

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakkane 77, 6220 STRAUMGJERDE

 SYKKYLVEN kommune

 gnr. 21, bnr. 16

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 18978-1769

Eiendomsverdi ref nr: RL2059

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Ikke valgt

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977 med godkjent utleiedel i underetasjen. Boligen har innredet underetasje og innredet hovedetasje. Det er i tillegg garasje i forlengelse av boligen mot syd. Boligen holder i all hovedsak bygningsdeler og standard fra byggeår. I dette ligger det påregneligheter i forhold til renoveringer, utskiftninger og oppgraderinger.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av pappshingel. Taket er fornyet i 2012 med ny pappshingel oppå opprinnelig shingel.

Det er foretatt kontroll av tekket på taket.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning fra byggeår.

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med sponplatetro. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Det vises til at det ved spesielle værforhold kan komme inn noen dråper ved takhatter.

Det er i hovedsak vinduer fra byggeår. Det er malte trekarmen og med 2-lags glass.

Det er skiftet glassruter i de store stuevinduer etter punktering. I hovedetasjen er det skiftet vinduer på kjøkkenet og to av soverommene i 2019. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør som teak hovedytterdør. Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning. Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda har adkomst fra balkongdøren på stuen.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med betongplate. Rekkverk i trekonstruksjon. Adkomst fra soverom.

Det er garasje i forlengelse av underetasjen mot syd, denne er med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert vippeport av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det meste av overflater i boligen er fra byggeår.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Pipe og brannmur er forblendet med

teglstein. Det er tilsluttet en peisovn i stuen i hovedetasjen. I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, samt noen vegger med fri mur. Himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i bakkant i soverom på utleiedel.

Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med wc.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3. Det er registrert gliper i tapeter i våtsonen. Rommet har ikke hatt aktivt bruk i senere tid.

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate med belegg på gulvet og med malt betong/ murpuss og paneler på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet med våtsoner er beliggende mot murvegger.

Bad/wc/vaskerom i utleieleilighet fra byggeår. Rommet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Våtrommet er fra byggeår og er bygget i henhold til byggeforskrifter fra før 1997. På grunn av alder gis rommet tilstandsgrad TG3. Det er registrert misfarging og gliper i tapet i våtsonen. Rommet har ikke vært i aktivt bruk i senere tid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredningen er med profilerte beisede fronter. Det er laminat benkeplate. Det er i senere tid montert laminatplater mellom benkeplaten og overskapene. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er oppvaskmaskin i innredningen. Ventilator over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Enkel innredning fra byggeår i utleiedelen. Innredningene r med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er montert en varmtvannsbereder i underskapet for leiligheten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekranen og inntaket er lokalisert på vaskerommet. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. Det er observert stakepunkt på toalett rommet. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Varmtvannstanken under kjøkkenbenken i leiligheten. Tanken er innebygget og ikke mulig å kontrollere fult ut. Tanken er fra byggeår. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Sikringsskapet er oppgradert og fornyet med nye automatsikringer i senere tid, dette er utført av Sandal Elektro AS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1977. Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent. Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Boligen er beliggende på tomt som heller mot vest.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 216 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 216 m ² |
| Totalpris | 2 200 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

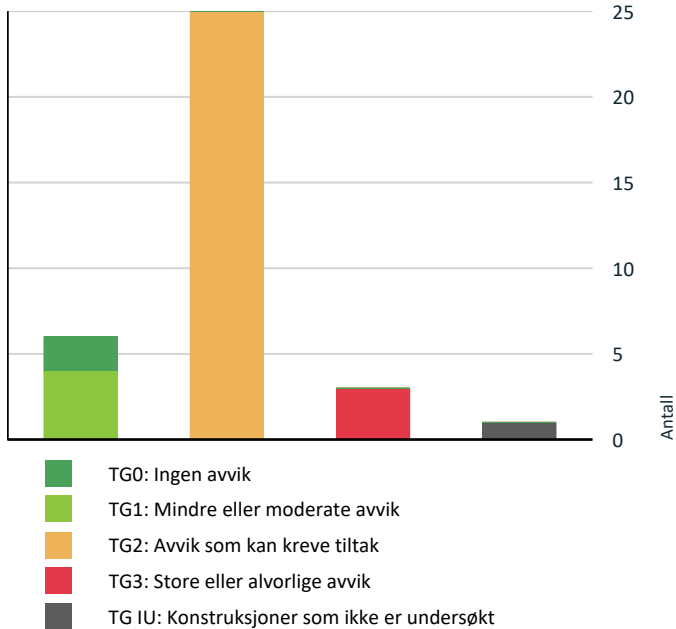
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod i underetasjen er gjort til soverom. Rommet tilfredstiller kravene for soverom.

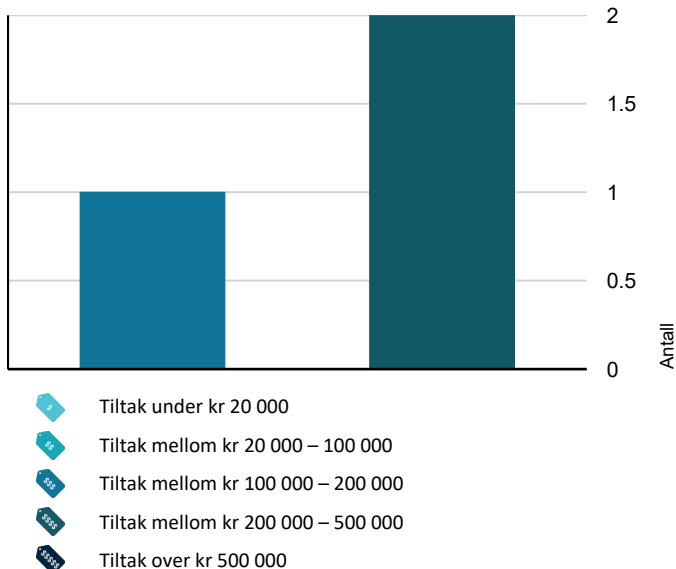
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)













TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjerom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av pappshingel. Taket er fornyet i 2012 med ny pappshingel oppå opprinnelig shingel.
Det er foretatt kontroll av tekking på taket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert noe rust på luftehatter og pipebeslag. Rekvirent opplyser under befaringen at det ved ekstremvær med vind og nedbør kan dryppe ned ved gjennomføring av takhatter. Det er liten flens på hatter, og regnvær i kombinasjon med vind kan presses over kanten.

Det er plassert baljer for å fange dryppvann under disse takhattene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør utbedres rust på luftehatter og pipebeslag for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Det anbefales å montere eller utbedre flens på takhatter for å hindre inntrenging av vann ved ekstremvær, da dagens løsning gir økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen.

Det må føres tilsyn med forholdet på kryploftet etter dårlig vær for å avdekke eventuelle fuktproblemer tidlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med sponplattetro. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Det vises til at det ved spesielle værforhold kan komme inn noen dråper ved takhatter.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen.



Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er i hovedsak vinduer fra byggeår. Det er malte trekarmner og med 2-lags glass.
Det er skiftet glassruter i de store stuevinduene etter punktering.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmner for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt, som kan føre til råteskader og økte vedlikeholdskostnader.



ⓘ TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

I hovedetasjen er det skiftet vinduer på kjøkkenet og to av soverommene i 2019. Vinduener er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



ⓘ TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som teak hovedytterdør. Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Slitasje på karm etter at dørblad på balkongdør tar i denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av overflater på karmner og dørblad for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Justering av balkongdør anbefales for å unngå ytterligere slitasje på karm og dørblad, samt sikre funksjonalitet.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Veranda har adkomst fra balkongdøren på stuen.

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med betongplate. Rekkverk i trekonstruksjon. Adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.



! TG 2 Garasjerom

Beskrivelse

Det er garasje i forlengelse av underetasjen mot syd, denne er med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tak av betong med isopor/ESP i himlingen. Denne isolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale, som ubrennbare plater eller betongpuss, i henhold til gjeldende krav.

Det er sprekker i betonggulvet.

Det er registrert horisontale riss i murveggen i bakkant.

Det er forhøyet slitasje på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen i himlingen bør tildekkes med brannhemmende materiale for å redusere risikoen for brannspredning og utvikling av farlige gasser ved brann.

Sprekker i betonggulvet og horisontale riss i murveggen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og svekkelse av bæreevnen.

Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å sikre konstruksjonens varighet og funksjon.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det meste av overflater i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser gjennom stuen i hovedetasjen er det målt ca. 12 mm gjennom rommet mot vest.

På soverom mot noedvest i hovedetasjen er det målt ca. 10 mm gjennom rommet.

I kjelleren er det registrert noe svanker/ bulinger i overflater.

Betongplaten er støpt slit og dette er ikke uvanlig med bakgrunn i alder og byggemetode.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk i gulvet fører først og fremst til irriterende lyder når du går på gulvet, men det kan også være et tegn på at gulvet eller underlaget ikke er helt fast eller at det har skjedd endringer i materialene, for eksempel på grunn av krymping eller uttørking. Konsekvensen er altså at gulvet gir fra seg lyd, og det kan føles ustødig eller feilkonstruert for noen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Pipe og brannmur er forblendet med teglstein. Det er tilsluttet en peisovn i stuen i hovedetasjen. .

Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det fulgte ikke kjente pålegg eller fyringsforbud i meglerpakken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, yttervegger er innforede og platekledde, samt noen vegger med fri mur. Himlinger med hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt i bakkant i soverom på utleiedel. Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i dette område ved hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegget i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevnheter i belegget i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, modernisering og oppgradering av trapper vil være påregnelig.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med wc.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Det er registrert gliper i tapeter i våtsonen. Rommet har ikke hatt aktivt bruk i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av badekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i utleieleilighet fra byggeår. Rommet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Våtrommet er fra byggeår og er bygget i henhold til byggeforskrifter fra før 1997. På grunn av alder gis rommet tilstandsgrad TG3. Det er registrert misfarging og gliper i tapet i våtsonen. Rommet har ikke vært i aktiv bruk i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i boden på baksiden av rommet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate med belegg på gulvet og med malt betong/ murpuss og paneler på veggene. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet med våtsoner er beliggende mot murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredningen er med profilerte beiseide fronter. Det er laminat benkeplate. Det er i senere tid montert laminatplater mellom benkeplaten og overskapene. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er oppvaskmaskin i innredningen. Ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det vil være påregnelig med vedlikehold, modernisering og fornyinger ved kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

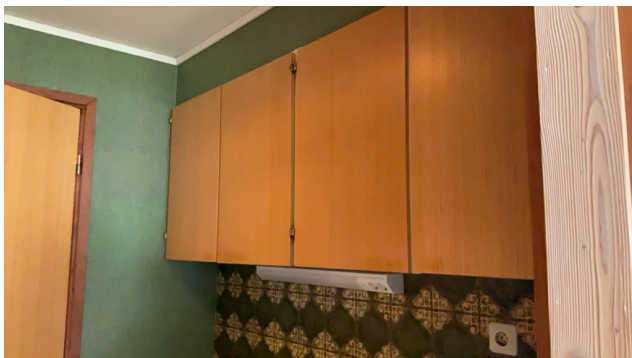
Enkel innredning fra byggeår i utleiedelen. Innredningene r med malte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet. Det er montert en varmtvannsbereder i underskapet for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % forventet levetid på ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om ventilatoren fungerte, så tilsier alder på ventilator at den plutselig kan slutte og fungere.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasjen med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er svimerke/ missfarging i belegget på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet står foran oppussinger og fornyinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekranen og inntaket er lokalisert på vaskerommet.

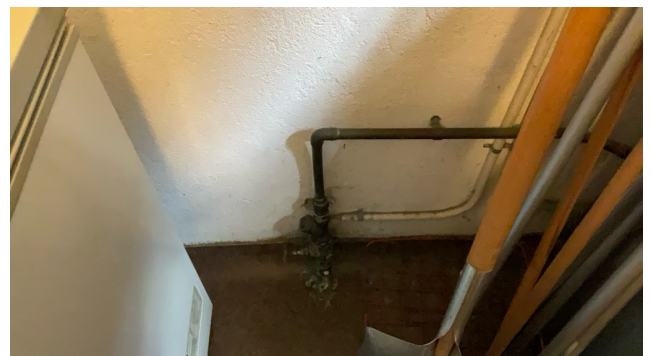
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. Det er observert stakepunkt på toalett rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

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 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Varmtvannstank leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken under kjøkkenbenken i leiligheten. Tanken er innebygget og ikke mulig å kontrollere fult ut. Tanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Sikringsskapet er oppgradert og fornyet med nye automatsikringer i senere tid, dette er utført av Sandal Elektro AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1977

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?
Ukjent
Sikringsskapet er oppgradert og fornyet med nye automatsikringer i senere tid, dette er utført av Sandal Elektro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977. Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres av fagkyndig for å hindre videre bevegelser eller skader på grunnmuren.

Tilstandsrapport



TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er i bakkant på tomten laget en avskjæringsgrøft for bortledning av overvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen, det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det er viktig med tilsyn ved avskjæringsgrøft i bakkant på tomten, dette spesielt i perioder med nedbør. Da tilse at sluker og rør er åpne for å sikre god bortledning av overvann.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
216 m²/182 m²

Enebolig: Gang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, Hall m/trapp, Entré, 3 Bod, Vaskerom, Toalettrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bakkane 63 ,6220 STRAUMGJERDE 193 m ² 1971 4 sov | 27-08-2023 | 2 800 000 | 2 800 000 | | 2 800 000 | 14 508 |
| 2 Bakkane 7 ,6220 STRAUMGJERDE 158 m ² 1984 4 sov | 25-02-2025 | 2 550 000 | 2 250 000 | | 2 250 000 | 13 889 |
| 3 Reitane 18 ,6220 STRAUMGJERDE 142 m ² 1974 3 sov | 27-04-2025 | 2 490 000 | 2 350 000 | | 2 350 000 | 13 056 |
| 4 Sykkylvsvegen 997 ,6220 STRAUMGJERDE 203 m ² 1954 6 sov | 08-05-2018 | 2 000 000 | 1 900 000 | | 1 900 000 | 9 360 |
| 5 Sørestrandvegen 172 ,6220 STRAUMGJERDE 138 m ² 1970 4 sov | 02-09-2024 | 2 300 000 | 2 050 000 | | 2 050 000 | 8 367 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 6 050 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 650 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 400 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 800 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 200 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 95 | | | 95 | 44 |
| Kjeller | 87 | 34 | | 121 | |
| SUM | 182 | 34 | | | 44 |
| SUM BRA | 216 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Vindfang, hall m/trapp, entré, stue, kjøkken, bod, bod 2, bod 3, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2 | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod i underetasjen er gjort til soverom. Rommet tilfredstiller kravene for soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 172 | 10 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 10.4.2026 | Halvard Godø | Takstingeniør |
| | Kenneth Tandstad | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1528 SYKKYLVEN | 21 | 16 | | 0 | 730.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bakkane 77

Hjemmelshaver

Tandstad, bo Egil Solbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på eiet tomt i Bakkane 77, Straumgjerdet, ca 6 km fra Aure/Sykkylven. Gangavstand til dagligvarebutikk. Eiendommen ligger i sydvendt helling med flott utsikt til Sykkylvsfjorden.

Det er fine turområder i umiddelbar nærhet. Til Fjellsetra og Strandafjellet med alpinanlegg og turløyper ca 10-15 min med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har i følge kommunal opplysning Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet/ gruset adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ut ifra foreliggende tomtekart synes boligens nordøstre hjørne å være plassert helt inntil, eller svært nært, eiendommens formelle tomtegrense. Det tas forbehold om at kartgrunnlaget kan avvike fra faktisk grenseforløp i terrenget. Kjøper oppfordres til å undersøke/avklare eiendoms grensen nærmere, for eksempel ved gjennomgang av matrikkelkart og eventuelt oppmålingsforretning/grensepåvisning via kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 14.04.2026 | Eiendommen selges som dødsbo og er avkrysset for dette i egenerklæring. Dette innebærer begrensede opplysninger i egenerklæringen. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.04.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Infoland.no | 10.04.2026 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Situasjonskart | 10.04.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | 03.02.1977 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Midlertidig Brukstillatelse | 14.09.1978 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RL2059>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bakkane 77, 6220 STRAUMGJERDE

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|------------|-------------|--------------|
| Bakkane 77 | Bakkane 77 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1978

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Tandstad, Kenneth

Selger

Tandstad, Hege Therese

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det kan være lurt å få satt på noen hatter på lufteventiler som går litt lengre ned på sidene for å hindre at det blåser inn regn i lufteventilen ved riktig vindretning og vindstyrke.

