

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Hevsdalsvegen 893, 6200 STRANDA  
 STRANDA kommune  
 gnr. 49, bnr. 198

**Markedsverdi**

**800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 23.07.2024

Oppdragsnr.: 20075-1063

Referansenummer: JZ1384

Autorisert foretak: Helsem Byggeneste AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Arne Helsem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helsem Byggteneste as

Helsem Byggteneste as er opptatt av sine kunder, og vill være ditt trygge og naturlige valg for takst-, tilstandsrapporter og byggesakstjenester.

Per Arne Helsem har lang og bred erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

Grunnutdanning innom byggfag:

- Mester brev i mur- og tømrefaget
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU)
- Bygg og anlegg - Bachelor i ingeniørfag
- Lisenser innenfor takstfaget fra 2005.

Praktas erfaring

- Byggeteknisk konsulentvirksomhet
- Konstruksjon og produksjon av takstoler
- Byggevare- og entreprenørvirksomhet
- Nito – takst og Norsk takst



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem

pah@helsem.net

907 60 155



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1937

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertaket består av opprinnelige kantet taktro, og stedvis nyere taktro av pløyde bord. Takbordene er synlige fra innsiden. På takbordene er det et lag asfaltapp (Isola Isokraft), et lag knotteplast, og Nittedals torv. Tekket på altanoverbygget er taktro og asfaltapp.

Takrenner og nedløp er laget av aluminium med en svart overflate. Torvvolkroker er av galvanisert stål. Overflatene på røkipene er dekket med metallplater med svart overflate.

Ytterveggen er laget av laftetømmer. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning og behandlet med maling eller beis. Ytterkanten av svillstokken ligger noen steder innenfor og noen steder utenfor den utvendige murflaten. Grunnmuren er avsluttet minst 0,3 meter over terrenget.

Det er en enkel sperrebindkonstruksjon. I sperretak ligger bærekonstruksjonene i takets fallretning. Sperrere er forbundet i mønet og gitt en fast forbindelse (ved fotet) til loftsbjelken slik at den kunne kan ta opp horisontalkreftene i takkonstruksjonen

Trevindu med enkelt glass i sprossede vindusrammer. De fleste av rammene er sidehengslet, men noen er uten åpningsvindu.

Hovedytterdøren er av tre med glassåpning. Dørbladet har fiskebensmønstreet panel og malt overflate. Ytterdøren til kjøkkenet og gangen mot nordvest er tette tredører med innadslående dørblad, også med fiskebensmønstreet panel og malt overflate. Ytterdøren til biodoen er av tre med tett dørblad, utvendig kledd med stående panel og malt overflate. Ytterdøren til vedkjelleren er en innadslående tredør.

Altankonstruksjonen på sydøstfasaden består av et bjelkelag som er understøttet av drager og et søylesystem. Gulvet er laget av spaltegulv med rettkantbord som er festet til bjelkelaget.

Den utvendige trappen til altanen og hovedinngangen er bygget av tre. Trappen er festet til altandekket og anlagt på enkel bakkefundamentering. Den utvendige trappen på nordfasaden til kjøkkenet er bygget i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvet består av tykke og brede gulvbord som antagelig ble brukt i bygningen før den ble gjenreist i byggeåret. Gulvbordene er festet direkte til bjelkelaget og har fri underside mot krypkjellerrommet. Ytterveggene har synlig laftetømmeroverflate, mens noen delevegger er oppført i bindingsverk og har trepanel overflate.

Tak-himlingsoverflater er for det meste undersiden av takbordene, og de horisontale himlingene har trepanel

Bjelkelaget er besiktiget fra den tilgjengelige delen av krypkjelleren. I den vestlige delen er det så lite høydeforskjell at lokal observasjon er vanskelig.

Bjelkelaget er fra den opprinnelige bygningen og er gjenbrukt her. Bjelkelaget spenner fritt mellom ytterveggene, men i den senere tid har noen av bjelkene fått punktvis understøttelse mellom ytterveggene. Gulvbordene er også fra den opprinnelige bygningen, og undersiden er fri og synlig fra krypkjelleren.

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Bygningen har to stålpiper som er tilknyttet lukkede ildsteder. Ildstedet i stuen er en lukket peisovn med glassdør fra 2017, ifølge eier. I soverommet mot sørvest er det et eldre vedfyrt lukket ildsted tilknyttet den andre stålpipen, som ble montert i 1994, ifølge eier. På kjøkkenet står det et sanert ildsted med tilhørende brannmurer som ikke er revet og fjernet. Dette ildstedet var tilkoblet murpipen i nordveggen.

I den nordlige delen av krypkjelleren er det et rom med en etasjehøyde på cirka 1,6 m (ikke måleverdig) som blant annet brukes til vedlager. Dette rommet har tilgang fra utsiden gjennom en dør i grunnmuren og via en luke i gulvet på kjøkkenet.

Den resterende krypkjelleren i vestlig retning er ikke tilgjengelig på grunn av lav høyde mellom terreng og bjelkelag. Fra rommet kan man observere at terrenget er ujevnt og utildekket. Bjelkelaget spenner fritt mellom ytterveggene, og undersiden av gulvbordene er synlig i hele etasjeskillet. Innvendige dører er malte heltre ramtre-dører med speil, og er antagelig eldre enn siste byggeåret.

## KJØKKEN

Det er ingen vanlig kjøkkeninnredning, kun noen veggmonterte hyller og et kjøkkenbord. Siden den vedfyrt kjøkkenovnen er kondemnert, benyttes et gassfyrt ildsted som står på et lavt bord. Det er ikke innlagt vann i bygningen, så vann bringes til kjøkkenet med bøtter fra en brønn i terrenget.

Kjøkken rommet har ikke noe spesielt avtrekk, og luftes gjennom dør og åpningsvindu.

## SPESIALROM

Biotoalettet er etablert i et nytt tilbygg i det nordvestlige hjørnet av hytten. Ringmur av Leca-blokker. Gulvet er et spaltegulv av trykkimpregnerte materialer. Ytterveggene er av bindingsverk, og utvendig kledning er liggende panel. Yttertaket har torvtekke. Innvendig er rommet kledd med trepanel i tak og på vegger. Strømløs biodo med vindvifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Det finnes ingen regulerbare ventiler i ytterveggene, så tilluft kommer via lekkasjer i yttervegg- og etasjeskillekonstruksjoner samt åpne vinduer. Ventilasjonen foregår da motsatt vei, og/eller via ildsteder og røykpiper. TEK17 stiller imidlertid krav til ventilasjon for å oppnå akseptabelt innneklima, men dette gjelder ikke for denne bygningen.

Bygningen er ikke tilknyttet strømmettet, men har et lite solcelleanlegg.

Fritidshuset har boligrom i én etasje, og man kan rømme til det fri gjennom tre ytterdører.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent, men det antas at grunn består morenemasser med ett tynt jordlag. Utvendig terreng har fall mot sørøst, og terrenget ved nordfasaden heller inn mot grunnmuren. På de andre fasadene er terrengefallet mot grunnmuren flatt eller heller svakt ifra. Snøsmelting og overvann fører til betydelig vannstrøm mot grunnmuren ved nordfasaden.

Grunnmuren er laget av betong med sparestein, sannsynligvis fra lokal forekomst. Det utvendige terrenget heller mot sørøst, og terrenget på nordsiden heller inn mot grunnmuren. På de andre sidene er terrenget flatt eller heller svakt bort fra grunnmuren.

Terrenget kring hytten heller svakt mot sydøst.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 800 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

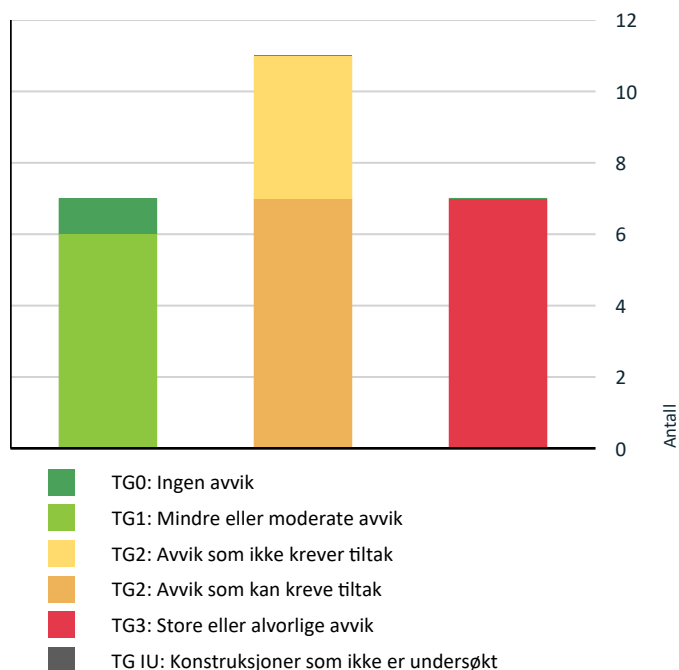
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

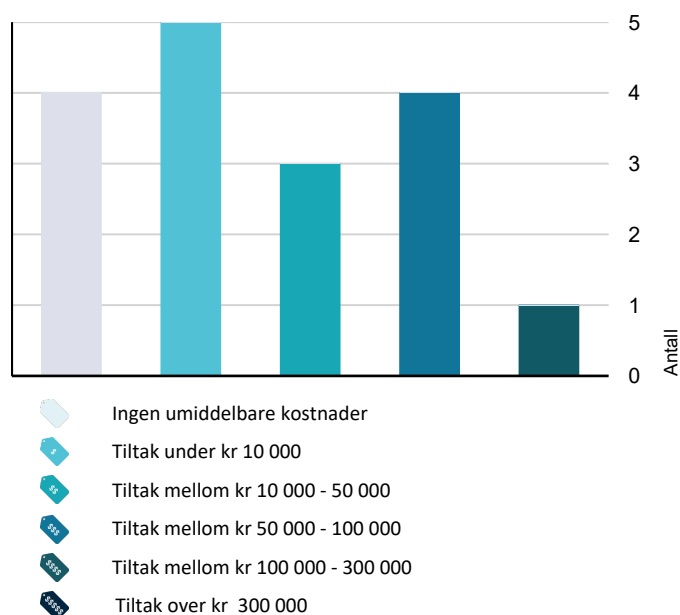
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1937

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |                               |                                                                                             |
|------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1990 | Vinduer og ytterdører         | Fornyng av gamle vinduer og dører i oppholdsrom.                                            |
| 1994 | Stålppe til ildsted i soverom | Til det etablerte lukkede ildstedet i soverommet mot vest ble det installert en ny stålppe. |
| 1995 | Tilbygg not nordvest          | Rom for budo                                                                                |
| 2002 | Fornyet torvteking            | Utbedret undertak, og ny torvteking og takrennesystem på yttertaket.                        |
| 2017 | Peisovn og stålppe            | Sanert gammel peis og montert peis ovn og ny stålppe.                                       |
| 2015 | Solselle paneler              | Montert solcellepaneler som leverer strøm til belysnings formål.                            |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertaket består av opprinnelige kantet taktro, og stedvis nyere taktro av pløyde bord. Takbordene er synlige fra innsiden. På takbordene er det et lag asfaltpapp (Isola Isokraft), et lag knotteplast, og Nittedals torv. Tekket på altanoverbygget er taktro og asfaltpapp.

