

Tilstandsrapport

📍 Storgata 20, 6200 STRANDA

📖 STRANDA kommune

gnr. 53, bnr. 192, snr. 7

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 15031-1192

Referansenummer: BM8621

Autorisert foretak: Steinar Belsby

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Sentral leilighet i 2. etg i Storgt 20.
Leilighet fra 2007.
Leilighet med parkett på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.
Flis på gulv og vegg på bad.
Bod på terrasse og på terrengnivå.
Pen leilighet med normal slitasje fra byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himling:
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:
Bygning har i hovedsak malt strie som overflate på vegger.

Gulv:
Bygning har parkett som overflate på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegg.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.
Opplegg for v.maskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med glatte fronter.
Lakka fronter.
Over- og underskap. Overskap med delvis glassdører i overskap.
Laminert benkeplate
Platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannsbereder på 200 l fra 2007.
Ventilasjonsanlegg.
Sentralstøvsuger
Innlagt fiber.
Innlagt gass. Gassovn/peis på stue.
Uttak for gass på veranda.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

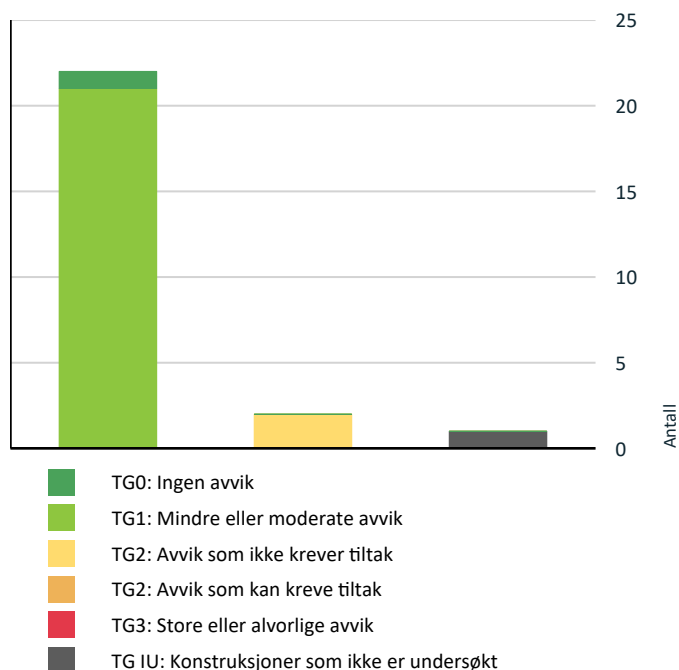
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er basert på synfaring, samt opplysninger som er gjevne ved synfaring eller ved andre høve.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

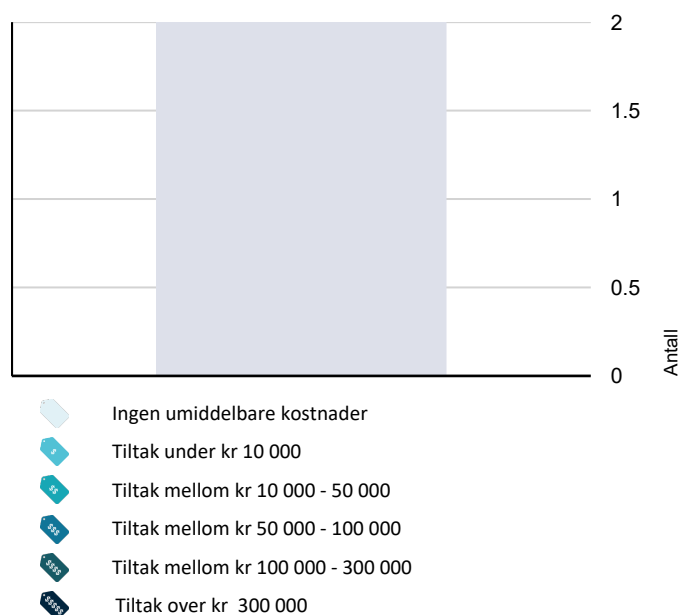
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Standard

Bygningen har normal standard frå byggeår.