Det er en liten bekk ovenfor huset. I bekken er det satt opp noen rister for å hindre at greiner, kvister og lau tetter igjen røret som leder vannet bort fra bekken. Det er lurt å sjekke de med jevne mellomrom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60540599


Egenerklærings skjema

Name
Kenneth Tandstad

Date
2026-04-14

Name
Hege Therese Tandstad

Date
2026-04-16

Identification
 Kenneth Tandstad

Identification
 Hege Therese Tandstad



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

Egenerklærings skjema

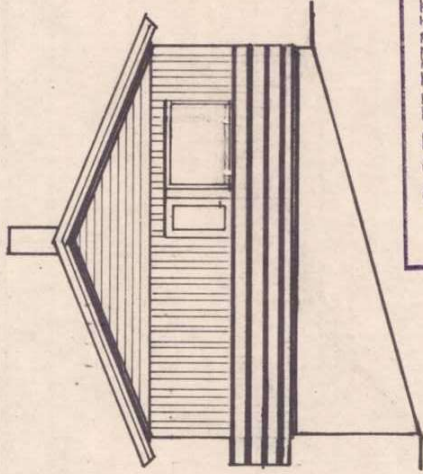
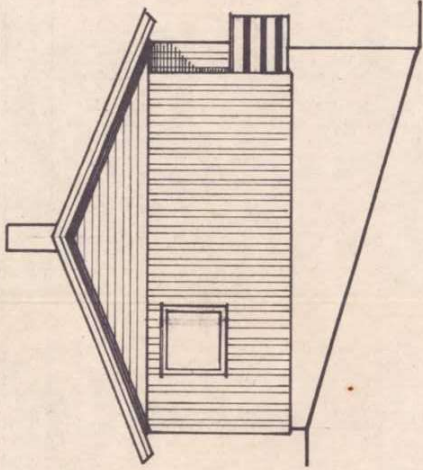
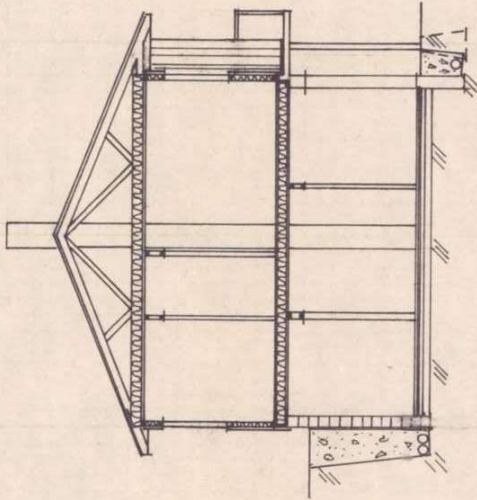
Signed by:

Kenneth Tandstad
Hege Therese Tandstad

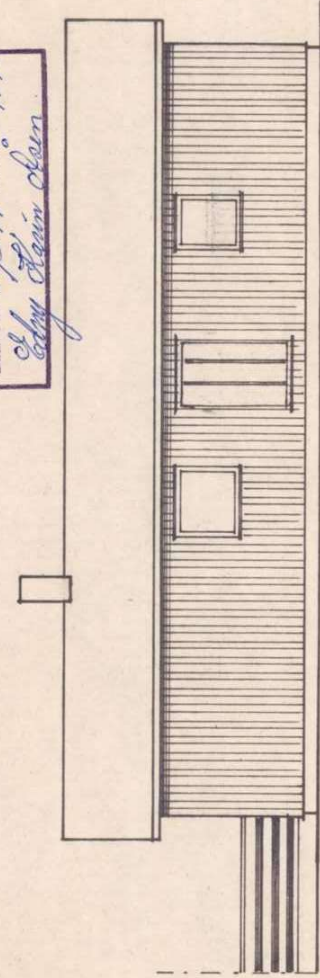
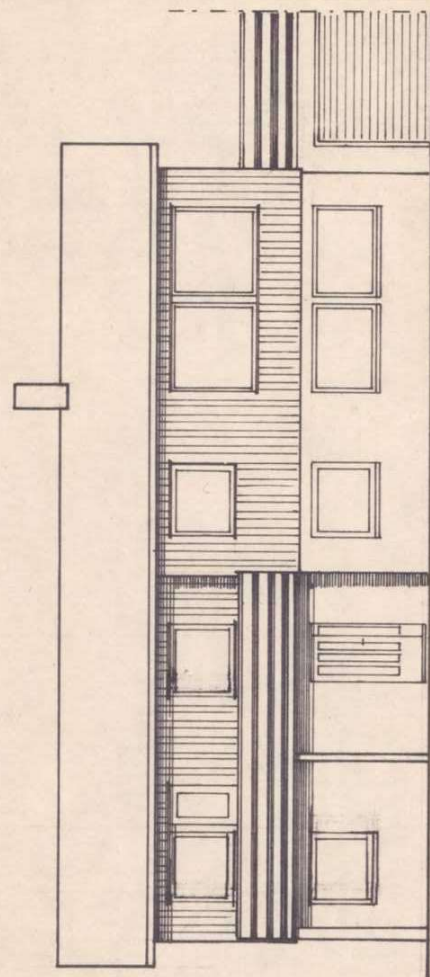
14/04-2026
12:32:30
16/04-2026
20:09:47

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

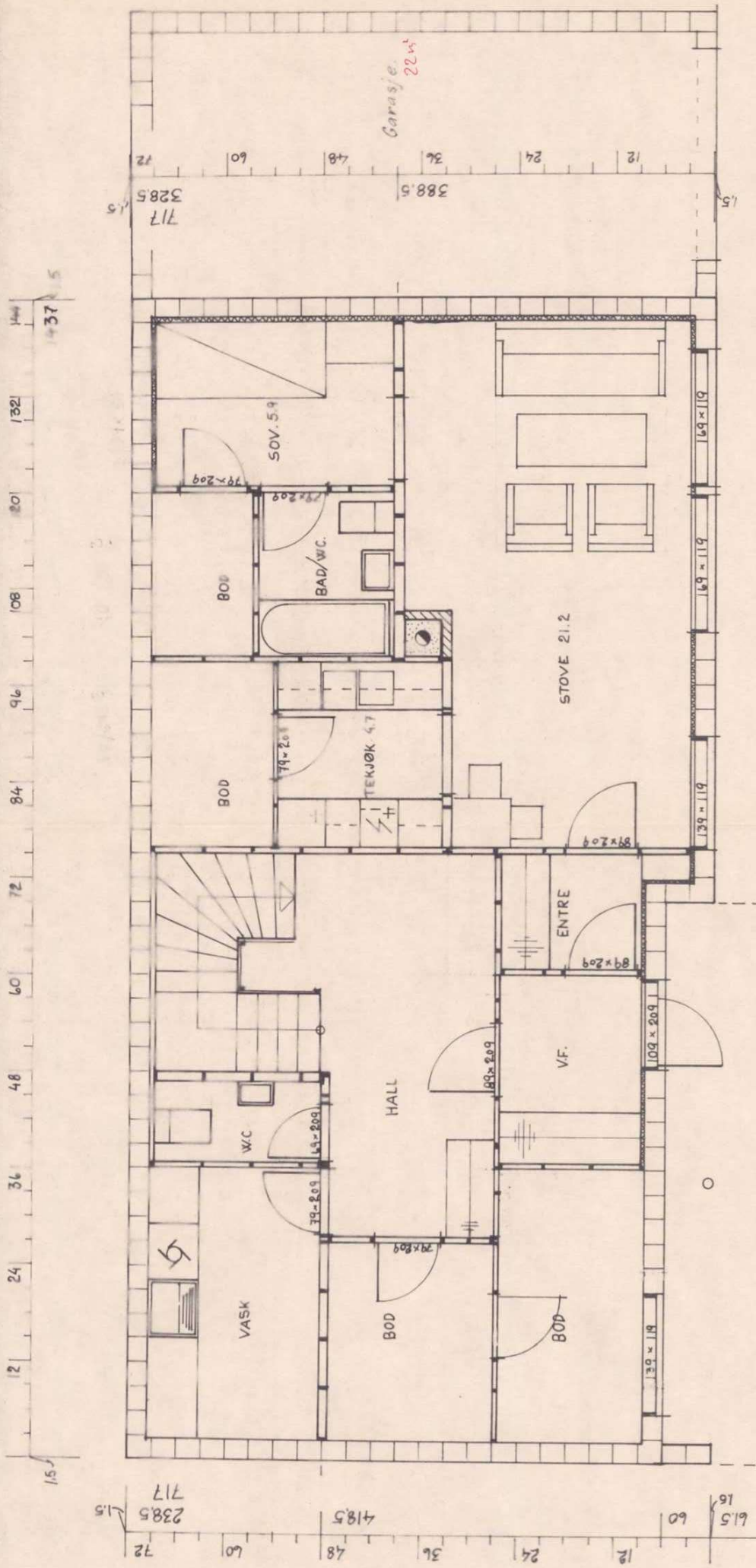
240 | 90 | 120 | 270 | 240 | 175 | 80



GODKJEND
 PÅ VILKÅR SOM FR SETT
 I BYG INGSRÅDET SIIT
 VEETAK.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
 MOTE 22/3-77 SAK 59/77
Egil Egilsson



| | | | |
|---------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| STAVEHUS 95-30-21+ | | BYGGHERRE | 3-2-77 8K/A |
| Bl. 3 SNITT FASADER | | EGIL TANDSTAD. STRAUMGJERDE. | STAVE BYGG A/S 6222 IKORNES |
| | | MÅL = | 1:100 |



GODKJEND
 PÅ VILKÅR SOM ER SETT
 I BYGNINGSRÅDET SIIT
 VEFTAK.
 SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD
 MØTE 22/8-77 SAK 59/77
Arby plan

| | | | |
|---------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|
| STAVEHUS 95-30-21+ | BYGGHERRE | MÅL = | 3-2-77 A.K.A. |
| Bl. 1 PLAN U. ETG. | EGIL STRAUMGJERDE. | 1:50 | STAVE BYGG A/S |
| | TANDSTAD. | | 6222 IKORNES. |
| | STRAUMGJERDE. | | |

BRØ = 110 m²
BRØ = BØ + LEIL. 417 m²
BRØ = (110 - Garasje - 47) · 0.5 = 20 m² skal legges til i. b.g. hovedleil.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2026 kl. 11:23
Produsert av: Berit Flaten
Attestert av: Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SKOGLY
Etableringsdato: 03.10.1957
SkylId: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 21 / 16 730,7 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|------------------------|------------|---------|-------|
| Hjemmelshaver | Død | 050743 | TANDSTAD EGIL SOLBJØRN | | | 1 / 1 |

Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|----------------------------------|--------|----------------|------------------------|------------|---------|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten | Død | 050743 | TANDSTAD EGIL SOLBJØRN | | | Andel |

Oversikt over teiger

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|---------------------|
| 1 | Teig | Ja | 6914817 | 375235 | | 730,7 m2 | Hjelpelinje vegkant |

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Skylddeling

Skylddeling

03.10.1957

Rolle
Avgiver
Mottaker

Matrikkelenhet
1528 - 21/12
1528 - 21/16

Arealendring
0
0

Adresser

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Adresstype | Adressenavn | Adressekode | Adresser | Kretser | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Adressetilleggsnavn Bakkane | Kildekode 4.005 | Koordinat.syst. Nord 77 | Grunnkrets 0106 Straumgjærde | Nei |
| | | | Øst | Stemmekrets: 3 Tandstad | |
| | | | | Kirkesokn: 08041001 Sykkylven | |
| | | | | Postnr.område: 6220 STRAUMGJERDE | |
| | | | | Tettsted: | |
| | | | | | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----|-----------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Bygningsnr: | 10 258 677 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | |
| Løpenr: | | Bruksareal bolig: | 205 | Ant. etasjer: | 2 | Rammertilatelse: | 22.03.1977 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. privat | Igangsettingstillatelse: | 23.03.1977 |
| Bygningsendringskode: | Nord: 6914819 Øst: 375236 | Bruksareal totalt: | 205 | Avløp: | vannverk | Tatt i bruk: | 24.03.1977 |
| Bygningstype: | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet Biobrensel | | | | | | |
| Oppvarming: | Elektrisk Annen oppvarming | | | | | | |

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01 | 1 | 95 | 0 | 95 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 110 | 0 | 110 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 4005 Bakkane 77 | H0101 | Bolig | 95 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 21/16 |
| 4005 Bakkane 77 | U0101 | Bolig | 110 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 21/16 |