Årstall: 2002

Kilde: Faktura e.l

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er laget av aluminium med en svart overflate. Torvvolkroker er av galvanisert stål. Overflatene på røkipene er dekket med metallplater med svart overflate.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggen er laget av laftetømmer. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning og behandlet med maling eller beis. Ytterkanten av svillstokken ligger noen steder innenfor og noen steder utenfor den utvendige murflaten. Grunnmuren er avsluttet minst 0,3 meter over terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

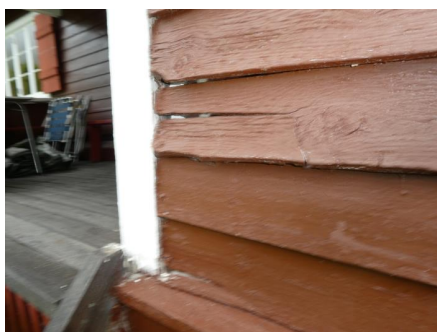
Det er forholdsvis ny bordkledning på østveggen, mens kledningen på de andre veggflatene er stedvis slitt og noe oppsprukket. Vannstokker på fasadene mot sør, vest og nord trenger fornying. Det er også noe råteskade i bordkledningen på altanrekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer vil være tilstrekkelig i den nærmeste fremtid. Ved fornying av kledningen må nye tiltak som luftesjikt og vindtetting vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kledning i altanrekkverk



Kledning i vestveggen



Sålebank i nordveggen

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er en enkel sperrebindkonstruksjon. I sperretak ligger bærekonstruksjonene i takets fallretning. Sperrere er forbundet i mønet og gitt en fast forbindelse (ved fotet) til loftsbejlen slik at den kunne ta opp horisontalkreftene i takkonstruksjonen

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen som nå er tørre, og skriver seg antagelig fra tidligere taklekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

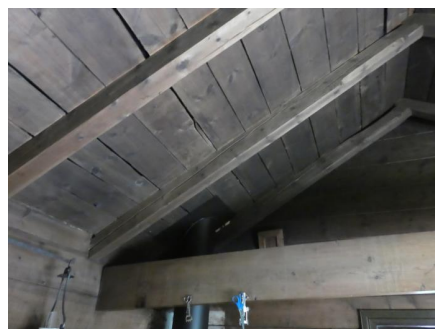
## • Andre tiltak:

Det er viktig å følge med på om det synlige undertaket får fuktmerker eller misfarginger på overflaten. Dette kan indikere fuktproblemer som kan føre til større skader over tid. Regelmessig inspeksjon kan hjelpe med å oppdage og utbedre problemer tidlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Loftsrom i vestende



Tak i stue



Loftsrom i østenden

## TG 2 Vinduer

Trevindu med enkelt glass i sprossede vindusrammer. De fleste av rammene er sidehengslet, men noen er uten åpningsvindu.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Vannbrett eller beslag i underkarmen mangler for alle vinduene. Siden vinduene kun har enkelt glass, vil det lett oppstå kondens på innsiden av glassrutene under visse forhold. Vinduet i gavlenden på loftet har fukt- og kondensskader.

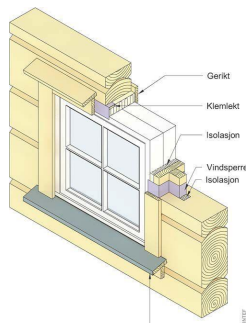
### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Siden vinduene har enkle glassruter, må man være oppmerksom på kondensproblemer og holde treverket godt overflatebehandlet, samt tørke vekk kondensvannet. Manglende undervannbordsbeslag kan føre til vanninntrengning og nedfukting av veggkonstruksjonen under vinduet. Mangelfull tetting mellom karm og T-beitski fører til uønsket luftlekkasje. Utbedring av dette anbefales å gjøres i forbindelse med fornying av utvendig kledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Monterings anbefaling ref. Sintef Byggforsk figur



Mangler beslag /vannbrett i underkant vinduet

## Dører

Hovedytterdøren er av tre med glassåpning. Dørbladet har fiskebensmønstret panel og malt overflate. Ytterdøren til kjøkkenet og gangen mot nordvest er tette tredører med innadslående dørblad, også med fiskebensmønstret panel og malt overflate. Ytterdøren til bidoen er av tre med tett dørblad, utvendig kledd med stående panel og malt overflate. Ytterdøren til vedkjelleren er en innadslående tredør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

I nordvest-veggen er valgt å montere noen ytterdører med slagåpning innover i rommet, sannsynligvis på grunn av snøforhold. Som følge av dette valget er beslagløsningen under terskelen mangelfull, slik at fukt kan trenge ned i svillen og gulvkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

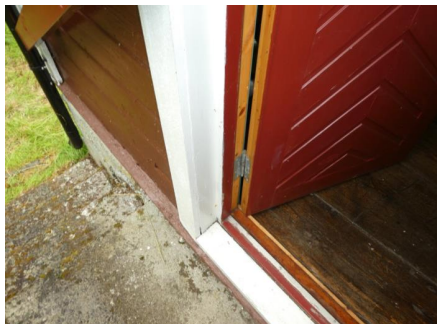
- Beslag må skiftes ut.
- Andre tiltak:

#### Dører i nordvestveggen:

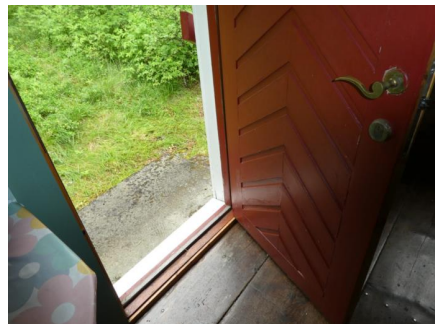
Det etablerte undervannbordet ved dørterskelen bør erstattes av et utvendig terskelbeslag som tilsluttes dørterskelen og leder vannet utover underliggende konstruksjon. Slik det er i dag, må man være nøye med vedlikehold og fugene rundt den utvendige terskelen. Gulvet rett innenfor døren er også utsatt for vann- og fuktbelastning, og må få oppmerksomhet siden det er partier i gulvet som er våte og utsatt for råteangrep.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør i nordveggen til kjøkkenet



Ytterdør til soveroms gang i vestenden



Kjellerytterdør

## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altankonstruksjonen på sydøstfasaden består av et bjelkelag som er understøttet av drager og et søylesystem. Gulvet er laget av spaltegulv med rettkantbord som er festet til bjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er skjevheter i altantilbygget, sannsynligvis på grunn av setninger eller svikt i understøttelsene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Setninger og skjevheter er av et slikt omfang at lokale utbedringer bare vil være til midlertidig nytte. For å få en varig og nyttig reoperasjon, må hele altantilbygget med inngangsparti fornyes. I mellomtiden må man ta hensyn til at rekkverket ikke er i samsvar med dagens regler, og derfor ikke vil tilfredsstille personsikkerhetskravene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Tretrapp til altan og hovedinngang



Betongtrapp mangler rekkverk

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Den utvendige trappen til altanen og hovedinngangen er bygget av tre. Trappen er festet til altandekket og anlagt på enkel bakkefundamentering. Den utvendige trappen på nordfasaden til kjøkkenet er bygget i betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Hovedtrappen har for stor stigning, og inntrinnene er for smale i forhold til opptrinnenes høyde. Trappetrinnene er ustabile, og materialene har sprekker. Det mangler rekkverk på den ene siden, og det eksisterende rekkverket mangler spiler eller lignende. Betongtrappen mangler rekkverk, men det er ikke påkrevd siden høyden til terrenget er under 50 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å bygge en ny trapp til hovedinngangen som oppfyller kravene, må trappen ha jevn stigning og samme høyde på opptrinn i hele trappens lengde. Den skal også ha håndløper på begge sider og sikre avgrensninger. Trappen må ha inntrinnene som har sklisikker overflate.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig hovedtrapp

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvet består av tykke og brede gulvbord som antagelig ble brukt i bygningen før den ble gjenreist i byggeåret. Gulvbordene er festet direkte til bjelkelaget og har fri underside mot krypkjellerrommet. Ytterveggene har synlig laftetømmeroverflate, mens noen delevegger er oppført i bindingsverk og har trepanel overflate. Tak-himlingsoverflater er for det meste undersiden av takbordene, og de horisontale himlingene har trepanel

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er målt 22,2 vekt% fukt i gulvbordene ved ytterdøren til kjøkkenet. Målepunktet ved det gamle vannrøret på kjøkkenet viser at det kan forekomme råte, siden området var vått (over 27 vekt% fukt). I stuen er det målt 12,4 vekt% fukt i gulvbordene.

Nær ved yttervegg er det målt 16,3 vekt% fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

# Tilstandsrapport

Den uisolerte gulvkonstruksjonen gjør at gulvbordenes fuktinnhold vil variere mye gjennom året, og generelt ser det ut til at dette fungerer, selv om tilstanden i krypkjelleren er svært mangelfull. Utbedring av drenering rundt grunnmuren og tildekking av grunnen i krypkjelleren vil gi bedre forhold for de gamle gulvbordene. Gulvet må behandles med diffusjonsåpen olje eller lakk.

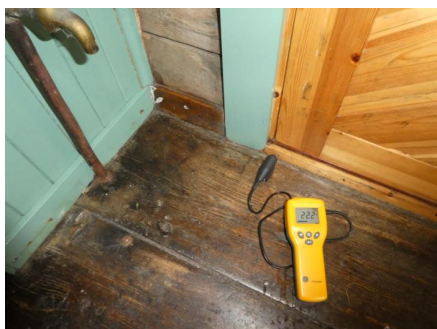
Tørt er under 11,9 v%

Akseptabelt fuktinnhold er mellom 12-15,9 v%

Fuktig er mellom 16-19,5 v%

Meget fuktig er mellom 19,6 -27v%

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er målt 22,2 vekt% fukt i gulvbordene ved ytterdøren til kjøkkenet



I stuen er det målt 12,4 vekt% fukt i gulvbordene.