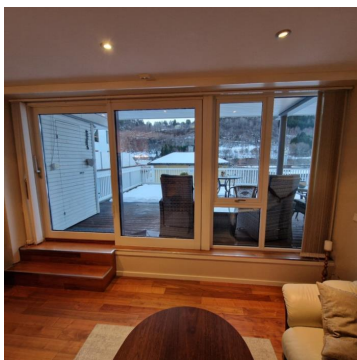
Vedlikehold

Normalt vedlikehold og slitasjegrad basert på observasjonar ved befarings og samtidig teke omsyn til bustadens alder/konstruksjon

UTVENDIG

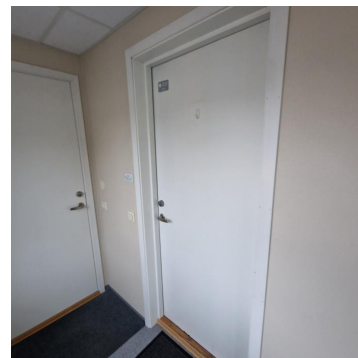
! TG 1 Vinduer

Vindu i treramme frå 2007

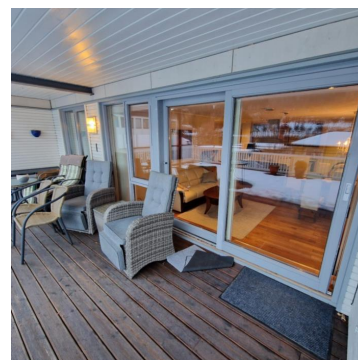


! TG 1 Dører

Glatt malt hovedinngangsdør.
Skyvedør til veranda



Inngangsdør frå felles gang.



Skyvedør på veranda.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda frå byggeår.
Verandadekke av tre.
Rekkverk av tre.



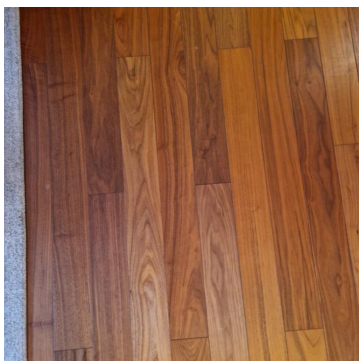
Veranda, delvis snødekt.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Parkett på alle gulv.
Flis på bad.
Belegg i bod.
Malt strie på vegger.
Malte plater i himling.



Parkett på gulv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskille.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

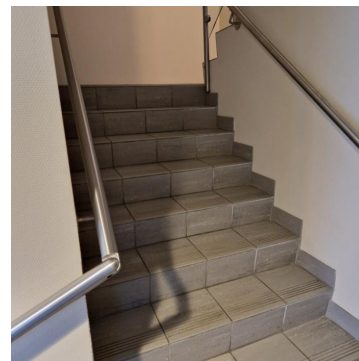
Gassovn er montert på stue.



Gassovn.

! TG 1 Innvendige trapper

Felles trapperom og trapper.
Heis i bygning.



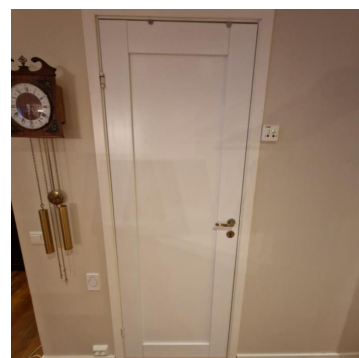
Innvendig trapp.



Heis og inngangsparti.

! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører fra byggeår.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad frå byggeår i 2007.
Oppført etter regelverk på oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg.
Malte plater i himling.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Bad frå byggeår.

Vurdering av avvik:

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

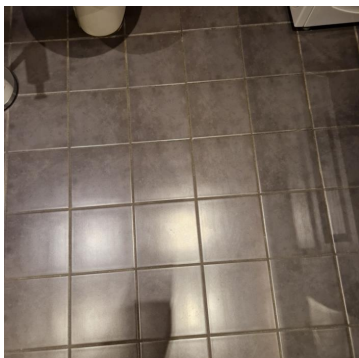
Bad fungerer som det står i dag.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

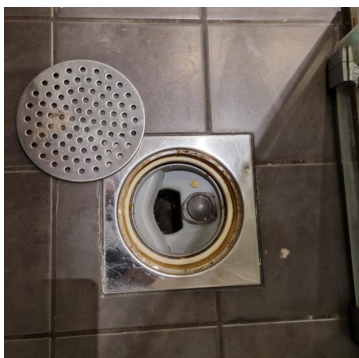
Våtrom fungerer som det står.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

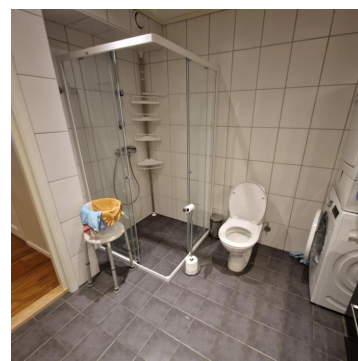


ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne på 1 x 1 m.