6914900

Oversiktskart for 21 / 16

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6914850

6914800

6914750

375150

375200

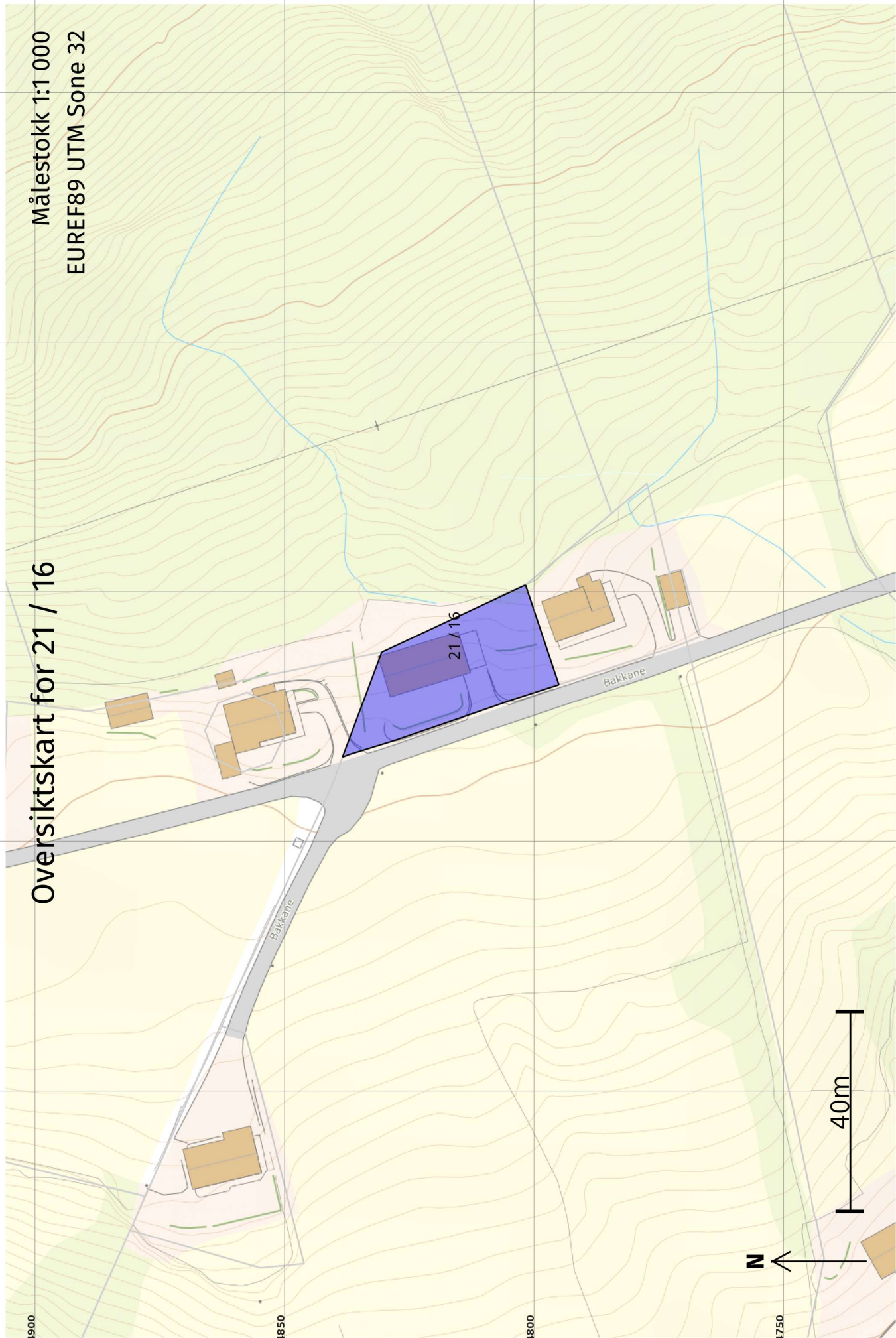
375250

375300

375350



40m



6914860

6914840

6914820

6914800

6914780

375180

375200

375220

375240

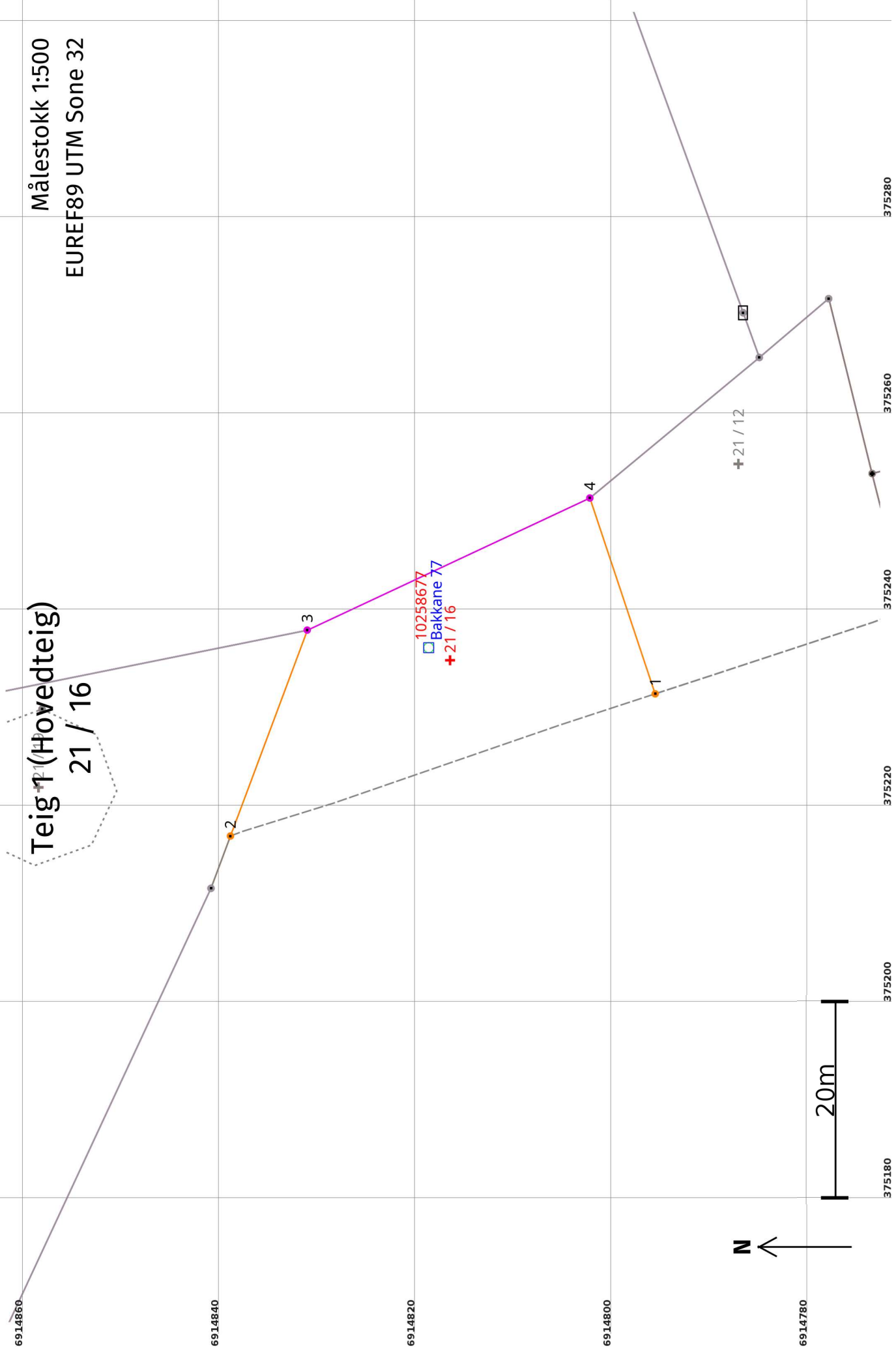
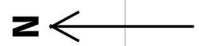
375260

375280

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)
21 / 16

10258677
Bakkane 77
+21 / 16



Areal og koordinater

Areal: 730,7

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32


Nord: 6914817

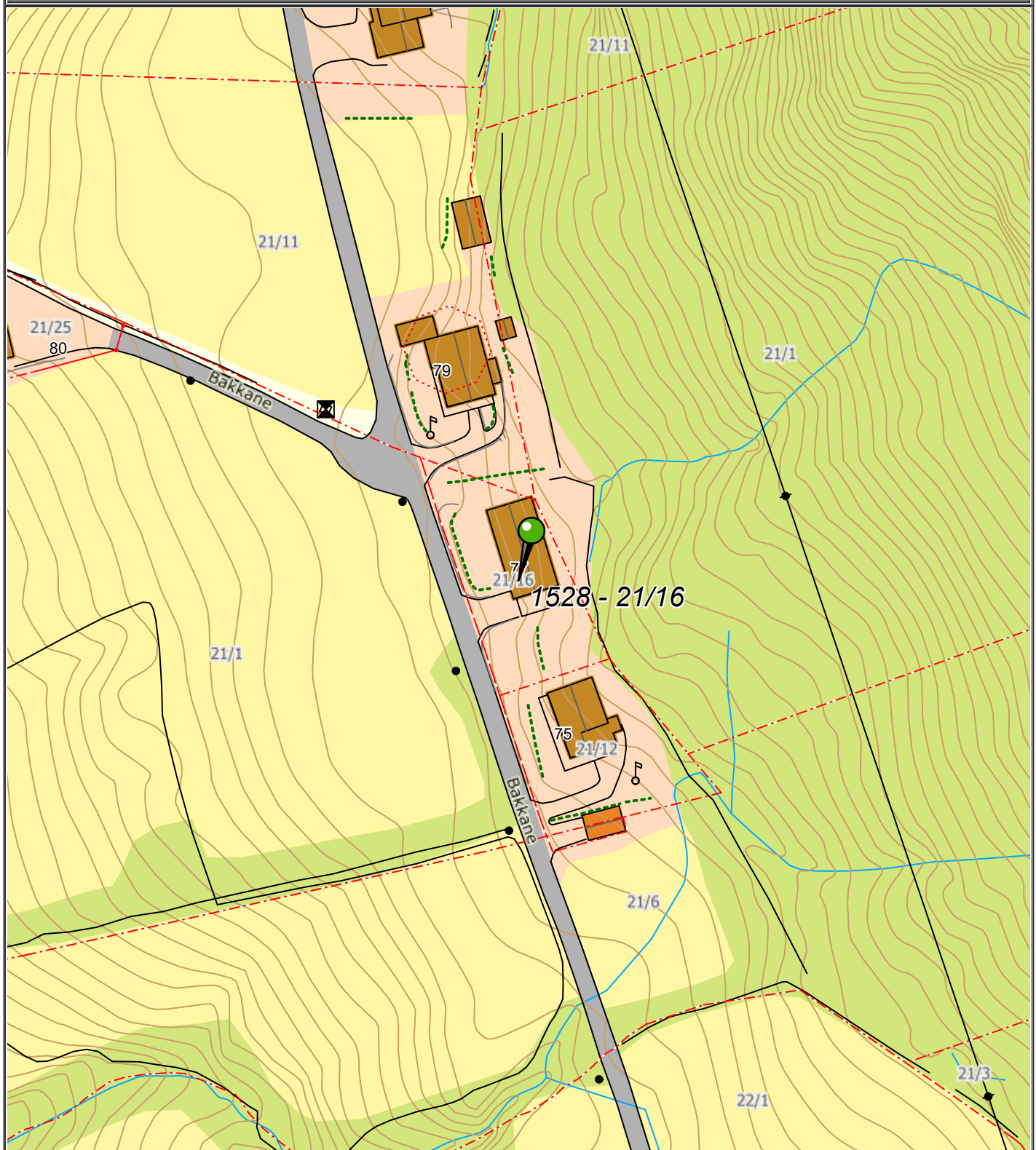
Øst: 375235

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------|--------|
| 1 | 6914795,90 | 375231,32 | | Geometrisk hjelperpunkt | 63 Genererte data: Fra annen geometri | 500 | 500 |
| 2 | 6914839,18 | 375216,84 | 45,64 | Hjelpelinje vegkant | 63 Genererte data: Fra annen geometri | 500 | 500 |
| | | | 22,38 | Geometrisk hjelperpunkt | 51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | |
| 3 | 6914831,36 | 375237,81 | 31,79 | Ukjent | 51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | |
| 4 | 6914802,56 | 375251,26 | 21,02 | Ukjent | 51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal | 200 | |

| | | | | | | |
|---|-----------------------|--|---------|--------|---|--------|
|  | SITUASJONSKART | | | |  | |
| | Eiendom: | Gnr: 21 | Bnr: 16 | Fnr: 0 | | Snr: 0 |
| | | Adresse: Bakkane 77, 6220 STRAUMGJERDE | | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | | | |
| SYKKYLVEN KOMMUNE | Dato: 12/3-2026 Sign: | | | | Målestokk 1:1000 | |



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

Nr. 229 B
Alb. Gjørtz, Ålesund

Arvsett av dagbok nr. 3044/1957.
Verdre Sunnøre Sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Laur dag den 21. september 1957 heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Tandstad 11/12
g.nr. 21 b.nr. 12 med skyld mark 10re i Tykkyløen
herad. Skyldskiftet er kravt av eigaren Elias Tandstad
som hev grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ eigaren Elias Tandstad, kjøparen Kjell
Tandstad og tilstyktaude mate Pål Tandstad, siger av garden
21. b.p. nr 11. Avse inntressurde var det ikkje.
Mennene valde til formann Treyge Strømme

Den fråskiide lute av garden hev desse
grensone:⁴⁾

mot nord til garden 21 b.p. nr. 11 i ei lengd av 28.5 m.
mot aust til same utmark for garden 21 og 22 i
ei lengd av 29 m.; mot syd til garden 21. b.p. 12 i
ei lengd av 21 m.; og mot vest til den gamle bygdene i
ei lengd av 44 m. Til grenselena mot syd er det ned-
sett 2 byleskunn. Grenselena mot nord og aust fell
saman med ståande steingjorde.

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslovi).

²⁾ Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

³⁾ Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjøve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

Til parsellen er laagd desse rettas:

1. Rett til å ta støyvesaud vederlagsfritt; samtaket på Høgeveien i saman med Parsellen Tretheim garden. 21. 6. 11. 12. til dei nødvendige hus på parsellen.
2. Parsellen har same vegrett som seljaren og har same vegrett saman med parsellen Tretheim garden. 21. 6. 11. 12.
3. Parsellen har eigedomrett til halve naestbornta. Som parsellen Tretheim eig på Sandneset. Parsellen har rett til å byggja naest på heile naestbornta i tilfelle han vil byggja for eigar^{as intet} sin det luvande, eller omvendt.
4. Parsellen har same vegrett med Tretheim

Kjell Tandstad

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *77ei*

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *nei*

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? *nei*

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? *nei*

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskylde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål? *byggikuff.*

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiitet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at

med di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de *en* fråskilde lute *en* vart sett til *1 øre, utan føring av skylda*
få L. T. Thim

Attverande skyld på hovudbølet er *1 øre*

De *m* fråskilde lute *en* fekk bruksnavnet²⁾ *Skogly.*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾

Kjøparen

¹⁾ Det som ikkje høver, stryk ein.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå $\frac{1}{2}$ 1923 nr. 2, § 21).

³⁾ Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg-imelloia.

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anke-utsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtiding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at Trygve Spåvme
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Trygve Spåvme Sjv. Skjerve. Karb P. Fands tall

R.G.

Godteke til tinglysing

19

Tinglyst på

De fråskilde lut hev fenge g.nr. b.nr.

For tinglysingi kr.

Avskrift av dagbok nr. 77 1968
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

... i mai 1960 var det sett jordskiftet
... i huset til Jens K. Tandstad
...
Rettskommisjonen: Jordskiftedomar Edvin Garsbol,
Jordskiftedomar: Ragnar Opavik og Karl P. Endal,
begge fra Stranda. Begge er vara-
menn, og møter for Jon Furest og
Erling Tjostad, som har meldt
lovleg forfall.

Sak nr. 3/1960.
Saka gjeld: Jordskifte av utmark til gardane Tandstad mellom
gnr. 21 og Tandstad indre, gnr. 22 i Sykkylven.

UTSKRIFT AV AUSTRE SUNNMØRE JORDSKIFTESOKNNS
Dessa møtte: Tandstad, Erling Tjostad, Alfred Risse, Erling
stad, Norveid, Tandstad, Erling Risse, Erling
Tandstad, Edvard Tandstad og Jens K. Tandstad, Peter P.
Tandstad, Arne Tandstad.

VEDKOMANDE

Fra Stranda gnr. 23 møtte Oluf Strømme, Erling
stad 20 og gnr. 21 - 22, SYKKYLVEN

TANDSTAD HEIMEUTMARK - GNR. 21 - 22, SYKKYLVEN

Rettsformannen refererte til §§ 105 - 108 i domstolov, og
orienterte om innbudsforholdene.

Jordskiftedommene hadde ikke for gjort teneste som jordskift-
temenn, og det derfor vil bli rettsboks fylgjande forsluttning:
Et lovar at eg, både i denne saka og i alle sakene i framtida,
vil gjøre teneste som jordskiftetemenne.

Tok til 24. mai 1960, slutta 30. okt. 1967.

Ragnar Opavik og Karl P. Endal sa
Kortje partene eller rettsmedlemene kjende på til noke som
kunne gjøre retten innbuds. Retten vart dermed erklært lovleg
sett.

Rettsformannen la fram
Dok. 1. Krev om jordskifte, fra Jens K. Tandstad m. fl.,
dat. 22. febr. 1960.

" 2. Lovge til fremtjing for fru, fra Landbr. dep., dat.
28. april 1960.

" 3. Innkalling til jordskiftetrett, dat. 29. mai 1960.
" 4. Innkalling av jordskiftedomar, dat. 1. mai 1960.

Vidare vart framsett

År 1960 den 24. mai vart det sett jordskifterett på Tandstad i Sykkylven, i huset til Jens K. Tandstad.

Rettsformann: Jordskiftedomar Edvin Garshol.

Jordskiftemenn: Ragnar Opsvik og Karl P. Emdal, begge frå Stranda. Begge er varamenn, og møter for Jon Furset og Erling Fjörstad, som har meldt lovleg forfall.

Sak nr. 3/1960.

Saka gjeld: Jordskifte av utmark til gardane Tandstad mellom gnr. 21, og Tandstad indre, gnr. 22 i Sykkylven.

Desse møtte: Ola E. Tandstad, Trygve Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfred Tandstad, Eivind Riise, Pål Tandstad, Edvard Tandstad og Jens E. Tandstad, Petter P. Tandstad, Arne Tandstad.

Frå Straumgjerde gnr. 23 møtte Oluf Strömme-gjerde, frå Tandstad ytre gnr. 20 møtte Tomas Tandstad.

Rettsformannen refererte til §§ 106 - 108 i domstollova, og orienterte om inhabilitetsgrunnar.

Jordskiftemennene hadde ikkje før gjort teneste som jordskiftemenn, og let difor tilföre rettsboka fylgjande forsikring: Eg lovar at eg, både i denne saka og i alle sakene i framtida, vil gjere teneste som jordskiftemann ærleg og med truskap.

Ragnar Opsvik s/ Karl P. Emdal s/

Korkje partane eller rettsmedlemene kjende då til noko som kunne gjere retten inhabil. Retten vart dermed erklært lovleg sett.

Rettsformannen la fram

Dok. 1. Krav om jordskifte, frå Jens K. Tandstad m. fl., dat. 22. febr. 1960.

" 2. Löyve til fremjing för tur, frå Landbr.dep., dat. 28. april 1960.

" 3. Innkalling til jordskifterett, dat. 29. 4. 1960.