Nær ved yttervegg er det målt 16,3 vekt% fukt i gulvbordene.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelaget er besøkt fra den tilgjengelige delen av krypkjelleren. I den vestlige delen er det så lite høydeforskjell at lokal observasjon er vanskelig. Bjelkelaget er fra den opprinnelige bygningen og er gjenbrukt her. Bjelkelaget spenner fritt mellom ytterveggene, men i den senere tid har noen av bjelkene fått punktvis understøttelse mellom ytterveggene. Gulvbordene er også fra den opprinnelige bygningen, og undersiden er fri og synlig fra krypkjelleren.

**Årstall:** 1860

**Kilde:** Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt betydelige høydeforskjeller på gulvene. Årsakene til dette er sammensatte og kan skyldes opprinnelige skjevheter kombinert med svekkelser på grunn av at treverket har spor etter angrep fra stripet borebille (mott) eller andre skadegjørere som trives i krypkjellermiljøet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

# Tilstandsrapport

Ønske om å bevare det gamle bordgulvet vil oppretting av gulvene ha sine begrensinger. Av observasjoner i krypkjelleren, så er allerede noen bjelker fått ny understøttelse mellom ytterveggene. Det tyder på at disse er blitt svekket av skadekonsekvenser av lokal klimapåvirkning i krypkjelleren. Den vestlige delen av kryp kjelleren må utbedres for å få en bedre generell klimatilstand. En må unngå relative fuktnivåer som i lengere perioder er i område 85 – 90 % Nærmere undersøkelser må gjøres for å få oversikt over omfanget av svekkelser og hvordan dette kan utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bjelkelag med ny understøttelse



Spor etter skadeinsekter



Høy fuktighet i gulvbord ut mot innside av grunnmur

## Radon

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

## Pipe og ildsted

Bygningen har to stålpiper som er tilknyttet lukkede ildsteder. Ildstedet i stuen er en lukket peisovn med glassdør fra 2017, ifølge eier. I soverommet mot sørvest er det et eldre vedfyrt lukket ildsted tilknyttet den andre stålpipen, som ble montert i 1994, ifølge eier. På kjøkkenet står det et sanert ildsted med tilhørende brannmurer som ikke er revet og fjernet. Dette ildstedet var tilkoblet murpipen i nordveggen.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

# Tilstandsrapport

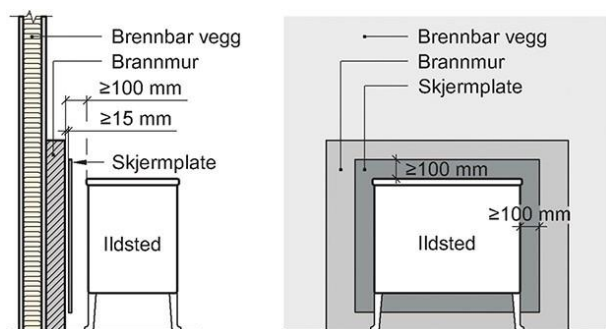
Brannmur står direkte mot treverk og har mindre tykkelse en 100 mm  
Avstand fra ovn til brennbar materiale er mindre enn 300 mm (220 mm)  
Røykrør fra ovn til koblingspunkt ved stålpipes er montert med en avstand til tømmerveggen på 270 mm. Kravet er 300 mm.  
Det mangler skjermingsplate festet til brannmuren med ett luftet mellomrom på minst 15 mm.  
Det mangler brannvarsler.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppstillings krav til ildstedet på soverom må utbedres for å ivareta brann sikkerheten, deriblant skjermplanter mot brannmur og treverk. Ildsted på kjøkken med tilhørende brannmurer bør fjernes. Røkinnføring til murpipen må støpes igjen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



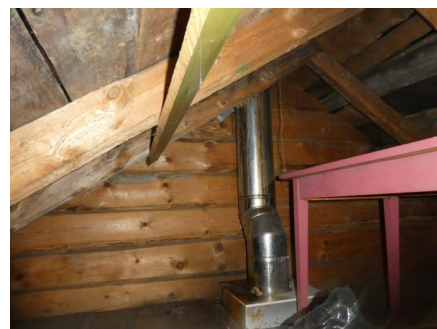
Oppstillings vilkår eldre ildsteder (reff. Sintef)



Vedovn i soverom



Gammelt ildsted og røykpie som er sanert men ikke revet.



Stålpipes gjennomgang i himling over soverom vest

## TG 3 Kryp Kjeller

I den nordlige delen av krypkjelleren er det et rom med en etasjehøyde på cirka 1,6 m (ikke måleverdig) som blant annet brukes til vedlager. Dette rommet har tilgang fra utsiden gjennom en dør i grunnmuren og via en luke i gulvet på kjøkkenet.

Den resterende krypkjelleren i vestlig retning er ikke tilgjengelig på grunn av lav høyde mellom terreng og bjelkelag. Fra rommet kan man observere at terrenget er ujevnt og utildekket. Bjelkelaget spenner fritt mellom ytterveggene, og undersiden av gulvbordene er synlig i hele etasjeskillet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Den vestlige delen av krypkjelleren består av utildekket og ujevn grunn. Det er ingen isolasjon eller fuktsperre mot grunnen. Fra utvendig terreng kommer det inn overflatevann, som sprer seg i den ujevne og utildekkede grunnen i denne delen av krypkjelleren. Dette forholdet gjør at klimaet i krypkjelleren tidvis er så fuktig at det forårsaker skade på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For å unngå/minimere fuktproblemer i krypkjelleren, bør terrenget rundt konstruksjonen justeres slik at overvann og dreneringsvann ledes bort fra krypkjelleren. Alt organisk materiale i den laveste delen må fjernes. Det må gjøres tiltak for å jevne og tildekke terrenget i krypkjelleren og slik forbedre klimaet for overliggende konstruksjoner. Inntil dette kan gjøres må forholdene overvåkes regelmessig for å minimere fuktbelastningen på treverket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vedlager i krypkjeller



Utilgjengelig område hvor det lagres organisk materialer

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendige dører er malte heltre ramtre-dører med speil, og er antagelig eldre enn siste byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I forhold til alderen, så er ikke slitasjen unormal, men det bør vurderes å rehabilitere låskasser og vridere.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av låskasser kan by på tilpasninger som ikke er ønskelig, derfor bør en vurdere å rehabilitere de eksisterende.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## **TG 2** Overflater og innredning

Det er ingen vanlig kjøkkeninnredning, kun noen veggmonterte hyller og et kjøkkenbord. Siden den vedfyrte kjøkkenovnen er kondemnert, benyttes et gassfyrte ildsted som står på et lavt bord. Det er ikke innlagt vann i bygningen, så vann bringes til kjøkkenet med bøtter fra en brønn i terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Gulvet har høydeavvik i samme størrelsesorden som de andre gulvoverflatene. Det er registrert et område ved det gamle «tappestedet» hvor gulvbordene er svært fuktige. Gulvbordene er gjenbrukt og er fra den opprinnelige bygningen, og tilstandsgraden settes ut fra alder og de fuktskader som forekommer.

## Konsekvens/tiltak

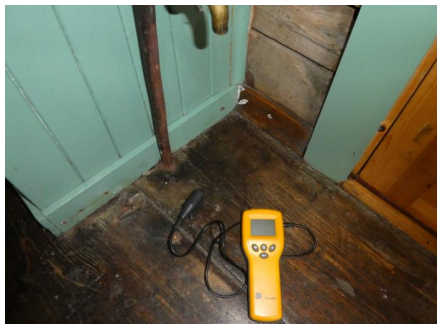
- Andre tiltak:

Det vil være vanskelig å rette opp gulvet uten å ødelegge det gamle bordgulvet, og da følger det også med andre tiltak som vil endre opplevelsen og karakteren i bygningen.

Der gulvbordene har stort fukttinnhold, må en holde oppsikt med utviklingen, og så lang som mulig hindre videre utvikling av fuktskaden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Her er gulvbordene fuktskadet.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkken rommet har ikke noe spesielt avtrekk, og luftes gjennom dør og åpningsvindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Dette var ikke noe krav dag bygningen ble satt opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

Etablering av avtrekk og ventilasjonssystem må vurderes i forbindelse med etablering av ny kjøkkenløsning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

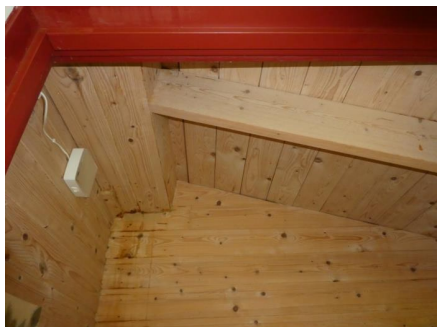
## ETASJE > BIOLIGISK TOALETT

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Biotoiletet er etablert i et nytt tilbygg i det nordvestlige hjørnet av hytten. Ringmur av Leca-blokker. Gulvet er et spaltegulv av trykkipregnerte materialer. Ytterveggene er av bindingsverk, og utvendig kledning er liggende panel. Yttertaket har torvtekke. Innvendig er rommet kledd med trepanel i tak og på vegger.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Egenerklæring



Spor etter tidligere lekkasje som nå er utbedret

## ETASJE > BIOLIGISK TOALETT

### TG 1 Teknisk anlegg

Strømløs bido med vindvifte

# Tilstandsrapport



Bio do

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Ventilasjon

Det finnes ingen regulerbare ventiler i ytterveggene, så tilluft kommer via lekkasjer i yttervegg- og etasjeskillekonstruksjoner samt åpne vinduer. Ventilasjonen foregår da motsatt vei, og/eller via ildsteder og røykpiper. TEK17 stiller imidlertid krav til ventilasjon for å oppnå akseptabelt innneklima, men dette gjelder ikke for denne bygningen.

### TG 1 Andre installasjoner

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Bygningen er ikke tilknyttet strømnettet, men har et lite solcelleanlegg.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

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

**2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Solcelleanlegget ble installert av en privatperson uten nødvendig kompetanse.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Arbeidet er utført av en person som ikke har autorisasjon til å utstede samsvarserklæring**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Eier opplyser at anlegget har funger uten noe driftsproblemer.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ukjent**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Solcelleanstallasjonen skal oppfylle sikkerhetskrav i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Prosjektering og installering av solcelleanlegget skal utføres av en godkjent elektroinstallatør som er registrert i elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Solcelleanstallasjonen skal oppfylle sikkerhetskrav i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). Prosjektering og installering av solcelleanlegget skal utføres av en godkjent elektroinstallatør som er registrert i elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).**

## Generell kommentar

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

Det angitte kostnadsestimatet dekker utgifter til elektrisk takst, men ikke utbedringskostnader som følger av elektrisk takstrapport.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig fordeling og sikringsskap



Solcelle paneler i sydveggen

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Fritidshuset har boligrom i én etasje, og man kan rømme til det fri gjennom tre ytterdører.

