

& AURSNE  
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



DALEVEGEN 92

Prisantydning	2 650 000
Omkostninger	82 070
Totalpris	2 732 070
P-rom	244 m2
Bruksareal	291 m2
Soverom	6
Bad	4
Eierform	Selveier
Byggeår	1965
Eiet tomt	1057 m2



Lars Hellevik

Eiendomsmegler MNEF

90 18 63 94 / hellevik@eursnespartners.no



Skulegata 9 6230 Sykkylven





DALEVEGEN 92

Underetasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

INNHold

Kj. Etg: Bi-inngang/gang, Vaskerom, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, 2 boder og verksted  
1. Etg: Vindfang, Hall, Stue, Kjøkken, 2 Bad, soverom, kontor og tilknyttet garasje  
2. Etg: Trapperom/gang, Bad, 3 Soverom og 2 boder

Boligen har også romslige raftekott i 2.etg, samt en svært romslig veranda i 1.etg, dels med overbygg.

P-ROM  
BRA

244 M<sup>2</sup>  
291 M<sup>2</sup>

DALEVEGEN 92

Hovedetasie

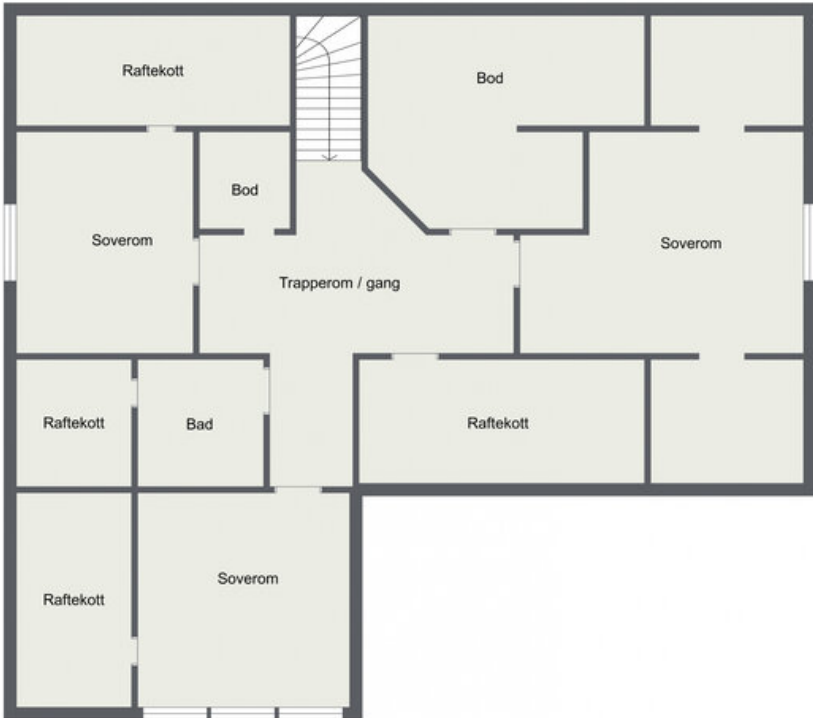


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

DALEVEGEN 92

Loftetasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



## STANDARD

Velkommen til en svært romslig og innholdsrik enebolig over tre etasjer med tilknytt garasje. Boligen ble tilbygd rundt 1992, og ble samtidig oppgradert med flere bad og overflater. Boligen er også oppgradert med nyere sikringsskap, diverse vinduer og varmepumpe. Boligen har i hovedsak en standard fra rundt 90-tallet, med gulvoverflater av vinyl og tregulv, vegger med malt panel, malte plater og tapeter, og himlinger kledd med malte, strekte flater, malt panel og himlingsplater.





## ENTRÉ

Boligen har et overbygd inngangsparti på den nordvestlige siden. Her er det pent tillaget med hageareal, og romslig parkeringsareal og innkjørsel med belegningsstein. Boligen har også bi-inngang på den nordøstlige siden, samt tilkomst til veranda fra garasjen. Tradisjonell entrè med trapp til loftsetasjen.





## STUE

Stuen er svært romslig på størrelse, med flere store vindusflater som gir mye naturlig lys. Det er montert både varmepumpe (luft/luft) og vedovn.

Tilbygget utgjør spisestuedelen i rommet, og har utgang til en svært romslig veranda som delvis er overbygd med gode sol- og utsiktsforhold.











Det er også laget et lite overbygg for lagring av utemøbler, samt luke inn til garasjen



## KJØKKEN

Kjøkkenet i hovedetasjen har montert en fler-seksjonsinnredning med over- og underskap medd profilerte eikefronter og vitrinefronter. Benkeplate i laminat med nedfelt stålservant, samt montert komfyrvakt, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer. Skyvedør mot stuen. I underetasjen er det også montert en eldre, enkel kjøkkeninnredning med overskap. Her er benkeplaten i stål med servant, samt ventilator og opplegg for komfyr.







Kjøkkenet i underetasjen er enkelt og funksjonelt, med ventilator og opplegg for komfyr



## BAD

Boligen har totalt fire bad.

I hovedetasjen er det ene badet med gulvoverflate av vinyl, og vegger med våtromstapet. Her er det montert badekar, ventil, stråleovn og baderomsinnredning med nedfelt servant. I tilknytning til soverommet er det et bad fra 1992 med gulvoverflate av vinyl med gulvvarme, og vegger med våtromstapet. Her er det montert åpen dusjnisje med glassdør, toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

I 2.etg ble badet etablert rundt 1992, og har gulvoverflate med vinyl, og vegger med våtromstapet. Her er det montert dusj på vegg med forheng, wc og enkel servant.

I kjelleretasjen har badet montert wc, enkel servant og dusj på vegg.









## SOVEROM

Boligen har totalt seks soverom, men med potensiale for hele ni soverom!

Det er per i dag to i underetasjen, ett i hovedetasjen, og tre i loftsetasjen.

Hovedsoverommet, beliggende i hovedetasjen, er svært romslig på størrelse, og har en veggdekkende skyvedørsgarderobe med speildører, samt uttak for sentralstøvsuger og utgang til verandaen.

I loftsetasjen har soverommene tilgang til raftekott.















## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Dalevegen (Sløgstadmarka), cirka 2 km fra Stranda sentrum med alle sentrumsfunksjoner. Dalevegen er et etablert boligstrøk, der det i senere år har blitt tillaget gangfelt langs riksveien.

Innenfor en gåavstand på cirka 800m har man både ungdomsskole og videregående skole, samt 2 barnehager. Det er også gåavstand til barneskolen på Stranda. Til Stranda Skisenter er det kun 5-10 minutters kjøring.



Dalevegen 92

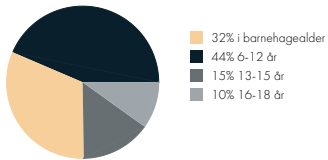
Offentlig transport

📍 Korsbakken	7 min 🚶
Linje 110, 250	0,6 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 37 min 🚗

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.)	22 min 🚶
295 elever, 16 klasser	2 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min 🚶
172 elever, 7 klasser	1.1 km
Vestborg vidaregåande skule	14 min 🚶
120 elever, 4 klasser	1 km
Stranda vidaregåande skule	13 min 🚶
230 elever	1 km

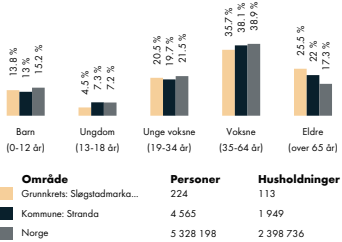
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	34%
Ikke gift	41%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

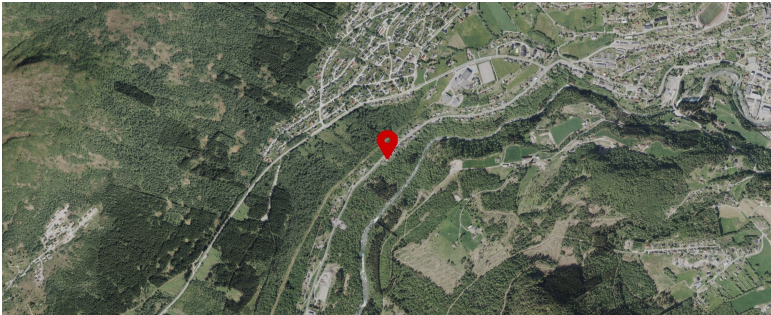
Trollhaugen barnehage (0-6 år)	7 min 🚶
29 barn, 1 avdeling	0.6 km
Ringstad barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
72 barn, 3 avdelinger	0.7 km
Tusenfryd barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
10 barn, 2 avdelinger	1.7 km

Dagligvare

Spar Svingen	21 min 🚶
Rema 1000 Stranda	3 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.2 km

Sport

🏐 Strandahallen	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
🏐 Vestborg ballbane	14 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	1 km
🏊 Stranda Treningssenter	3 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aunnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.

EIENDOMMEN

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aunnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.



Adresse og matrikkel

Dalevegen 92, 6200, Stranda,  
Gnr. 52 bnr. 394 i Stranda kommune

Eier

Sølvi Leganger Slyngstad

Oppdragsnummer

21-22-0028

Beregnet totalkostnad

2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

66 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 650 000,-))

14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----

82 070,- (Omkostninger totalt)

-----

2 732 070,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter kr 11 258,- / år  
(inkluderer Vann (forbruk), slamtømming, feiing og (redusert) renovasjon)

Eiendomsskatt kr 2 912,- / år

I tillegg må det påregnes utgifter til strøm og forsikring, samt noe høyere kommunale avgifter ved normal bruk.

Forsikring

Gjensidige - Polisenummer: 90020949

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

- Se under "Byggemåte"

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
- "Vannlekkasje i kjeller i vinter. Forsikringssak. Utbedret. Men er fortsatt litt fuktig. Sak er under handsaming."  
- Arbeid på våtrom dels gjort på egeninnsats.  
- "Bekk under garasje"  
- "Tilbygget seig noen cm. Blei rettet opp"  
- "Kommer litt mus inn av og til"  
- Bruksendret loft/kjeller/andre deler: " Bygd soverom" (ikke omsøkt/godkjent)

Boligens areal

Primærrom: 244 kvm, Bruksareal: 291 kvm

Kj. Etg: P-rom: 69 m², BRA: 82 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, Vaskerom, Bad, Kjøkken, 3 Soverom

1. Etg: P-rom: 129 m², BRA: 163 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, Hall, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Soverom

2. Etg: P-rom: 46 m², BRA: 46 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, Bad, 3 Soverom

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei.

Tomt

Areal: 1 057 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Romslig enkelgarasje på 34kvm, med gode lagringsmuligheter. Montert vippeport og innlagt strøm, samt luke ut mot veranda.  
Ellers gode parkeringsmuligheter i den romslige innkjørselen som er belagt med belegningsstein.

Byggemåte

Drenering til terreng, TG3. Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring, og mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Bakgrunn for beskrivelse er p.g.a. bekk under garasje, og det er ikke kontrollert for lekkasjer eller andre forhold knytt til bekk.  
Byggrunn av løsmasser, TG2. Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur. Grunnmur med riss av eldre dato, ikek ovbservert nye riss, TG2. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, TG1. Kledning antatt å være fra byggeår og tilbyggingsår. Vinduer av ulik årgang, TG2. Vindu av 2- og 3-lags glass i 2.etg. Koblavindu i underetasje. Kondens mellom ruter på noen av glassene. Generelt fra rundt 1981. Taktekking med glasert pannestein, TG1. Stigtrinn til pipe og snøfangere. Betongtakstein på ark. Nedløp og takrenner av metall, TG1. Etasjeskille av trebjelgelag, samt gulv mot grunn av betong i underetasje, med oppføring av lekter av tre og tregulv i boligrom. TG2. Målt høydeforskjell mellom 10-

20mm innenfor lengde på 2m, og tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Inngangsparti frå off. veg til eigedom med beleggingsstein, samt plen med beplantning, TG2. Veranda med dekke og rekkverk av tre, TG1. Radon er målt under grenseverdi, TG0. Pipe av murstein med pipekledning over tak, og vedovn på stue i 1.etg - TG1. Innvendige trapper med større åpninger enn dagerns forskriftskrav, TG2. Overflater med belegg på de fleste gulv i etasjene, vegger i hovedsak med malt panel, plater og tapet, og himlinger med malt panel og malte himlingsplater, generelt TG1. Bad på loft fra 1992 med generell TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, men fungerer slik det er i dag. Hulltaking er ikkje gjennomført p.g.a. manglande tilkomst på bakside. Bad i 1.etg med generell TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, men fungerer slik det er i dag. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Foretatt hulltaking mellom bad og kontor, ikke registrert fukt, TG1. Bad i 1.etg fra 1992 med generell TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, men fungerer slik det er i dag. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ikke foretatt hulltaking, vegger med vann ligger mot yttervegg.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med generell TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, men fungerer slik det er i dag. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ikke foretatt hulltaking, vegger med vann ligger mot yttervegg. Bad i kjeller fra byggeår, TG3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, men fungerer slik det er i dag. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kjøkken i 1.etg med generell TG1, samt avtrekk med TG1. Kjøkken i kjelleretasje med eldre innredning og generell TG1, samt avtrekk med TG1. Varmepumpe (luft/luft) TG1. Vvbereder fra 2021 med TG1. Sentralstøvsuger med TG2. Elektrisk anlegg med automatsikringer, TG1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger og avløpsledninger, TG2. Septiktank gra byggeår av ukjent type og utføring, TG2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktanken. Rom under terreng med TG3. Det har vært vannlekkasje i u.etg, sak opprettet, og ansvaret for dette avklart. Det er målt fukt i lister/nedre del av vegg på 18%H2O. Gulv med overflate av furugulv er ikke tatt opp (kun avfuktet), og det er uklart om det har gått vatn inn under gulv. Ikke mulig å foreta hulltaking i uetg på utsatte konstruksjoner. Påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrening inn i kjellermur. Påvist fuktighet i oppforet tregulv i uetg/kjeller,

og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Beskrivelsen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, som i sin helhet bør leses.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Adgang til utleie**

Boligen har ingen separat utleiedel, men kan i sin helhet fritt leies ut. Det er delvis innredet med hybler i underetasjen, og disse var tidligere utleid.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via gulvvarme på bad i hovedetasje, samt eventuelle panelovner. Varmepumpe (luft/luft)  
Vedovner

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Megler har på vegne av selger energimerket boligen. Megler har ikke byggteknisk kompetanse, og har kun

brukt tilstandsrapporten som grunnlag for å utarbeide en enkel energiattest. Feil kan derfor forekomme, og hverken megler eller selger tar ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Attesten ligger vedlagt.

**Energiforbruk**

Energiforbruket er ikke opplyst. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Eiendomsskatt**

Det er i Stranda kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 458 481 pr. 2020. Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 650 531 pr. 2020.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv.