" 4. Innkalling av jordskiftemenn, dat. 14. mai 1960.

Vidare vart framsynt

- 3 -

Dok. 5. Mindelig utskiftning paa gaarden Tandstad, slutta
15. juni 1966.

Og framlagt

Dok. 6. Semje om delingsgrunnlaget, dat. 24. mai 1960.

Saksökjarane ved Jens K. Tandstad forklarte nærare .om jord-
skiftekravet. Han opplyste at det var kring 15 - 16 skogteigar
på kvart bruk, men at det no neppe var nokon som visste alle
sine byte. I terrenget er det delvis skredjord, med mykje urd,
og dekt med lauvskog og -kratt. Övst i feltet er det noko
furuskog. Grensene mot nabogardane var greie og uomtvista, men
ville kanskje bli vanskelig å finne, særlig mot Strömsdalen.
Dei frammotte frå Straumegjerde og Tandstad ytre var samde i
dette.

Innen skiftefeltet ligg to område - innleggsmark - der eige-
domstilhöva er noko ugreie.

Det vart diskutert om feltet kanskje burde delast etter skyld,
uten omsyn til dei noverande skogteigar. Partane var samde om
at det ville bli temmelig umulig å finne att grensene for
skogteigane. Dette resulterte i denne

Semje (dok. 6)

Underskrivne partar er samde om at skiftefeltet i jordskifte-
sak 3/1960, utmark til gnr. 21 og 22 i Sykkylven, skal delast
etter skyld, i samsvar med § 29 i jordskiftelova.

Tandstad, 24. mai 1960.

Jens K. Tandstad s/

Ola E. Tandstad s/

Petter P. Tandstad s/

Trygve Tandstad s/

Alfr. Tandstad s/

Eivind Riise s/

Arne Tandstad s/

Norvald Tandstad s/

Edvard Tandstad s/

Pål Tandstad s/

Jens E. Tandstad s/

Det vart vidare opplyst at ungdomslaget Samhald har eit plan-
tefelt på bygs1 i skiftefeltet.

Jordskifteretten og partane gikk deretter i marka og såg på
forholda. Partane fekk samstundes instruksjon om signaliser-
ing av grensemerke med tanke på flykartlegging, som ein rek-
nar med å få utfört i samband med flykartlegginga på Stranda.

Retten meiner at slik tilhöva er her, so vert det nærmast å
sjå som fullt sameige - jamf. § 2 i jordskiftelova.

Partane kan ikkje fritt disponere sin eigedom. Retten kan
ikkje sjå at eit jordskifte vil kunne påføre nokon part skade.

- 4 -

Jordskifteretten gjorde dermed samrøystes slikt vedtak.

Det jordskifte over utmark til Tandstad mellom gnr. 21 og Tandstad indre gnr. 22 i Sykkylven, som er kravt av Jens K. Tandstad m. fl. den 22. februar 1960, vert å fremje.

Jordskiftefeltet grenser i nord til Tandstad ytre gnr. 20, i aust til Strømsdalen, i sør til Strømmegjerde gnr. 23, og i vest til eiga innmark.

Det skal opptakast kart over skiftefeltet. Yttergrensene, og grensene for to innleggsstykke der eigedomsforholda er ugreie, skal innmålast, og dessuten turvande boniteringsgrenser og fastpunkt.

Partar i saka:

Gnr. 21. Bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11.

" 22. Bnr. 1, 2, 5.

Partane vart gjort merksame på at dei seinast på neste møte må sette fram sine krav, og legge fram dei dokument som dei meiner har interesse for saka. Dei vart vidare gjort merksame på at dei må signalisere grensene og halde turvande handlangarhjelp til landmålareren under triangulering m. v.

Kostnader med dette møtet - - - - - tils. kr. 175.70.

Dette vart førebile fordelt og betalt slik:

Ola E. Tandstad kr. 35.-, Trygve Tandstad kr. 35.-, Jens K. Tandstad kr. 26.70, Norvald Tandstad kr. 18.-, Alfred Tandstad kr. 18.-, Petter P. Tandstad kr. 20.-, Edvard Tandstad kr. 23.-. Sum kr. 175.70.

Neste møte kan varslast til Jens K. Tandstad, som tok på seg å varsle dei andre. Varslingsfrist 2 dagar.

Rettsboka vart opplesa for partane. Alle unnateke Pål Tandstad var tilstades.

Eivind Riise synte fram

Dok. 7. Forlik om skadelig vatn, av 1917.

Saka vart dermed utsett til kart er oppteke.

På spurnad hadde partane ikkje noko å merke til føringa av rettsboka eller saksförchavinga.

Mötet slutt.

Tandstad, 24. mai 1960.

Edvin Garshol s/ Ragnar Opsvik s/ Karl P. Emdal s/

- 6 -

Tandstad.

År 1962 den 29. mai vart det på nytt sett jordskifterett på Tandstad, gnr 21 og 22, i huset til Jens K. Tandstad.

Rettsformann: Jordskiftedomar Edvin Garshol.

Jordskiftemenn: Erling Fjörstad og Ragnar

Opsvik, begge frå Stranda.

Den siste møtte for Jon Furset, som har meldt lovleg forfall.

Sak nr. 3/1960, utsett frå 24/5 1960.

Saka gjeld jordskifte av utmarka til Tandstad mellem, gnr.21 og Tandstad indre, gnr. 22.

Desse møtte: Ola E. Tandstad. Trygve H. Tandstad. Jens K. Tandstad. Eivind Riise. Norvald Tandstad, Alfred A. Tandstad, Jens E. Tandstad som no opplyste å ha fått skjöte på gnr.22 bnr. 1, og Petter P. Tandstad. Arne P. Tandstad var varsla, men møtte ikkje. Pål H. Tandstad vart fyrst varsla no.

Partane hadde ikkje moko å merke til samansetjinga av retten som dermed vart erklært lovleg sett.

Rettsformannen la fram:

Dok. 8, flyfoto av skiftefeltet.

Partane fekk høve til å sjå desse, og rettsformannen gav ei kort orientering om billeda og boniteringa.

Partane fekk deretter ordet.

Jens E. Tandstad gjorde merksam på at gnr. 22 bnr. 1 og 2 har kvar sin eigedomsteig midt opp i fjellet. Han meinte at gnr. 22 har fått desse teigane til eigedom fordi gnr.21 fekk teigar av den sams utmark i stranda og gnr. 22 har ikkje eigedom der.

Petter P. Tandstad uttalte at også han hadde oppfatta desse teigane som eigedom, og at dette var i byte med stranda som gnr. 21 hadde fått åleine.

Dei sette fram påstand om at desse to teigane som har vore kalla "Gjerda" var full eigedom.

Jens K. Tandstad og Alfred Tandstad var adskillig i tvil om disse teigane var full eigedom. Men dei erkjende at det var

- 6 -

noko anna med desse gjerdeteigane enn dei andre.

Norvald Tandstad fortalde at bestefar hans hadde påvist desse teigane til gnr. 22, men omtalt dei som skogteigar.

No møtte Pål Tandstad.

Jens K. Tandstad m. fl. sette fram påstand om at gnr. 22 ikkje har nokon utmarksteig til full eigedom i skiftefeltet. Rettsformannen foreslo at avgjerda av denne tvisten skulle utstå til partane har fått høve til å prøve grundigare sine påstandar, og dette var partane samd i.

Det vart no påvist eit plantefelt. Ein del av dette ligg i sameige etter skyld. Dertil har 22¹ to teigar, 22² ein teig, på g nr.21 har bnr. 1, 2, 3, 4 og 5 kvar sin teig. Bnr. 4 har bygsla bort sin teig til Ungdomslaget "Samhald" på 99 år ca frå 1917.

Deretter gikk retten saman med partane ut i marka, og partane fekk høve til å uttale seg om boniteringa.

Retten vedtok at det skulle boniterast med kroner.

Det vart no påvist eit jordstykke som gnr. 22 bnr. 1 har lagt inn og dyrka av sams utmark. Retten vedtok at dette skal takast med i skiftefeltet og boniterast som udyrka mark.

Deretter gikk partane heim, og retten tok til med boniteringa. På grunn av snö og skodde vart boniteringa avslutta og saka utsett. Rettsboka vart opplesa utan at partane var tilstades.

Mötet slutt.

Tandstad den 30. mai 1962.

Edvin Garshol Erling Fjörstad Ragnar Opsvik
(sign) (sign) (sign)

År 1962, den 15. juni heldt jordskifteretten fram med boniteringa, med same samansetting av retten som den 30.mai måtte slutte på grunn av snover.

Boniteringa er no avslutta, men retten tek atterhald om å justere detaljer når kartet er ferdig.

Kostnaden med dette mötet, og mötet 30/5.

Rettsformannen for tlf., flyfoto m.v. kr. 49.-

Jordskiftem. Erling Fjörstad, dagl., diett, " 178.-

 " " " " reise " 4.-

Jordskiftem. Ragnar Opsvik, dagl., diett " 178.-

 " " " " reise " 110.-

- 7 -

Gnr. 22 bnr. 1, Jens E. Tandstad, for maling ... kr 37.30

Tils. kr. 556.30

Dette vart för-ebels betalt slikt:

Gnr. 21 bnr. 1, Ola E. Tandstad, kr. 105.-

" " " 2, Trygve "..... " 105.-

" " " 3, Jens K. "..... " 80.-

" " " 4, Norvald "..... " 55.-

" " " 5, Alfred "..... " 55.-

" " " 6, Eivind Riise "..... " 25.-

" 22 " 1, Jens E. Tandstad " 70.-

" " " 2, Petter P. "..... " 61.30

Tils. kr. 556.30

Rettsboka vart opplesa for dei framanfor nemnde, både mötet 29 - 30 mai og dette.

Partane vart pålagt å legge fram turvande dokument til neste rettsmøte.

Saka vart dermed utsett til ein får kart over skiftefeltet.

Partane hadde ikkje merknad til rettsboka.

Rettsmötet slutt.

Tandstad, den 15. juni 1962.

Edvin Garshol

(sign)

Ragnar Opsvik

(sign)

Erling Fjörstad

(sign)

År 1965, den 2. november, vart det sett jordskifte-
rett i huset til Ola E. Tandstad på gnr. 21 i
Sykkylven herad.

Rettsformann: Jordskiftedommar Leif Vang.

Jordskiftemenn: 1. Jon Furset, Stranda,

2. Erling Fjörstad, Stranda.

Protokollførar: Jordskiftelandm. Bernt Myrhol.

Sak nr. 3/1960 - utsett frå 15. juni 1962.

Saka gjeld: Jordskifte av utmarka til gardane Tandstad,
gnr. 21 og 22 i Sykkylven.

Desse partar møtte:

Gnr. 21, bnr. 1 Ole E. Tandstad, bnr. 2 Trygve Tandstad,
bnr. 3 Jens K. Tandstad, bnr. 4 Norvald Tandstad, bnr. 5
Alfred Tandstad, bnr. 6 Eivind Riise, bnr. 11 Pål Tand-
stad, Gnr. 22 bnr. 1 Jens E. Tandstad, bnr. 2 Petter P.
Tandstad,

-- 9 --

reise kr. 43.20 kr. 100.20Jordsk.mann Fjørstad, dagløn og diet " 57.- "I alt kr. 166.- "

Dette vart førebils fordelt slik:

| | | |
|-----------------|----------------------|------------------|
| Gnr. 21, bnr. 1 | Ola E. Tandstad, | kr. 28.- |
| " " " | 2 Trygve Tandstad, | " 28.- |
| " " " | 3 Jens K. Tandstad | " 21.- |
| " " " | 4 Norvald Tandstad | " 16.- |
| " " " | 5 Alfred Tandstad | " 16.- |
| " " " | 6 Eivind Riise | " 7.- |
| " 22, " | 1 Jens E. Tandstad | " 25.- |
| " " " | 2 Petter P. Tandstad | " 25.- |
| | I alt | kr. <u>166.-</u> |

Kostnaden vart oppgjort som ovanfor oppstilt, og jordskifte-temennene fekk utbetalt det dei skulle ha.

Saka vart utsett på uviss tid. Varsel til neste møte vert som til dette, altså i vanleg brev 7 dagar føreåt.

Rettsboka vart opplesa for desse som møte:

Ola E. Tandstad, Trygve Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfr. Tandstad, Eivind Riise, Pål Tandstad, Jens E. Tandstad og Petter P. Tandstad.

På spurnad frå rettsformannen kom det ikkje fram nokon merknad til saksføreavinga eller føringa av rettsboka.

Retten heva.

Tandstad, den 2. nov. 1965.

Leif Vang s/ Erling Fjørstad s/ Jon L. Fursæt s/

Den 6. april 1967 vart det pånytt sett jordskifterett på Tandstad gnr. 21 i Sykkylven, i huset til Jens K. Tandstad.

Sak nr. 3/60 - jordskifte av utmarka til gnr. 21 - 22, sist førehavd 2. nov. 1965.

Desse partar møtte: Ola E. Tandstad, Trygve Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfred Tandstad, Eivind Riise, Pål Tandstad, Jens E. Tandstad, Petter P. Tandstad. Ingen hadde merknad verken til innkallinga eller retts-samansettinga, og retten vart dermed erklært lovleg sett.

-10 -

Rettsformannen la fram

Dok. 12. Innkalling til dette mötet.

" 13. Forslag til skifteplan, utarbeidd i to alternativ.

" 14. Areal- og boniteringsliste for skiftefeltet.

Skifteplanutkasta har partane hatt til gjennomsyn nokre dagar.

Rettsformannen orienterte om planutkasta, og nemnde i denne samanheng at det kan bli spørsmål om byggeområde i den söre delen av skiftefeltet. Kommunen har ein generalplan under arbeid, men den er enno ikkje ferdig. Ein veit derfor ikkje om den omfattar det aktuelle område.

Partane vart no spurde om kva meining dei har om dette tomte-spørsmålet. I samband med dette refererte rettsformannen § 19, andre ledd, i jordskiftelova.

Jordskifteretten kom fram til at ein vil sökje kontakt med kommunen, for å få nærare greie på kva planer kommunen har.

Retten vil då kunne få høve til å verdsette lunnende særskilt, i fall dette skulle bli aktuelt.

Utkasta til skifteplan vart no tekne opp til dröfting.

Partane frå Tandstad mellom heldt på plan II, mens partane frå Tandstad indre heldt på plan I.

Partane frå Mellom-Tandstad hadde ingen særlige innvendingar

å komme med for plan II sitt vedkomande. Partane frå Indre-

Tandstad ynskte å få sine lottar samla i området mot gnr. 23

Strömmegjerde. I så fall må ein prøve å bytte om teigane til

litra A og B i sörfeltet, med teigane til litra H og I i

midtfeltet. Jordskifteretten fann å ville etterkomme dette

ynskjemålet, då verken litra A eller B sette seg imot ei slik löysing.

Vidare handsaming av saka vart dermed utsett på uviss tid.

I mellomtida vil eit revidert planutkast bli utarbeidd.

Varsel til neste möte skjer ved brev til Jens K. Tandstad, ei veke före mötet. Han varslar så dei andre. Planutkastet blir sendt samstundes, til orientering.

Kostnader med dette mötet - - - - - kr. 167.--,
som vil bli oppgjort på neste möte.

Jens E. Tandstad la fram

Dok. 15. Utskrift av "Grundleiekontrakt", tgl. 2. 5. 1921.

Etter ein pause samlast retten og partane på nytt. Retts-

- 11 -

boka vart opplesa for desse som var tilstades: Ola E. Tandstad, Jens K. Tandstad, Jens E. Tandstad, Trygve Tandstad, Alfr. Tandstad, Eivind Riise, Petter P. Tandstad og Norvald Tandstad.

Ingen hadde merknader verken til saksføreavinga eller føringa av rettsboka.

Mötet slutt.

Tandstad, 6. april 1967.

Leif Vang s/ Jon Furset s/ Erling Fjörstad s/

Den 8. mai 1967 vart jordskifterett sett på nytt på Tandstad i Sykkylven, i huset til Jens K. Tandstad, med same rettspersonale som i mötet den 6. april d. å.

Framhald av sak nr. 3/60.

Desse mötte: Ola E. Tandstad, Trygve Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfr. Tandstad, Eivind Riise, Pål Tandstad, Jens E. Tandstad og Petter P. Tandstad.