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



Ny røykvarsler ved side av sikringsskap for solcelleanlegget

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det antas at grunn består morenemasser med ett tynt jordlag.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Utvendig terreng har fall mot sørøst, og terrenget ved nordfasaden heller inn mot grunnmuren. På de andre fasadene er terrengfallet mot grunnmuren flatt eller heller svakt ifra. Snøsmelting og overvann fører til betydelig vannstrøm mot grunnmuren ved nordfasaden.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Observasjoner i kjeller eller krypkjeller indikerer at den utvendige fuktsikringen ikke fungerer som den skal. Dette kan føre til fuktproblemer, sopp og råteskader, spesielt i eldre bygninger. Det er viktig å sikre god drenering og bruke riktige materialer for å forhindre fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

# Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det etableres et terrengfall på 1:50 fra grunnmuren over en lengde på 3 meter. Videre bør overflatene på grunnmuren utbedres og dekkes med knotteplast, som avsluttes med en topplst. I forbindelse med dreneringstiltaket må det vurderes om fundamentene trenger frostisolering, siden grunnmuren viser symptomer på tele-/frostskaader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Hellende terreng på nordsiden av bygningen

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er laget av betong med sparestein, sannsynligvis fra lokal forekomst. Det utvendige terrenget heller mot sørøst, og terrenget på nordsiden heller inn mot grunnmuren. På de andre sidene er terrenget flatt eller heller svakt bort fra grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren har stedvis sprekker, skjevheter, frostskaader og avskallinger. Utettheter i grunnmuren fører overflatevann inn i krypkjelleren, og gjør grunnen der våt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

I forbindelse med fornying av drenering, må grunnmuren utbedres. Det må også vurderes om det må gjøres tiltak for å forsterke fundamenter/grunnmur på utsatte steder. Disse utbedringene vil forbedre klimaet i krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Svekket grunnmur



Svekket grunnmur i nordfasaden

## TG 2 Terrengforhold

Terrenget kring hytten heller svakt mot sydøst.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ideelt sett anbefales det at terrenget faller 1:50 over en lengde på 3 meter fra grunnmuren. På nordfasaden heller terrenget inn mot grunnmuren. Ifølge NVE-kartet ligger deler av den sørlige delen av eiendommen innenfor aktsomhetssonen for snøskred.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedring av terrenget inn mot bygningen på nordsiden vil redusere belastningen på dreneringen rundt grunnmuren.

Risikoen i aktsomhetssonen går på en skala fra 0-6, der 6 innebærer høyest risiko. Det avmerkede området for denne eiendommen er satt til risikoscore 2.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**57 m<sup>2</sup>/56 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig: 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 800 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 1 400 000**

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

**800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**800 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM |                                                    |  |  | SALGSDATO  | PRISANT | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|----------------------------------------------------|--|--|------------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | 1525-47/7/0/0 ,6200 STRANDA<br>0 m² 1938 0 sov     |  |  | 28-06-2023 | 0       | 1 300 000 | 0         | 1 300 000 | 0       |
| 2       | Fursetvegen 351 ,6200 STRANDA<br>134 m² 1928 3 sov |  |  | 24-05-2020 | 0       | 900 000   | 0         | 900 000   | 6 716   |
| 3       | Fursetvegen 351 ,6200 STRANDA<br>134 m² 1928 3 sov |  |  | 24-05-2020 | 0       | 900 000   | 0         | 900 000   | 6 716   |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Renovasjon                             | Kr.        | 4 050        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 150 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 350 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 800 000**

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

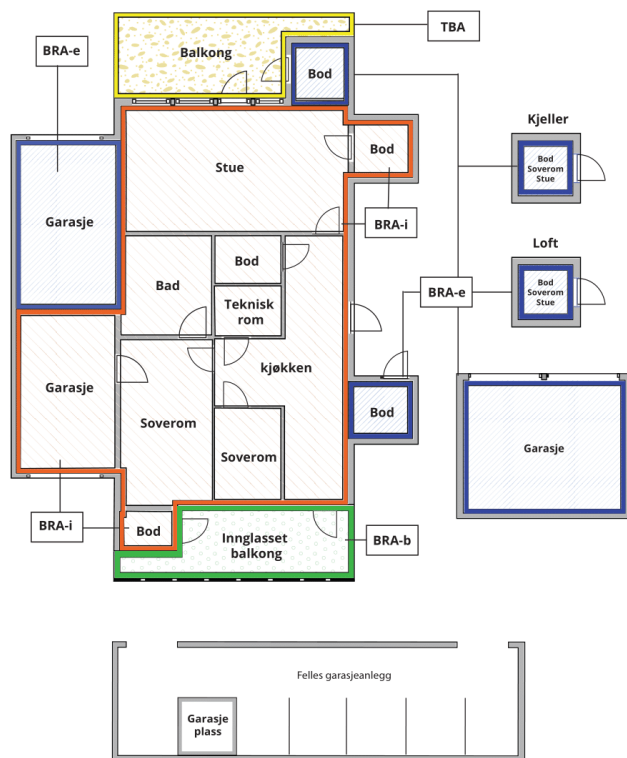
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 56                            | 1                           |                            | 57  | 9                               |                             | 57              |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     | <b>1</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |                             | <b>57</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang , Stue , Kjøkken , Soverom nord øst, Gang sudvest, Soverom sydvest | Biologisk toalett           |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 56         | 1          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 02.7.2024 | Per Arne Helsem | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1525 STRANDA | 49   | 198  |      | 0    | 1887.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hevsdalsvegen 893

### Hjemmelshaver

Kramer-Johansen Ingvil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen legger usjenerte til, ca. 534 m over havet i Hevsdalen ved Buvatnet i Stranda kommune. Til Strandafjellet skisenter er det ca. 3,5 km, og til kommunesenteret i Stranda er det ca. 10 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra Hevsdalsvegen riksvei 60.

Avkjøringen ble etablert i byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon, utover at avkjøringen er kartfestet.

Slik avkjøringen nå er utformet, vil den ikke tilfredsstillende dagens utformingskrav på alle punkter.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann, men har tilgang til vannkilde i terrenget på egen tomt.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

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

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Fargekode tomt - Fritidsbebyggelse - nåværende

### Om tomten

Kring hytten er terrenget planert, og dekket med skogsmark vegetasjon. Ellers er tomten bevokst med løvtre, da spesielt Bjørk av ulike størrelser. Tilkomstveien er belagt med grus, og ender på sydsiden av hytten der det er mulig å parkere og snu.

### Heftelser

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen heftelser, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er gitt under disse forutsetningene.

### Servitutter

Det er ikke innhentet noen informasjon fra tinglysningen. Ifølge rekvisitent er det ikke tinglyst noen servitutter, som anses å ha betydning for verdifastsettelsen, og taksten er avgitt under disse forutsetningene.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 6 000    | 1990 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 27.06.2024 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Etasje planskisse | 19.07.2024 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/JZ1384>

## 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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |                                                                                         |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr    | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter   | <input type="checkbox"/> Tomt                                                          |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig                                       |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):                                            |                                                                                        |

|         |                  |             |                                        |                             |                              |
|---------|------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Gnr.    | Bnr.             | Seksjonsnr. | Andelsnr.                              | Aksjenr.                    | Festenr.                     |
| 49      | 198              |             |                                        |                             |                              |
| Adresse | Hevsdalsegen 893 |             | Byggeår                                | 1937                        |                              |
|         |                  |             | Når kjøpte du boligen                  |                             | 1990                         |
| Postnr. | 6200 Stranda     |             | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Trygg

|                          |                                   |                                         |                |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| Type villa/husforsikring | <input type="checkbox"/> Standard | <input type="checkbox"/> Utvidet        | Polise-/avtale |
| Er det dødsbo?           | <input type="checkbox"/> Ja       | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                |
| Avdødes navn             |                                   |                                         |                |
| Hjemmelshaver            |                                   |                                         |                |

## SELGER 1

|            |                 |            |                     |
|------------|-----------------|------------|---------------------|
| Etternavn  | Kramer-Johansen | Fornavn    | Ingvil              |
| Ny adresse | Høiendalvn 3    | E-post     | ingvil.kj@gmail.com |
|            |                 | Tel. priv. |                     |
| Postnr.    | 1811            | Sted       | Askim               |
|            |                 | Mobil      | 95804366            |

## SELGER 2

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| Etternavn  |  | Fornavn    |  |
| Ny adresse |  | E-post     |  |
|            |  | Tel. priv. |  |
| Postnr.    |  | Sted       |  |
|            |  | Mobil      |  |

**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Brønn

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2002 Nytt torvtak og ny færrøype over veranda  
utført av Stranda Bruk.

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Gammel murpipe brukes ikke. Ny peisovn med stålpipe montert  
2017 Jessica Sykkylven.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny vinduer og ytterdører montert. Kjenner ikke firmaet. 1998

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

2015 installert et solcellepanel til belysning.  
Arbeidet ble utført av en kyndlig, ikke faglært person.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

*Det lekker inn vann i kjelleren ved værflom.*

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

*Påbygg inneholder tørrkløtt 1995*

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

*Muggsanering av firmaet Polygon 2002 etter "takkeolaps"*

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

*Funn av muselort på loft og kjeller*

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

1994 Stålpåpe soverom

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vannet i nærheten av hytta er drikkevann. Fiske og bading forbudt.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

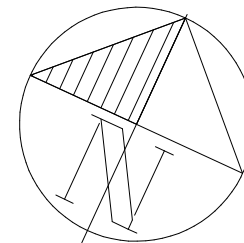
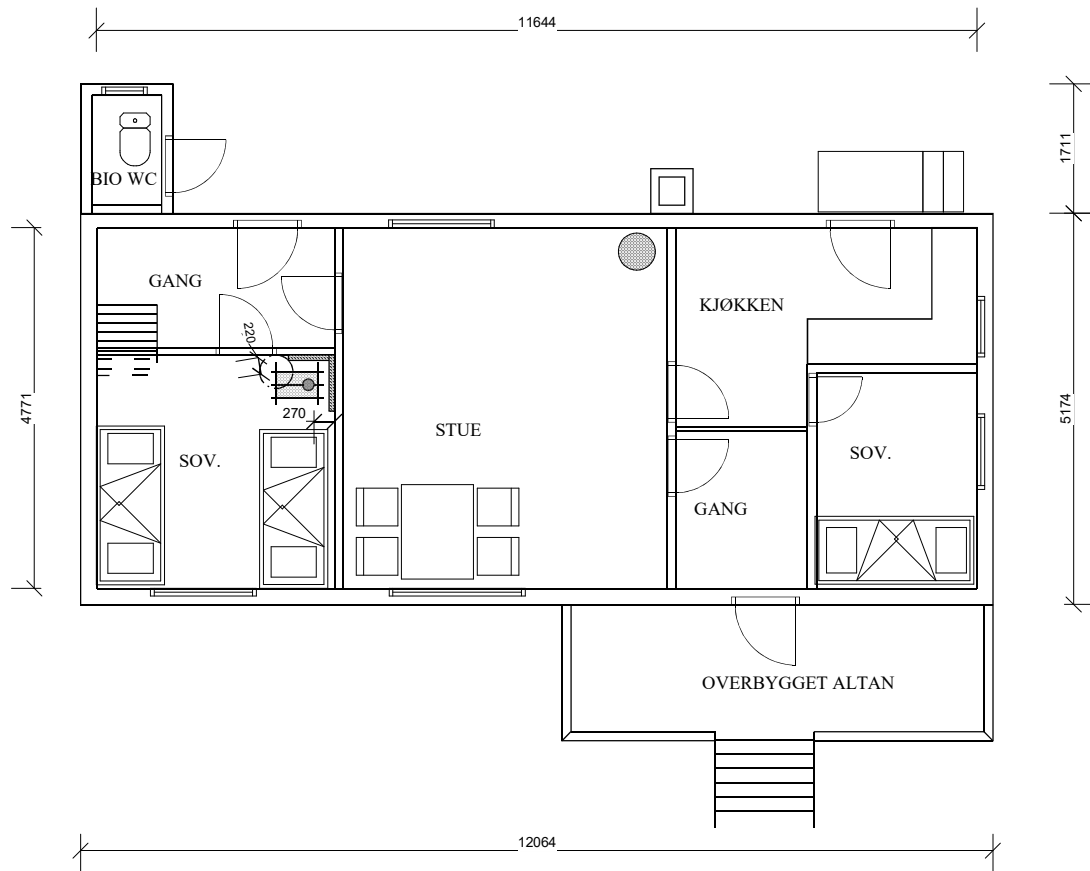
Sted / dato