25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**

Eiendommen er beliggende i uregulert område, som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen sin Arealdel 2021-2033. Nedre del av tomten er avsatt til LNFR, og det er forøvrig markert med diverse faresoner. Tilhørende føresegner er datert 23.06.2021.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

25.02.1954 100690-1/58 Rettighet  
Rettighetshaver: Stranda Kommune  
Leieavtale  
Kontrakt til Stranda Vassverk, Trspt. Stranda Kommune V/ Db.nr. 5794/65, om tillatelse til anlegg av vassverk med damm og rørledning etter nerm. best. i 40 år med rett til forlengelse, over bl. A. D. E  
Overført fra: 1525-52/5  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2017 68575-1/200 \*\* Delvis sletting ved arealoverføring  
Gjelder: Rettihet 1954/100690-1/58  
Pant frafalt i overført areal av 137,7 m2 fra gnr. 49 bnr.

18 til gnr. 49 bnr. 251

20.03.1964 101393-3/58 Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: 1525-52/5/2

10.03.2006 159825-2/200 Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver:Knr:1525 Gnr:52 Bnr:5  
Overført fra: 1525-52/394

07.12.2005 190210-4/200 Festenummer gitt  
bruksnummer  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1525 Gnr:52 Bnr:5

07.12.2005 190210-5/200 Overføring fra tidligere  
festenummer  
Utgått festenummer:Knr:1525 Gnr:52 Bnr:5 Fnr:2

07.12.2005 190210-6/200 Grensejustering  
Gjelder riksvegsareal som har gnr 52 bnr 348.

**Vei/vann/avløp**

Offentlig tilknyttet vei og vann. Privat avløp til septiktank med kommunal tømming.

**Offentligrettslig pålegg**

Ingen kjente.

**Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Gjenstående tilbehør kan medfølge etter avtale.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til hellevik@aurnespartners.no eller SMS: 90 18 63 94 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30

minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente, eksempelvis er det endret bruk av "boder" i kjeller til soverom, uten at det er omsøkt/godkjent. Det foreligger ikke formell godkjenning av loftet og tilbygg, men det er registrert med boligareal i kommunens papirer.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Feier opplyser at sist feiing ble utført 23.04.2020, og siste tilsyn ble utført 19.03.2015. På tilsynet ble det registrert følgende avvik: "Pipa skal være synlig på alle 4 sider for kontroll. Er dekt til med tapet. Kjøkkenskapet er ok, trenger ikkje og gjøre noe med det." Rapporten er vedlagt prospektet.

Stranda Energi har ikke respondert på våre henvendelser pt. Det er derfor ukjent om det foreligger mangellrapport på eiendommen, og når den siste kontroll av det elektriske anlegget var foretatt.

Det opplyses på generelt grunnlag at det ikke er oljetank på eiendommen.

Huset er ferdig nedvasket, og blir ikke ytterligere nedvasket før overtagelse.

Det ble tidligere i innmeldt vannskade til forsikringsselskap. Dette var lekkasje på trykksatt vannrør inn til toalett i underetasjen. Etter utbedring ble det innmeldt ny forsikringssak på arbeidet, da det oppstod lekkasje. Ansvarlig utfører tok på seg jobben med retting, og etasjen ble avfuktet i lengre tid. I sluttrapporten vises det til målinger fra 8,1 % fuktighet til 9,8 % fuktighet. I tilstandsrapport tatt noen måneder senere vises det til vesentlig høyere fuktprosent, men det påstås da at dette kommer av konstruksjonsmessige årsaker. (ikke fuktsperre, treverk mot betong etc). Rapportene fra forsikringsselskapet ligger vedlagt prospektet.

I desember 2022 ble det en ny vannskade på loftet. Dette var også en forsikringssak. Trykksatt vannrør på raftekott i loftsetasjen frøs og sprakk. Det ble i den forbindelse gjort utbedringer her, i hovedetasjen (kontor og gang) og vaskekjelleren i underetasjen. Rapporter ligger vedlagt prospekt.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også

gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

**Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr.

12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**Meglere vederlag**

Markedspakke (Kr.19 900)  
Megleropplysninger Stranda Kommune (Kr.1 500)  
Oppgjør (Kr.4 800)  
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)  
Meglerprovisjon (Kr.50 000)  
Tilrettelegging (Kr.4 900)  
Megleropplysninger Statens Kartverk (Kr.2 500)  
Totalt kr. (Kr.85 100)

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Aursnes & Partners Sykkylven sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

TEKNISKE DOKUMENTER





## Beskrivelse av eiendommen

Einebustad med garasje oppført i 1965 i Dalevegen 92 på Stranda.  
Bygning med underetasje i betong og 1 1/2 etg over dette i bindingsverk.  
Etasjeskille og takkonstruksjon i tre.  
Taktekking med glasert teglstein.  
Bygning med 7 soverom, bad kjøkken og stuer.  
Bygning er oppgradert over år.  
Eigedomen framstår som godt vedlikeholden og i god stand.

### Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG  
Eigedomen har liggande utvendig kledning.  
Vindu av isolerglass i tre ramme.  
Takkonstruksjon med sperrer, taktro og taktekking med glasert takstein, samt snøfangere.  
Kledning på pipe over tak.

INNVEDIG  
Himling:  
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:  
Bygning har i hovedsak tapet som overflate på vegger.  
Noko betong/betongstein i underetasje

Gulv:  
Bygning har belegg som overflate på gulv.  
Kjeller har betong og belegg, samt noko furugulv.

VÅTROM  
Eigedomen manglar dokumentasjon for membran på våtrom. Bad med flis på gulv og vegg.  
Varmekabel i gulv.  
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.  
Opplegg for v.maskin.

KJØKKEN  
Kjøkken med profilerte fronter.  
Innredning med over- og underskap.  
Benkeplate i laminat med dobbel vask.  
Nokre overskap har glassdører.  
Oppvaskmaskin og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vedovn på stue i 1. etg.  
Varmepumpe.

TOMTEFORHOLD  
Tomt består av to deler.  
Pent opparbeidd tomt mot nord.  
Litt bratt tomt med naturterreng mot sør.

Markedsvurdering  
Totalt Bruksareal 291 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 0 m<sup>2</sup>  
Totalpris 2 650 000

### Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Loft	46	46	0	
Etasje	163	129	34	
Kjeller	82	69	13	
Sum	291	244	47	

Befaring - og eiendomsopplysninger  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

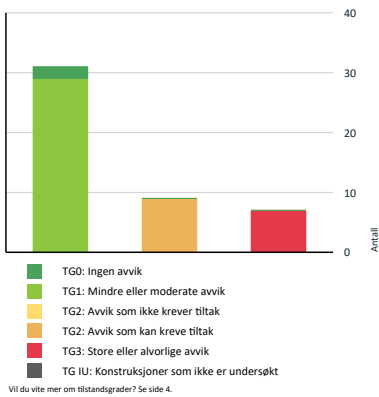
Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

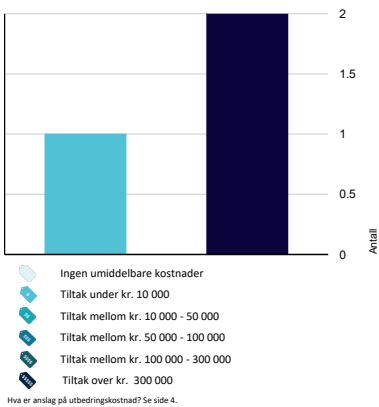
Enebolig  
• Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre anledninger.  
Dei berekna areal vil ikkje nødvendigvis tilfredsstille krava i plan - og bygningslova.  
Ein føreset ellers, at tiltak på eigedomen og bygningar er omsøkt og godkjend av bygningsmyndigheiter, og at det føreligg ferdigattest eller bruksløyve.  
Synfaring er gjort frå bakkenivå.  
Det var snø på bakken ved synfaring.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Rom Under Terreng**  
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.  
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

**Våtrom > Generell > Bad**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Våtrom > Generell > Bad**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Våtrom > Generell > Bad 2**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Våtrom > Generell > Vaskerom**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : Over 300 000

**Våtrom > Generell > Bad**  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Drenering**  
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Bakgrunn for beskrivelse er p.g.a. bekk under garasje.  
Ikkje kontroll på lekkasje eller andre forhold knytt til bekk.

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer**  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

**Utvendig > Andre utvendige forhold**  
Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.  
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Innvendige trapper**  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**  
Det er avvik:

Kostnadsestimat : Under 10 000

**Tomteforhold > Byggegrunn**  
Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**  
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.  
Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

**Tomteforhold > Septiktank**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
1965

### Standard

Bygningmessig standard fra byggeår med noko oppussing og modernisering

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

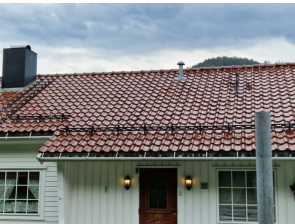
### Tilbygg / modernisering

1990 Ombygging

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekking med glasert pannestein  
Stigtrinn til pipe.  
Snøfangere.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

### Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk fra byggeår.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med sperrer.

### Vinduer

Vindu av ulik årgang.  
Vindu av 2 og 3. lags glass i 2. etg.  
Kopla vindu i underetasje. Kondens mellom ruter på nokre av glassa.

Alder: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

### Vinduer - 2. etg

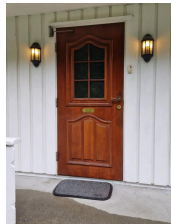
Vindu av 2 og 3-lags glass

Alder: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

Hovedinngangsdør av teak.



## Tilstandsrapport

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med dekke og rekkverk av tre.

### Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.



### Andre utvendige forhold

Inngangsparti frå off. veg til eigedom med beleggsstein.  
Plien med beplantning.

**Vurdering av avvik:**

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningsakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Tiltak**

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

### INNSENDIG

### Overflater

Belegg på dei fleste gulv i alle etasjer.  
Himling på alle etasjer med malt panel og malte himlingsplater.  
Vegger har malt panel, plater og tapet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.  
Golv mot grunn av betong  
Underetasje har oppføring av leker av tre med tregulv på boligrom.

**Vurdering av avvik:**

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

**Tiltak**

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

### Radon

Målt radom under grenseverdi

### Pipe og ildsted

Pipe av murstein Pipeledning over tak.  
Vedovn på stue i 1. etg.

### Rom Under Terreng

Det har vore vannlekkasje i underetasje.  
Sak er oppretta, og ansvar for dette er avklara.  
Målt fukt i lister/nedre del av vegg på 18% H2O.  
Golv med overflate av furugulv er ikkje tatt opp, og det er uklart om vatn har gått inn under gulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

**Tiltak**

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Tilstandsrapport

### Innvendige trapper



Kjellertrapp



Trapp til 2. etg

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

### Innvendige dører

Hovedsakleg malte glatte dører.  
Nokre dører av furu.  
Glassdør til stue i 1.etg.



Dører i 2. etg.



Dør i 2. etg

### Andre innvendige forhold

Det har vore vannlekkasje i underetasje.  
Rørlegger har tatt på seg ansvar for dette.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### LOFT > BAD

#### Generell

Bad oppført i 1992.  
Bad med skråtak.  
Bad med dusj på vegg, vask og toalett.  
Sluk  
Belegg på gulv.



Alder: 1992 Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

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

#### Tiltak

Hulltaking i vegg mellom bad og kontor.  
Ikke noko fukt vart registrert.

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikkje gjennomført p.g.a. manglande tilkomst på bakside.

### ETASJE > BAD

#### Generell



**Vurdering av avvik:**

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

#### Tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking i vegg mellom bad og kontor.  
Ikke noko fukt vart registrert.

## Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD 2

#### Generell

Bad frå 1992.



**Vurdering av avvik:**

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

#### Tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Vegger med vann ligg ut mot yttervegg.

Alder: 1992 Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom frå byggeår.  
Vegger av delvis betong og plater.  
Gulv og tak av betong.



**Vurdering av avvik:**

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

#### Tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrom med betongvegger.



## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### Generell

1 TO 3

Bad frå byggeår.  
Vegger av delvis betong og delvis av plater.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

#### Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TO 1

### KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

1 TO 1

Innredning med profilerte fronter av eik.  
Over og underskap. Nokre overskap med glassdører.  
Skuffeseksjoner.  
Oppvaskbenk med to vasker.  
Komfyrvakt.



#### Avtrekk

1 TO 1

Ventilator over komfyr.



## Tilstandsrapport

### KJELLER > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

1 TO 1

Innredning med glatte fronter.  
Innredning av eldre dato



#### Avtrekk

1 TO 1

Ventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER



## Tilstandsrapport

### Andre installasjoner

1 TO 2

Sentral støvsuger  
Noko defekt kopling utvendig



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Tiltak

- Tiltak:

Ledningssystem må koplust saman.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Elektrisk anlegg

1 TO 1

Sikringsskap med automatsikringer

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjend**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank



### Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

1 TO 0

Røytkvarslere er montert.  
Brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

1 TO 2

Byggegrunn av løsmasser.  
Sprekk i grunnmur på div. steder. Mindre sprekker.



#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Tilstandsrapport

Drenering

TO 3

Drenering til terreng.  
Det går "bekk" under garasje som delvis er open.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bakgrunn for beskrivelse er p.g.a. bekk under garasje.  
Ikke kontroll på lekkasje eller andre forhold knytt til bekk.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør gjøres lokale 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

TO 2

Riss i grunnmur av eldre dato. Ingen nye riss.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TO 1

Mur i samband med kjellertrapp.



Terrengforhold

TO 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Septiktank

TO 2

Tank fra byggeår av ukjent type og utføring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig  
Bruksareal andre bygg: 291 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/formue, 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. 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Einebustad med adresse Dalevegen 92 på Stranda.

Bygning over tre plan, oppført i 1963 med påbygging/ombygging.

Grunnmur i betong og betongstein.

Hovedetasje og 2. etg i isolert bindingsverk med utvendig liggande kledning.

Takkonstruksjon med sperrer og taktekkning med glasert stein.

Etasjeskille i tre med bjelkelag.

Bygning med 7 soverom, kjøkken, bad, stue, vaskerom, boder og garasje.

Ligg med god adkomst fra fv60 mot Hellesylt/Stryn.



Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 268
Feiling/Kontroll	Kr.	574
Eigedomsskatt	Kr.	2 912
Vassavgift	Kr.	5 338
Slam	Kr.	1 560
Renovasjonsavgift	Kr.	3 775
Vedlikehald	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
---	-----	-----------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areal et avrundet og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

### Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

## Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	46	46	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Bod 2
Etasje	163	129	34	Vindfang , Hall , Stue , Kjøkken , Bad , Bad 2, Soverom	Garasje
Kjeller	82	69	13	Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2, Verksted
Sum	291	244	47		

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**  
Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Tilstede			Rolle			
20.7.2022	Steinar Belsby			Takstmann			
Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	394		0	1056.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Dalevegen 92							
Hjemmelshaver							
Slyngstad Sølvi Leganger							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Eigedomen ligg med adresse Dalevegen 92 på Stranda i 1525 Stranda kommune. Denne ligg ca 2,6 km frå Stranda sentrum langs fv60 mot Hellesylt/Stryn.							
Adkomstvei							
Offentleg veg til eigedomen.							
Tilknytning vann							
Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.							
Tilknytning avløp							
Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.							
Om tomten							
Tomt er på 1056,7 m2. Tomt er delvis opparbeidd og delvis naturtomt. Innkøyring til eigedomen frå fv60 med beleggsstein, til garasje og inngangsparti. Opparbeidd med plen og beplantning på nordaust sida av bygg. Mot sør-vest, bratt naturterreng. Mot nord-aust grensar eigedomen mot off. veg. Mot sør-aust mot LNF-område. På dei andre sidene bebygde naboeigedomar.							
Siste hjemmelsovergang							
Kjøpesum	År	Type					
0	2021	Uskifte					
Forsikring							
Selskap	Avtalenr			Type	Forsikringssum		Årlig premie
Gjensidige	90020949			Fultverdi	4 873 362		7 268
Kommentar							

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse			Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	11.04.2022		Ingen	0	Nei
Forsikringsavtale			Ingen	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ingen	0	Nei
Rekvirent	11.04.2022		Ingen	0	Nei
Tidligere takst	17.08.2009		Ingen	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksøydel/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), monteres 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 sokkeetasje) 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 sne 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 insiden fra loftet og utvendig fra sløpeskåken. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsk: Overflatesk 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primær delen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i stid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC7912>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	Aurnes & Partners Eiendomsmegling AS		Oppdragsnr.	21220028	
Adresse	Dalevegen 92				
Postnr.	6200	Sted	Stranda		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Audades navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Selvi Slyngstad		
Når kjøpte du boligen?	1964	Hvor lenge har du bodd i boligen?	58 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige		Polise/avtalenr.	90020949	
Selger 1. Mann	Selvi Leganger	Ettmann	Slyngstad		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp/skader?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vannlekkasje i kjeller i vinter. Forsikringssak. Utbedret. Men er fortsatt litt fuktig. Sak er under h. ndsaming.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: L24 og Sykkylven rør  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Innleid rørlegger og elektriker for jobben. Gjorde en del selv.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**  
☐ Nei ☒ Ja  
Firmanavn: Veit ikke  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Veit ikke
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: Se ovanfor
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Se ovanfor
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: Sykkylven rør  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn reduksjon av vanntrykket, ny vvt
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Bekk under garasje
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tåsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlf/E-virne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNCAT  
28.07.2022

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Tilbygg selg noen cm. Blei rettet opp.
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kommer litt mus inn, av og til.
  - 10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: Nytt elanlegg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
  - 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn: L 24  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt elanlegg
  - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: E24
  - 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: E1 24
  - 15. Har du ledelanlegg/lødeboks for el-bil i dag?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 16. Kjenner du til ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja
  - 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftebøser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja
  - 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar:
  - 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Byggd soverom
  - 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
  - 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlf/E-virne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNCAT  
28.07.2022







Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	291
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerer varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Dalevegen 92	Gnr: 52
Postnr/Sted: 6200 Stranda	Bnr: 394
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.07.2022 14:35:13	Bygnnr: 13050805
Energimerkenummer: A2022-1421871	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Eiendomsmegler Lars Hellevik	

Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**  
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**  
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**  
Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn**  
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 5: Randsonoisolering av etasjeskillere**  
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

**Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg**  
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 7: Isolere loftsluke**  
Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 8: Utskifting av vindu**  
Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**  
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg**  
**Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**  
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**  
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på elektriske anlegg**  
**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**  
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på varmeanlegg**  
**Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**  
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak**  
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**  
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**  
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

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

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

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

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

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

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med platt bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå av vannet når det har berygnet å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal brukes riktig. Kjøleskapet skal stå på et tørt og godt ventilert sted. Kjøleskapet skal stå med nok plass rundt seg (nye kjøleskap har ofte automatisk avfrysing). Fjern støv på kjøleribber og kompresor på baksiden. Slå av kaffemaker når kaffen er ferdig trukket og kyllen fross. Oppvaskmaskinen har innebygde vaskemidler for oppvask av vann og slå kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øke energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

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

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

HOVEDOPPLYSNINGER													
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER. AREAL	HIST. OPPG. AR.	HIST. AREAL	KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSHAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
52	394	0	0	Grunnecendom	21.10.2005	1056,7	1057,4		Målebrev		Annet	Ja	03.02.2022

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR./ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	SLYNGSTAD SØLV	Prærien 108	3870 FREDAL	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	15.03.2021	

EIERHISTORIKK (3)			NAVN	ERVERVET	AVGITT
ROLLE	ANR	ANDEL			
Hjemmelshaver	3	1/1	SYNGSTAD ODVAR ARNT	10.03.2006	15.03.2021
Hjemmelshaver	2	1/1	QPSHAUG OTTO ANDREAS	08.05.1973	10.03.2006
Fester	2	1/1	SYNGSTAD ODVAR ARNT	20.03.1964	

**Utskilt fra: 52/5**

<b><u>FØRBETNINGER (2) ALLE FØRBETTINGER</u></b>						TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
KORT- og delingsnr.	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	SÅKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE			
Friddling av grunneierdom	1057,4		21.10.2005				52/5			
Opprett ny Grunneierdom fra feste	0		30.11.2005				52/5/2			

TEIGER						
TEIGID	KORDSYS	NORD	OST	AREAL	MERKNAD	INFO EIENDOMMER
<u>155714661</u>	22	6909659	391593	1056,7		

REFERANSER
KODE REFERANSE
P 527/063
J 26/05
P 54/60

BYGG		BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	ÆRNING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING	UTTFØRT I DATASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	111	13050805	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	3	251	0	251	0	01.01.0001		N6909463 Ø-371587

ETASJER		BRA ANNET	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTAL	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTAL
ETASJE	ANT.BOEHH									
L01	0	33	0	33	0	0	0	0	0	0
H01	1	142	0	142	31	0	0	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0	0	0	0
sum	1	251	0	251	31	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER										
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	SKAL UTGA
152-501046 Dalevegen 92	H0101	251	2	2	4	Bolig	Kjelleren	52,794/0/0	09.05.2021	

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLUTTIDATO
Tatt i bruk	15.05.1965				15.05.1965	

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	WÆRING	ANT. BOENH	ETG BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERTE SIST OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Byggingendring	11050805-1	111 - Enbolig	Tilbygg	Tatt i bruk	Bolig	0	3	27	0	27	0	01-01-0001

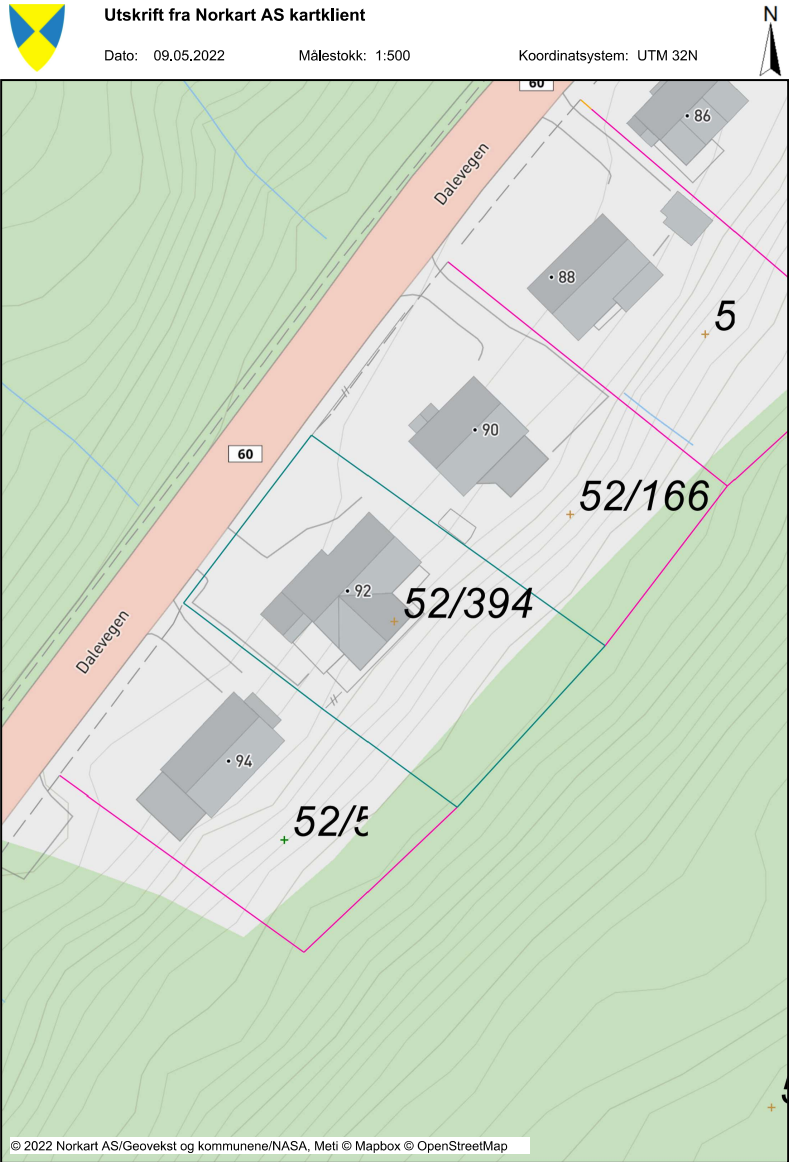
ETASJER									
ETASJE	ANT.BØENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTAL	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTAL
H01	0	27	0	27	0	0	0	0	0
Sum	0	27	0	27	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER										KJØKKEN	FIENDOM	SI
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLUTT.DATO		
1525201046 Dalerengen 92	0	0	0	0	0	0	Unummerert brusebøtte		04.04.1990	04.04.1990		
									01.07.1990	01.07.1990		
									27.11.1992	27.11.1992		

REGISTERTE VEDTAKS-STATUSER									
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLUTT.DATO			
Rammetilsløse	04.04.1990				04.04.1990				
Isengestingsutsløse	01.07.1990				01.07.1990				
Tatt i bruk	05.11.1992				27.11.1992				

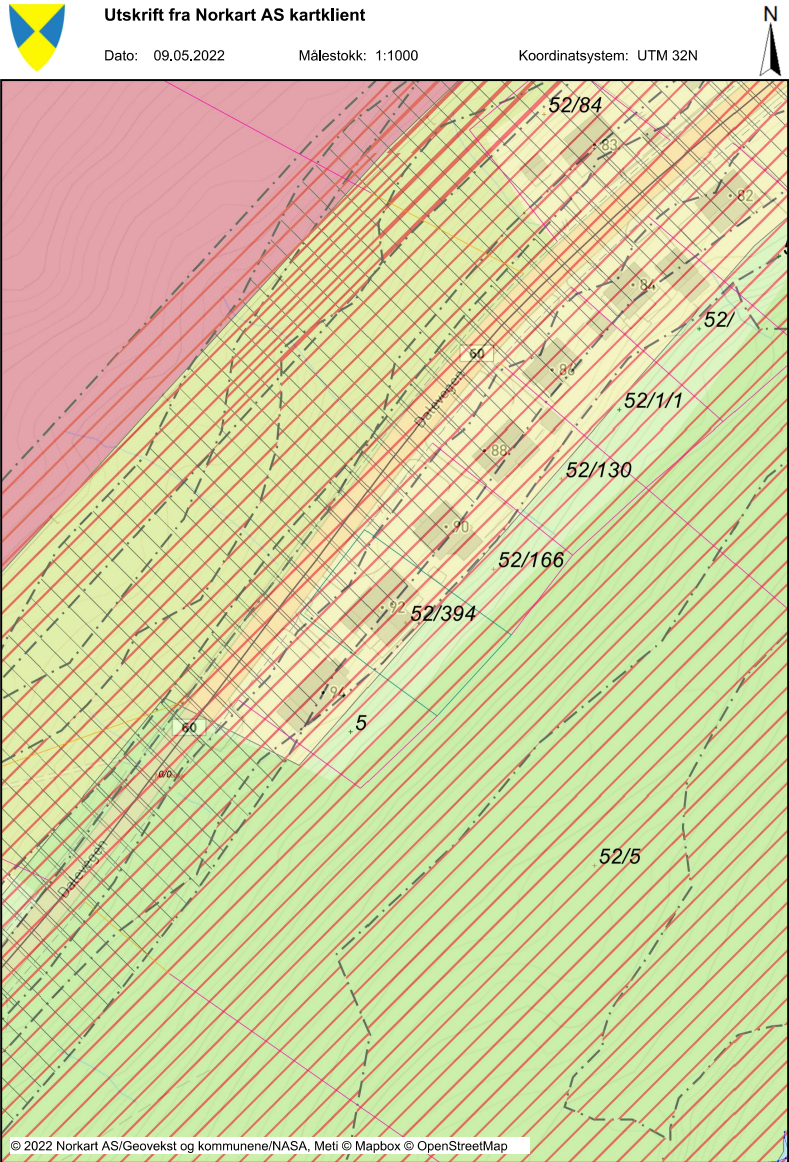
BYGNINGSREFERANSER		ADRESSE		KOORD / KART		REFERANSER		VIS	
TYPE	REFERANS	VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	REFERANSER	REFERANS	REFERANS	VIS
		152501044	Dalveggen 92	6200 STRANDA	N-6909463	Ø-391587			
Dato ferdigstelt		15/90							





Tegnforklaring

- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
  - Festgrunn
  - Seksjon
  - Hjelpelinje veg
  - Hjelpelinje fiktiv
  - Hjelpelinje vannkant
  - Grense <= 10 cm
  - Grense <= 30 cm
  - Grense < 200 cm
  - Grense < 500 cm
  - Grense >= 500 cm



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**
- Faresone grense
  - Faresone - Ras- og skredfare
  - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
  - Stasjonsgrense
  - Stasjons - Rad zone iht. T-1442
  - Stasjons - Gul zone iht. T-1442
  - Angitthensyngrense
  - Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
  - Detaljeringsgrense
  - Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
  - Bestemmelseområde
  - Bestemmelsegrense
  - Boligbebyggelse - nåværende
  - Boligbebyggelse - fremtidig
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Tjenesteyting - fremtidig
  - Idrettsanlegg - fremtidig
  - Uteoppholdsareal - nåværende
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
  - LNR-areal - nåværende
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
  - Grense for arealformål
  - Hovedveg - nåværende
  - Samleveg - fremtidig
  - Samleveg - nåværende
  - Turveg/turdrag - fremtidig
  - Påskrift områdenavn
- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
  - Festgrunn
  - Seksjon
  - Hjelpelinje veg
  - Hjelpelinje fiktiv
  - Hjelpelinje vannkant
  - Grense <= 10 cm
  - Grense <= 30 cm
  - Grense < 200 cm
  - Grense < 500 cm
  - Grense >= 500 cm