Ingen hadde merknad til innkallinga eller rettssamansettinga.

Sia siste möte er skifteplanen delvis omarbeidd, mest mogeleg etter dei ynskjemål som partane gå uttrykk for på forrige möte. Rettsformannen orienterte om dette, og ga så ordet til partane.

Ola Tandstad hadde stort sett ikkje merknader. Han nemnde at han måtte ha tilkomst til den söre teigen. I denne samanheng nemnde rettsformannen at jordskifteretten har plikt til å halde dei skjönn som trengs for å skaffe tilkomst.

Trygve Tandstad var også inne på spørsmålet om tilkomst og vegar, og nemnde særskilt sætrevegen. Denne veggen er sams for heile Tandstad, Strömmegjerde og Strömme. Veggen var rotelagt tidlegare. Etter at seterdrifta vart slutt, har vedlikehaldet av veggen vorte meir forsömt. Han spurde også om det er råd å få tilskott til skogsvegar.

Rettsformannen så at han vil kontakte heradskogmester Ödegård for å få dette klarlagt.

Bnr. 3 Jens K. Tandstad hadde ikkje merknader. Den vegretten som Jens E. Tandstad har tilbydd han - i samband med teigombyuttinga - ville han gjerne få ordna.

Norvald Tandstad hadde ingen innvendingar. Alfred Tandstad var ikkje fornögd, då han syntes å ha fått for lita vidd,

- 12 -

og med dårlig tilkomst. Han tilbød seg å gi frå seg areal i nedre enden av sørteigen, mot å få breiare teig. Eivind Riise var ikkje imot å ta større areal i teigen ved bøgarden, gjerne alt det han skal hæ i skiftefeltet. Han ville ikkje ha vegrettar nedover denne teigen.

Pål Tandstad sa seg nøgd med utlegget sitt.

Jens E. Tandstad hadde ikkje innvendingar, heller ikkje Petter P. Tandstad. Han nemnde at han får ein brønn i sin nye teig. Retten til denne er tinglyst på fellesskapet. Han nemnde også utlegget til bnr. 5 Arne Tandstad, og spurde om dette ikkje kunne flyttast. Rettsformannen sa at dette kan gjerast dersom bnr. 5 går med på det.

Dermed hadde alle som møtte fått uttale seg. Teigane vil no verte utstikka, slik at partane får studere utlegga sine i marka.

På grunnlag av dei merknader som er komne frå Alfr. Tandstad og Eivind Riise, vil ein rekne ut kor mykje bnr. 5 må late frå seg i sørteigen, for at bnr. 6 skal få heile sin verdi i ein teig.

Endeleg planvedtak vil bli gjort på neste møte. Då vil også rettsboka frå dette møtet bli lesen opp, då fleire av partane no måtte forlate møtet på grunn av arbeidet.

Tilslutt vart spørsmålet om grus til vedlikehald av satrevegen nemnt. I somme teigar finns grus, andre stader ikkje. Rettsformannen vart oppfordra til å kalle inn alle som har interesse av vegen, for denne saka skal sluttast.

Varsel til nytt møte skjer ved brev til kvar part.

Kostnader - - - - - kr. 159.50, som blir å gjere opp på neste møte.

Mötet slutt.

Tandstad, 8. mai 1967.

Leif Vang s/ Erling Fjörstad s/ Jon Furset s/

Den 19. mai 1967 vart jordskifterett på nytt sett på Tandstad gnr. 21 - 22 i Sykkylven, i huset til Jens K. Tandstad. Retten styrd av jordskiftedommar Leif Vang, og med dei ordnært oppnemnde jordskiftemenn.

Framhald av sak 3/60 - utsett frå 8. mai 1967.

- 13 -

Tilstades: Ola Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfr. Tandstad, Eivind Riise, Jens E. Tandstad, Petter P. Tandstad og Trygve Tandstad.

Ingen hadde merknader verken til innkallinga eller rettssamansettinga, og retten vart dermed erklært lovleg sett.

Sia siste møte er dei nye grensene signalisert etter skifteplanutkastet, slik at partane har hatt høve til å studere utlegga i marka. Partane fekk pånytt uttale seg.

Litra A, B, C og D hadde ingen merknader. Litra E kunne ha ynskt den søre teigen sin noko breiare. Litra F vil helst ha alt sitt samla i ein teig frå bøgarden og oppover, og vil gjerne bytte med litra E. Litra E er ikkje interessert i å bytte. Litra I og H hadde ingen innvendingar mot skifteplanen. Litra I nemnde at fleire vasspostar i sætrevegen er ute av funksjon, slik at han får mykje vatn nedover i ei grov på innmarka. Vidare opplyste han at litra J sitt utlegg etter eige ynskje skal leggest øvst i litra I sin teig.

Dermed hadde alle som møtte uttalt seg.

Det kom spørsmål om skogoppgjeret, om vedlikehald av vegar m. v. Rettsformannen sa at desse spørsmåla blir tekne opp under sluttinga av saka.

Betaling for steiningsarbeid m. v. vart etter partane sitt ynskje sett til kr. 8.- pr time.

Jordskifteretten finn at den skifteplanen som no er synt i marka, og som er finrekna på originalkartet, vil vere til størst fordel for alle bruk på Tandstad midtre og indre. Etter dette finn ikkje retten å kunne etterkomme ynskjet frå litra F om å få sin lodd utlagt i ein teig.

Retten gjorde samrøysteslikt vedtak:

Jordskiftet over heimeutmarka til gnr. 21 og 22 i Sykkylven vert å gjennomføre etter den skifteplan som er synt i marka og avlagt på originalkartet.

Retten vil halde seg unna rett til mindre endringar i planen, dersom tilhøve i marka skulle gjere noko slikt turvande.

Vidare handsaming av saka vart så utsett på uviss tid.

I mellomtida vil dei nye grensene bli utsteina i marka, under leiing av ein jordskiftefunksjonær. Partane vart pålagde å halde den handlangarhjelp som trengs ved dette arbeidet.

- 14 -

Kostnadene med dette møtet.

| | | |
|---|---------|---------------|
| Rettsformannen for varsling | kr. | 7.30 |
| Jordsk.mann Furset, dagløn, diet, reise | " | 100.70 |
| " " Fjörstad, " " " | " | 75.- |
| Möte den 6. april 1967 | " | 167.- |
| " " 8. mai " | " | 159.50 |
| | Sum kr. | <u>509.50</u> |

Kostnaden vart oppgjort slik, etter skyld:

| | | | | | |
|------------------|-----|-------|------------------|-----|---------------|
| Ola Tandstad | kr. | 97.50 | Jens K. Tandstad | kr. | 74.- |
| Trygve Tandstad | " | 90.- | Eivind Riise | " | 24.- |
| Norvald Tandstad | " | 52.- | Jens E. Tandstad | " | 62.- |
| Alfred Tandstad | " | 52.- | Petter Tandstad | " | 58.- |
| | | | Sum kr. | | <u>509.50</u> |

Kostnadene vart betalt som fordelt, og jordskiftemennene fekk utbetalt sitt tilgodehavande.

Rettsboka frå dei forrige möta og dette møtet vart lesen opp for dei som var tilstades, dei som betalte og dessuten for Pål Tandstad.

Varsel til neste möte vert i vanlig brev til kvar part.

Saka vil då bli teken opp til slutting.

Mötet slutt.

Tandstad, 19. mai 1967.

Leif Vang s/ Jon Furset s/ Erling Fjörstad s/

Den 26. september 1967 vart jordskifterett på nytt sett på Tandstad i Sykkylven, i huset til Ola E. Tandstad.

Rettsformann: Jordskiftedommar Leif Vang, med Erling Fjörstad og Jon Furset, begge Stranda, som dei ordinært oppnemnde jordskiftemenn.

Sak nr. 3/60 - utsett frå 19. mai i år.

Desse mötte: Ola Tandstad, Trygve Tandstad, Jens K. Tandstad, Norvald Tandstad, Alfred Tandstad, Eivind Riise og Petter P. Tandstad. For Jens E. Tandstad mötte faren Edvard Tandstad u. fullm.

I tida som er gått sia siste möte i denne saka er dei nye grensene steina ut i marka. På spørsmål frå rettsformannen om nokon av partane hadde noko å merke til utsteininga, kom

- 15 -

det ikkje noko svar. Seinare under mötet kom det likevel fram at det var tvil om to grenser. Norvald Tandstad hevda at grensa mellom hans teig og Alfred Tandstads teig (grense 1) ikkje var steina slik som avsett på kartet, men at den svinga så mykje nordover at teigen hans enda i ein spiss oppe på fjellet. Rettsformannen sa at dette ville bli ettersett. Norvald Tandstad sa at han ikkje hadde høve til å vere med når dette skulle gjerast, men godtok at retten såg på grensa utan at han var med. Dette vart gjort den 28. sept. Ein fann då at grensa er steina slik som avsett på kartet, og at påstanden frå Norvald Tandstad er grunnlaus.

Det andre spørsmålet gjaldt yttergrensa mot Strømmegjerde, og vart reist av Petter P. Tandstad. Han har fått utlagt ein teig som støyter til denne grensa, og ein dag han var der, fann han ein stein som kunne likne ein bytestein. Steinen står litt inn på hans teig, og han undrast no på om det kunne ha vore gjort ein feil då dei gikk opp og signaliserte denne grensa for flykartlegginga. Det vart opplyst frå fleire at også folk frå Strømmegjerde var med då.

Det vart bestemt at dei tilstøytande på Strømmegjerde skulle innkallast til å møte på åstaden den neste dagen for å få dette klarlagt, men då ingen av dei etter tilseing møtte, går retten ut frå at dei erkjenner grensa slik den er signalisert og avsett på kartet, som rett grense mellom skiftefeltet og gnr. 23 Strømmegjerde.

I. Skiftefeltet sine yttergrenser.

Feltet grenser i nord til Tandstad ytre utmark, etter ei grense skildra i jordskiftesak over utmarka på Tandstad ytre, sl. 23. sept. 1950. Mot aust støyter feltet til Straumsdalen fjellmark, mot sør til Strømmegjerde utmark og innmark, og mot vest til eiga innmark. Yttergrensene har vore signalisert for fotogrammetrisk kartlegging, slik som kartet syner.

II. Grenser innen feltet.

Grense 1 - mellom litra D på nordsida og litra E på sørsida - tar til i bøgarden, der innmarksbyttet mellom bnr. 4 og 5 endar i bøgarden, og går rett med retning ca 69^g over nedsett stein (1) ved bøgarden ca 40 m til borhol på toppen av stor stein (2), 139.5 m til nedsett stein (3), og vidare opp på fjellet over stein (4) til yttergrensa.

- 16 -

Grense 2 - mellom litra E på nordsida og litra C på sørsida - tar til i bøgarden i bytestein (5), som står på stor, flat stein, og går rett med retning ca 74° , 108 m til nedsett stein (6), 45.5 m til stein (7), og vidare opp på fjellet over nedsett stein (8) til yttergrensa.

Grense 3 - mellom litra C på nordsida og litra A på sørsida - tar til i bøgarden, i bytet mellom bnr. 3 og 1, og går rett med retning ca 75° , over nedsett stein (9) 0.6 m frå garden, så 51.3 m til stein (10), 54.7 m til (11), herifrå over stein (12) ca 132 m til kors i berg (13) og vidare opp på fjellet til stein (14), som står mellom flat helle i nord og stor stein i sør - i vinkel i yttergrensa.

Grense 4 - mellom litra A på nordsida og litra B på sørsida - tar til i bøgarden, i bytet mellom bnr. 1 og 2, og går rett med retning ca 76° , 0.5 m til stein (15), så 59.2 m til stein (16), 37 m til (18), og vidare over stein (19) ca 107 m til kors i berg (20), og derifrå opp på hammaren. Ca 12 m frå hammarkanten står stein (21) og derifrå går grensa 25 m til stein (22) og vidare opp på øvste hammaren - stein (23) står ca 10 m frå hammarkanten. Frå (23) går så grensa 40.5 m til stein (24), 52.5 m til (25), 22 m til (26) ved råsa. 38 m til (27), 46.2 m til (28), 38 m til (29), 25 m til (30), og ea 1.5 m til yttergrensa.

Grense 5 - mellom litra B og G på nordsida og litra A på sørsida - tar til i bøgarden, og går rett med retning ca 76° , 1 m til nedsett stein (31) og vidare over 17 bytesteinar med avstandar: 66 m, 37 m, 36.5 m, 50 m, 58 m, 61 m, 60 m, 61 m, 40.2 m, 36 m, 30 m, 37 m, 75.5 m, 77 m, 53.9 m, 35.1 m, 21.7 m til stein (48), og så ca 16 m til yttergrensa.

Grense 6 - mellom litra B på nord- og austsida, og litra G på sør- og vestsida - tar til i bøgarden og går rett med retning ca 76° , 1 m til nedsett stein (49), 104 m til nedsett stein i vinkelpunkt, der grensa held fram med retning ca 176° og går over vinkelstein 32.5 m til stein (52) og vidare 32.5 m til stein (53) ved grense 5.

Grense 7 - mellom litra A på nordsida og litra E og F på sørsida - tar til i bøgarden, og går rett med retning ca 76° , 5 m til nedsett stein (54) og vidare over 17 bytesteinar til stein (24), 52.5 m til (25), 22 m til (26) ved råsa. 38 m til (27), 46.2 m til (28), 38 m til (29), 25 m til (30), og

- 17 -

med avstandar: 90 m, 18 m, 36 m, 37 m, 60 m, 43 m, 35.5 m, 57 m, 59.5 m, 34 m, 62 m, 45.5 m, 36 m, 65 m, 83 m, 57 m, 34 m til stein (71) og derfrå ca 6 m til yttergrensa.

Grense 8 - mellom litra F på vestsida og litra E på austsida - tar til i eit punkt i grense 7 som ligg 1 m aust for stein (56), og går rett med retning ca 176° , 1.5 m til nedsett stein (72) 26 m til stein (73), 35.5 m til stein (74) og derfrå 2 m til grense 9.

Grense 9 - mellom litra F og E på nordsida og litra C på sørsida - tar til i bøgarden, og går rett med retning ca 76° , 6.7 m til nedsett stein (75), og vidare over 14 nedsette steinar med avstandar: 70 m, 21 m, 60.5 m, 65 m, 32 m, 75.5 m, 75 m, 54.8 m, 53.7 m, 60 m, 71.5 m, 104.5 m, 51.3 m, og 25.5 m til stein (89), som står ved yttergrensa.

Grense 10 - mellom litra C på nordsida og litra H og D på sørsida - tar til i bøgarden, og går rett med retning ca 76° , 4 m til nedsett stein (90), og vidare over 13 nedsette steinar med avstandar: 62 m, 38.3 m, 13.5 m, 56.2 m, 51 m, 81 m, 49.3 m, 71.5 m, 52 m, 91 m, 55 m, 63 m, 83 m til stein (103) og derfrå ca 30 m til yttergrensa.

Grense 11 - mellom litra D på nordsida og litra I, J og F på sørsida - tar til i øvre kant av sætrevegen, og går rett med retning ca 77° , 7.5 m til nedsett stein (104), og vidare over sju nedsette bytesteinar med avstandar 41.5 m, 49.8 m, 48.5 m, 40 m, 27 m, 25 m til stein (110), og 48 m til stein (111). vidare 30 m til kors i stein (112), og så over fem bytesteinar med avstandar 57.5 m, 71 m, 36.5 m, 51.5 m, 85.5 m til stein (117), og derifrå ca 9 m til yttergrensa.

Grense 12 - mellom litra I på vestsida og litra J på austsida - tar til i vinkelstein (110) i grense 11, og går rett med retning ca 177° , over stein (118) ca 55 m til vinkelstein (119) ved grense 14.

Grense 13 - mellom litra H på nordsida og litra I på sørsida - tar til i bøgarden, og går rett med retning ca 78° , 3.5 m til nedsett stein (120), og så over 4 nedsette steinar med avstandar 59 m, 24.2 m, 28.2 m, 32 m til stein (124), og derifrå ca 10 m opp til enden av grensa i nedre kant av sætrevegen.