Stranda 27/6 - 2024

Sign. selger 1

Sign. selger 2





|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|                               |                                |                               |                  |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Hjemmelshaver                 | Ingvild Kramer-Johansen        | PLAN AV 1. ETASJE             |                  |
| Eiendom                       | Hevsdalsvegen 893 6200 Stranda |                               |                  |
| <b>Helsem Byggtjeneste as</b> |                                | Post adr. Pb 183 6201 Stranda |                  |
| INGENIØR PER ARNE HELSEM      |                                | e-post: pah@ helsem.net       | Mobil 907 60 155 |
| Bygdavegen 247 6200 Stranda   |                                |                               |                  |

|          |           |
|----------|-----------|
| TEGN.NR. | 4460 P 01 |
| MÅL      | 1:100     |
| DATO     | JULI 2024 |
| SIGN     | pah       |
|          |           |

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                             |                                                               |                                   |                  |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                                 | Partners Eiendomsmegling Storfjord AS                         |                                   | Oppdragsnr.      | 21240177                                                                                          |
| Adresse                                                                                     | Hevsdalsvegen 893                                             |                                   |                  |                                                                                                   |
| Postnr.                                                                                     | 6200                                                          | Sted                              | Stranda          |                                                                                                   |
| Er det dødsbo?                                                                              | Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> | Avdødes navn                      |                  |                                                                                                   |
| Salg ved fullmakt?                                                                          | Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> | Navn hjemmelshaver                |                  |                                                                                                   |
| Når kjøpte du boligen?<br>(Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)                   | 1990                                                          | Hvor lenge har du bodd i boligen? |                  | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> |
| I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                               |                                   | Polise/avtalenr. |                                                                                                   |
| Selger 1 Fornavn                                                                            | Ingvil                                                        | Etternavn                         | Kramer-Johansen  |                                                                                                   |
| Selger 2 Fornavn                                                                            |                                                               | Etternavn                         |                  |                                                                                                   |

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Kjøpekjelleren for vann under snøsmeltingen om våren.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: *Viser til takstmannens beskrivelse*
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: *Soppet for muggsopp i 2002 etter takkollaps. Firma: Poligon.*
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: *Musekort på loft og kjeller er vanlig*
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: *12002 sug deler av torntaket av hytta. Helt taket ble reparert og lagt på nytt.*  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: *Firma: Stranda Brick*
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☐ Nei ☐ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: *Solcelle panel montert 2015 av kyndig ikke faglært person.*  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.  
☒ 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/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.  
☒ 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? Hvis nei, gå til punkt 22.  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja      Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja      Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja      Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

☐ Nei ☐ Ja      Kommentar:

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja      Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☐ Ja      Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja      Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja      Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

[buysure.no/anticimex/vilkaar](https://buysure.no/anticimex/vilkaar)

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 2/7-2024

Sted: Hemsdaalen

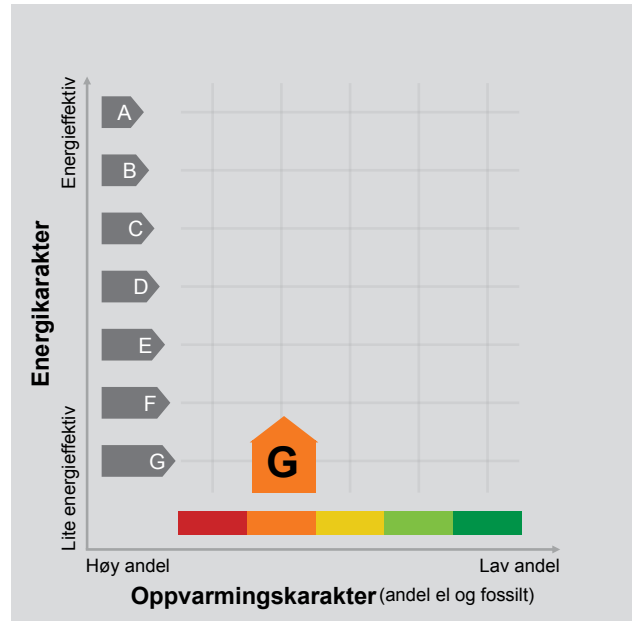
Ingrid Kramer-Johansen

Signatur selger 1

Signatur selger 2

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Hevsdalsvegen 893       |
| Postnummer        | 6200                    |
| Sted              | STRANDA                 |
| Kommunenavn       | Stranda                 |
| Gårdsnummer       | 49                      |
| Bruksnummer       | 198                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 180060790               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-13161 |
| Dato              | 22.08.2024              |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

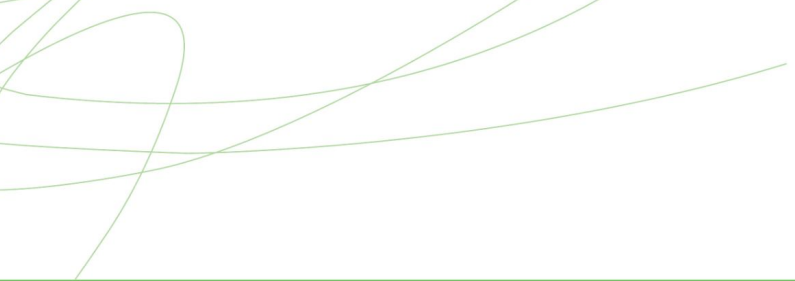
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Fritidsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1937         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 56           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Sol<br>Ved           |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Randsoneisolering 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 veggen.

### Tiltak 6: Montering 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 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

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

#### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

#### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

#### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

#### **Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

#### **Tiltak 18: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 19: Redusér innetemperaturen**

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

#### **Tiltak 20: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

GIS/LINE WebMatrikkel      Eiendom: 49 /198 /0 /0

| HOVEDOPPLYSNINGER |     |     |     |              |            |           |               |                  |            |             |        |                |
|-------------------|-----|-----|-----|--------------|------------|-----------|---------------|------------------|------------|-------------|--------|----------------|
| GNR               | BNR | FNR | SNR | EIENDOMSTYPE | ETABLERT   | BER.AREAL | HIST.OPPG.AR. | HIST.AREAL KILDE | BRUK-GRUNN | BRUKSNAVN   | T.LYST | SIST OPPDATERT |
| 49                | 198 | 0   | 0   | Grunneiendom | 13.11.1979 | 1887,3    | 758,7         | Målebrev         | Uoppgitt   | BUVASSHYTTA | Ja     | 03.02.2022     |

| TINGLYSTE EIERFORHOLD |                       |                 |            |       |              |               |            |         |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|------------|-------|--------------|---------------|------------|---------|
| FØDSELSNR/ORG         | NAVN                  | ADRESSE         | POSTSTED   | ANDEL | PERSONSTATUS | ROLLE         | ERVERVET   | SEKSJON |
|                       | KRAMER-JOHANSEN INGVI | HØIENDALVEIEN 3 | 1811 ASKIM | 1/1   | Bosatt       | Hjemmelshaver | 06.09.1990 |         |

Utskilt fra: 49/1

| FORRETNINGER (2) <u>ALLE FORRETNINGER</u> |                           |                        |      |            |          |        |       |                  |              |                     |     |           |      |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------|------------|----------|--------|-------|------------------|--------------|---------------------|-----|-----------|------|
| FORRETNINGSTYPE                           | BESKRIVELSE               | AREAL(M <sup>2</sup> ) | REF. | FORR.DATO  | REG.DATO | SAKREF | SIGN. | ANDRE INVOLVERTE | TINGL.STATUS | TINGL.STATUS ENDRET | URL | LAND.NAVN | L.NR |
| Skylddeling                               | Skylddeling               | 1888                   |      | 13.11.1979 |          |        |       | <u>49/1</u>      |              |                     |     |           |      |
| Kart- og delingsforretning                | Fradeling av grunneiendom | -1129,3                |      | 28.05.1997 |          |        |       | <u>52/354</u>    |              |                     |     |           |      |

| TEIGER     |         |         |        |        |               |         |      |            |
|------------|---------|---------|--------|--------|---------------|---------|------|------------|
| TEIGID     | KORDSYS | NORD    | ØST    | AREAL  | AREAL MERKNAD | MERKNAD | INFO | EIENDOMMER |
| 155681584  | 22      | 6908279 | 384666 | 1887,3 |               |         |      |            |
| Ant.Teiger | 1       |         |        |        |               |         |      |            |

| REFERANSER |           |
|------------|-----------|
| KODE       | REFERANSE |
| P          | S18/3     |

| BYGG    |            |                                     |             |                          |            |     |          |           |          |              |                                                                     |                       |
|---------|------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|------------|-----|----------|-----------|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| TYPE    | BYGNINGSNR | BYGGTYPE                            | STATUS      | NÆRING                   | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | BEBYGD AREAL | SIST OPPDATERT Siste oppdatering utført i databasen på dette bygget | KOORD/KART            |
| Bygning | 180060790  | 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0          | 1   | 0        | 57        | 57       | 0            | 01.01.0001                                                          | N:6908274<br>Ø:384665 |

| ETASJER |           |           |           |            |           |            |           |           |            |  |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| ETASJE  | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |  |
| H01     | 0         | 0         | 57        | 57         | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |
| sum     | 0         | 0         | 57        | 57         | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |  |

| BRUKSENHETER                |       |     |     |    |     |              |         |            |             |              |             |                  |           |
|-----------------------------|-------|-----|-----|----|-----|--------------|---------|------------|-------------|--------------|-------------|------------------|-----------|
| ADRESSE                     | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE         | KJØKKEN | EIENDOM    | SIST ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL UTGÅ |
| 152501045 Hevsdalsvegen 893 | H0101 | 57  | 0   | 0  | 0   | Fritidsbolig | Kjøkken | 49/198/0/0 | 09.05.2021  |              | Nei         |                  |           |

| REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER |      |                  |           |          |            |              |  |
|------------------------------|------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|--|
| STATUS                       | DATO | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO   | SLETTET DATO |  |
| Tatt i bruk                  |      |                  |           |          | 17.06.2008 |              |  |

| ADRESSE                     |              |                  |                    |           |                          |
|-----------------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------|--------------------------|
| VEGADRESSE                  | ADR.TIL.NAVN | POSTNUMMEROMRÅDE | KOORD/KART         | REFERANSE | VIS                      |
| 152501045 Hevsdalsvegen 893 |              | 6200 STRANDA     | N:6908281 Ø:384668 |           | <a href="#">Detaljer</a> |