Opplegg for v.maskin, toalett og vask m/innredning.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg plassert på teknisk rom.

Tilstandsrapport



Styringspanel for ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

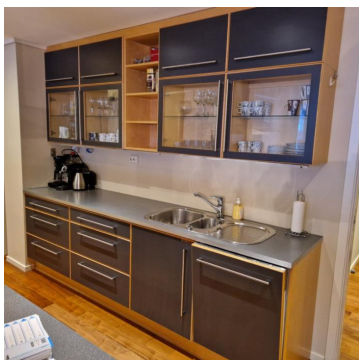
! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med vannførende ledninger ligger mot betongvegger og naboseksjon.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

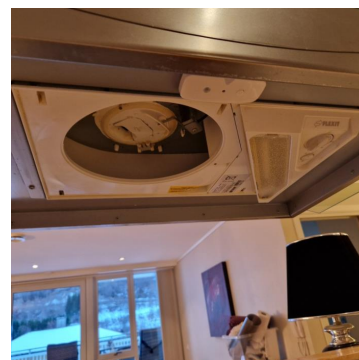
! TG 1 Overflater og innredning



ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledning av plast

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom

Tilstandsrapport



Styringspanel



Anlegg

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

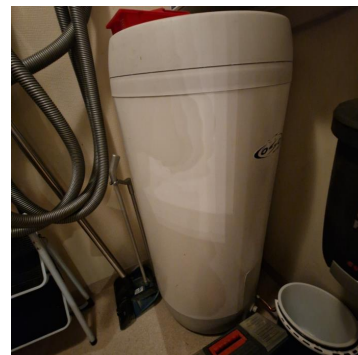
Det er montert sentralstøvsuger i teknisk rom



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i teknisk rom.

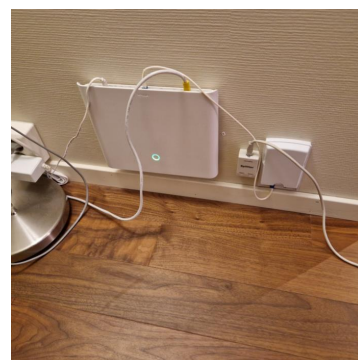
Det er ikkje avrenning frå gulv på teknisk rom, men rør føring frå ventil til bad.



! TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiber i leilighet

Det er montert uttak for gass på terrasse.



Fiber



Uttak for gass på terrasse.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Normalt lukka anlegg.

Utført av godkjend bedrift.

Anlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

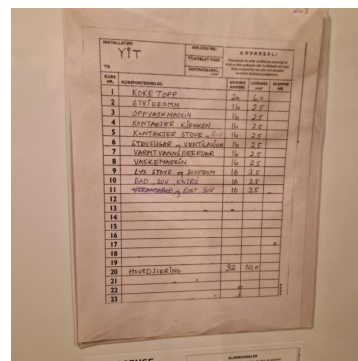
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

Bygning har sentrealt varslingssystem med direkte varsling til 110-sentralen

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**
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Sentral leilighet i Stranda sentrum.

Leilighet i 2. etg med 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

Større terrasse og bod på terrasse og på gatenivå.

Pen leilighet, solrik

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	26 328
Eigedomsskatt	Kr.	4 326
Vassavgift	Kr.	3 335
Avløpsavgift	Kr.	4 125
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

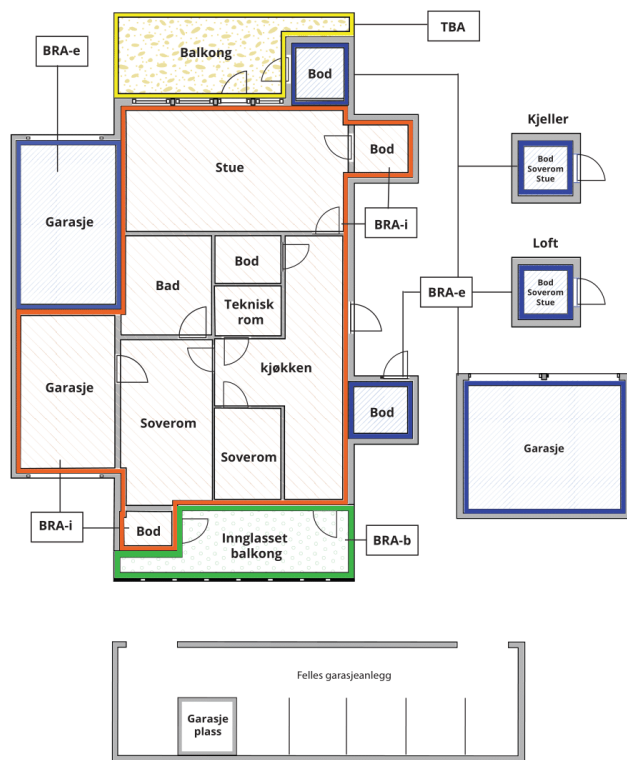
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	1		76	
Etasje 2		3		3	
SUM	75	4			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	
Etasje 2	Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	Teknisk rom , Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Steinar Belsby	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	53	192		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 20

