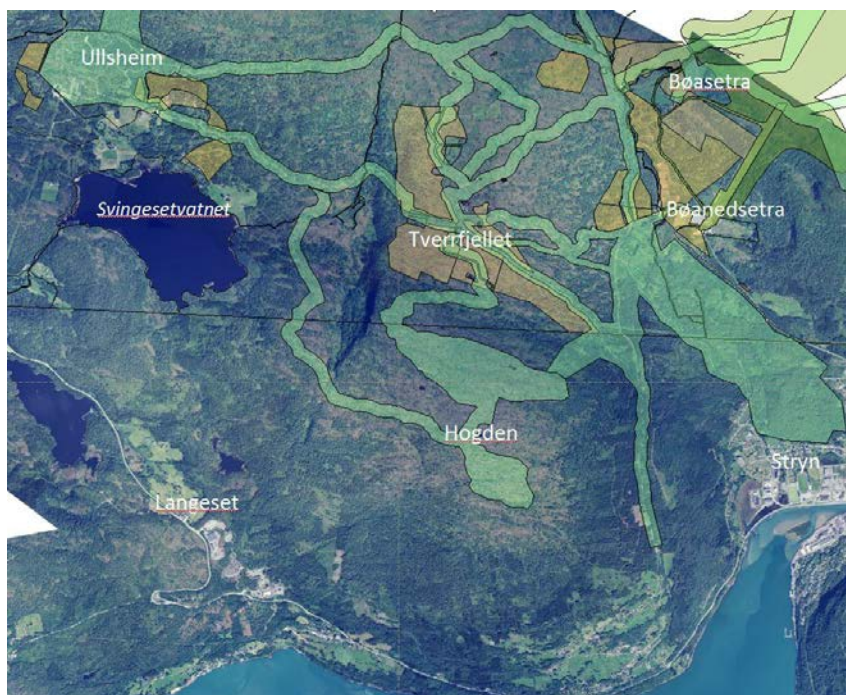


*Illustrasjon av det arealet som ut frå landskapsomsyn bør skånast for utbygging. Markert er også vassdraga med sine 100-meters belte, sætreområda og Vinsryggmorena.*

### 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.

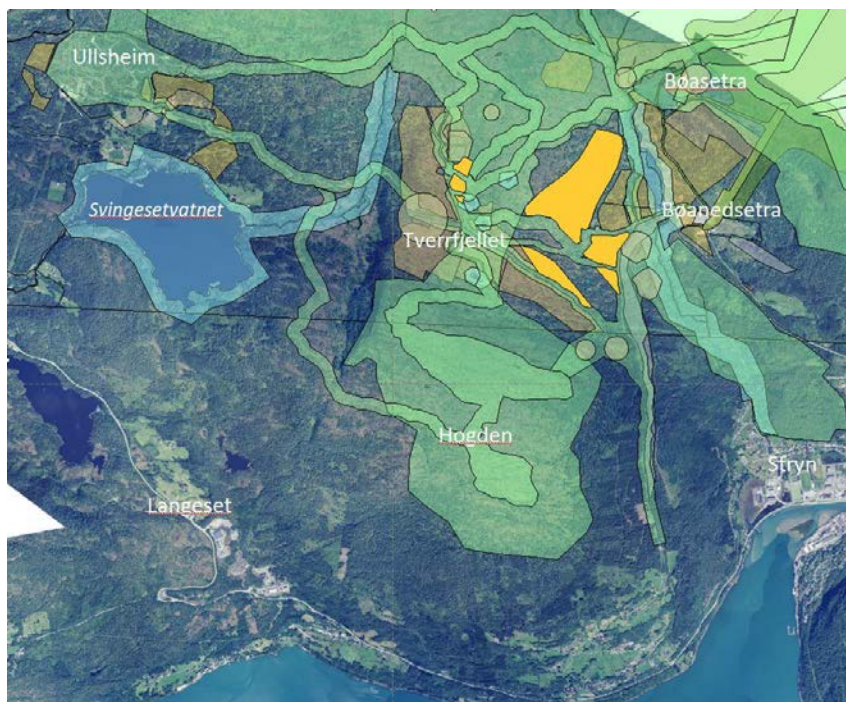
Her kjem også fram at Stryn har eit markaområde som startar heilt ved bustadfelta i Stryn og strekkjer seg opp til Bøanedsetra. Det er då svært viktig at ikkje tilkomsten vidare mot høgfjellet blir stengt av private fritidseigedommar, men at det framleis blir råd å ta seg fram til fots i eit friluftsområde 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 årsgjennomsnittet låg, rundt 25 p.b.e. Dette har sin bakgrunn at hytter og fritidsområde skapar 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 årsgjennomsnittet 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 vegutløyning 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.