Stranda kommune

## Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

### Føresegner og retningslinjer

**Versjon 24.06.2021**  
**Vedteke i sak K-052/21**  
**23.06.2021**

Til å vere stolt av

Kommuneplanen sin arealdel

Stranda kommune 24.06.2021

#### Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen .....	4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel .....	4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel .....	4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer .....	4
2) Generelle føresegner .....	5
2.1) Kommuneplanar .....	5
2.2) Reguleringsplanar .....	5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav .....	5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) .....	5
2.5) Utbyggingsavtalar .....	6
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp .....	7
2.7) Parkering .....	7
2.8) Rekkjefølgjekrav .....	8
2.9) Fortetting - retningsline .....	9
2.10) Veg, vatn og avløp (VVA) .....	9
2.11) Buffersone mot landbruk .....	10
2.12) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag .....	10
2.13) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 .....	10
2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle .....	12
2.15) Høgde golv, strandsona .....	13
2.16) Støy .....	13
2.17) Estetikk .....	13
2.18) Terengtilpassing .....	13
2.19) Inngrep i sjø/strandsone .....	14
2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg .....	14
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak .....	14
2.22) Avklaring ved regulering .....	15
2.23) Senterstruktur og handel .....	15
2.24) Bevaring av matjord .....	16
2.25) Ustabil grunn .....	16
2.26) Kantvegetasjon til vassdrag .....	16
2.27) Stranda sentrum .....	16
3) Føresegner til arealføremål .....	17
3.1) Busetnad og anlegg .....	17
3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 .....	17
3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § .....	17

Føresegner og retningslinjer

Side 1 av 34

Kommuneplanen sin arealdel

Stranda kommune 24.06.2021

3.1.3) Fritidsbusetnad .....	18
3.1.3) Sentrumsføremål .....	18
3.1.4) Forretning .....	19
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting .....	19
3.1.6) Fritids- og turisme .....	19
3.1.7) Råstoffutvinning .....	19
3.1.8) Næringsverksemd BN .....	19
3.1.9) Idrettsanlegg BIA .....	19
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg .....	20
3.1.11) Kombinerte bygge- og anleggsformål .....	21
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	22
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet .....	23
3.2.2) Hamn .....	24
3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#) .....	24
3.3) Grønstruktur .....	24
3.3.1) Friområde (GF_#) .....	24
3.3.2) Naturområde (GN_#) .....	24
3.3.3) Turveg .....	24
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) .....	25
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) .....	25
3.4.2) LNF -spreidd næring (LSN_#) .....	25
3.4.3) LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen) .....	25
3.4.4) Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket .....	26
3.4.5) Vernskog .....	26
3.4.6) LNF retningslinjer .....	26
3.5.1) Farleier .....	27
3.5.2) Ankringsområde .....	27
3.5.3) Natur-, ferdsl-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) .....	27
3.5.4) Natur-, ferdsl-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) .....	27
3.5.5) Natur-, ferdsl- og fiske (NFF-område) .....	27
3.5.6) Småbåthamn .....	27
3.5.7) Elver/vassdrag .....	28
4) Omsynssoner .....	29
4.1) Fare-, sikrings- og støysone .....	29
4.1.1) Sikringsone (H_100) .....	29
4.1.2) Støysone (H_200) .....	29
4.1.3) Faresone (H_300) .....	29

Føresegner og retningslinjer

Side 2 av 34

Kommuneplanen sin arealdel

Stranda kommune 24.06.2021

4.2) Infrastruktursone .....	30
4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur .....	30
4.3) Sone med særlege omsyn .....	30
4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_# .....	30
4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# .....	30
4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA .....	31
4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin .....	31
4.3.5) Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag .....	31
4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 .....	31
4.4) Bandleggingssone .....	32
4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 .....	32
4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# .....	32
4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740 .....	33
4.5) Vidareføring av reguleringsplan .....	33
4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline .....	34
5) Bestemmelsesområde .....	34

Føresegner og retningslinjer

Side 3 av 34



## 1) Rettsverknad av kommuneplanen

### 1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § [11-2](#)

For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

### 1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. § [11-5](#)

Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

### 1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

*Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala.*

*Retningslinjer er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinjene.*

## 2) Generelle føresegner

### 2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § [1-5](#)

Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

<b>Namn på plan</b>	<b>Vedtak</b>	<b>Sak</b>
KDP Fv. 60 Tomasgård –Røyarhus bru	02.04.2014	KOM-032/14

skal gjelde for arealdelen.

### 2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne for arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld for den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

### 2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § [11-7, nr. 1](#))
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § [11-7, nr. 2](#))

kan ikkje tiltak etter pbl. § [1-6](#), jamfør [kap. 20](#) i pbl.-setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

For område som det i reguleringsplan er bestemt skal utarbeidast- bebyggelsesplan for (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § [12-3](#), alternativt områdeplan etter pbl. § [12-2](#).

For V\_11 – V\_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

### 2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte. Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

eller mindre tiltak på bygd eigedom ( t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

BOP\_1 – Geiranger  
Føresegner for formålet:

- Innanfor formålet skal det byggjast for blålysfunksjonar i Geiranger, med alle nødvendige funksjonar.
- Det vert opna for bygg med maksimal gesims 8,0 m, maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng.
- % BYA vert sett til 30 %.
- Parkering skal dimensjonerast etter nødvendig bruk.
- Krav om avbotande tiltak for å redusere mest mogleg negative konsekvensar for registrert naturtype ved elva.
- Krav om tilpassing til området med farge og materialbruk.
- Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

*R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss).*

### 2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

Heimel i pbl. [kap. 17](#): Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § [17-3](#), 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådelling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein kan få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § [17-3](#).

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § [17-4](#) skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentlig ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § [17-3](#) andre eller tredje ledd. Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustad-/fritidseiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustad-/fritidstypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning

- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, universell utforming, tilgjenge etter [TEK 17](#) eller ev. tilsvarande seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentlig utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#). Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet. Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

### 2.6) Tilknytingsplikt til offentlig vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknytning til offentlig vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.

I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

### 2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.

Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentlig verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

Føremål	Tal p-plassar (pr. bueining) min.	Sykkel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 2*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	1 – 2*

Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	1 – 2
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering**	1 – 2
Rorbu/fritidsbustad/naust	1**	1 – 2*

\* *Retningsline*

\*\*\* Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod  
Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

Foremål	P-foremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	0,3
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	0,3
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	0,5
Industri/lager	Ppl./150 m² BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./50 m² BRA	1	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./50 m² BRA	1	0,3
Barnehage	Ppl./avdeling	6	3
Trening studio	Ppl./50 m² BRA	1	1
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1,5	0,5
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar plass	3	0,5
Båthamn	Ppl./båtplass	0,5	0,1**

\* Skal ikkje reknast i BYA

\*\* *Retningsline*

### 2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

#### Liabygda:

Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA\_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA\_1-2 frå BAB\_2-3.

#### Geiranger:

Byggjefelt Berget (planid 2009001) og Kopane (planid 2015002) skal byggjast ut for bustadområdet Hole.

#### Sunnylven:

SPA\_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

#### Stranda:

BOP\_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikkssikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B\_3 og BKB\_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikkssikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

### 2.9) Fortetting - retningsline

#### Bustad

##### Hellesylt

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

##### Liabygda

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103; leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

#### Stranda sentrum

Figur 2. side 21 i planomtalen definerer område der høg utnytting skal nyttast som prinsipp. Frå begge sider av Storgata 15, Kyrkjegata fram til nr. 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen skal det vere forretning/næring/service på grunnplan, og bustadar i etasjane over.

#### Fritidsbustadar

##### Hevsdalen

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for utbyggingsareal som ligg nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen.

### 2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

#### Teknisk forprosjekt

For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for all nødvendig teknisk infrastruktur.

#### Overvasshandtering

Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre steg:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

#### Krav til brannvatn (pbl § 27-1)

Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

#### Krav til tekniske anlegg i sjø

Trase for tekniske installasjonar/anlegg ut i sjø skal framstillast til reelle djupner. Så langt råd skal innretningar unngå nærleik til kaier og andre stader der farty normalt skal kunne nytte sjoarealet til ankring. Det må i planen vere klargjort om store farvannsskilt med Ankring forbode kan tillatast ved landtaket for rør/leidningar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

### 2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrense for bustadhus.

### 2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

### 2.13) Leikeplassar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, ikkje mindre enn 200 m² for nærleikeplass og 1 500 m² for områdeleikeplass. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytane tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

F: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

G: For bustadar/fritidsbustadar kan få bruksløyve/ferdigattest skal leikeplass til desse vere opparbeidd.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tiltrådde grenseverdiar for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016](#) skal ikkje overskridast, lågare eller lik L<sub>DEN</sub> 55 dB (A).

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bucingar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som ligg inntil til desse. Matrikkelføring av nærleikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal ”registrert barnetrakk” vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesoknad.

P: I samband med regulering av bustad/fritidsbusetnad må leikeplass situasjonen vurderast for tilstøytane utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som tekst/illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner med areal og funksjonskrav.

R: Ved omdisponering av areal som er regulert/opparbeidd til fellesareal/leikeareal skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Tab. 3: Oversikt over minimums areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Tal bueningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m²	1500 m²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve for områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjon, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

\* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for moteplass på tvers av generasjonar

\*\* Piknikbenk for vaksne

#### 2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal sette krava til universell utforming.

I samband med tiltak og bygg retta mot turisme og reiseliv skal det vere spesielt fokus på framkome for alle.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast. Ved regulering av 10 eller fleire bueningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg buening etter teknisk forskrift (TEK17 § 12-2); alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Frå og med 2023 skal det ved regulering av 10 eller fleire bueningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg buening etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (20 % /40 % over) og tilkomst etter TEK17 § 8-5 vil medføre urimelege kostnader eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

#### 2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgderreferanse NN2000).

Tryggleiksklasse mot stormflo	Konsekvens	Årleg sannsyn	Høgde topp golv
F1	Liten	1/20	Minst kote 2,5 m
F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, orbu)	Middels	1/200	Minst kote 2,6 m
F2	Middels	1/200	Minst kote 3,0 m
F3	Stor	1/1000	Minst kote 4,0 m

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2 (berre for orbu blir) bygd lågare, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonarast for å tole bølgepåverknad. I samband med regulering skal det gjennomførast vurdering av lokale- vind og bølgepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava over. Sistnemnde vurderingar skal og gjerast der det vert vurdert unntak frå reguleringskrav.

#### 2.16) Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og tiltak. Krav til vurdering av støy innanfor støysoner for veg og helikopter ved gjennomføring av enkelt saker og reguleringsplanar som ikkje har avklart tilhøva til støy innanfor .

#### 2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggande bustadar i høve tiltaket.

#### 2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast. Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnader, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ 29-1 til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

#### 2.19) Inngrep i sjø/strandsona

Terrenginngrep i sjø/strandsona synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen. Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

#### 2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnesstyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verddivurderingane [Regional delplan for kulturminne](#) og Stranda kommune sin kulturminneplan.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

#### 2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn/innarbeidast:

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdsselsårar, råser i aktiv bruk og snarvegar til funksjonar
- Trafikktryggingssplan for Stranda kommune
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, jamfør § 2.9 over:
  - Sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
  - Overvasshandtering

- Brannvatn
- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn løypepatriase, turvegar, snarvegar, tilkome til utmark, strandsona, friområde, leike- og aktivitetssområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankringsmoglegheiter utanfor kai

#### 2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8

- *Veg V\_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V\_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V\_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_8; Ny veg ved Kjelås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg \_10; Ny veg Storgjerde (BKB\_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_14; Ny veg til Ovåneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring

#### 2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001).



Det er avgrensingar for detaljhandel elles i kommunen, med maksimal utnytting inntil 3 000 m² for dei ulike bygdelaga.

#### 2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8  
Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsforemål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksforemål. I samband med regulering skal det utarbeidast plan for korleis ta vare på matjorda. I tillegg må det utarbeidast føresegn til reguleringsplan som sikrar at matjorda blir teke vare på i samsvar med plan. Krav om dokumentasjon av gjenbruk/godkjent mellomlagring av matjord for areal som blir omdisponert i byggjesøknad.

#### 2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)».

#### 2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

For vassdrag med årsikker vassføring skal det opprethaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassresurslova § 11, for å motverke avrenning og gjev levestad for planter og dyr. NVE sin rettleiar [Kantvegetasjon langs vassdrag](#) gjev meir informasjon.

#### 2.27) Stranda sentrum

Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.

### 3) Føresegner til arealføremål

#### 3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrænse mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrænse gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø.

##### 3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagt i plan, eller der gamle målereglar gjeld, og retningsgivande for nye planar, skal følgjande gjelde:

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgde skal ein nytte siste versjon av [Grad av utnytting](#), eller tilsvarande.

Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikellova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 40 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med

sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

For frittliggande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde 8,0 m og maksimal mønehøgde 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

##### i) Bustad (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. [Grad av utnytting](#)

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- Frittliggjande einebustad – ein einebustad
- Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)
- Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad
- Bustad(ar) – inntil tomannsbustad
- Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad
- Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover
- Lågblokk, 4 bueningar eller meir, inntil 4 etasjar
- Høgblokk, 4 bueningar eller meir, over 4 etasjar
- Blanda busetnad – frå frittliggjande einebustad til konsentrert småhusbusetnad

For planar som har høgare byggjehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast betydeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.

##### 3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphaldsareal.

Minste uteoppshaldsareal (MUA)

For kvar buening skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.

For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m² per buening, der minst 10 m² av desse skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppshaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppshaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

Garasje

Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

B\_9

Det kan maksimalt først opp inntil 5 bueningar innanfor formålet.

B\_12 Uksavika

Det skal ikkje først opp fleire bueningar utanfor byggjegrænse innanfor formålet.

##### 3.1.3) Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

##### i) Fritidsbusetnad\_BFR\_#

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m² BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m² BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m² BRA). Maksimal mønehøgde er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For tomtar som har vegtilkomst er det krav om ein biloppstillingsplass per tomt.

##### ii) Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)

Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Fritidsbusetnad ved sjø skal byggjast med topp golv kjellar/naustdel i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Bygningsdel under kote 2,6 m må dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Fritidsbustad utan naustdel under, skal ha golv over kote 3,0 m. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgde reknast frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor fritidsbustad ved sjø. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

##### 3.1.3) Sentrumsforemål

Innanfor foremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentlig park, tekniske anlegg, vegar, parkering

og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom. Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsforemål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

##### 3.1.4) Forretning

Foremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

##### 3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

Foremålet gjeld byggjeområde for offentlig eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

BOP\_6 – Ringstad

I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

##### 3.1.6) Fritids- og turisme

Formålet gjeld byggjeområde sett av til utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

BFT\_7 Hellesylt

Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT\_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangvegar.