Hjemmelshaver

Engeset Berit Susan, Engeset Jeanette, Teigen
Marianne Engeset, Engeset Sigrun Oline Johanne,
Engeset Synnøve Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjon ligg med adresse Storgata 20 på Stranda.
Denne ligg i Stranda sentrum direkte mot fv 60 mot Ålesund/Stryn.
Det er gangavstand til butikkar, off. kontor, samt bank- og posttenester.
Det er vidare omlag 1,5 km til u.skule, v.g. skule og off. barnehage.

Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.

Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomt er opparbeidd.
Denne har fortau av betong mot nord og vest.
I sør grensar tomt mot bustadbygg og p-plass.
i Aust mot bolighus.

Tinglyste/andre forhold

Eigedomen er serksjonert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BM8621>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240228
Adresse	Storgata 20		
Postnr.	6200	Sted	STRANDA
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Jeanette Engeset og Marianne Engeset Teigen har fullmakt fra statsforvalter for Sigrun Engeset
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Marianne Engeset	Etternavn	Teigen
Selger 2 Fornavn	Synnøve Kristin	Etternavn	Engeset
Selger 3 Fornavn	Berit Susan	Etternavn	Engeset
Selger 4 Fornavn	Jeanette	Etternavn	Engeset

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

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 ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har vært lekkasjer på tak over terrasse fra balkong over. Dette er utbedret og terrassetak er byttet (reklamsasjonssak).
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Ous og Emdal bygg.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se punkt over
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 ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
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 ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Årlig kontroll av gassanlegg
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

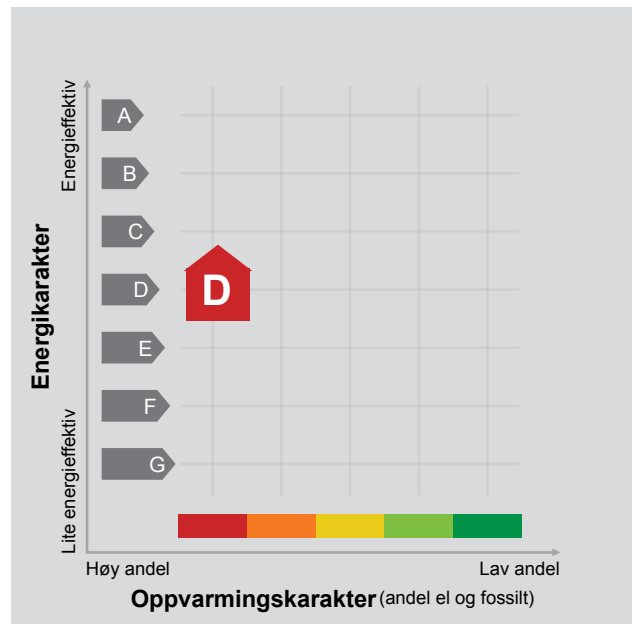
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. 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

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 20
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17131745
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-64375
Dato	06.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.11.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.10.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	6/100	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	12.11.2007			53/192, 53/192/0/7

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGESSET BERIT SUSAN F060975*****	Hjemmelshaver (H) 50/1750	ØVSTE NAKKEN 31B 6014 6014 ÅLESUND	Bosatt (B)
ENGESSET JEANETTE F160474*****	Hjemmelshaver (H) 50/1750	LEIL. 3160, AGMUND BOLTS VEI 10 0664 0664 OSLO	Bosatt (B)
TEIGEN MARIANNE ENGESSET F160966*****	Hjemmelshaver (H) 100/1750	FAGERLIVEGEN 66 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)
ENGESSET SYNNØVE KRISTIN F171067*****	Hjemmelshaver (H) 100/1750	BYGDAVEGEN 170 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)
ENGESSET SIGRUN OLIVE J F180945*****	Hjemmelshaver (H) 29/35	c/o Marianne E Teigen, Fagerlivegen 66 6200 6200 STRANDA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 20	H0203	53/192/0/7	77	3	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	53/192/0/7	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Storgata 20 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	107 Sløgstad	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	17131745		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	21.11.2007
2	17131745	3	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 17131745: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 21.11.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1004
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	425
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1429
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.01.1900	10.01.1900
Igangsettingstillatelse	16.03.2007	27.03.2007
Tatt i bruk	21.11.2007	06.05.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 20	H0203	53/192/0/7	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	238	0	238	0	0	0
H03	4	355	0	355	0	0	0
H02	4	355	0	355	0	0	0
H01	0	56	425	481	0	0	0