- 18 -

Grense 14 - mellom litra I, J og F på nordsida, og litra H på sørsida - tar til i øvre kant av sætrevegen, og går rett med retning 78° , ca 11.5 m til nedsett stein (125), og vidare over 4 nedsette steinar med avstand 33.6 m, 23.5 m, 33.3 m, 40.7 m til stein (129) like ned for sætrevegen. Derifrå over 6 steinar med avstand 51 m, 65.5 m, 79 m, 45.2 m, 52.8 m, og 34 m til stein (135) ved yttergrensa.

Avstandane er horisontale mål. Retningane refererer seg til sant nord, og med sirkelinndeling 400 grader.

III. Utlotting.

Heimeutmarka til gardane Tandstad midtre og indre er no skift og utlagt til full eigedom slik:

Litra A, gnr. 21 bnr. 1, skm. 2.83, eigar Ola E. Tandstad, har fått sin lott utlagt i to teigar.

1. Teig opp for eiga innmark. Teigen støyter i nord til grense 3 og ein del av yttergrensa mot fjellmarka, i nordaust til fjellmarka, i sør til grensa 4, og i vest til bøgarden for eiga innmark.

2. Teig lenger sør. Teigen støyter i nord til grense 5, i aust til yttergrensa mot fjellmarka, i sør til grense 7, og i vest til bøgarden.

Litra B, gnr. 21 bnr. 2, skm. 2.65, eigar Trygve H. Tandstad, har fått sin lott utlagt i ein teig. Teigen støyter i nord til grense 4, i aust til yttergrensa mot fjellmarka, i sør til grense 5, så i vest og seinare sør til grense 6, og i vest til bøgarden mot eiga innmark.

Litra C, gnr. 21 bnr. 3, skm. 2.14, eigar Jens K. Tandstad, har fått sin lott utlagt i to teigar.

1. Teig opp for eiga innmark. Teigen støyter i nord til grense 2, i aust til yttergrensa mot fjellmarka, i sør til grense 3, og i vest til bøgarden mot innmarka.

2. Teig lenger sør. Teigen støyter i nord til grense 9, i aust til fjellmarka, i sør til grense 10, og i vest til bøgarden.

Litra D, gnr. 21 bnr. 4, skm. 1.49, eigar Norvald Tandstad, har fått sin lott utlagt i to teigar.

1. Teig lengst nord i feltet. Teigen støyter i nord til yt-

- 19 -

tergrensa mot Tandstad ytre, i aust til fjellmarka, i sør til grense 1, og i vest til eiga innmark.

2. Teig i söre delen av skiftefeltet. Teigen støyter på nordsida til ein del av grense 10, i aust til fjellmarka, i sør til grense 11, og i vest til övre kant av sætrevegen.

Litra E, gnr. 21 bnr. 5, skm. 1.48, eigar Alfred Tandstad, har fått sin lott utlagt i to teigar.

1. Teig opp for innmarka. Teigen støyter i nord til grense 1, i aust til fjellmarka, i sør til grense 2, og i vest til bögarden mot innmarka.

2. Teig lenger sør. Teigen støyter i nord til ein del av grense 7, i aust til fjellmarka, i sør til ein del av grense 9 og i vest til grense 8.

Litra F, gnr. 21 bnr. 6, skm. 0.68, eigar Eivind Riise, har fått sin lott utlagt i to teigar. Den eine teigen ligg opp for innmarka, og støyter i nord til ein del av grense 7, i aust til grense 8, i sør til ein del av grense 9, og i vest til bögarden.

Den andre teigen støyter på nordsida til ein del av grense 11, på austsida til yttertergrensa mot fjellmarka, på sörsida til ein del av grense 14, og på vestsida til övre kant av sætrevegen.

Litra G, gnr. 21 bnr. 11, skm. 0.18, eigar Pål Tandstad, har fått sin lott utlagt i ein teig, som i nord og aust støyter til grense 6, i sør til ein del av grense 5, og i vest til bögarden mot innmarka.

Litra H, gnr. 22 bnr. 1, skm. 1.83, eigar Jens E. Tandstad, har fått sin lott utlagt i to teigar.

1. Teig opp for innmarka. Teigen støyter på nordsida til ein del av grense 10, på austsida til nedre kant av sætrevegen, på sörsida til grense 13, og på vestsida til eiga innmark. Innlegget, kartfig. 2 b, vert ikkje særskilt lotta, men er no full eigeendom for litra H.

2. Teig i söraustre kant av skiftefeltet. Teigen støyter i nord til grense 14, i aust til fjellmarka, i sør mot Strömme-gjerde utmark, og i vest til övre kant av sætrevegen.

Litra I. gnr. 22 bnr. 2, skm. 1.67, eigar Petter P. Tandstad, har fått sin lott utlagt i ein teig. Teigen støyter i nord

- 20 -

til grense 13, så går grænsa nordover etter övre kant av sætrevegen til grense 11 som så vert tilstöytande på nordsida. På austsida stöyter teigen til grense 12, på sörsida til nedre del av grense 14. Så går grænsa söraustover etter nedre kant av sætrevegen til yttergrensa mot Strömmegjerde, og denne blir så sörgrense for teigen.

På mötet den 26. sept. vart ymse opne spørsmål diskutert, som gjerde og gjerdehald, vegar og vegrettar, standskogen og oppgjeret for den, skadevatn, brönnar og brönnrettar, og grus og sandtak for vedlikehald av sætrevegen.

Vedkomande gjerde orienterte rettsformannen om gjerdelova.

Dei fleste av partane meinte at det var best at kvar skal gjerde for sine nye utmarksteigar.

Om gjerdet i yttergrensa mot Tandstad ytre vart det sagt at Tandstad mellom og indre skal halde halvparten av gjerdet sams. Vedkomande gjerde i yttergrensa mot Strömmegjerde har det vore halde lensmannsskjönn. Alfred Tandstad la fram utskrift av skjönnet, avslutta 22. 9. 1920.

Dei vegar som vart omsnakka, er desse:

1. Sætrevegen som den no går.
2. Skogsveg frå den nedste nordsvingen på sætrevegen og nordover, over teigane til litra C, E, A og eit stykke ut i teigen til litra B.
3. Skogsveg frå den andre nordsvingen av sætrevegen og utover mot Hevsdalen.

Det vart også diskutert korleis ein skulle skaffe tilkomst til fleire teigar.

Jordskifteretten har öröfta dei för nemnde spørsmål, og har kome fram til fylgjande:

IV. Gjerde og gjerdehald.

Retten vedtok at i yttergrensene mot grannegardane Tandstad ytre og Strömmegjerde, er gjerde og gjerdeplikt uendra av saka.

I yttergrensa mot eiga innmark gjerder kvar part for sine no utlagte utmarksteigar.

I grensene innen skiftefeltet vert gjerdeplikt ikkje pålagt. Men det står einkvar fritt å sette opp gjerde når han kostar det sjölv. Turvande grindar held ein kvar i sine gjerdebolkar.

- 21 -

I tillegg til det som er sagt ovanfor, kjem den regelen, at knytter nokon gjerde til eit som allerede er oppsett, skal han löyse inn halvdelen av den gjerdebolken han har nytte av, og overtar samstundes vedlikehaldet av den innlöyste delen.

Gjerdetilfang som no vert ståande i annan manns gjerdebolk, kan eigaren ta bort om han vil. Men i tilfelle dette blir gjort, står han som tar bort gjerdet, ansvarleg for eventuell skade som måtte komme på avdi gjerdet vart fjerna.

V. Vegar.

1. Sætrevegen som den no er opparbeidd. Breidde 3.5 m, med tillegg for grøfter og skråningar. Veggrunnen er sams. Til vedlikehald av vegen skal det kunne takast grus og fyllmasse langs vegen. Vedlikehaldet er sams, på same måte som opparbeidinga.

2. Skogsveg som går frå nedste nordsving på sætrevegen, og utover (nordover), sålangt det trengs for skogsdrifta. Vegbreidd 3 m, + grøfter og skråningar. Teigeigarane eig veggrunnen kvar i sine teigar.

I samråd med partane vedtok jordskifteretten at vegen skal opparbeidast innan tre år, rekna frå ikraftsettinga av denne saka. Heradskogmesteren skal stikke og kostnadsrekne vegen, og søkje om statstilskott. Dei kostnader med vegen som dei offentlige tilskott ikkje dekkjer, skal betalast at alle partar i saka, etter matrikkelskylda. Vegen skal ha standard som traktorveg. Det framtidige vedlikehaldet skal kvile på dei lott-eigarane vegen går over - kvar på sin teig.

Skulle det nokon gong bli ein større skade på vegen, skal vølingsarbeidet vere sams for desse bruka, etter skyld.

Til styre for vegbygginga vart eigarane av gnr. 21 bnr. 1, 2 og 3 oppnemnde, med eigaren av bnr. 5 som varamann.

3. Skogsveg frå nordsvingen av sætrevegen ved Gjerda, og utover mot Hevsdalen. Breidde og grunneigedomstilhöve tilsvarande veg 2.

Jordskiftefetten har funne ikkje å kunne gjere vedtak om opparbeiding av denne vegen, men arbeidet skal kunne settast i gang dersom eigarane av bnr. 1 og 2 krev det. Dei kostnader som ikkje vert dekt av eit eventuelt offentleg tilskott, skal dekkast av eigarane av dei teigane vegen går over, kvar etter breidda på sin teig.

- 22 -

4. Frå den gamle bygdevegen og opp til søre utmarksteigen til bnr. 1 er det utlagt ein 3.5 m brei veg. Bnr. 1 overtar veggrunnen, som no tilhøyrrer bnr. 16, mot at bnr. 16 får att tilsvarende areal på övresida av tomta. Jordskifteretten skjønner at bnr. 1 utfører opparbeidinga. Sjå vidare under kap. XII.

Vegrettar.

a. Vegrett for litra E frå hans søre teig, på litra A langs grense 7, utover og etter veg 4 til den gamle bygdevegen.

Litra A har rett til å regulere vegretten.

b. Vegrett for litra C frå hans søre utmarksteig, over utmarka til litra H, gjennom utmarksleiet og nedover innmarka på nordsida av låvebrua og låven til litra H, ned på bygdevegen.

c. Vegrett for litra G over litra B utover til geila og etter denne til den gamle bygdevegen.

d. Vegrett for litra H frå hans teig 2 over litra F til övre sörsvingen av sætrevegen.

e. Eigarane av bruka på Tandstad ytre har frå gammal tid rett til å drive buskapane sine gjennom skiftefeltet til og frå fjellbeite. Etter samråd med dei interesserte vert denne råretten flytt til den gamle bygdevegen og sætrevegen.

Ytre, mellom og indre Tandstad skal kvar på sitt gardsnr. ha sams vedlikehald, etter skyld, av gamlevegen. Fristen for istandsetting vert sett til 2 år frå idag.

f. Det skal vere höve til å drive ut skogsvyrke over annan manns eigedom. Den som driv, er ansvarleg for skade som måtte oppstå på granneeigedom.

VI. Standskogen.

Oppgjeret for standskogen i skiftefeltet - både bar- og lauvskog - har vore dröfta med partane. Dessuten har ein hatt synfaringar, særleg for å sjå på barskogen.

Fleire stader her og der i feltet står det småplantingar og spreidde tre i ymse aldrar. Övst i skiftefeltet er eit større felt som er planta sams i 1957 for skogreisingsmidlar, og også eit par mindre liknande felt, av same alder.

For desse felta har ein fått oppgaver over areal og kostnad frå heradskogmesteren.

Övst og nord i skiftefeltet står eit større plantefelt av eldre dato, her har også ungdomslaget Samhald leigekontrakt

på ein tilplanta teig.
 Etter partane sitt ynskje har heradskogmester Ödegård sett på skogen, og gitt retten si vurdering, særleg då med omsyn til det eldre feltet på fjellet, og dessuten dei mange små og spreidde plantingane. Desse har partane vist i marka, og dei har elles fått gi sitt syn tilkjenne.

På denne bakgrunn har retten kome fram til fylgjande:

1. Lauvskogen går i byte som den står. Kvar parteigar eig lauvskogen i sine nye teigar.

2. Barskogen.

a. Gran som er planta med offentlig tilskott.

Gnr. 21 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, og gnr. 22 bnr. 1 planta i 1957 eit felt sams. Etter oppgåvene er utplanta 80 dekar. Oppgåing i marka gjer det klart at feltet er fleire mål større, og også at jordboniteten varierer, både innen kvar teig, og innen feltet sett samla. Dette tilseier ei utjamning, som er gjort på den måten at arealet på kvar teigeigar er redusert, meir eller mindre.

Det har ikkje vore råd å få sikker kunnskap om kor mykje kvar part betalte for plantingane og ryddinga. Ein har derfor ikkje noko anna delingsgrunnlag verken for kostnader eller lott enn matrikkelskylda. Ein har også funne at partane ikkje har krav på renter av den offentlige tilskottskapitalen, og dei vert derfor godskrevne renter berre av 1/4 av anleggs- og ryddekostnader. Dette gjeld også for dei felt gnr. 22 bnr. 2 har planta med offentlig stönad.

Ut frå desse föresetnader, det areal kvar part no overtar, og irekna ein grunnverdi som i gjennomsnitt er sett til kr. 10.- pr dekar, vert oppgjeret slik:

| | | Tilgode | Skyldig |
|-------|---|---------|---------|
| Litra | A | 220 | |
| " | B | | 697 |
| " | C | | 21 |
| " | D | 15 | |
| " | E | 111 | |
| " | F | | 45 |
| " | H | 417 | |
| | | <hr/> | |
| | | 763 | 763 |
| | | <hr/> | |

- 24 -

Gnr. 22 bnr. 2 sine skogreisingsfelt er rekna på same vis. Alle går i byte, for ein samla sum på kr. 753.--. Derav skal litra H betale kr. 52.--, litra F kr. 142.--, litra C kr. 215.--, og litra A kr. 344.--. Her er å merke, at i litra A sin sum er alt bnr. 2 har planta nedanfor fellesfeltet og som no står i teigen til litra A, medteke.

b. Andre felt der grunnen skifter eigar.

1. Eit granfelt i kartfig. 57, eigar litra G. Grunnen tilhøyrer no litra A. Feltet er kubikkrekna. Dei utblinka trea kan eigaren hogge straks. Feltet skal han få ha ståande i 10 år. Vert trea ståande så lenge, skal han i grunnleige betale $1/6$ av netto kubikkmasse (bork og topp frårekna). Står trea t. d. 5 år, vert grunnleiga redusert til det halve.

2. Eit granfelt i kartfig. 9, eigar Jens E. Tandstad. Grunnen tilhøyrer no litra I og J. Trea er av ulik alder og storleik, og feltet må seiast å vere noko vanstelt. Litra I får arbeid med å rydde og tynne. Ein har funne det rettast at litra I og J øvertar trea, kvar i sine teigar. Litra I betalef kr. 450.-- til litra H for barskogen, litra J kr. 20.--.

3. Eit felt ved Hevsdalsvegen, eigar Alfred Tandstad. Står no i teigen til litra A. Feltet er klava og kubikkrekna, og ein har etter det funne at feltet bør få stå enno opp til 10 år. Grunnleige som for felt 1.

4. I gjerdeteigen til litra H står nokre større graner. Dei som er over 12 cm i tverrmål i brysthøgde, kan eigaren hogge, med ett års frist.

5. Alle småfelt og spreidde tre over det tverrmål som er nemnt under punkt 4 som står på grunn som skifter eigar, og som ikkje er nemnde ovanfor, har eigarane rett til å hogge, om dei det vil. I feltet nedanfor Hjellen er hogsttida sett til 2 år, på Hjellen 4 år, og i øvste delen av skiftefeltet 5 år, rekna frå den dato saka er rettskraftig.

c. Feltet av eldre furu og gran på fjellet.

I dette feltet har dei fleste av partane utplanta skogteigar, dessuten er her hopemark som er tilplanta. Ungdomslaget Samhald i Straumgjerde har leigekontrakt på ein teig tilhøyrande bnr. 4.

Partane har uttrykt ynskje om veg frå sätrevegen og utover i dette feltet. Heradskogmester Ódegård har gitt uttale om dette.

- 25 -

Den konkluderer med at vegbygging ikkje er økonomisk rekningssvarande idag. Ein vil elles syne til det som er sagt om dette under avsnittet om vegar.