##### 3.1.7) Råstoffutvinning

Foremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast fradeling til slike føremål for området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

##### 3.1.8) Næringsverksemd BN

Foremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8). Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

##### 3.1.9) Idrettsanlegg BIA

Foremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering for nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

**3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg**

Framlegg til arealbruk for nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

**i) BAB\_#**

Oversikt over formål for BAB\_#:

**Liabygda:**

BAB\_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB\_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

**Sunnylven:**

BAB\_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB\_6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB\_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB\_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB\_8 – massedeponi (Herdalen)

**Stranda:**

BAB\_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB\_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB\_12 – naust (Uksavika)

BAB\_13 – kraftverk (Fausadalen)

**ii) Naust**

- Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
- Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
- Vindaug si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
- Det er ikkje tillate med gjerde/levegge eller andre stengsle i område med naust.
- Det skal vere mogleg for alle å ferdest framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
- Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
- Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.

- Det er ikkje tillate med støypte vorar.
- Utfylling i sjo, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.
- Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje først opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggt teknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
- Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
- Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
- Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
- Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
- Ved søknad om løyve til fradeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
- Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

**iii) Flytebrygger retningsline**

- Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
- I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
- Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
- Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.
- Flytebryggje og liknande anlegg i strandsona skal ikkje hindre ferdsel for ålmenta.

**3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål**

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimalt bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB\_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

**Liabygda**

BKB\_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB\_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteoppfallsareal og fritid/turisme.

BKB\_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteoppfallsareal og fritid/turisme.

BKB\_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv). Det kan ikkje først opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB\_5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring  
Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

BKB\_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB\_7 (Ystehaugen): Bustad, uteoppfallsareal, fritid/turisme og hotell.  
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtomter med tilstrekkeleg leikeareal.

**Geiranger:**

BKB\_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentlig eller privat tenesteyting, næring.  
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB\_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB\_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

**Sunnylven:**

BKB\_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB\_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB\_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteoppfallsareal og fritid/turisme.

BKB\_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB\_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteoppfallsareal.  
Det kan maksimalt først opp 10 bueningar innanfor formålet.

**Stranda:**

BKB\_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentlig eller privat tenesteyting.  
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB\_11 (Ringstad): Kombinasjon bustad, uteoppfallsareal, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB\_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB\_13 og 14 (Sætregerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteoppfallsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

**3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

**3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet**

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkørsler frå fylkesveggar skal utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og vurderast ut i frå rammeplan for avkørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Innafor tidlegare KDP Hevsdalen skal som før hovudveggar opparbeidast som landbruksveg klasse 3.

For avkørsler frå kommunal veg skal den til ei kvar tid gjeldande vegnormal vere retningsgjevande.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Stranda kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette for effektiv gang- og sykkelambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikksikkerheit og gode gang- og sykkelambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande veggar. Ved regulering skal sambindingsveggar vurderast i og rundt planområdet.

V\_1 – Veg frå Opplenskredalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V\_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR\_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR\_12), BFT\_2 og BFT\_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA\_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

**Skogsbilveggar**

V\_11 til V\_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilveggar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsveggar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

- Skogsdrift og veger i bratt terreng – en veileder i planlegging
- Skogsveggar og skredfare - rettleiar
- NVE rapport 9/2019 – fareindikatorar ved skogsvegbygging



<p>3.2.2 Hamn</p> <p>SHA_1 – Liabygda ferjekai</p> <p>Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.</p> <p>SHA_1-2 – Ovråneset</p> <p>Framtidig hamn.</p> <p>Ankring_1 – Geiranger</p> <p>Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.</p> <p>3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)</p> <p>Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det først opp toalet og utstyr til renovasjon.</p> <p>3.3) Grønstruktur</p> <p>Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt</p> <p>Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.</p> <p>Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.</p> <p>Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må ligge føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.</p> <p>3.3.1 Friområde (GF_#)</p> <p>Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med cigarform felles og formålsnamn GF_#.</p> <p>Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.</p> <p>3.3.2 Naturområde (GN_#)</p> <p>Areal sett av for å sikre badekulpår (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som settar slik bruk for områda.</p> <p>3.3.3 Turveg</p> <p>Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).</p> <p>Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.</p> <p>Turveg TUR_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.</p>
---

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggjarar. Grøntareal av betydning for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan

dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

<p>3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)</p> <p>Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt</p> <p>Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren <a href="#">Tilrettelegging av turveier, løyper og stier</a> skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren <a href="#">Skiltmanual</a> leggjast til grunn.</p> <p>3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)</p> <p>I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF formålet er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.</p> <p>3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)</p> <p>Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m² BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspålitlige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.</p> <p>3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)</p> <p>Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan først opp inntil 5 bueiningar innanfor formålet.</p> <p>Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal monehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan først opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.</p> <p>Saman med byggjesøknad skal det ligge føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkørsle m.m.), inklusiv uteoppshaldsareal.</p> <p>Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.</p> <p>Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.</p> <p>Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.</p> <p>Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.</p>
---

<p>3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket</p> <p>Jf. pbl. § 11-11 nr. 4.</p> <p>Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak frå plassering i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.</p> <p>3.4.5 Vernskog</p> <p>Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i <a href="#">Statleg skredfarekartlegging for Stranda</a> og <a href="#">registrering av vernskog</a> utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.</p> <p>3.4.6 LNF retningslinjer</p> <p>Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busenaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.</p> <p>For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.</p> <p>Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Uthyggingsvolum, tomtutnytting over.</p> <p>Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4.)</p> <p>I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.</p> <p>Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.</p> <p>Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.</p> <p>I god tid før det kan gjerast nye søknadspålitlige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.</p> <p>I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalet, parkering mv.) Før det kan gjevast løyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.</p> <p>For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.</p> <p>3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag</p> <p>Jf. pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6. siste avsnitt og 11-11</p> <p><a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a> ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.</p>
---

<p>Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.</p> <p>Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/rør på sjøbotnen innanfor formåla.</p> <p>Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.</p> <p>I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.</p> <p>3.5.1) Farleier</p> <p>Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (<a href="#">forskrift om farleder</a>).</p> <p>3.5.2) Ankringsområde</p> <p>Øygardsvika</p> <p>Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.</p> <p>3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)</p> <p>Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.</p> <p>3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)</p> <p>Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.</p> <p>3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)</p> <p>Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.</p> <p>Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.</p> <p>3.5.6) Småbåthamn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.</li><li>Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.</li><li>Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.</li><li>Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.</li><li>Det kan tillatast flytebryggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.</li><li>Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.</li></ul>
---



- Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.
- Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggst vekt på antikvariske retningslinjer i utforming og materialbruk ved restaurering.

4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H\_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata. Dei ulike verneområda er:

H_720_1	<a href="#">Presten naturreservat</a>
H_720_2	<a href="#">Korsbrekke naturreservat</a>
H_720_3	<a href="#">Hyskjel naturreservat</a>
H_720_4	<a href="#">Geiranger–Herdalen landskapsvernområde</a>

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4](#).

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om [utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven](#). Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark, eventuelt seinare handlingsplan.

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H\_730\_#

Automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminneloven](#) (kml.)§§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Vedtaksfreda kulturminne er Møll-tunet innanfor verdsarvområdet, badeanlegg på Hellesylt og røykjestove på Hauge.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Retningsline til H730\_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde for arealdelen:  
Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje

brukast til gravlegging eller andre tiltak som medfører inngrep i grunnen. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Møre og Romsdal fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnad er knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H\_740

Areal bandlagt etter energilova med forskrifter for høgsentlinjer. Det er ikkje høve til å oppføring av konstruksjonar og anlegg utan løyve frå linjeeigar innanfor sona.

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	Plannamn	Vedteken
2002002	Ringstadkrysset	13.11.2020
2002003	Dalsnibba	28.05.2003
2008001	Fossevandring Geiranger	28.05.2008
2008002	Otto	12.11.2008
2009002	FV 60 Sve – Rødset	17.12.2009
2010003	Møll	24.03.2010
2010005	H65 og H71	24.06.2010
2010006	H73	24.06.2010
2010010	Korsbakken	16.02.2011
2010011	Hevsdalen sentrum	10.05.2010
2011001	Stranda sentrum ny	09.11.2011
2011002	Hellesylt sentrum ny	02.09.2015
2011003	Kopane	16.02.2011
2011004	H34 og H43	30.03.2011
2011005	Camping Hevsdalen	14.03.2012
2011007	H59	09.11.2011
2011008	Overvoll	11.05.2011
2011009	UH5	17.04.2013
2011010	Røyr – Haldal	05.10.2011
2011011	Vike ny	18.11.2011
2011012	Ringstadsæterkrysset	12.09.2012
2011015	Blaadalen H37	02.09.2015
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2013002	Andersgrenda	17.04.2013
2013004	UH6 ny	20.09.2013
2013006	Norsk Fjordsenter	14.06.2015
2014001	Detaljreg- Remabygget	02.04.2014
2014003	Reg. endring del av Svemorka	13.05.2014
2015001	Nytt kryss Fursetreset	16.12.2015
2015002	Kopane 2	25.06.2015
2016001	UH5 nord	26.01.2016

2016002a	Korsmyra – Indreide	25.05.2016
2016003	UH7	22.06.2016
2016004	UH8	16.11.2016
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2012001	Liabygda gjestehus	23.01.2013
2017001	Områdeplan Geiranger	01.07.2020
2017002	Langeland – Tryggestad	01.03.2017
2017003	Opshaug	14.02.2018
2017004	Ottogrenda hytteområde	21.06.2017
2018001	Grilstad	21.06.2018
2018003	Skytebane Stavseng	14.02.2018
2018004	Svemorka nord	19.03.2018
2018008	Del av Ødegårdsvegen og Langlovegen	29.08.2018
2018009	H22 (Fursetreset)	14.12.2018
2018010	121-52, Geiranger	31.10.2018
2019001	Svingen eigedom	10.04.2019
2019007	Langøyli hyttefelt	26.02.2020
2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn for vedtak av arealdelen.

5) Bestemmelsesområde

BO\_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje først opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.





Stranda kommune  
Saksbehandler: Ivar Fivelstad

Oddvar Slyngstad  
Dalevegen 92  
6200 STRANDA

Vår ref.: 2002000470-1 Dykkar ref.:

Arkiv: 52/5/2

Dato: 13.03.2002

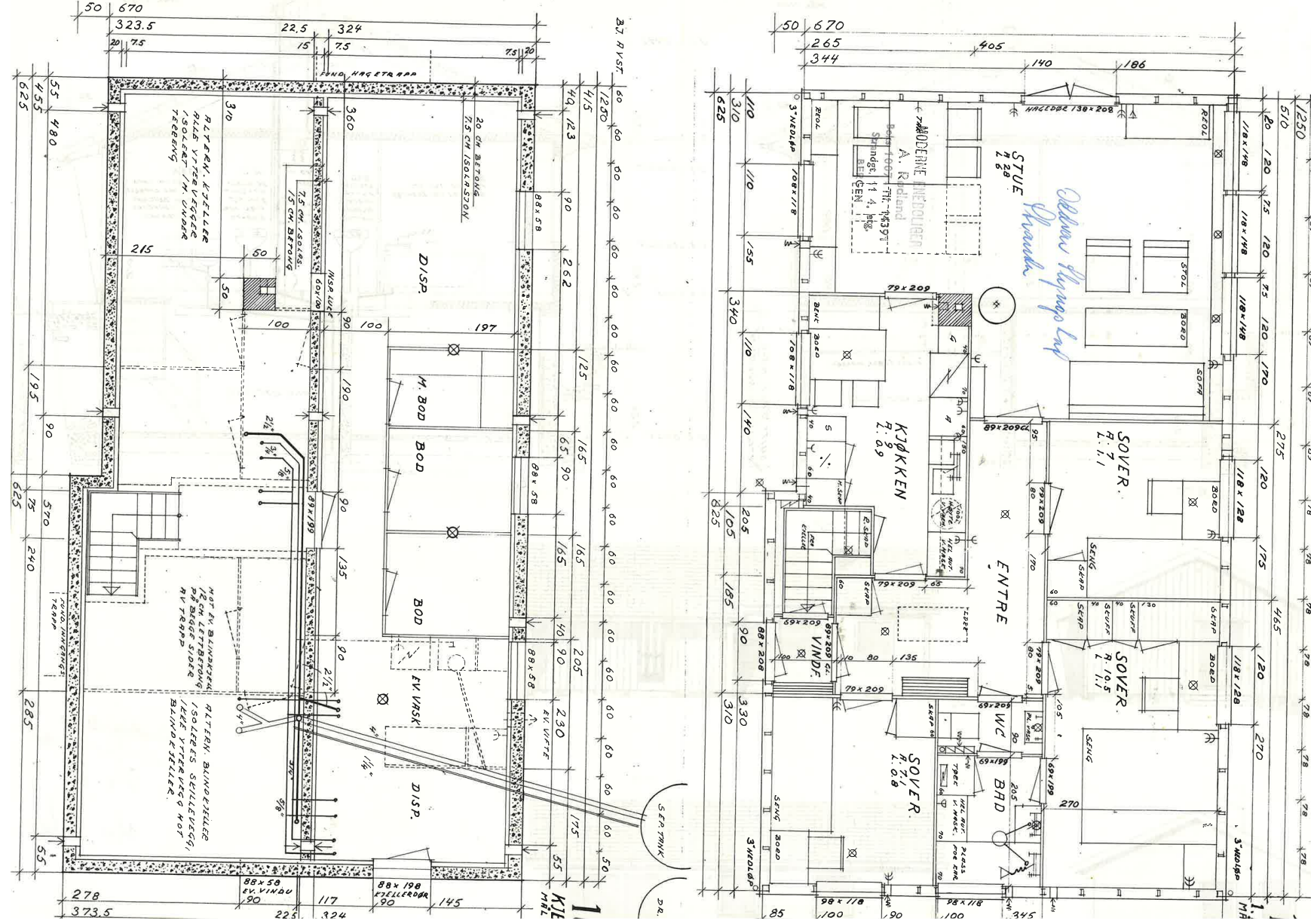
ODDVAR SLYNGSTAD- VEDR. FERDIGATTEST PÅ ELDRE BUSTADHUS

Det føreligg ikkje ferdigattest på dykkar bustadhus frå då det var bygd i 1964. Dette på grunn av at bygningslova som formaliserte bygningsmyndighetene sitt arbeid kom i 1965. Det er ikkje vanleg at det vart skrivne ferdigattest på bygningar som vart ført opp før denne lova trådte i kraft. Dette til orientering.