2: Bygningsendring 17131745-3: Ombygging, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Tatt i bruk	17.06.2008
-------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/192/0/7	-	-	-	-	-

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 53/192

Bruksnavn	BJØRKVOLL	Beregnet areal	679.3
Etablert dato	24.10.1964	Historisk oppgitt areal	679,7
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910253.19	393434.26	0	Ja	679.3	



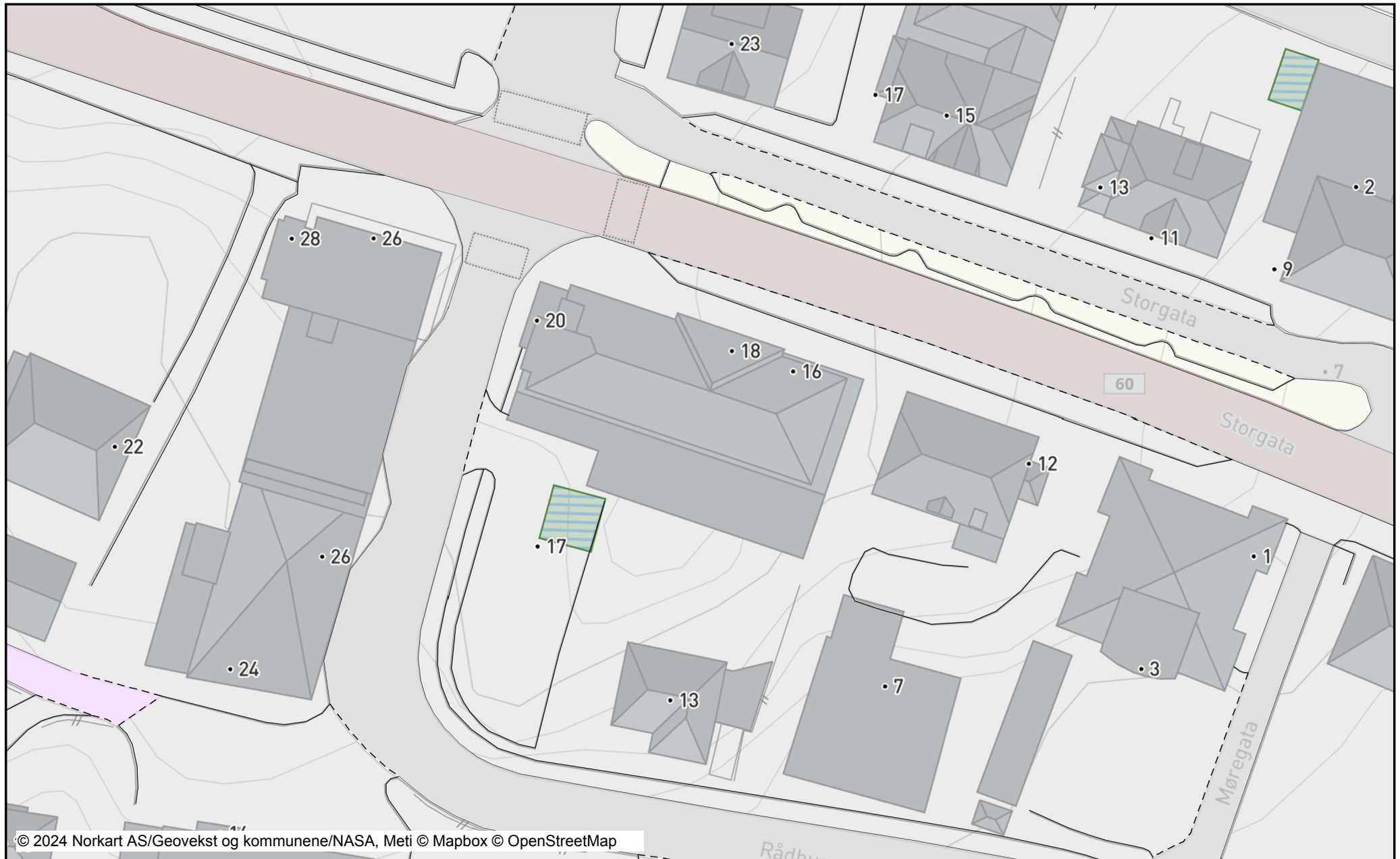
Situasjonsplan 53/192

Dato: 08.11.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

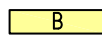
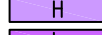
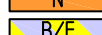
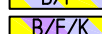
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	Veg

TEIKNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVA (PBL) § 12 - AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

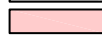
BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL §12-5 nr. 1)

	B	FRITTLIGGANDE SMÅHUSBEBYGGELSE <1111>
	TK	TENESTEYTING, KYRKJE <1164>
	TF	TENESTEYTING, FORSAMLINGSLOKALE <1165>
	TA	TENESTEYTING, ADMINISTRASJON <1166> (PBL §12-5 nr. 6)
	C	CAMPINGPlass <1173>
	H	HOTELL <1320>
	I	INDUSTRI <1340>
	L	GODSLAGER <1502>
	E	ENERGIANLEGG <1510>
	A	AVLØPSANLEGG <1542>
	N	NAUST <1589>
	B/F	BUSTAD/FORRETNING <1801>
	B/F/K	BUSTAD/FORRETNING/KONTOR <1802>
	F/K	FORRETNING/KONTOR <1810>
		ANGITT BYGGE- OG ANLEGGFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVUDFORMÅL <1900>

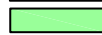
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 2)

	KØYREVEG <2011>
	FORTAU <2012>
	TORG <2013>
	GANG-/SYKKELVEG <2015>
	GANGVEG <2016>
	ANNAN VEGGRUNN, TEKNISK ANLEGG <2018>
	ANNAN VEGGRUNN, GRØNTAREAL <2019>
	KAI <2041>
	PARKERINGSPLASSAR <2082>
	PARKERINGSBUS-/ANLEGG <2083>

GRØNNSTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 3)

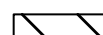
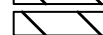
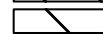
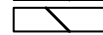
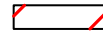
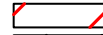
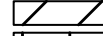
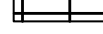
	NATUROMRÅDE <3020>
	TURVEG <3031>
	PARK <3050>

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

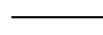
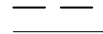
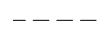
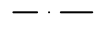
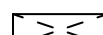
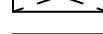
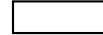
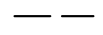
	HAMNEOMRÅDE I SJØ <6220>
	NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG <6610>
	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ <6710>

HENSYNSSONER

(PBL §11-8)

	SIKRINGSSONE, FRISIKT <140>
	ANDRE SIKRINGSSONER <190>
	STØYSONE, RAUD SONE <210>
	STØYSONE, GUL SONE <220>
	FARESONE, RAS- OG SKREDFARE <310>
	FARESONE, FLOMFARE <320>
	SÆRLEGE OMSYN, BEVARING KULTURMILJØ <570>
	BANDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNE (sone d) <730>

LINJE- OG PUNKTSYMBOL:

	REGULERINGSGRENSE
	FORMÅLSGRENSE
	BYGGEGRENSE
	EIGEDOMSGRENSE
	SENTERLINJE I VEG
	FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
	REGULERT KANT KØYREBANE
	EKSISTERANDE BYGG SOM IKKJE INNGÅR I PLANEN
	EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	AVKØYRSEL
	AVGRENSING HENSYNSSONER
	GRENSE FOR 1/1000 SANNSYN, FLODBØLGJE

Stranda kommune. Reguleringsplan med føresegner for:

OMRÅDEREGULERING - STRANDA SENTRUM

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjonar		dato	sak	sign
A	Revidert etter offentlig ettersyn.	09.09.2011		
B	Flaumsikringssone Storelva	25.10.2011		
Kunngjort oppstart av planarbeid/ off. ettersyn av planprogram		17.02.2010	KOM 009/10	GVB
1. gongs behandling i planutvalget		09.09.2011	PLA 017/11	GVB
Offentlig ettersyn		23.03.11 - 05.05.11		
2. gongs behandling i planutvalget		22.09.2011	PLA 070/11	GVB
Vedtak i kommunestyret		09.11.2011	KOM 085/11	GVB

Dato:

10.03.2011

Utarbeidd av:



Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL
Storledbakken 5
6003 Ålesund
Telefon: 951 55 597
e-post: grete@gvb.no

Oppdragsnr.:

0913

Tegningsnr.:

01

Rev.:

B

Målestokk:

1:1000

FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR STRANDA SENTRUM

Føresegner datert 10.03.2011

Plankart datert 10.03.2011

Rev A: 09.09.2011

Rev B: 25.10.2011

Eigengodkjend i kommunestyret 09.11.2011, sak KOM 085/11

Mindre reguleringsendring 26.01.2017, sak PLA 008/17

Mindre reguleringsendring 31.08.2017, sak PLA 059/17

Mindre reguleringsendring 08.02.2018, sak PLA 012/18

Mindre reguleringsendring 11.04.2022, sak PLA 023/22

Mindre reguleringsendring 17.06.2024, sak PLA 045/24

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som **områderegulering**. Planen viser følgjande arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (sosikode 1111)
- Tenesteyting, kyrkje (sosikode 1164)
- Tenesteyting, forsamlingslokale (sosikode 1165)
- Tenesteyting, administrasjon (sosikode 1166)
- Campingplass (sosikode 1173)
- Hotell (sosikode 1320)
- Industri (sosikode 1340)
- Godslager (sosikode 1502)
- Energianlegg (sosikode 1510)
- Avløpsanlegg (sosikode 1542)
- Naust (sosikode 1589)
- Bustad/forretning (sosikode 1801)
- Bustad/forretning/kontor (sosikode 1802)

- Forretning/kontor (sosikode 1810)
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (sosikode 1420)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (sosikode 2011)
- Fortau (sosikode 2012)
- Torg (sosikode 2013)
- Gang-/sykkelveg (sosikode 2015)
- Gangveg (sosikode 2016)
- Annan veggrunn, teknisk anlegg (sosikode 2018)
- Annan veggrunn, grøntstruktur (sosikode 2019)
- Kai (sosikode 2041)
- Parkeringsplass (sosikode 2082)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Naturområde (sosikode 3020)
- Turveg (sosikode 3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr. 6)

- Hamneområde i sjø (sosikode 6220)
- Naturområde i sjø og vassdrag (sosikode 6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (sosikode 6610)

Planen viser følgende hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)
- Andre sikringssoner (sosikode 190)

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

- Ras- og skredfare (sosikode 310)
- Flomfare (sosikode 320)

Soner med særlege hensyn (pbl §11-8 pkt. c)

- Bevaring av kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Støy

Plankartet viser soner for støy knytt til anløp av skip ved den planlagde djupvasskaia og etablert ferjetrafikk. Støysonene er vist som raud og gul sone, i samsvar med rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet.

I tillegg er det vegtrafikkstøy i planområdet.

Avbøtande tiltak: For områda B6, B7, B/F/K1-4, B/F/K/Be1 og B/F/K/G1 skal avbøtande fasadetiltak utgreiast i samband med byggemelding, i samsvar med støyvurderingane frå Multiconsult 07.11.2006 (djupvasskaia) og frå Cowi 19.09.2010 (vegtrafikk og ferjekai).

2.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for dei einskilde områda er vist på plankartet. For nokre område er utnytting i tillegg nærare omtalt under dei einskilde byggeområda. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden. Graden av utnytting for dei einskilde eigedomane må ikkje overstige graden av utnytting for området.

2.3 Utforming av bygningsmassen

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form, farge og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i høve til omkringliggande bygningar.

Fargesetting av hus skal gjerast med avdempa fargar som harmonerer med omgjevnadane. Dette gjeld også farge på takteking.

2.4 Byggjegrenser

Bygningar skal plasserast innafor dei viste byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformål som byggegrense.

Planutvalet kan gjere unntak frå byggegrensene når det gjeld mindre uthus o.l.

Garasje / carport kan byggast inntil 1 meter frå nabogrense.

2.5 Uteareal

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at uteområda får ei god utforming, og kan stille krav om at det skal leggjast fram teikningar for uteareal, køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, leikeområde m.m. for godkjenning.

Ved byggemelding av 3 eller fleire bustadar eigna som familiebusadar, eller ved byggemelding av einskilde familiebusadar i område som det er naturleg å vurdere under eitt, skal det innarbeidast leikeareal i planane. Område som vert avsett til leikeareal skal vere minimum 15 m² pr. bustad, og skal vere eigna som leikeareal. Kommunen kan dipsensere frå kravet dersom det kan visast til at det i nærområdet frå før er tilrettelagt nok leikeareal.

Utemøblering, belegning, belysning og beplantning skal utformast i samsvar med kommunen sin materialstandard, der denne er gjeldande.

Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

Ved plassering av bygningar skal ein legge vekt på å verne naturleg vegetasjon og terrengformer. Ein skal i størst mogleg grad forsøke å ta vare på verdifull vegetasjon.

Nyplanting må ikkje vere til ulempe for nabo eller til hinder for offentleg ferdsel. Oppsetting av gjerde og hekk mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.

I område regulert til frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over eit plan gjennom dei tilstøytande vegar.