Grunnen i feltet er no delt på litra A og B. Så lenge skogen står, har desse krav på grunnleige frå dei andre skogeigarane, storleiken er avhengig av kor lang tid skogen vert ståande. Heradskogmesteren si meining er at ein vil oppnå best resultat om skogen blir tynna straks. Særleg gjeld dette grana, som vil vere øydelagd om få år om den ikkje blir stelt.

Etter dette har jordskifteretten funne at feltet bår stå opp til 15 år frå i år av. Står skogen denne tida ut, skal skogeigarane svare $1/7$ av nette masse i grunnleige. Ved tidlegare hogst vert grunnleiga å redusere - jamför under post b 1. Ved vurderinga av grunnleiga har retten funne å måtte legge noko vekt på at feltet står i ein utkant, og at grunneigarane har andre område som først kan stellast og med større utbytte.

I feltet til ungdomslaget har grunneigaren rett til $1/3$ av den planta skogen for grunnleige. Retten går ut frå at denne delen blir den same, enten skogen står kontrakttida ut eller ei, og vidare at grunnleiga overfor den nye grunneigaren blir å rekne av denne tredelen. Med frist som ovanfor nemnt vert då netto masse i feltet å dele slik: Ungdomslaget $8/12$, bnr. 4 $3/12$, og bnr. 1 $1/12$.

For skogen som er planta på hopemark vert det ikkje rekna grunnleige. Retten går ut frå at skogeigarane sjølve kjem fram til ei ordning for tømmerdelinga.

d. Oppgjer for standskogen,

Dei pengeutreidsler som er nemnde framanfor, vert å gjere opp slik:

Litra A: Betaler til litra I kr. 344.-.

Litra B: Betaler til litra A kr. 220.-, til litra H kr. 417.-, og til litra E kr. 60.-,

Litra C: Betaler til litra E kr. 21.-, til litra I kr. 215.-.

Litra F: Betaler til litra E kr. 30.-, til litra D kr. 15.-, og til litra I kr. 142.-.

Litra I: Betaler til litra H kr. 398.-,

Litra J: Betaler til litra H kr. 20.-.

Pengane skal vere betalte innen ett år etter at saka er rettskraftig.

- 26 -

VII. Kostnadene med saka.

| | | | |
|---|-----|---------------|---------------------|
| 1. møte 24. mai 1960 | kr. | 175.70 | |
| 2. + 3. møte 30/5 og 15/6 -62 | " | 556.30 | |
| 4. møte 2. nov. 1965 | " | 166.- | |
| 5, 6, og 7. møte 6/4, 8/5 og 19/5 1967 | " | <u>509.50</u> | kr. 1 407.50 |
| Partane sitt arbeid | " | | 1 656.- |
| Möte 26. sept. -67 og utover: | | | |
| Rettsform. for varsel | kr. | 17.70 | |
| Jordsk.mann Fjörstad, dagl., diett | " | 240.- | |
| - " - Furset, dagl.,diett, reise | " | 380.- | |
| Tinglysing av saka | " | 240.- | |
| Innbinding og porto, utskrifter | " | 20.- | |
| Heradskogmester Ödegård | " | <u>200.-</u> | <u>1 097.70</u> |
| Sum sakskostnader | | | <u>kr. 4 161.20</u> |

Desse kostnadene vart etter retten sitt skjönn og i samsvar med kap. 10 i jordskiftelova fordelt etter innehav, slik:

| | Skal bet. | Har betalt | | Skyldig |
|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Kont. | Arbeid | |
| Gnr. 21 bnr. 1 | 821.40 | 265.50 | 404.- | 151.90 |
| " " " 2 | 763.50 | 258.- | 296.- | 209.50 |
| " " " 3 | 623.40 | 201.70 | 212.- | 209.70 |
| " " " 4 | 410.70 | 141.- | 128.- | 141.70 |
| " " " 5 | 410.70 | 141.- | 200.- | 69.70 |
| " " " 6 | 198.10 | 56.- | 112.- | 30.10 |
| " " " 11 | 57.80 | .- | 40.- | 17.80 |
| " 22 " 1 | 437.80 | 180.- | 124.- | 133.80 |
| " " " 2 | 404.50 | 164.30 | 140.- | 100.20 |
| " " " 5 | 33.30 | .- | .- | 33.30 |
| | <u>4 161.20</u> | <u>1407.50</u> | <u>1656.-</u> | <u>1097.70</u> |

Kostnadene vart betalt som fordelt, og jordskiftemennene fekk betalt ut sitt tilgodehavande.

VIII. Jakt og fangst.

I samsvar med kap. 13 i jaktlova vedtok retten at jakt og fangst i skiftefeltet skal vere sams som för.

IX. Skadevatn.

Innen skiftefeltet er det ikkje höve til å leie vatn ut om

- 27 -

sitt naturlige far, slik at det kjem inn på annan manns eige-
dom og gjer skade.

X. Brønnar og brønnrettar.

Eldre brønnrettar er ikkje rørt av saka.

XI. Innskrenking i bruken av skiftefeltet.

Retten vedtok at det i samsvar med § 45 i jordskiftelova, frå
i dag og til jordskiftet trer i kraft, skal vere forbode på
nokon måte å forringe eller skiple verdier i skiftefeltet,
t. d. ved skogshogst.

XII. Ymse.

1. Den tinglyste utskrifta av saka, og ein kopi av jordskifte-
kartet, skal oppbevarast på gnr. 21 bnr. 1, til sams bruk for
alle parter.

2. Tomteregulering.

I samband med vedtaket om veg nr. 4 har tomta til Einar Astad
bnr. 19, og tomta til Kjell Tandstad bnr. 16, vorte regulerte,
begge frivillig.

Einar Astads tomt har vorte regulert i söre og övre kant.
Areal 10 m². Dette arealet skal han ha tillagt på övre side
av tomta si. Gjerdeplikta blir som för.

Kjell Tandstads tomt.

Denne tomta er blitt redusert på nordre kant med 60 m² til
veggrunn. Dette arealet har tomteeigaren no fått tillagt på
övre side av tomta, slik som nedsette bytesteinar syner.

3. Partane overtar sine nye lottar den dagen saka trer i
kraft.

XIII. Ikraftsetting.

Den jordskiftesaka som er skildra her, over ein del av utmarka
til Tandstad midtre og indre, gnr. 21 og 22 i Sykkylven herad,
trer i kraft om to månader frå idag, altså den 30. desember
1967.

XIV. Kunngjering.

Saka vart kunngjort idag den 30. oktober 1967, ved at retts-
boka vart lesen opp for desse som var tilstades:

Ola E. Tandstad, Trygve H. Tandstad, Jens K. Tandstad,
Norvald Tandstad, Alfred Tandstad, Eivind Riise,
Jens E. Tandstad og Petter P. Tandstad.

- 28 -

Rettsformannen ga opplysningar om reglane for anke, og refererte §§ 59, 61, 62, 64, 66, 67, 69, 70 og 102 i jordskiftelova.

På spørsmål kom det ingen merknad verken til saksförehavinga eller föringa av rettsboka.

Saka slutt. Retten heva.

Tandstad, 30. oktober 1967.

Leif Vang s/ Erling Fjörstad s/ Jon Furset s/

Rett utskrift



CPA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| | | | | | |
|----------------------|-------------------|----------------|---|-----------|-------------|
| Byggeplass (adresse) | | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
| 6220 Straumgjerde | | | 21-16 | | |
| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak | | |
| Nybygg | Bustadhus | 4/3-77 | dato 22/3-77 | sak 59/77 | |
| Byggherrens navn | Adresse | | Telefon | | |
| Egil Tandstad | 6220 Straumgjerde | | | | |
| Anmelderens navn | Adresse | | Telefon | | |
| Stave Bygg A/S | 6222 Ikornnes | | | | |
| Ansvarshavendes navn | Adresse | | Telefon | | |
| Bård Stave | 6222 Ikornnes | | | | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig gjenstår noko pussarbeid på grunnmurer over tereng på bakside samt noko tilfylling.
2. Inv. gjenstår mindre arbeid i disp. rom i sokkel

Dette arbeid må være fullført innen 1/3-79

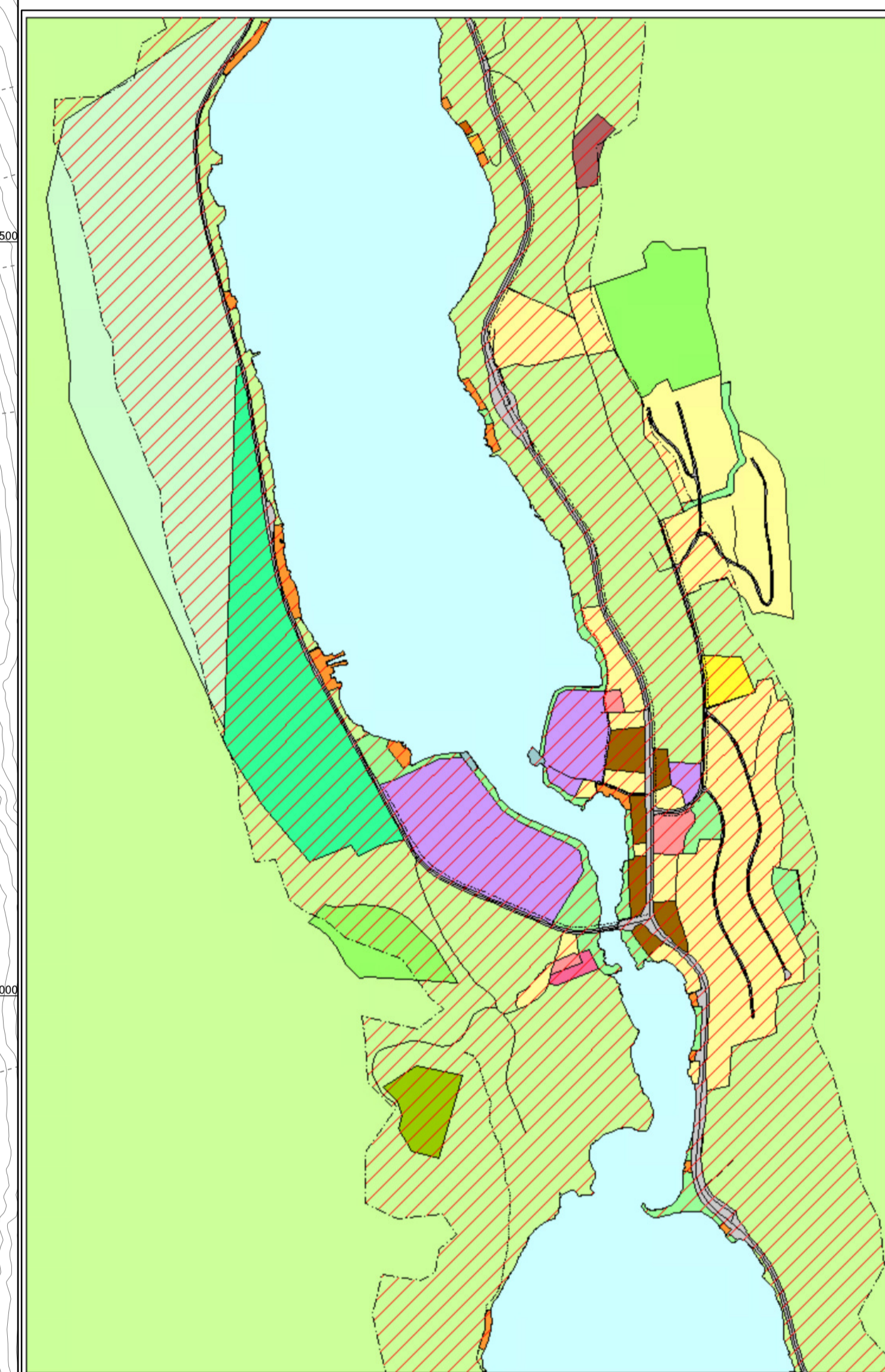
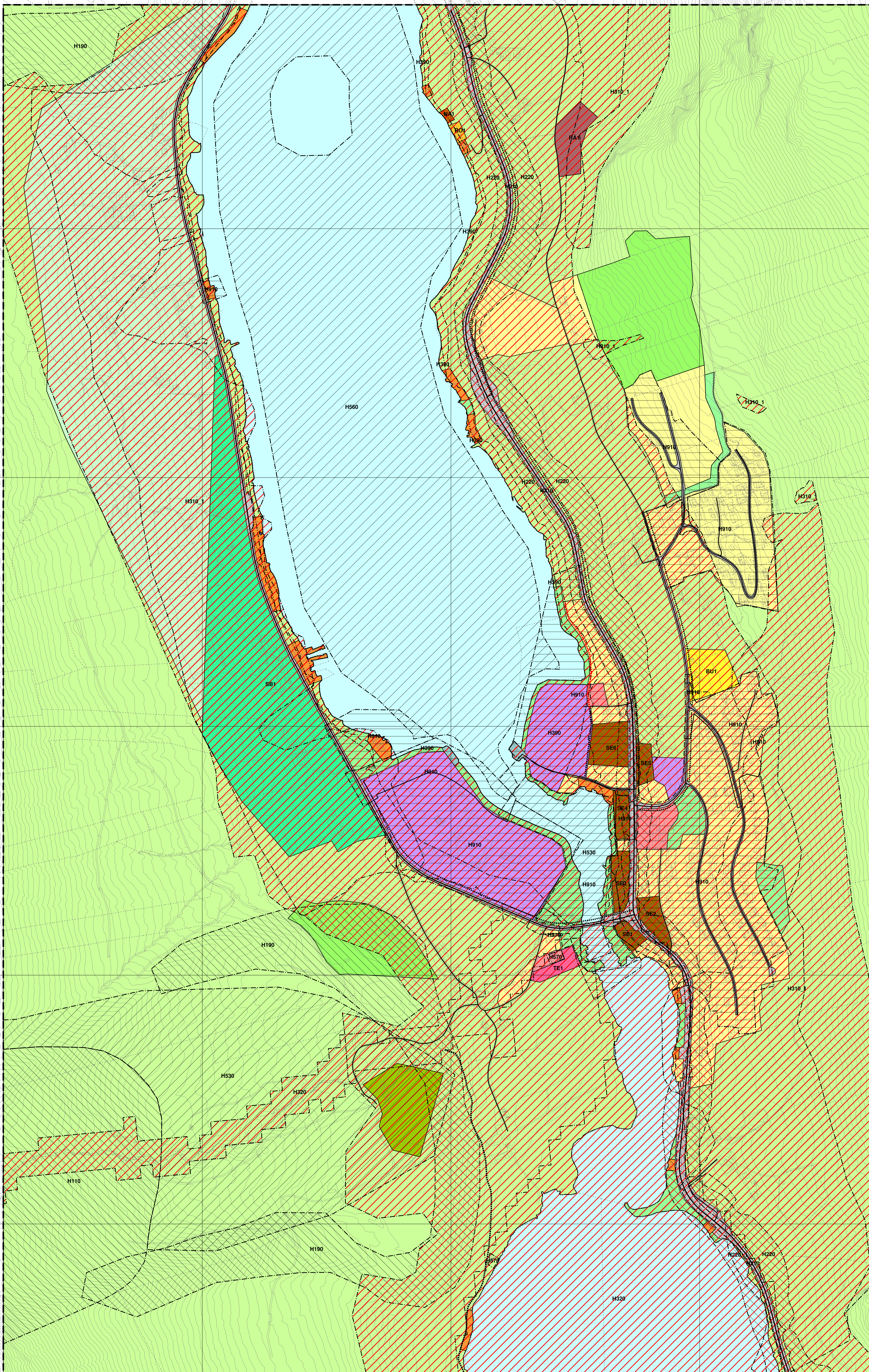
Sykkylven den 14/9-78