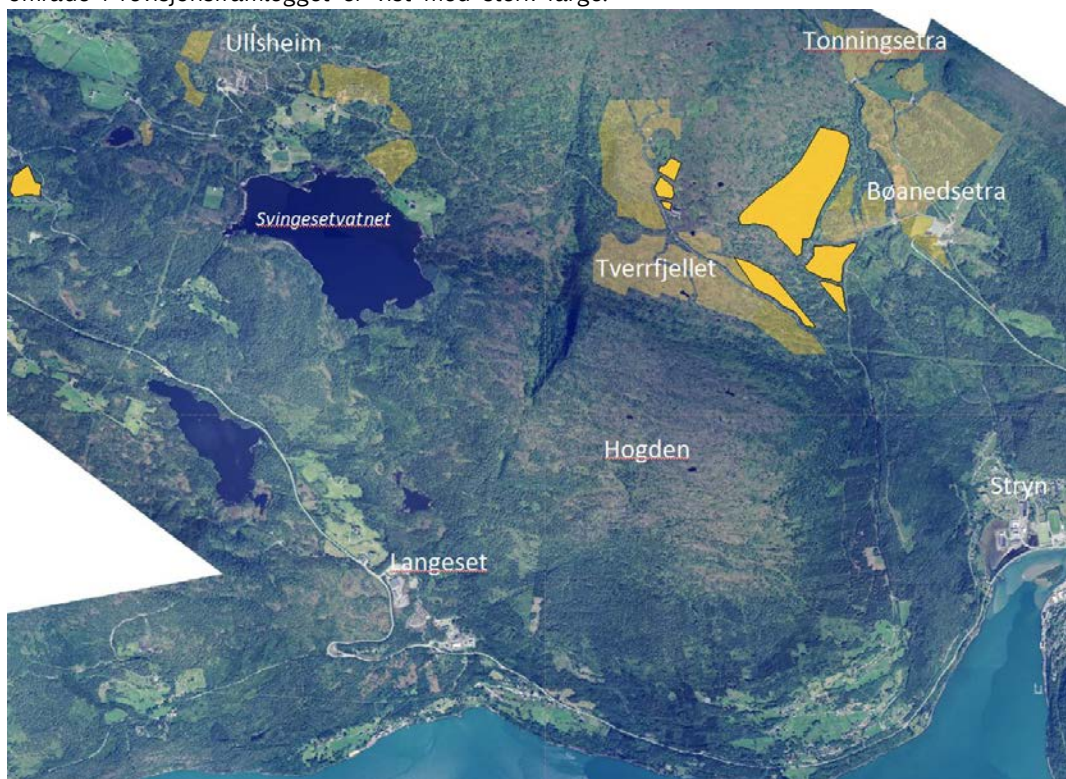
#### 3.3. Område for fritidsbustader

##### 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 løpeteraséane. Løpeteraséen er lagt om i kommunedelplanen.
- Område F004 er justert i høve til løpeterasé og i høve til omsynssone mot Lundesetra
- Område F008 (Hogdeteigane) er justert i høve til dagens løpeterasé 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
<b>Tverrfjellet/Vinsrygg</b> (F001-F012 + setrene)	70	175	25	270
<b>Vik/Tonning</b> (F013-F020 + F027-F028)	83	60	170	313
<b>Bø</b> (F021-F026, F029-F030 og Bøasetra)	180	95	0	275
<b>Ullsheim</b> (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	210	<b>1000</b>

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 sjekkliste 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
<b>Natur- og miljøforhold</b>		
<b>Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko eller auka påkjenningar for:</b>		
• 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



<b>Verksemdsrisiko</b>		
<b>Er det i området:</b>		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
<b>Medfører planen/tiltaket:</b>		
• 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	
<b>Forureining</b>		
<b>Er det i området:</b>		
• 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	
<b>Medfører planen/tiltaket:</b>		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Fare for permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv?	Ja	Kap. 4.3.5
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
<b>Beredskap</b>		
<b>Er det i området:</b>		
• God tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Delvis	Kap. 4.3.6
• Tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Delvis	Kap. 4.3.6
<b>Medfører planen/tiltaket:</b>		
• Behov for nye/auka beredskapstiltak (brann, helse m.v.)?	Nei	Kap. 4.3.6
<b>Infrastruktur</b>		
<b>Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:</b>		
• 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
<b>Andre forhold</b>		
• 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 geologirapport 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 samlelummane/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 "Hidehågien", 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 beitande 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.