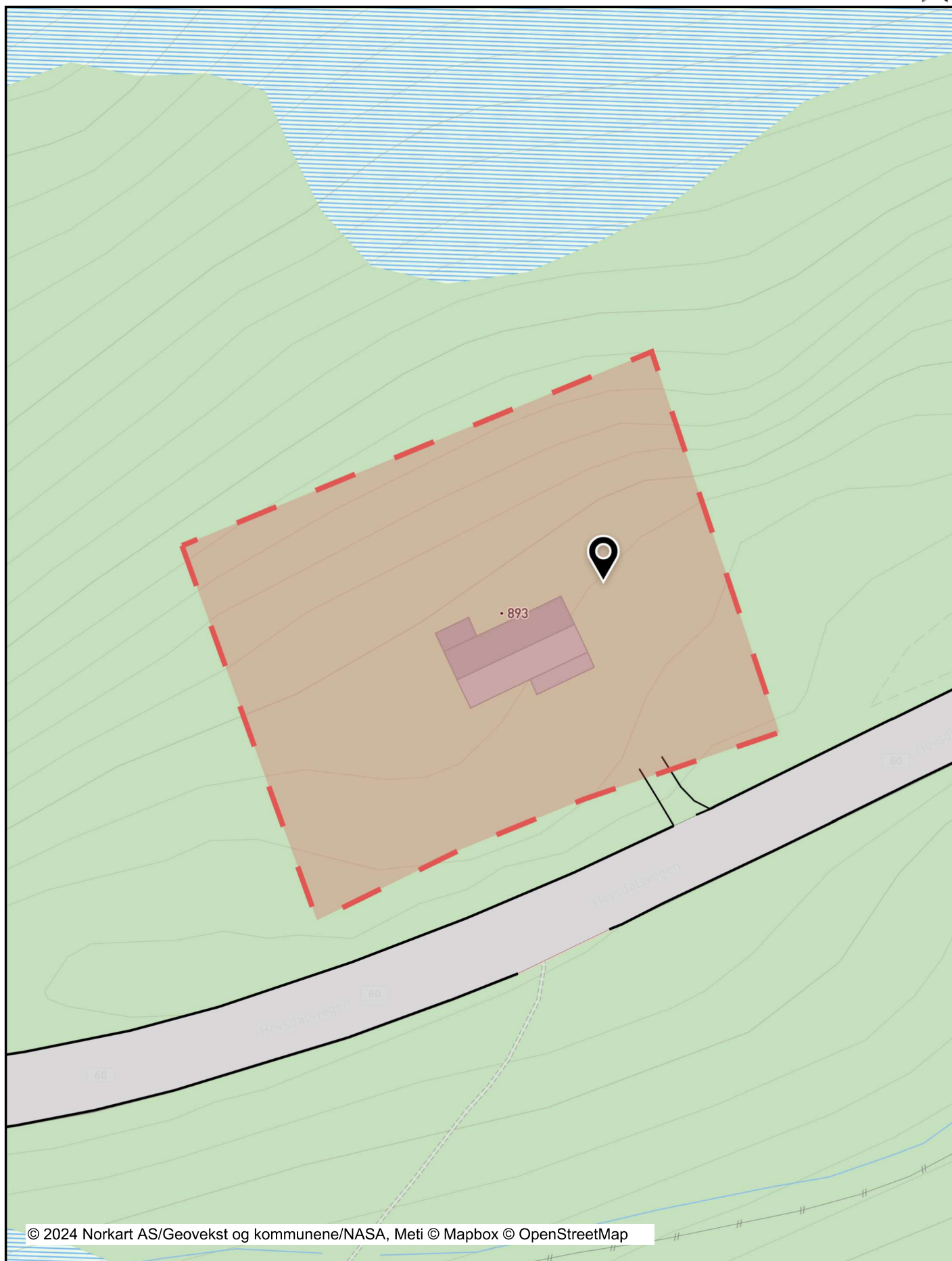


49/198

Dato: 27.06.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

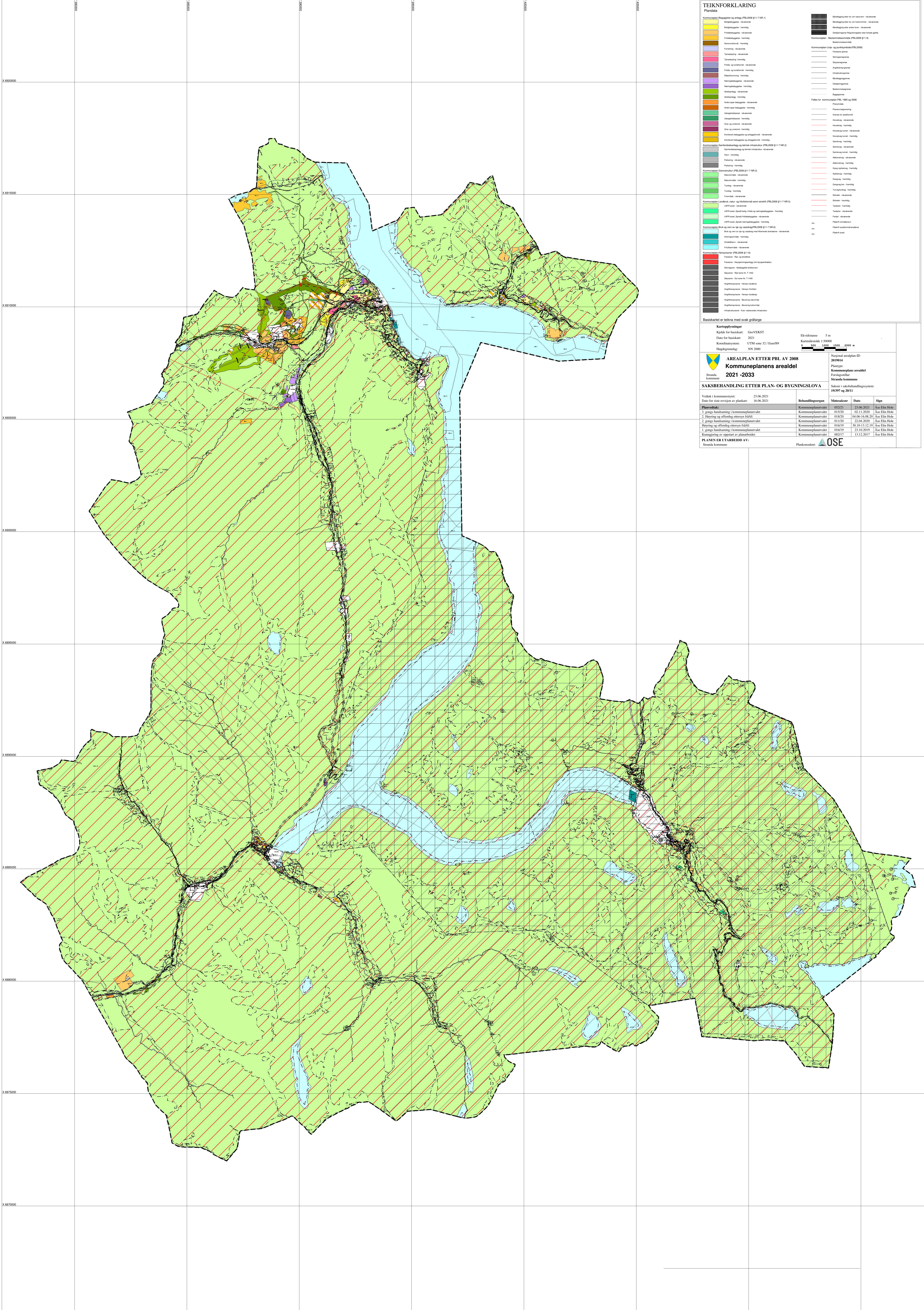


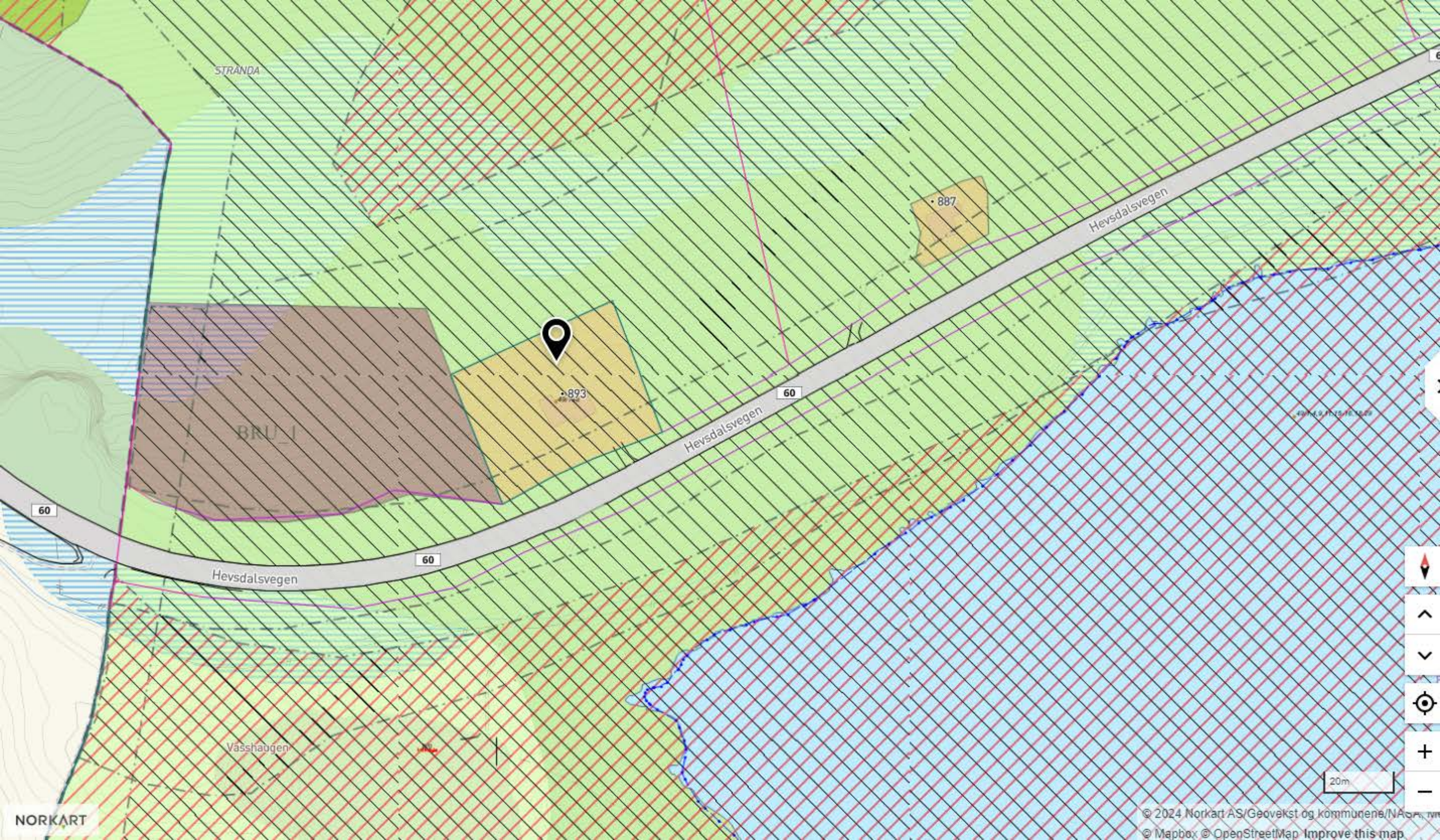
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