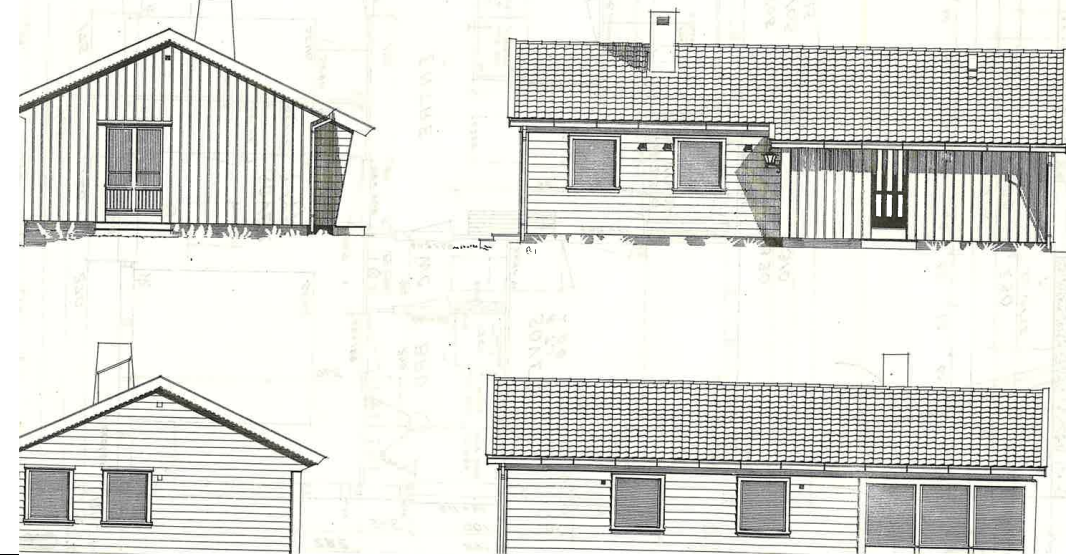
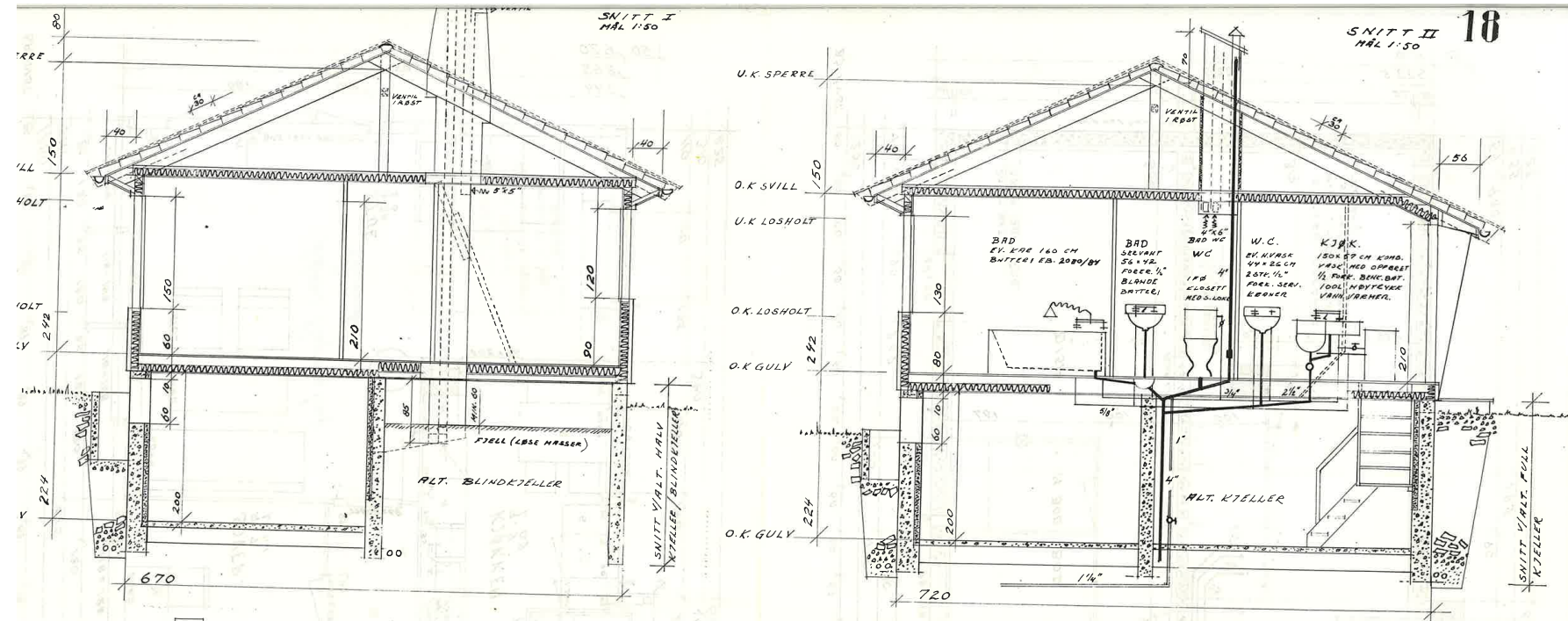
Med vennleg helsing

*Ivar Fivelstad*  
Ivar Fivelstad  
Avdelingsingeniør

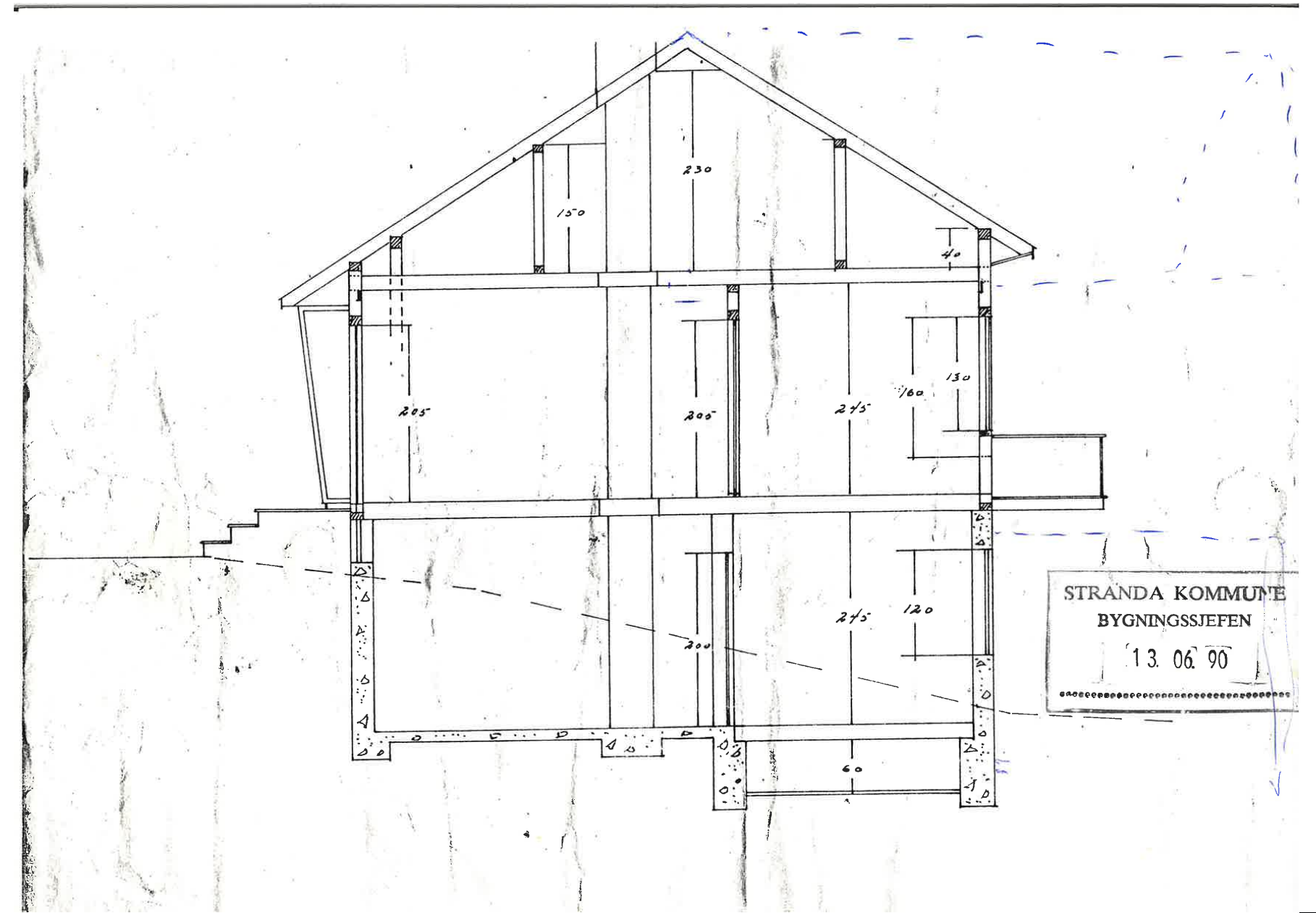
Postadresse:	Besøksadresse:	E-post	Telefon	Telefaks	Organisasjonsnr.
6201 STRANDA	Postboks 264	post@stranda.kommune.no	70 26 80 00	70 26 80 01	964 980 098



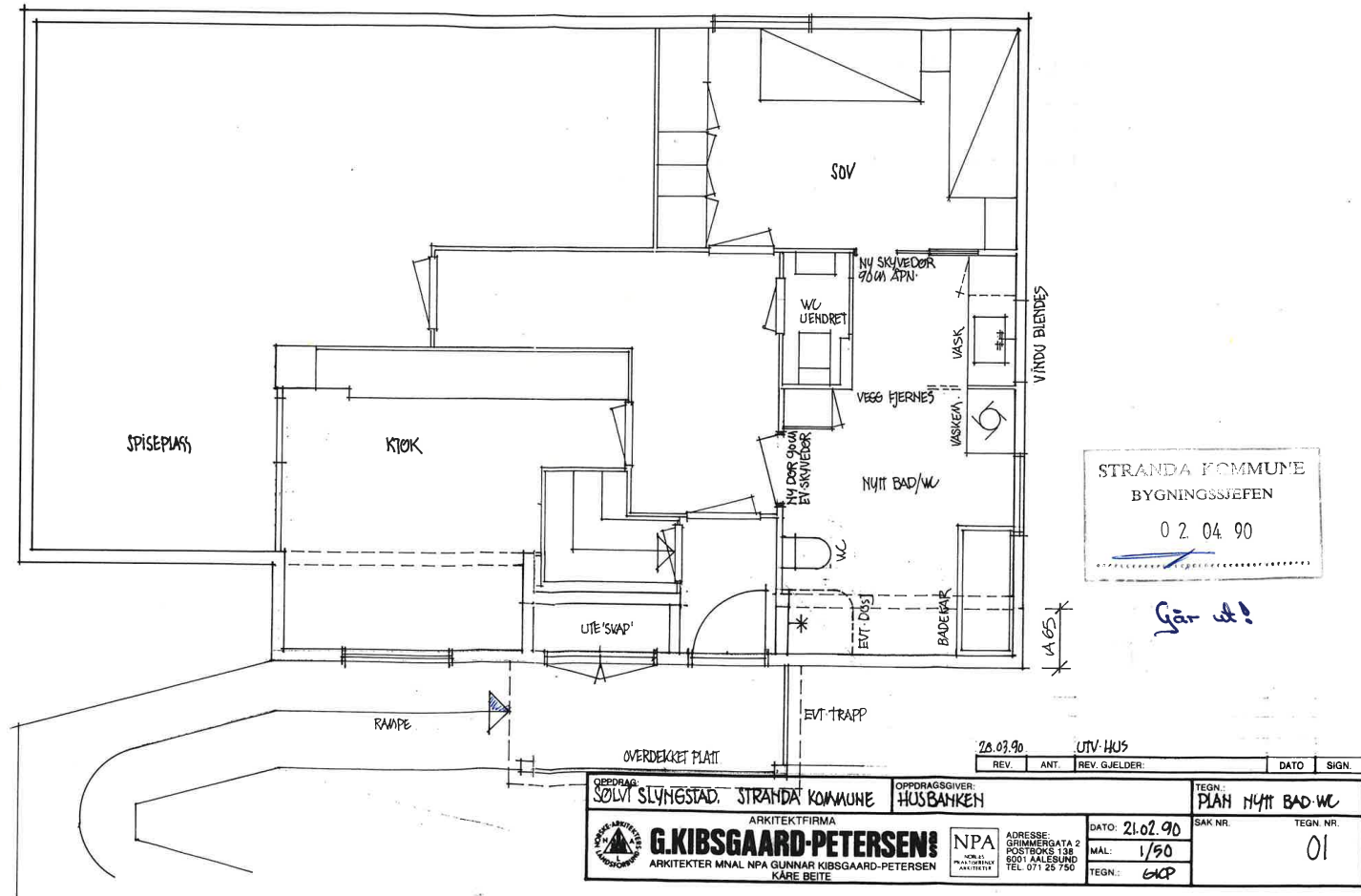




Godkjendt av  
Stranda Bygningssjefen  
9/4. 90  
O. A. Fjell







AURSNES & PARTNERS SYKKYLVEN  
PB 222  
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.no  
Deres referanse: 21-22-0028 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2843320/18509154  
Bestilling: C3 2022-05-09 117

Dato  
09.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100690	58	25.2.1954	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	49	1	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker  
kr. 35.-

Kontrakt:

Avskrift av dagbok nr. 690 19 54.  
Nordre Samnære Samkommune

Undertegnede eiere og brukere av nedenfor nevnte eiendommer, som også har bruks- og eiendomsrett i og ved Langloelva, gir med dette Stranda Vassverk tillatelse til anlegg av vassverk med dam- og rørledningsutbygging på følgende vilkår:

- Demning i Skaravatnet.**  
Vassverket får adgang til å demme opp Skaravatnet. Veger eller stier (råser) som måtte bli påført skade eller lagt under vann som følge av oppdemminga, skal Vassverket sette i stand igjen.  
I den utstrekning vi står over det, får Vassverket rett til å lede grøfter eller bekker inn i Skaravatnet. Likaså får Vassverket rett til å gjøre seg nytte av den stein og jord som går med til oppbyggingen av demningen.
- Andre utjæmningsdammer.**  
Skulle det senere vise seg nødvendig, får Vassverket adgang til å bygge ut en eller flere utjæmningsdammer lenger ned i Skaragrova eller Langloelva mot en rimelig godtgjørelse til grunneierne eller rettighetshaverne, og ellers på samme vilkår som i punkt 1 nevnt.
- Inntakadam på gnr. 49 bnr. 10.**  
Eierne av bruket hvor dammen skal bygges, samtykker i å avstå grunn til dam og demning og gir samtidig Vassverket rett til å lede nærmere påviste åkrekker inn i dammen. Dersom kjørveger, broer eller kreaturråser blir påført skade som følge av anlegget, plikter Vassverket å sette disse i forsvarlig stand igjen.
- Grunn til rørledning.**  
Vassverket får rett til å grave ned de 2 hovedrørledningene over eiendommene våre. Arbeidet må utføres på en årstid da det gjør minst mulig skade, likesom nedleggingsarbeidet må utføres slik at skader og ulemper blir minst mulige.
- Vassføring.**  
Vassverket får rett til hele vassføringa i elva. Elveeierne kan ikke gi noen nedenfor Daleborget tillatelse til å legge private rørledninger fra elva.  
Foruten det vatnet som Vassverket trenger, har elveeierne rett til å bruke elva som far. Forurensning av elva må dog ikke finne sted.
- Erstatning.**  
Vassverket er pliktig til å yte erstatning til grunneierne for eventuelle skader som måtte oppstå ved at de i punkt 1 og 2 nevnte demninger skulle spranges.  
Skulle Vassverket under arbeidet skjære over dreneringsgrøfter skal dette settes i stand med rør eller på annen forsvarlig måte.  
Grøftene skal forsvarlig igjenkastes og ordnes så godt som forholdene tillater det. Grunneierne skal etter at arbeidet er ferdig, ha rett til å kontrollere og eventuelt påtale om arbeidet ikke er gjort etter avtale. Skader på grunnen i demne forbindelse skal erstattes.  
Dersom vassledningene trenger reparasjoner og arbeidet hermed skader årsveksten eller gjør skade på annen måte, skal grunneierne ha rett til erstatning. Det samme gjelder om vatnet som følge av brudd på ledningen gjør skade.  
I tilfelle av at partene ikke blir enige om størrelsen av





skadeserstatningen, skal tvisten avgjøres ved voldgift, således at hver av partene oppnevner en voldgiftsmann hver og saksforereren i Nordre Sunnmøre den tredje. Disse menn avgjør med bindende virkning skadebotens størrelse.