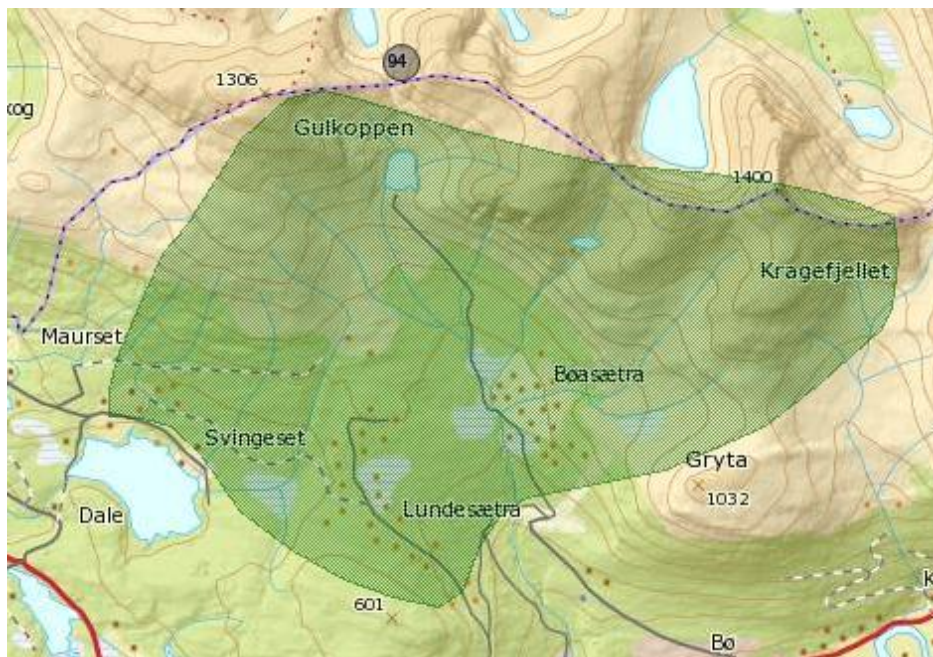
Det vil vere små negative konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø.



## 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 løypekvaliteten.

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:

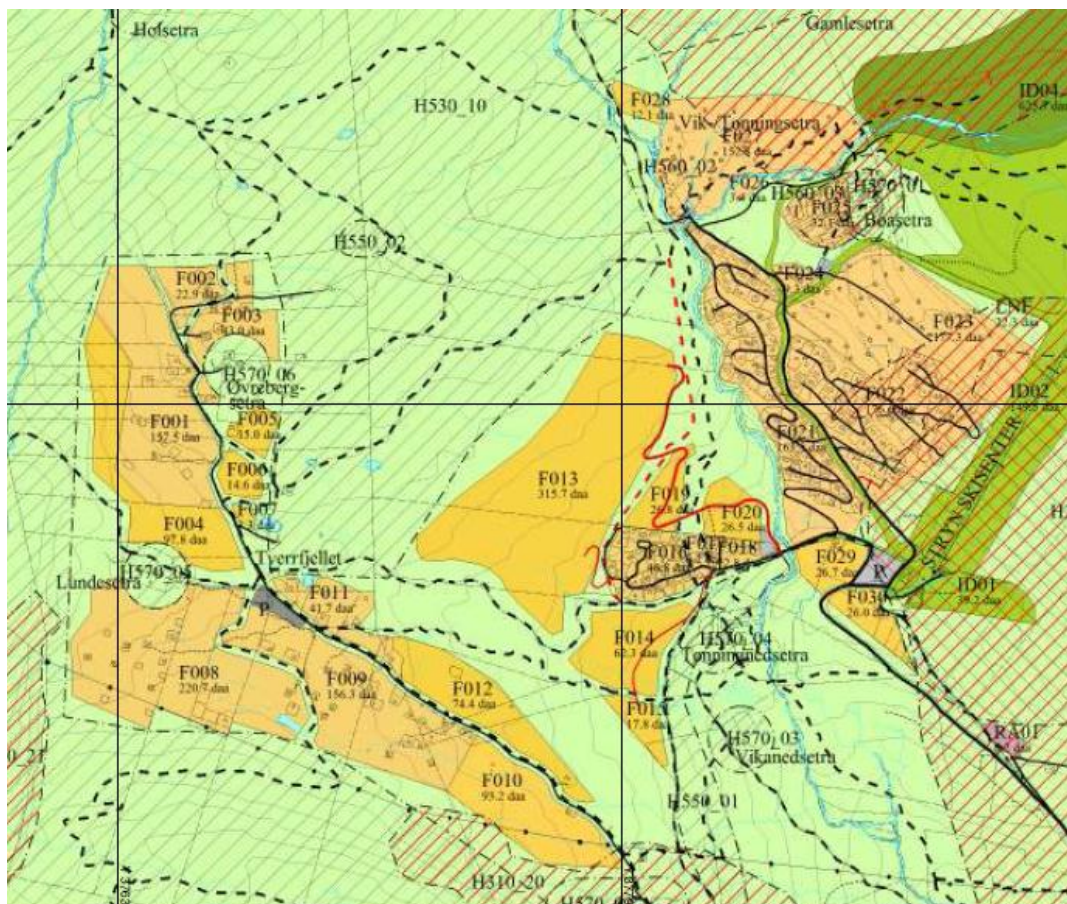
- Talet på hytter vert auka (150 – 200 hytter)
- Finne ei betre løysing for korridorproblematikken
- Ta inn att felt IV frå gjeldande kommunedelplan– Tonning/Vik