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-
-

Ottar Selsbakk
Ottar Selsbakk

SYKKYLVEN BYGNINGSRÅD



Deltkart: Omsynsone H310_2 Akkresjonsone under marin grense

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEREGULERINGENS AREALDEL

- | | |
|--|--|
| <p>Nivåerende</p> <p>BYGNINGS- OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bustader Offentlig eller privat tenesteyting Næringsvirksomheter Næringsvirksomheter og anlegg Andre typer bygninger og anlegg <p>SAFEROSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Veg Havn Hovedveg - På bakken Samlingveg - På bakken Adkomstveg - På bakken Gangsykkelveg - På bakken Turveg/turdrag - På bakken <p>GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Grøntstruktur Frøirområde <p>MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)</p> <p>LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> LNFR for slakk basert på gartneris ressursgrunnlag LNFR for sprekkde bustader, friids- eller næringsbygninger <p>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONER (PBL § 11-7 nr 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner <p>OMSYNSONER (PBL § 11-8)</p> <p>SONER MED SJERLIG ANGITT OMSYN</p> <ul style="list-style-type: none"> H300 - Omsyn friidretts H560 - Omsyn naturmiljø H570 - Omsyn kulturmiljø <p>DETALJERINGSZONER</p> <ul style="list-style-type: none"> H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde <p>FARESONER</p> <ul style="list-style-type: none"> H310_1 - Ras- og skroffarer H310_2 - Akkresjonsone under marin grense H320 - Flomfare H390 - Arven fare - Flotbølge Akkreset <p>SIKKINGSZONER</p> <ul style="list-style-type: none"> H110 - Nedslagsfelt drikkevann H190 - Mineralressursar <p>STYKKSOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> H210 - Rødt sone iht T-1442 H220 - Gul sone iht T-1442 <p>LINESYMBOLER</p> <ul style="list-style-type: none"> Planegrens Grense for arealformål Grense for angitt omsynsone Grense for detaljeringsone Grense for farsone Grense for sikringsone Grense for stasjonsone | <p>Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none"> Bustader Friidrettsområde Sentrumformål Offentlig eller privat tenesteyting Råstøffutvinning Andre typer bygninger og anlegg Turveg/turdrag - På bakken <p> LNFR for slakk basert på gartneris ressursgrunnlag</p> <p> LNFR for sprekkde bustader, friids- eller næringsbygninger</p> |
|--|--|

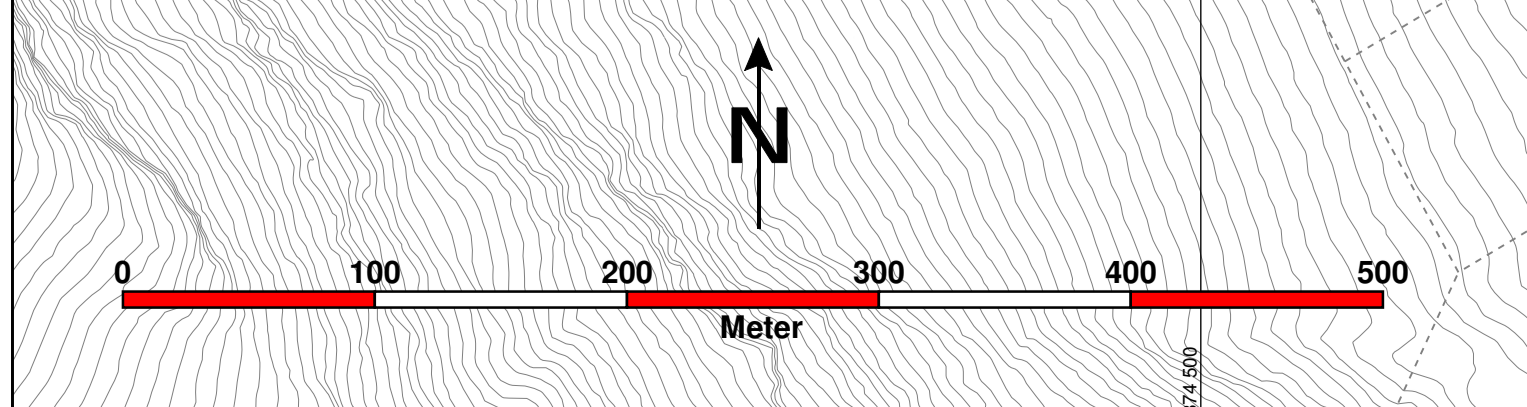
| | | |
|--|----------------------------------|---------------------|
| Målestokk 1:3000 | Koordinatsystem: EucFR9 - UTM 32 | Evidensner: 5 meter |
| Kunnetikk: 01.06.2016 | Høgdenivå: NN/00 | Målestokk: 1:3000 |
| Skisse for bustader: SSK3/1700 kommune | | Arkivnummer: A0 |

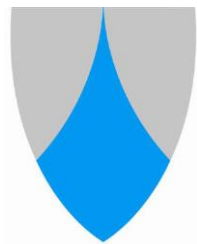


Sykkylven kommune
Kommunedelplan for Straumgerde
2017 – 2028

| Saksbehandlingsdato i følge plan- og bygningsloven - Pbl. 2008 | Dato | Saknr. | Signatur |
|--|-----------------------|----------|----------|
| Kommunestyret vedtok planarbeid | 01.12.2016 | 5916 | NH |
| 1. gangs sakshandsaming i det faste utvalget for plansaker | 14.11.2016 | 7616 | NH |
| 1. gangs offentlig ettersyn i saksrommet | 18.11.2016 - 18.01.17 | | |
| 2. gangs sakshandsaming i det faste utvalget for plansaker | 29.05.2017 | | |
| 2. gangs offentlig ettersyn i saksrommet | 30.05.2017 - 16.08.17 | | |
| Vedtatt i Kommunestyret | 16.10.2017 | 6217 | |
| Minde endring: Gjør 23/183 er endra frå Offentleg- eller privat tenesteyting til Bustadområde. Gjør 3/100, 23/109, 23/110 og delar av 23/83 er endra frå Offentleg- eller privat tenesteyting til Frøirområde. | 15.11.2023 | PS-54/23 | ASR |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Tilskjavar: | Planid: |
| Sykkylven kommune | 15282016006 |
| Planen er utarbeidd av: | Arkivsakid: |
| Sykkylven kommune | 15/1674 |
| Planleggjar: | Planarkidato: |
| Njell Hoftun / Arild Sunde Rinnan | 03.09.2017 |





SYKKYLVEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR
STRAUMGJERDE
2017-2028

PID15282016006
03.09.2017

Føresegner



| | |
|---|-----------|
| 1. GENERELT | 5 |
| 2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)..... | 5 |
| 2.1. Fellesføresegner | 5 |
| 2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) | 5 |
| 2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3) | 5 |
| 2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)..... | 6 |
| 2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4) | 6 |
| 2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2) | 6 |
| 2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5) | 6 |
| 2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)..... | 7 |
| 2.2. Bustadområde | 8 |
| 2.3. Sentrumsføresmål | 8 |
| 2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)..... | 9 |
| Råstoffutvinning..... | 9 |
| 2.5. Område for råstoffutvinning | 9 |
| 2.6. Næringsområde | 10 |
| 3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)..... | 10 |
| 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) | 10 |
| 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)..... | 11 |
| 6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) | 11 |
| H110 Nedslagsfelt for drikkevatt (§ 11-8 pkt. a)..... | 11 |
| 7. DISPENSASJONAR | 12 |
| 8. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (PBL § 11-8 pkt f)..... | 13 |
| 9. Planar som vert oppheva | 13 |

1. GENERELT

Kommunedelplan for Straumgjerde er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.08

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

Anna tekst er retningslinjer til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til 10 år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er regulerte eller teke i bruk i samsvar med plan bli tatt opp til ny vurdering.

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådelling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset

I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggast til grunn for vurdering av risiko.

NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.

ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.

Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadsppliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemdar, fylkesveg, riksveg og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Tiltak i byggeområder for naust kan plasserast nærare på føresetnad om at det stettar krav til tryggleik, jf. vilkåra i byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Dette gjeld også for plassering av naust i områder for spreidd naustbygging.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan støtte behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m². Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m². Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplassar

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m² skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Parkering

Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:

1 plass pr bustad opp til 80 m²

1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m²

2 plassar pr bustad over 120 m²

I tillegg skal set settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueing.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m² bruksareal

I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m² bruksareal.

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 25 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 30 %, for lavblokker og blokker maks. 40 %.

Utnyttingsgraden gjeld konkret for tiltak som ikkje krev reguleringsplan i ikkje regulerte områder og for utbygging i LNF-områder med spreidd bustadbygging.

Ved utrekning av utnyttta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggst til grunn.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.3. Sentrumsføremål

Areal avsett til sentrumsføremål (SE1-SE6) kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, reiseliv og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

Gjennom detaljregulering kan det opnast for høgare utnyttingsgrad enn for bustadområde.

Innanfor område avsett til sentrumsføremål kan det ikkje etablerast handelsverksemder som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3 000m², jamfør Forskrift om rikspolitiske bestemmelsar for kjøpesenter og Regional delplan for attraktive byar og tettstader (2015).

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Rorbu

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m2 BRA.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggest til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona.

Naust

Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreist som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m2 BRA og med mønehøgd inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av grunnflata.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m2 BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

Naust skal plasserast min. på kote 2.4 (NN 2000) grunna tryggleik mot stormflo, dersom ikkje anna løysing etter byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 kan dokumenterast.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med grunnflate inntil 50 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for mantallsførte fiskarar med registrert fiskefartøy i Sykkylven kommune.

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning

Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.6. Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre. (§ 11-9, pkt.1).
Næringsverksemd med behov for sjøtilgang skal ha moglegheit til kryssing av friområde mot sjø etter nærare vurdering.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.
Nye vegtraséar vist på plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillastast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b)

Kommunedelplanen gir høve til frådelling av og bygging på til saman inntil 5 bustadtomter i planperioden innanfor LNF-område SB1 avsett til spreidd bustadbygging.

SB1 i kommunedelplan for Straumgjerde inkluderer område SB10 i kommuneplanen, arealdelen (2013)

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor Kjerneområde landbruk, skal unngåast.
- 2) Frådelling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor Kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.
- 3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.
- 4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliseras utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.
- 5) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrslar nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsløyve frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.
- 6) Frådelling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegar. Alle avstandar målt frå midtline veg.

- 7) I LNF-område gjeld byggeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag. Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- 8) Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turveggar/stiar/skiløyper på 20 m.
- 9) I alle byggesaker skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.
- 10) Frådelling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.
- 11) Ved frådelling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

6. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

H110 Nedslagsfelt for drikkevatt (§ 11-8 pkt. a)

I nedslagsfelt for drikkevatt vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

H190 Sikringsone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor nemnde omsynssone kan det ikkje oppførast bygningar eller andre tekniske installasjonar som hindrar ei mogleg framtidig utnytting av ressursen.

H210/220 Sikringsone støy (§ 11-8 pkt. a)

Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak innanfor støysonene H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

H310_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

Byggetiltak innanfor kartlagt faresone skal lokaliserast i samsvar med faresoner jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*. Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med TEK 17 kapittel 7.

H310_2 Aktsemdsone under marin grense (§ 11-8 pkt. a)

Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Byggetiltak må dokumentere trygg byggegrunn.

H320 Flaumfare (§ 11-8 pkt. a)

Tiltak innanfor aktsemdssone flaumfare må dokumentere nærare vurdering av flaumfare og eventuelle avbøtande tiltak.

H390 Flodbølgeoppskyllingsone (§ 11-8 pkt. a)

Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i teknisk forskrift TEK 17 kapittel 7.

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftssinteresser.

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)

Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

H570 Kulturmiljø (§ 11-8 pkt. a)

Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.

H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)

Oversikt over reguleringsplanar som framleis skal gjelde går fram av pkt 8 i føresegnene og pkt 7.12 i **Planomtalen**.

7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Eventuelle dispensasjonssøknadar i område utanfor område kartlagt for skredfare, jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*, krev eiga skredfarevurdering.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

8. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (PBL § 11-8 pkt f)

| Plan-ID | Plannamn | Vedtaksdato |
|----------------|--|--------------------|
| 1528 2002008 | Reg plan for Hagarden | 16.12.2002 |
| 1528 1986004 | Reg plan for Einane | 10.12.1986 |
| 1528 1982004 | Reg endring for Nordre del av Straumsreiten | 19.07.1982 |
| 1528 1977002 | Reg plan for Straumgjerde | 03.06.1977 |
| 1528 1997007 | Reg endring for Straumen friområde | 13.10.1997 |
| 1528 1997005 | Reg plan for Leirå | 26.05.1997 |
| 1528 1995007 | Reg plan for Industriområde Straumsheim | 04.09.1995 |
| 1528 2003005 | Reg plan for Industriområde Straumsheim – utviding | 08.09.2003 |
| 1528 1997002 | Bygnadsplan for naust Riksheim | 08.04.1997 |
| 1528 1996005 | Reg endring Straumgjerde Lars Lade | 04.11.1996 |
| 1528 2007001 | Reg plan G/S veg Straumgjerde - Stongarneset | 29.10.2007 |

9. Planar som vert oppheva.

| Plan-ID | Plannamn | Vedtaksdato |
|----------------|---|--------------------|
| 1528 1982002 | Reg plan for Purkeneset | 18.06.1982 |
| 1528 1996001 | Reg plan for massetak Straumsheim | 05.02.1996 |
| 1528 2003007 | Kommunedelplan for Straumgjerde 2003 - 2014 | 27.08.2002 |

Bakkane 77

Nabolaget Straumgjerde - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|-------------------------|------------|---|
| Tandstad | 7 min | 🚶 |
| Linje 110, 250, 260 | 0.7 km | |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 41 min | 🚗 |

Skoler

| | | |
|--------------------------------------|---------|---|
| Velledalen Montessoriskule (1-7 kl.) | 8 min | 🚶 |
| 73 elever, 6 klasser | 6.9 km | |
| Sørestranda skule (1-7 kl.) | 9 min | 🚶 |
| 80 elever, 6 klasser | 6.8 km | |
| Aure barneskule (1-7 kl.) | 10 min | 🚶 |
| 387 elever, 23 klasser | 7.6 km | |
| Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) | 9 min | 🚶 |
| 304 elever, 24 klasser | 7 km | |
| Sykkylven vidaregåande skule | 9 min | 🚶 |
| 250 elever, 17 klasser | 7.1 km | |
| Stranda vidaregåande skule | 23 min | 🚶 |
| 230 elever | 25.6 km | |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

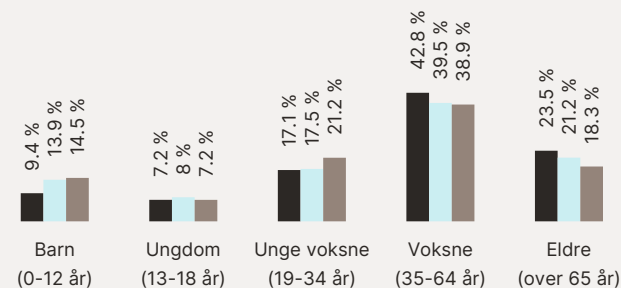


Naboskapet
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Straumgjerde | 545 | 285 |
| Sykkylven kommune | 7 558 | 3 720 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|------------------------------------|--------|---|
| Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) | 8 min | 🚶 |
| 34 barn | 6.2 km | |
| Velledalen naturbarnehage (1-5 år) | 8 min | 🚶 |
| 23 barn | 6.9 km | |
| Vikedalen barnehage (1-5 år) | 9 min | 🚶 |
| 53 barn | 6.2 km | |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Bunnpris Straumgjerde | 13 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km | |
| Rema 1000 Sykkylven | 7 min | 🚶 |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



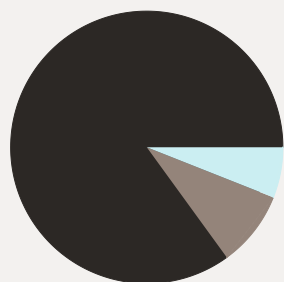
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

| | | |
|--------------------------------|--------|---|
| ⊕ Tandstad skule | 13 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.2 km | |
| ⊕ Slettegjerde fotballbane | 5 min | 🚶 |
| Fotball | 2.1 km | |
| 🚶 Family Sports Club Sykkylven | 6 min | 🚶 |
| 🚶 Stranda Treningssenter | 25 min | 🚶 |

Boligmasse

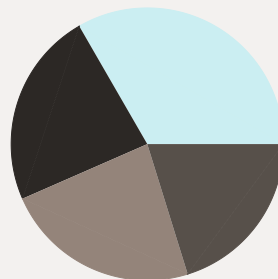


■ 85% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 9% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|-------------------------|------------|---|
| 📍 AMFI Moa | 1 t 18 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Sykkylven | 8 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

■ Straumgjerde

■ Sykkylven kommune

■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