#### 7. Kontraktens varighet.

Denne kontrakt skal være gjeldende i 40 - førti - år, regnet fra tinglysingen. Etter at leietiden er utløpet, skal Vasseverket ha rett til fortsatt leie, enten på samme vilkår eller på vilkår som en måtte bli forlikt om. Dersom en ikke oppnår enighet om vilkårene, skal disse fastsettes ved voldgift slik som i punkt beskrevet.

#### 8. Vederlag til grunneierne og rettighetshaverne.

Vederlag til grunneierne og rettighetshaverne skal fordeles på følgende bruk, således; (Når et bruk ikke er nevnt i dette punkt, skal kontraktens øvrige vilkår gjelde).

Gnr. 49 bnr. 18 (K.J.K.Langlo): Kr. 900.- kontant. Forbeholder seg retten til brukets vassinntak lenger oppe eller tilknytning etter forlik. Tilknytningsverdi kr. 50.-  
(Bernhard Rjånes): Kr. 350.- kontant og dertil fri tilknytning. Verdi kr. 50.-

" 1 (Ivar J. Langlo): Kr. 300.- kontant samt fri tilknytning. Verdi kr. 50.-

" 11 (K.J.L.Langlo): Kr. 125.- kontant samt fri tilknytning. Verdi kr. 50.-

" 16 (J.M.Langlo): Forbeholder seg retten til brukets gamle vassinntak eller tilknytning etter forlik. Verdi kr. 50.-

" 14 (S. Langlo): Samme forbehold som gnr. 49 bnr. 16. Verdi kr. 50.-

" 12 og 13 (Marie Langlo): Fri tilknytning. Verdi kr. 50.-

" 2 (K.O.Langlo): Fri tilknytning. Verdi kr. 50.-

" 4 (P.A.Langlo): Rett til å bruke kvernfalllet som før, når det er vatn nok ved falllet. Verdi kr. 50.-

" 8 (Marie Rødset): Som gnr. 49 bnr. 18. Verdi kr. 50.-

" 3 (S.L.P.Langlo): Kr. 125.- kontant.

" 17 (O.P.Langlo): Kr. 75.- kontant.

52 1 (Peder P. Ringstad): Fri tilknytning til husa som er på gården. Verdi kr. 50.-

" 2 (Jens Ringstad): Fri tilknytning til husa som er på gården. Skulle disse bli flyttet, vil eieren ha rett til å disponere tilsvarende vassbruk. Verdi kr. 50.-

" 5 (K.J.Opshaug): Fri tilknytning til husa som er på gården. Har en bruk for vatn til et nytt hus til på bruket, skal en til dette få tilknytning for en åravgift på kr. 5.-. Verdi kr. 50.-



Ad: 600 54  
Kontrakt mellom Stranda Vasseverk og grunneierne m.fl.

Gnr. 52 bnr. 3 (Andr. Solbakken): Intet vederlag. Forbeholder seg rett til i ymse høve å tappe fra ledningen fra en bran hode på marka inn til 2 måneder årlig. Verdi kr. 50.-

" 6 (K.J.Jelle): Intet vederlag. Forbeholder seg rett til i ymse høve å tappe vatn fra ledning -a til Julie Ringstad. Verdi kr. 50.-

" 4 (K.J.F.Ringstad): Elveretten uten godtgjørelse. Verdi kr. 50.-

50 1 (Hans Ødegård): Elveretten i 40 år uten godtgjørelse. Verdi kr. 50.-

" 2 (O.A.Ødegård): Elveretten i 40 år uten godtgjørelse. Verdi kr. 50.-

Forøvrig gjelder kontrakten følgende eiendommer:

Gnr. 53 bnr. 100. H. Emdal, parsell nr. II under Stranda Prestegård tilhørende lærer Sivert Høegdal, parsell nr. IV under samme tilhørende Ole H. Ringstad, parsell nr. V u.s. tilhørende Andr. A. Ringdal (hans hustru i uskiltet 50), gnr. 52 bnr. 1 tilhørende Misjonssambandet (handelskolen), samt en del av hovedvegen til Herdalen, samt parsell nr. I under Stranda Prestegård tilh. R.H. Emdal, par. 7/4-20. Av omsyn til tinglysings- og stemmelavgift settes etter beste skjønn verdien av tilknytningsretten til kr. 600.- sekshundre.

Stranda den 14. januar 1954

I styret for Stranda Vasseverk:

L. P. Langlo formann Høge Nilsen Olav Dimmen

Gustav Gjeksmo Oddmund Sve

K.J.K.Langlo	(sign)	Marie Ringdal	(sign)
Bernh. Rjånes	"	R.H. Emdal	"
I.J.Langlo	"	Ole. J. Langlo	"
K.J.L.Langlo	"	P.A.Langlo (m.p.p.)	"
Olav P.Langlo	"	Peder Ringstad	"
Marie Langlo Rødset	"	H. Emdal	"
Hans J. Ødegård	"	I styret for Sunnmøre og Romsdal	"
O.A.Ødegård	"	Krins av N.L.Misjonssamband:	"
K.J.H.Ringstad	"	Johan Kjerstad	(sign)
J.M.Langlo	"	B.O.Bendixen	"
S.L.P.Langlo	"	O.K. Herje	"
K.O.Langlo	"	John. A. Bondevik	"
K.J.Jelle	"	Olav J. Jelle	"
K.J.L.Opshaug	"	Rasmus Lund	"
S.Langlo	"	Paul Furseeth	"
Jens Ringstad	"	John P. Ringstad	"
O. Fjærstad	"		
A. Solbakken	"		
S. Ødegård	"		



Godkjennes.

på vegne av Opplysningsvesenets Fond som eier av Stranda prestegård.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 14. januar 1954.

Birger Bergersen (sign)

Thor Halvorsen (sign)

Rett avskrift bekreftes:

*[Handwritten signature]*  
Statens Kartverk

AURSNE & PARTNERS SYKKYLVEN  
PB 222  
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystems.as  
Deres referanse: 21-22-0028 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2843327/18509192  
Bestilling: C3 2022-05-09 116

Dato  
09.05.2022

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190210	200	7.12.2005	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER GRENSEJUSTERING OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	52	5	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Haneloss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Haneloss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





STÅTENS KARTILLERK  
RETT KOPPI BEKREFTES  
ANDERS DIBBLE



Kartverket

Dato  
09.05.2022

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom**

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finde det i vårt arkiv.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekrefites  
Anders Dible



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon<sup>5)</sup>

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av saksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>6)</sup>

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsleders underskrift<sup>7)</sup>

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver<sup>7)</sup>

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

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

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Stranda 22.februar 2006.

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Otto Opshaug

Fødselsnummer (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

22.02.06. Erna Opshaug

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

1. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oddrun Aabø-Evensen

Adresse

Movegen 110, 6200 Stranda

2. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjell O.Habostad

Adresse

Fagerlivn. 71, 6200 Stranda.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjensatt skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ulnr.) kan felt for saksjonsnummer (snc.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste. Unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Fellet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligsaksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåbegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeige, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arververoren og arververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



AURSNES & PARTNERS SYKKYLVEN  
PB 222  
6230 SYKKYLVEN

Kartverket

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-22-0028 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2843323/18509169  
Bestilling: C3 2022-05-09 114

Dato  
09.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 68575  
Embete: 200  
Registrert: 23.1.2017  
Rettsstiftelse: DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 1525 STRANDA  
Gnr. 49  
Bnr. 1  
Fnr. 0  
Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOPI

Erklæring

Rettsshavar Stranda kommune, org.nr. 964 980 098, fråfell rett; dok.nr 100690 25/02/1954  
(leigeavtale) i arealoverføring av 137,7 m2 mellom GBN 49/18 og GBN 49/251.

STAD: 14.11.16 - Stranda

DATO:

SIGNATUR: STRANDA KOMMUNE  
Ordførar 17/11/2016  
ØRDFØRAR

Doknr: 68575 Tinglyst: 23.01.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes  
Anders Dihle





AURSNES & PARTNERS SYKKYLVEN  
PB 222  
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 21-22-0028 (Lars Hellevik)  
Vår referanse: 2843325/18509179  
Bestilling: C3 2022-05-09 113

Dato  
09.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 101393    Embete: 58    Registrert: 20.3.1964    Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM GJERDE FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 1525 STRANDA    Gnr. 52    Bnr. 394    Fnr. 0    Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.  
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no  
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

FESTEKONTRAKT

Mellom Anna P. Opshaug cigar av gnr. 52 bnr. 5  
i Stranda, og Oddvar Slyngstad er det inngått denne festekontrakt.  
1. Anna P. Opshaug fester til Oddvar Slyngstad  
en parsell på 1093.44 m<sup>2</sup>, slik den er avgrensa etter skylddelings-/kartforretning dags.  
den ..... tgl. den .....  
2. Festeavtalen gjeld frå 1. sept. 1964.  
3. Festeida er 60 år rekna frå det tidspunkt som er nemnt i pkt. 2. Festaren skal ha rett til å fornye kontrakta. Grunneigaren skal då ha rett til å revidere kontrakta dersom han finn det naudtyn.  
4. Dersom grunneigaren ynskjer det, kan han med 6 månaders varsel i rekommandert brev kunne forlange parsellen innløyst.  
5. Festekontrakta kan overdragast til andre på dei vilkår som er nemnde i denne kontrakt.  
6. Pristatut på parsellen er kr. 8747.52. Av dette skal 4 % betalast årleg som festeavgift. Begge parter skal kvart 10. år kunne krevje festeavgifta regulert. Ved slik regulering skal det takast omsyn til endringer i rentenivået og til endringer i engros-prisindeksen.  
7. Festeavgifta skal betalast fyrste gong når kontrakta vert underteikna, og seinare forskotvis kvar 1. sept. Samstundes som kontrakta vert underteikna, skal festaren betale ei innfestingsavgift lik 1 årsavgift. Slik innfestingsavgift skal også betalast dersom kontrakta vert overtegen til ny festar.  
For avgift som ikkje vert betalt i rett tid, skal svarast 4% rente.  
Dersom avgift ikkje er betalt innan tre månader etter forfall, har grunneigaren rett til å heve kontrakta. jfr. ellers pkt. 11.  
8. Utanom festeavgifta pliktar festaren å betale alle grunnskattar som knyter seg til parsellen. Desutan pliktar han å bere alle refusjonutgifter som måtte bli ulikna på tomta etter bestemmeler i byggningslova.  
9. Festaren pliktar å halde tomta forsvareleg inngjerda.  
10. For sitt krav på festeavgift med renter og kostnader har grunneigaren fyrste prioritets pantedrett i festeretten og i dei hus som måtte bli bygt på tomta.  
Panterrett for festeavgifta står tilbake for lån som festaren måtte ta opp i Noregs Småbruk- og Bustadbank, Husbanken eller andre låneinretningar som set dette som vilkår for lån.  
11. Så lenge det kviler lån på parsellen i Noregs Småbruk- og Bustadbank, Husbanken eller Stranda Sparebank, kan festekontrakta ikkje gå ut eller tomta forlangast ryddiggjort.

Stranda, den 14. mars 1964.

Anna P. Opshaug    Oddvar Slyngstad  
vitne: Maril P. Rønning    vitne: Olav Opshaug



Stranda kommune, Kommunalteknikk  
Øyna 13  
6200 Stranda  
Tlf 464 11 036 / 464 11 043  
Kontortid: 07.30 - 15.30

Slyngstad Sølv Leganger

Dalevegen 92

6200 Stranda

Adresse: Dalevegen 92 (H - 1 - 1)  
Bygningsnr: 13050805  
Eiendom: 52 / 394 / 0 / 0  
Antall røykløp: 1  
Antall ildsted: 1  
Tilsyn: Utført 19.03.2015  
Hyppighet: Hvert 4 år

Informasjon til huseigar  
Stranda kommune har tidlegare varsla om utføring av tilsyn. Under tilsynet vart det registrert avvik og/eller merknadar. Dette er ein rapporttilbakemelding frå Stranda kommune som dokumenterer at tilsyn er utført på tingsanlegget. Tilsynet blir utført iht. Brann- og eksplosjonsvernloven og Forskrift om brannforebygging

Andre avvik:  
Skorstein    Innekledd skorstein  
Pipa skal være synlig på alle 4 sider for kontroll. Er dekt til med tapet. Kjøkken skapet er ok, trenger ikke og gjøre noe med det.

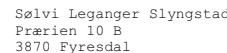
Tilbakemelding  
Med henvisning til Brann- og eksplosjonsvernloven § 6 og § 17 i forskrift om brannforebygging, ber Stranda kommune om **tilbakemelding** innen 30 dager, om korleis og når avvik og merknadar blir retta. Dersom manglane ikkje blir utbetra, kan det gis pålegg med frist for utbetring.

Tilbakemeldinga sendast til:  
Stranda kommune, Øyna 13, 6200 Stranda  
Epost: [post@stranda.kommune.no](mailto:post@stranda.kommune.no)

Feilar/Feiarmester

Huseigar/Brukar





**Gjensidige Forsikring ASA**  
Postboks 700 Sentrum  
0106 Oslo  
Foretaksregisteret: NO-995 568 21

gjensidige.no

Din ref:	Din dato:	Vår ref:	Vår dato:
		90020949,4	12.05.2022

**Skadenummer 90020949,4**

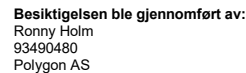
Skaderapport er vedlagt.

### Hvordan kontakter du oss?

Ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no), kan du se status, sende melding til saksbehandler og laste opp vedlegg til skadesaken. Logg inn med BankID og gå til "Skadesakene mine".