#### 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
<b>Tverrfjellet/Vinsrygg</b> (F001-F012 + setrene)	70	175	112	357
<b>Vik/Tønning</b> (F013-F020, F027, F028, F031 og F032)	83	60	264	407
<b>Bø</b> (F021-F026, F029-F030, Bøasetra)	180	95	0	275
<b>Ullsheim</b> (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	391	<b>1181</b>

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

<b>Tema</b>	<b>Konklusjon</b>
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**

Gjenoppretting 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

<b>Tema</b>	<b>Konklusjon</b>
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 m<sup>2</sup> 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.

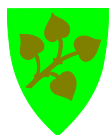
### 6.4. Vedtak i Kommunestyret 25.02.13

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 skjemmaende 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 m<sup>2</sup> 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.

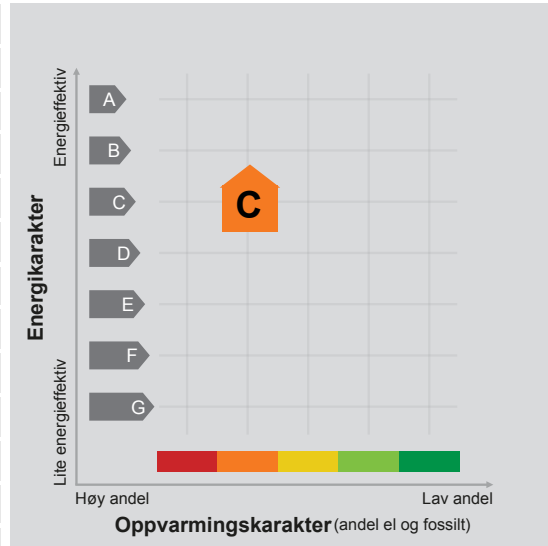
Tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggast fram for fylkeskommunen til vurdering før byggjeløype vert gjeve.

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.

\*\*\*

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedsætrevegen 65
Postnummer	6783
Sted	STRYN
Kommunenavn	Stryn
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300640227
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9dbaf300-4b39-4873-af5a-75980299e17b
Dato	03.10.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

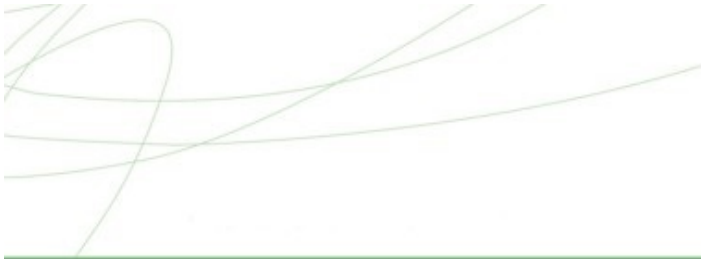
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	144.5
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedsætrevegen 65  
Postnummer: 6783  
Sted: STRYN  
Kommune: Stryn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.10.2023 19:34:28  
Energimerkenummer: 9dbaf300-4b39-4873-af5a-75980299e17b

Kommunennummer: 4651  
Gårdsnummer: 59  
Bruksnummer: 303  
Seksjonsnummer: 2  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300640227

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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



### **Tiltak 11: 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 12: 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 kjølekåp har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



# 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto: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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. 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: 01010623 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Nedsætrevegen 65, 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 19.01.2024  
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](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)