|                                                                                   |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| VEG                                                                               |                                |
|  | Annet vegareal                 |
|  | Avgrensning mot annet vegareal |
|  | Vegdekkekant                   |
|  | Vegskulderkant                 |
|  | Veg                            |





STRANDA

• 887

Hevsdalsvegen

60

Hevsdalsvegen

• 893

BRU\_I

60

60

Hevsdalsvegen

Vasshaugen

20m



Stranda kommune

# Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

**Framlegg 16.06.2021**

**Til å vere stolt av**

## 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) Terrengtilpassing.....                                        | 13 |
| 2.19) Inngrep i sjø/strandsona .....                                | 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 |

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                     | 19 |
| 3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål .....                                 | 21 |
| 3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                             | 22 |
| 3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet .....                              | 22 |
| 3.2.2 Hamn .....                                                                  | 23 |
| 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 .....                     | 25 |
| 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-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) .....              | 27 |
| 3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) ..... | 27 |
| 3.5.5) Natur-, ferdsel- 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) Sikringssone (H_100) .....                                                 | 29 |
| 4.1.2) Støysoner (H_200) .....                                                    | 29 |
| 4.1.3) Faresone (H_300) .....                                                     | 29 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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) <i>Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag</i> .....     | 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) <i>Reguleringsplanar under arbeid - retningsline</i> .....            | 34 |
| 5) Bestemmelsesområde .....                                                  | 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 føresegn 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 retningslinene.*

## 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:

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

skal gjelde før 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 før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld før 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 avbøtande 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 frådeling 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 offentleg 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
- Forskoting av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter [TEK 17](#) eller ev. tilsvarende 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 m<sup>2</sup> 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 bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjops- 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 m<sup>2</sup> i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentlig verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m<sup>2</sup> 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. | Sykel (pr. bueining) min. |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Frittliggjande småhus                                | 2                                 | 1 – 2*                    |
| Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m <sup>2</sup> | 1                                 | 1*                        |
| Sekundærleilegheit i bustad over 40 m <sup>2</sup>   | 2                                 | 1 – 2*                    |

|                            |                                                                         |        |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| Konsentrert småhusbusetand | 2,<br>tillegg ein ekstra for kvar 3.<br>bueining, for gjesteparkering   | 1 – 2  |
| Blokk                      | 2,<br>tillegg ein ekstra for kvar 3.<br>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.

| Føremål                   | P-føremål                           | Biloppstilling<br>(min.) | Sykkel<br>(min.)* |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Forretning/detaljhandel   | Parkeringsplass (Ppl.)/40<br>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<br>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 før bustadområdet Hole.

**Sunnylven:**

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

**Stranda:**

BOP\_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker 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 trafikksikker 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 sjøarealet 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 byggjegrænse for bustadhus.

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

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrænsene 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 m<sup>2</sup> for nærleikeplass og 1 500 m<sup>2</sup> 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: Før 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: Tiltrådte grenseverdier for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016](#) skal ikkje overskridast, lågare eller lik  $L_{DEN}$  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 bueiningar, 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/byggjesøknad.

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                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tal bueiningar</b>               | 4 – 20                                                                       | 25 – 50                                                                                                                                     |
| <b>Minimum storleik</b>             | 200 m <sup>2</sup>                                                           | 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| <b>Avstandskrav</b>                 | Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt                     | Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt                                                                                   |
| <b>Tidspunkt for ferdigstilling</b> | 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 før områdeleikeplassen er opparbeidd |
| <b>Minimumskrav til utstyr</b>      | Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*                        | Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*                                                |

\* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass 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 bueiningar 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 stette 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 bueiningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining 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 bueiningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining 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 (høgdereferanse 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, rorbu) | 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 rorbu 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 enkeltsaker 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 føresetnadar, 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/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone 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 byggjesaker/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 verdivurderingane [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 snarveggar 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 løypestrase, turveg, snarveg, tilkome til utmark, strandsone, friområde, leike- og aktivitetssområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankingsmoglegheiter 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 Kjølås - 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 Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V\_16; Veg til Lien hyttefelt.

## 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 m<sup>2</sup> for dei ulike bygdelaga.

#### 2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. 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 oppretthaldast 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

Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense 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 fastlagd 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 matrikkelova.

##### Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 40 % BYA for frittliggjande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m<sup>2</sup>.

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

##### Byggjehøgde

For frittliggjande 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 bueiningar eller meir, inntil 4 etasjar*
- *Høgblokk, 4 bueiningar 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 arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

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

**Minste uteopphaldsareal (MUA)**

For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m<sup>2</sup>, der minst 25 m<sup>2</sup> skal vere privat/skjerma.

For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining, der minst 10 m<sup>2</sup> 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 uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal 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\_12 Uksavika**

Det skal ikkje førast opp fleire bueiningar 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 m<sup>2</sup> BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m<sup>2</sup> BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m<sup>2</sup> 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 tomter 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 m<sup>2</sup>. Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgde rekna 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) Sentrumsføremål**

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg 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 sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

#### 3.1.4) Forretning

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

#### 3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

Føremålet 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, gangveggar.

#### 3.1.7) Råstoffutvinning

Føremålet 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 frâdeling til slike føremål før 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

Føremålet 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

Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før 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**

1. Naust i regulerede område kan ha BRA inntil 50 m<sup>2</sup>. I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m<sup>2</sup> BRA.
2. Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggt teknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. 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.
16. Ved søknad om løyve til frådelling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

### iii) Flytebrygger retningsline

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
3. 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.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.
5. 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, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

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

BKB\_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv). Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring. Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

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

BKB\_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, 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, uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal.  
Det kan maksimalt førast opp 10 bueiningar 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): Kombinasjons bustad, uteopphaldsareal, offentlig eller privat tenesteyting.

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

BKB\_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, 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 sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

For avkøyrslar 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 sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

V\_1 – Veg frå Opplenskedalen 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.

#### Skogsbilvegar

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

- [Skogsdrift og veger i bratt terreng](#) – en veileder i planlegging
- [Skogsvegar og skredfare](#) - rettleiar
- [NVE rapport 9/2019](#) – fareindikatorar ved skogsvegbygging

#### 3.2.2 Hamn

SHA\_1 – Liabygda ferjekai

Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA\_1-2 – Ovråneset

Framtidig hamn.

### Ankring \_1 – Geiranger

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.

### 3.2.3) Parkeringsplassar (SPA\_#)

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det først opp toalett og utstyr til renovasjon.

## 3.3) Grønstruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt](#)

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.

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.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

### 3.3.1 Friområde (GF\_#)

Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF\_#.

Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

### 3.3.2 Naturområde (GN\_#)

Areal sett av for å sikre badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

### 3.3.3 Turveg

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).

Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

Turveg TUR\_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR\_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

*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.*

### 3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt](#)

Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren [Tilrettelegging av turveier, løyper og stier](#) skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren [Skiltmanual](#) leggjast til grunn.

#### 3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)

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.

#### 3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN\_#)

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 m<sup>2</sup> 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 søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

#### 3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan førast opp inntil 5 bueningar innanfor formålet.

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m<sup>2</sup>, inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan førast opp mindre bygningar på til saman 49 m<sup>2</sup> BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

Saman med byggjesøknad skal det liggje føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkøyrslø m.m.), inklusiv uteopphaldsareal.

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.

Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.

#### 3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. [pbl. § 11-11 nr 4](#).

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.

#### 3.4.5 Vernskog

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 [Statleg skredfarekartlegging for Stranda](#) og [registrering av vernskog](#) utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

#### 3.4.6 LNF retningslinjer

*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 busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.*

*For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.*

*Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.*

*Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ [1-8](#) og [11-11](#), nr. 2 og 4.) I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.*

*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.*

*Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.*

*I god tid før det kan gjerast nye søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.*

*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 toalett, parkering mv.) Før det kan gjevast løyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.*

*For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgeving nyttast.*

#### 3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jf. pbl. §§ [11-72](#). [avsnitt nr. 6](#), [siste avsnitt og 11-11](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

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.

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.

#### 3.5.1) Farleier

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 ([forskrift om farleder](#)).

#### 3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika

Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.

#### 3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)

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.

#### 3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

#### 3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.

Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

#### 3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- 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.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
  - Løysing for molo

- Landfeste
- Utfylling i sjø/sjøbotn
- Tilkomst
- Parkeringsareal, oppstillingsplassar
- Eventuelle servicebygg
- Lyssetting av anlegget
- Murar
- Koter, før og etter tiltak
- Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
- VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
- Naust

### 3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrænse mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>. For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km<sup>2</sup> er det sett byggjegrænse på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrænse.

Anna byggjegrænse kan nyttast etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

## 4) Omsynssoner

### 4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

#### 4.1.1) Sikringssone (H\_100)

Nedslagsfelt drikkevatt - omsynssone H\_110\_#

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H\_110\_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

#### 4.1.2) Støysoner (H\_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H\_210\_#

Innanfor omsynssone H\_210\_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H\_220\_#

Innanfor omsynssone H\_220\_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegnar. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

#### 4.1.3) Faresone (H\_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H\_310\_#

H310\_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310\_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4.