Vennlig hilsen  
Gjensidige Forsikring ASA  
Skade

Hans Christian Andersen



**Side: 1 (10)**  
**Skadenummer: 90020949,4**  
**Arbeidsnummer: 7179015**  
**Rapport opprettet: 11.05.2022**

## Skaderapport

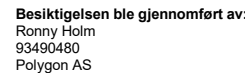
<b>Informasjon om skaden</b>	
<b>Skadenummer</b>	90020949,4
<b>Forsikringselskap / Saksbehandler</b>	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Hans-Christian Andersen
<b>Kunde / Forsikringstaker</b>	Sølvi Leganger Slyngstad Prærien 10 B 3870 Fyresdal
<b>Forsikringstype</b>	Hus
<b>Forsikringsform</b>	Enebolig - BTA: Fullverdi, 4.873.362
<b>Egenandel</b>	6000 - A
<b>Skadestedets adresse</b>	Dalevegen 92 6200 Stranda
<b>GNR/BNR</b>	52/394
<b>Kommune</b>	1525 Stranda
<b>Kontaktperson</b>	Sølvi Leganger Slyngstad (Kunde) tif. 47413622 solvi.slyngstad@gmail.com  Svein Olaf Slyngstad (Sønn) tif. 99225709
<b>Skadedato</b>	04.05.2022
<b>Besiktigelsesdato</b>	06.05.2022

Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Ronny Leknes Holm	Inspektør	93490480	ronny.holm@polygongroup.com
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggear	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	140	1964	

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE

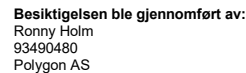
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

[www.polygongroup.no](http://www.polygongroup.no) [firmapost@polygongroup.com](mailto:firmapost@polygongroup.com)  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



**Side: 2 (10)**  
**Skadenummer: 90020949,4**  
**Arbeidsnummer: 7179015**  
**Rapport opprettet: 11.05.2022**

Øvrig informasjon om objektet	
Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	Verdi



**Side: 3 (10)**  
**Skadenummer: 90020949,4**  
**Arbeidsnummer: 7179015**  
**Rapport opprettet: 11.05.2022**

### Planskisse

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE  
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE  
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

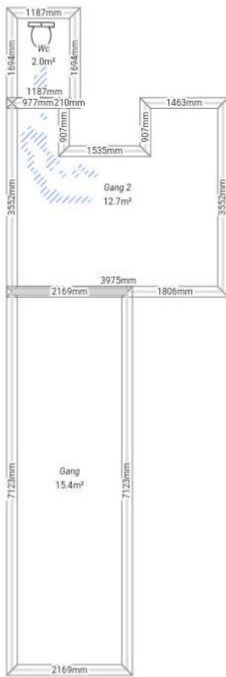




Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ronny Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 4 (10)  
Skadenummer: 90020949,4  
Arbeidsnummer: 7179015  
Rapport opprettet: 11.05.2022

Etasje 1



POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE


Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no  
Konto: 6084 06 05399

firmapost@polygongroup.com  
Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ronny Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 5 (10)  
Skadenummer: 90020949,4  
Arbeidsnummer: 7179015  
Rapport opprettet: 11.05.2022

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Årsak til skade								
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning							
	<input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:							
Installasjon A. Vannrør innvendig åpent			Kilde D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk			Årsak Annen eller ukjent		
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?								
<p>Lekkasje på trykksatt vannrør fra kobling i vegg og inn på toalett.</p> <p>Det er kobling mellom tilførsel og toalett som er skyld i lekkasjen</p>								
								
					Viser kobling, den er nå byttet			

Mulig regress?

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no  
Konto: 6084 06 05399

firmapost@polygongroup.com  
Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ronny Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 6 (10)  
Skadenummer: 90020949,4  
Arbeidsnummer: 7179015  
Rapport opprettet: 11.05.2022

Ja  
Det var en skadesak i boligen 08.09.2021.  
Polygon var da engasjert i den saken. Toalett på wc ble da de og remontert av innleid firma Sykkylven Rør AS.

Sykkylven Rør AS  
Bakkedamvegen 20  
6230 Sykkylven  
Org nr 930 083 305

Har vert i dialog med overnevnte ansvarlige firma på befaringen nå i dag, å di ønsker å reparere skadene etter seg i kjeller uten å involvere forsikringen noe mere.  
De har tørket opp vann, leid avfukter av polygon å er allerede godt i gang med reparasjon etter skaden.

#### Skadeomfang

Vann på gulv i gang og wc

#### Reparasjonsbehov

##### Riving

Riv inntrekk gulvfliser i gan

##### Tørking

Tørke bunnsvill i vegg på gang

##### Tømrerarbeid

Nye gulvlister i gang

#### Spesielle betingelser:

#### Igangsatt arbeid

Kunde har selv kontaktet ansvarlig rørlegger, de har vert inne å byttet del samt tørket opp vann, revet lister å satt på en avfukter.  
Polygon har utført besiktigelse av skade

#### Beboelighet

Beboelighet: Ja

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no  
Konto: 6084 06 05399

firmapost@polygongroup.com  
Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ronny Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 7 (10)  
Skadenummer: 90020949,4  
Arbeidsnummer: 7179015  
Rapport opprettet: 11.05.2022

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info:

#### Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

Ønsker styrt reparasjon

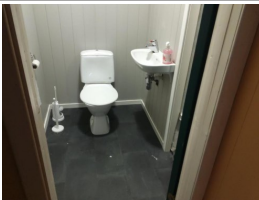
Annen info:

#### Oppsummering

Lekkasje på tilkoblet toalett i kjeller.  
Kunde har kontaktet ansvarlig rørlegger. Rørlegger har påtatt seg ansvar å ordne opp etter seg.  
De er allerede godt i gang med reparasjon etter skade.

Det bor ingen i huset pr dags dato

#### Bilder av stedet



Toalett der lekkasje oppstod





POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE





Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no  
Konto: 6084 06 05399

firmapost@polygongroup.com  
Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



<div><div></div><div>Besiktigelsen ble gjennomført av: Ronny Holm 93490480 Polygon AS</div></div> <div><div>Side: 8 (10)</div><div>Skadenummer: 90020949,4</div><div>Arbeidsnummer: 7179015</div><div>Rapport opprettet: 11.05.2022</div></div>	
	Avfukter satt ut av rørlegger i går. Leid av polygon
	Oversiktsbilde gang
	Oversiktsbilde gang

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE  
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

<div><div></div><div>Besiktigelsen ble gjennomført av: Ronny Holm 93490480 Polygon AS</div></div> <div><div>Side: 9 (10)</div><div>Skadenummer: 90020949,4</div><div>Arbeidsnummer: 7179015</div><div>Rapport opprettet: 11.05.2022</div></div>	
	Viser fk i svill rett utenfor wc
	Ingen tegn på fukt under belegg i gang
	Ingen tegn på fukt under belegg i gang

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE  
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

<div><div></div><div>Besiktigelsen ble gjennomført av: Ronny Holm 93490480 Polygon AS</div></div> <div><div>Side: 10 (10)</div><div>Skadenummer: 90020949,4</div><div>Arbeidsnummer: 7179015</div><div>Rapport opprettet: 11.05.2022</div></div>	
	I trekte gulvfliser fjernes, å tørk utføres av spill.

Polygon har den seneste tiden mottatt varsel om prisendringer på byggevarer fra våre leverandører, grunnet kraftige valutasvingninger. Det er fremdeles noe usikkert når endringene kommer og hvor store de blir. Polygon tar derfor forbehold om at material prisene i denne kalkylen vil bli rekalkulert i henhold til våre priser på leveringstidspunktet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ronny Holm  
93490480  
ronny.holm@polygongroup.com  
Polygon AS

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE  
Telefon 05365  
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo  
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com  
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva





Tekniker / Takstmann:  
Ronny Leknes Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 1 (3)  
Skadenummer:  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 24.05.2022

## Fuktrapport

Informasjon om skadestedet		
Skadenummer		
Forsikringsselskap / Saksbehandler		
Kunde / Forsikringstaker	Sykkylven Rør AS Bakkedamsvegen 20 6230 Sykkylven	
Skadestedets adresse	Dalevegen 92 6200 Stranda	
Arbeidsnummer:		
Skadedato	05.05.2022	
Besiktigelsesdato	24.05.2022	
Merknader : Tørk av treverk etter lekkasje fra kobling på wc rom i kjeller.		
Strømforbruk (kWh)		

Måle- instrument Protimer mms 2	Kommentarer Måling av Fk % i trevek
------------------------------------	--

Beskrivelse av konstruksjonen
Gulv : gulvebelegg rett ned på betongplate, ingen fuktsperre ned mot grunn. Her vill man ikke kunne opná lavere Rh enn fuktinnholdet i grunnen.
Vegger. Stavet opp vegger til deling av kjellerens rom. Bunnsvill er montert rett mot betong uten fuktsperre, så her kan vannet trekke opp i treverk om betongen blir våt. Kapilærøppsug i betong er veldig vanlig der det ikke er fuktsperre, så fuktinnholdet i treverket som ligger ned mot betongplaten kan forandre seg.



Tekniker / Takstmann:  
Ronny Leknes Holm  
93490480  
Polygon AS

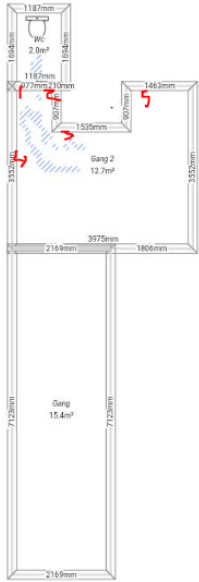
Side: 2 (3)  
Skadenummer:  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 24.05.2022

Fuktmålinger									
Dato 24.05.2022	Instrument Protimeter mms 2	Målepunkt 1	Vegg	Material Treverk	T(°C)	RF%	FK% 9,2%		
Dato 24.05.2022	Instrument Protimeter mms 2	Målepunkt 2	Vegg	Material Treverk	T(oC)	RF%	FK% 9,8%		
Dato 24.05.2022	Instrument Protimeter mms 2	Målepunkt 3	Vegg	Material Treverk	T(oC)	RF%	FK% 8,7%		
Dato 24.05.2022	Instrument Protimeter mms 2	Målepunkt 4	Vegg	Material Treverk	T(oC)	RF%	FK% 8,5%		
Dato 24.05.2022	Instrument Protimeter mms 2	Målepunkt 5	Vegg	Material Treverk	T(oC)	RF%	FK% 8,1%		



Tekniker / Takstmann:  
Ronny Leknes Holm  
93490480  
Polygon AS

Side: 3 (3)  
Skadenummer:  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 24.05.2022

Planskisse med målingspunkt

Planskisse med målepunkt

Sølvi Leganger Slyngstad  
Dalevegen 92  
6200 Stranda

Deres ref.:

Ålesund, 02.05.2023

Oppsummering etter vannskade i Dalevegen 92

Etter vannskade som oppsto i kneloft ved trapp på loftet 14. desember 2022 på grunn av frost så har Polygon revet materialer som er skadet og erstattet med nye. Dette gjelder det meste av isolasjon og himlingsplater i kjeller, gang og soverom i hovedetasjen. Bjelkelag og øvrig reisverk som var vått er tørket.

Polygon har utført fuktmålinger og tørkerapport datert 14. april 2023 viser at alle verdier er godt innenfor de verdier som trengs for å kunne kle igjen.

Med vennlig hilsen  
SIVILINGENIØR PATRICK YOUNG AS  
Olav Ulstein  
M: 99260884  
E: olav@young.no



NELFO Sluttkontroll



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Polygon AS
Kontaktperson	Krystian Slaski
Adresse	Enebakkveien 307
Postboks	
Postnr/Sted	1188, OSLO
Telefon	
Epost	
Kundenr	210118

ANLEGGSDRESSE

Firma/Navn	
Adresse	Dalevegen 92
Postnr/Sted	6200, Stranda
Husnr/Bokstav	
Bolignappe-id	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
55433	23/02/2023 07:30 - 12:00	13/04/2023 07:30 - 15:30

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	EL 24 ENSIKO AS
Kontaktperson	Franz-Kevin Jørgensen
Adresse	Bankgata 14, 6200, STRANDA
Postnr/Sted	6200, STRANDA, STRANDA
Telefon	41242424
Epost	post@el-24.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	914986303
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring

Type installasjon:  
Bolighus

Utført i henhold til:

☐ NEK 400 (Angi utgave):

☒ Annet

Angi utgave (NEK 400)  
2022

Hvis annet, beskriv norm  
Raudeboka/ elsikkerhet

RAPPORTENS OMFANG

☐ Hele anlegget ☒ Anleggsdel

Anleggsdel  
Deler av skjult og åpent elektrisk anlegge kjeller og montering av nye lamper og dimmer 1.etg

RISIKOVURDERING

1.1 Er det foretatt risikovurdering av anlegget? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

VISUELL KONTROLL

2.1 Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.2 Er kabler og utstyr betryggende festet? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.3 Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Ny Jording fra hoved vann inntak til sikringskap i kjeller og 1.etg

2.5 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.6 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.7 Er kabeltvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.8 Er effektbrytere/motorvernbyrtere riktig justert? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.9 Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar  
Skriv inn teksten din her

2.10 Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt



Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.11 Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.12 Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.13 Er anlegget tilstrekkelig merket?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.14 Er alle tilkoblinger riktig utført?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.15 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.16 Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.17 Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

2.18 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

MÅLING/PROVING

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt ogfunnet i orden?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Måleverdi ?

Skriv inn teksten din her

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Måleverdi M?

Skriv inn teksten din her

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?Angi metode og verdi.

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Måleverdi ?

Skriv inn teksten din her

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.4 Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.5 Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.6 Er det målt gulv- og veggresistans?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3.7 Er det kontrollert spenningsfall?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

Måleverdi V

3.8 Er anlegget funksjonstestet?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

3. 9 Er det foretatt polaritetskontroll?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

GENERELT

4.1 Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

4.2 Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

4.3 Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

4.4 Er, eller blir, dokumentasjon overført Boligmappa?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

Kommentar

Skriv inn teksten din her

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Elektriker

Navn

Kontrollert av

INSTALLATØR

Dato

18.04.2023

Dato

Skriv inn teksten din her

Signatur

Signatur

Navn:

FKJ

-en del av **KONSTEL**

EL 24 ENSIKO AS  
Bankgata 14  
6200 STRANDA

Org. nr. 914986303

Tlf.: 41242424  
post@ei-24.no  
www.ei-24.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, med tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenkte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeåls, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

108

109



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierna.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om budgivning  
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon-serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be-krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien-dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn-holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi-ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med-fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21220028

Adresse: Dalevegen 92, 6200 Stranda

Betegnelsen: GNR 52, BNR 394 i Stranda kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

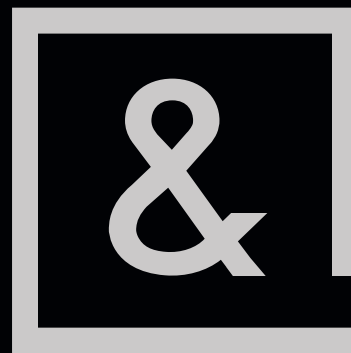
Aursnes & Partners, Sykkylven Tlf: 461 13 000

Salgsoppgaven er opprettet 08.05.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.







PARTNERS.NO