H310\_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggt teknisk forskrift § 7-3.

H310\_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310\_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

#### Høgspenningsanlegg – omsynssone H\_370\_#

For omsynssone H\_370\_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) [LOV-1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

### 4.2) Infrastruktursone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav b\)](#) og [retningslinje for omsynssone H\\_400](#)

#### 4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur

Sone på 35 m frå senterline i tunnel og 35 m høgde over tunneltaket der det ikkje kan gjennomførast tiltak før tiltaket er avklart med vegeigar.

### 4.3) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c\)](#) og [retningslinje for omsynssone H\\_500](#)

#### 4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H\_510\_# og omsyn kulturlandskap – H\_550\_#

- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

#### 4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H\_530\_#, omsyn landskap H\_550\_#

- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

#### 4.3.3) Omsyn landskap H\_550\_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi.

Omsynssona tilsvavar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet.

Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

- Det skal ikkje gjennomførast utbyggingstiltak som kan verke skjemma på landskapet.
- Kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite
- Krav om HIA/KUVA for tiltak/planar som kan kome i konflikt/påverke verdsarvverdiane
- Rettleiarane [miljøkonsekvensutgreiing](#) og [konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder](#) skal leggjast til grunn for HIA/KUVA.

#### 4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560\_1 - 3 marin

- I sonene skal omsyn til gyteområde leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruk, bygge- og anleggstiltak. Vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl. at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.

#### 4.3.5 Bevaring naturmiljø – H\_560\_101 - 103 verna vassdrag

Dei ulike områda av verna vassdrag blir delt inn i forvaltningsklasser, jamfør kapittel om verna vassdrag i planomtalen.

- H\_560\_1 og H560\_2: Løyve til bygge- og anleggstiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.
- H\_560\_3: Ikkje løyve til bygge- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.

#### 4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H\_570, omsyn landskap H\_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.

- *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 leggjast 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="#">Hyskjet 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 før 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 planlagt 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 høgspenlinjer. 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 – Indreeide                   | 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 før vedtak av arealdelen.*

### 5) Bestemmelsesområde

BO\_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast 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.



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD  
PB. 222  
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Lars Hellevik 21240177  
Vår referanse: 3522399/24376914  
Bestilling: C3 2024-06-27 (5) 44

Dato  
27.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 108190          | 58             | 13.11.1979         | REGISTRERING AV GRUNN  |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

Stranda

kommune

DAGBOKFØRT

13 NOV 79 08100

SØRENØKRAIVEREN I  
NORDRE SUNNMØRE

## MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Langlo (elend. navn), gr. nr. 49 br. nr. 1Parsellen er gitt br. nr. 198 (fylles ut av tinglysningssdommeren)Parsellen er også betegnet "Buvasshytta" gate/vei nr. \_\_\_\_\_  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 79 den 9/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over  
**parsell av 49/1**

Forretningen er forlangt av **Josefine M. Langlo**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Oppm. sjefen og utført av I. Frøysadal.**I nærvær av kartvitne **Ansgar Hjelle og Lars O. Sve**

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Selgar: Josefine Østensen Langlo møtte ikkje.

Kjøpar: Arne Vollset møtte ikkje.

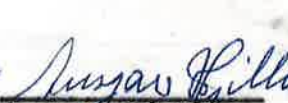
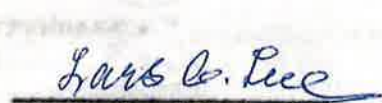
Nabo: Asle Kleppe møtte for Statens Vegvesen. Josefine Ø. Langlo møtte ikkje.

Grensene er som kartet viser og måler i meter:

|                       |             |           |
|-----------------------|-------------|-----------|
| Frå pkt. 1 til pkt. 2 | mot 49/1    | = 49:69 m |
| " " 2 " " 3           | " 49/1      | = 39:26 " |
| " " 3 " " 4           | " Rv. areal | = 20:27 " |
| " " 4 " " 5           | " - " -     | = 12:92 " |
| " " 5 " " 6           | " - " -     | = 15:71 " |
| " " 6 " " 1           | " 49/1      | = 38:94 " |

Arealet utgjør 1887.8 m<sup>2</sup>

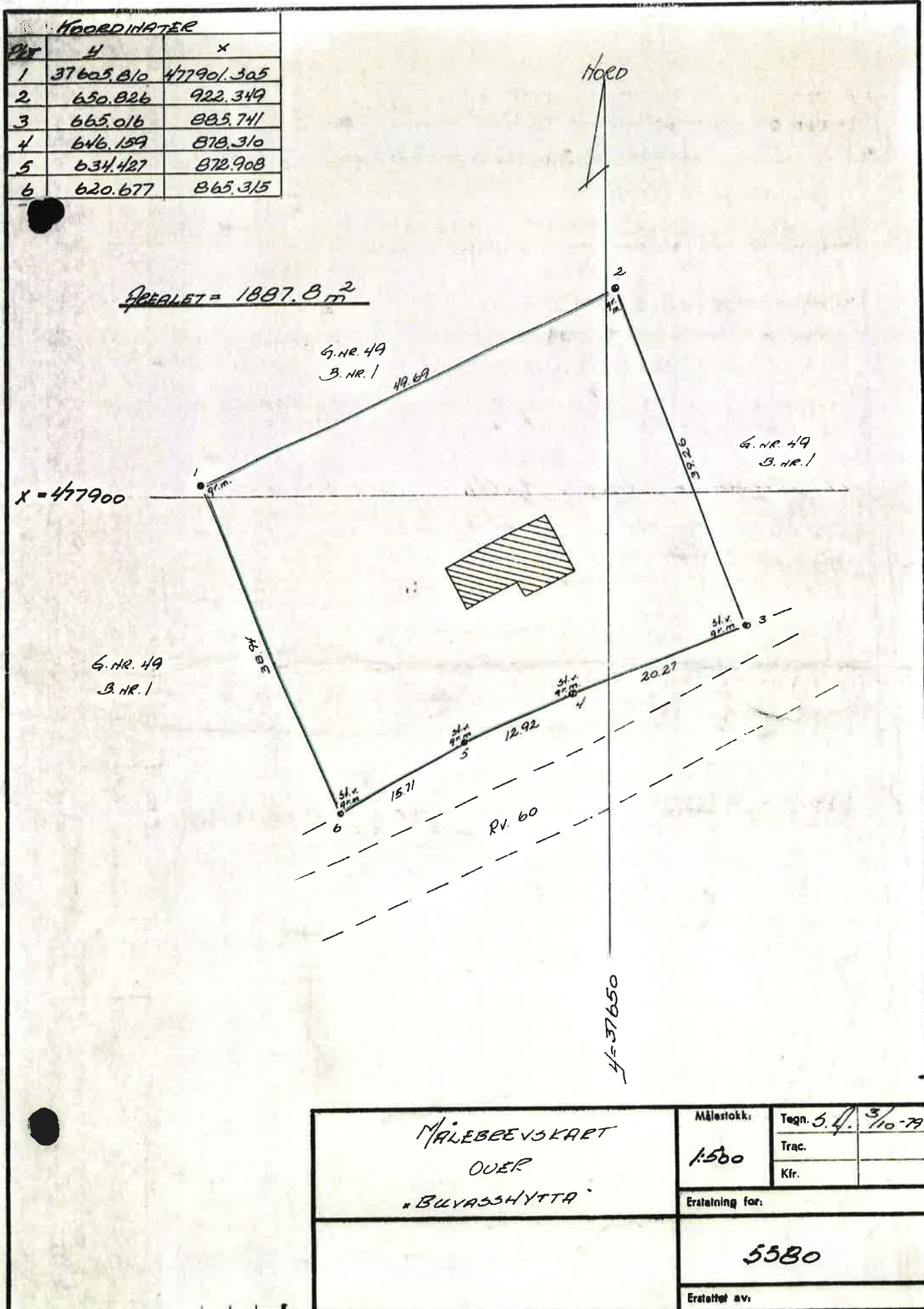
Forretninga slutt.

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Tor Torheim<br>oppm. sjef                                                           | Ansgar Hjelte<br>kartv.                                                             | Lars O. Sve<br>kartv.                                                                |

  
 Josefine Ø. Langlo  
 selgar

  
 vegm. Ståle Solheim  
 for Statens Vegvesen.

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale, Grensebefaring, hvem som her påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **HYTTETOMT**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *Bk. m 2,83*

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "**Buvasshytta**" *bm 198*

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-  
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

*Tor Torheim*  
Tor Torheim  
oppm. sjef

*Ansgar Hjelte*  
Ansgar Hjelte

*Lars O. Sve*  
Lars O. Sve

Påtegninger: <sup>3)</sup>

Utparselleringa er godkjent i Fylkeslandbr. styret i sak  
nr. 418-11/79.

Dokumentet er ikkje i strid med delingsforbudet i lov om  
planlegging i strandområder.

*Tor Torheim*  
Tor Torheim  
oppm. sjef

*[Red mark]*

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Hevsdalsvegen 893

## Høyde over havet

544 m



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra        | 1 t 31 min 🚗      |
| 🚏 Svartevatnet<br>Linje 110, 250 | 7 min 🚶<br>0.5 km |

## Avstand til byer

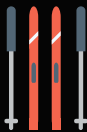
|              |              |
|--------------|--------------|
| Ålesund      | 1 t 18 min 🚗 |
| Ulsteinvik   | 1 t 55 min 🚗 |
| Kristiansund | 3 t 34 min 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 🚗 Stranda           | 11 min 🚗 |
| 🚗 Brunstad Kraft AS | 12 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn  
• Avstand til nærmeste løype: 2 km



Alpin  
• Strandafjellet Skisenter  
• Kjøretid: 3 min  
• Skitrekking i anlegget: 7



## Aktiviteter

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Velleseterhytta       | 5.7 km   |
| Patchellhytta         | 9 km     |
| Stranda Golfklubb     | 18 min 🚗 |
| Ikkornnes Friluftsbad | 23 min 🚗 |

## Sport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Strandahallen<br>Aktivitetsshall, ballspill, fotball | 7 min 🚗<br>8.4 km |
| ⚽ Vestborg ballbane<br>Ballspill, sandvolleyball       | 8 min 🚗<br>8.6 km |
| 🏊 Stranda Treningssenter                               | 10 min 🚗          |
| 🏊 Family Sports Club Sykkylven                         | 21 min 🚗          |

## Dagligvare

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Spar Svingen           | 8 min 🚗  |
| Nærbutikken Velledalen | 10 min 🚗 |

## Varer/Tjenester

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 🏪 Vitusapotek Stranda | 10 min 🚗 |
| 🍷 Stranda Vinmonopol  | 10 min 🚗 |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024