2.6 Reklameskilt m.m

Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar skal utformast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter, og må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre.

2.7 Parkering

Det skal opparbeidast biloppstillingsplassar på eigen grunn i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale vedtekter.

2.8 Krav om detaljregulering

For område som er naturleg å sjå på som ei eining, kan kommunen kreve at det vert utarbeidd detaljregulering for heile området, før byggjemelding for einskildbygg vert godkjend. Detaljreguleringsplanar skal leggst fram for rådet for funksjonshemma for uttale.

2.9 Gesimshøgder

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

2.10 Universell utforming

Ved detaljplanlegging og opparbeiding av planområdet skal omsynet til universell utforming vektleggast. Byggesaker skal leggst fram for Rådet for funksjonshemma til uttale, når byggesaka omfattar publikumsretta funksjonar, eller etter ei nærare vurdering blir sett som relevante for rådet for funksjonshemma sitt ansvarsområde.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggande småhusbebyggelse

Områda merka B1 – B11 på kartet kan nyttast til bustadar med tilhøyrande funksjonar.

I område med frittliggande bustadar kan det også innreist hyblar.

For frittliggande bustadar og rekkehus, skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar frittliggande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar. For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.

Garasje / carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² i ei høgde, med maksimal gesimshøgde på 3 m, og maksimal mønehøgde ikkje over 4,5 m. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Ved byggjemelding skal garasje/ carport og parkeringsplassar visast på situasjonsplanen som er vedlagd byggjemeldinga, sjølv om garasjen/ carporten ikkje skal byggast med ein gong.

Bustader, der terrengtilhøva ligg til rette for det, skal planleggast med livsløpsstandard.

For dei einskilde områda gjeld ut over dette følgjande reglar for arealbruk, høgder, parkering og garasjar:

B1, B2, B3: Områda kan nyttast til frittliggande bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar/ carportar.

B4: Området kan nyttast til blanda bebyggelse med frittliggande bustadar, og til konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leilegheiter. Bygningar som grensar inn til Fagervollvegen skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. For bygning med fleire leiligheter skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar bustad i bygning med fleire leilegheiter skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 1,25 bilar for kvar bustad. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass.

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheter. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

B5: Området omfattar Prestegarden, og skal nyttast til bustadformål. Området og bygningane skal bevarast slik dei ligg, sjå hensynssone H570_10, for bevaring av kulturmiljø.

B6: Området kan nyttast til frittliggande bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar/ carportar.

B7: Området kan nyttast til frittliggande bustadar, eller til konsentrert bustadbygging / rekkehus med tilhøyrande garasjar / carportar.

B8, B9: Områda kan nyttast til frittliggande bustadar og tomannsbustadar med tilhøyrande garasjar / carportar.

B10: Området omfattar to nye bustadtomter i Hagevika.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=20%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

B11: Området omfattar ein eksisterande bustadeigedom i Hagevika.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=10%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

3.2 Tenesteyting, kyrkje

Området merka TK1 og TK2 er sett av til tenesteyting, kyrkje.

TK1 omfattar Stranda kyrkje. Området kan nyttast til kyrkje og gravplass. Området og bygningane skal bevarast slik det ligg, sjå hensynssone H570_9 for bevaring av kulturmiljø.

TK2 omfattar Stranda kyrkjelydshus. Maksimal mønehøgde er sett til 6,5 m, og maksimal gesimshøgde er sett til 4,5 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=60%.

3.3 Tenesteyting, forsamlingslokale

Området merka TF1 på plankartet er sett av til forsamlingslokale, og omfattar Storfjord kulturhus. Kjellar kan nyttast til parkering.

Maks.3, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m. Kommunen kan godkjenne høgder inntil 14 m for takoppbygg som ligg tilbaketrekt frå gesims.

3.4 Tenesteyting, administrasjon

Området merka TA1 på plankartet er sett av til administrasjonsbygg.

Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 15 m.

Området merka TA2 på plankartet omfattar det gamle rådhuset, og er sett av til administrasjonsbygg. Bygget skal bevarast slik det står, sjå under hensynssone for bevaring av kulturminne,

3.5 Campingplass

Områda merka C1 – C2 på plankartet er sett av til campingplass. Områda kan nyttast til campinghytter, servicebygg, kiosk/administrasjonsbygg, campingvogner med tradisjonelle fortelt (tekstilduk), telt og bobilar. Spikertelt er ikkje tillatt. Det er høve til å etablere plattingar på terreng og enkle leveggar knytt til campingvognene.

C1 omfattar eksisterande campingplass. I samband med byggemelding av tiltak innanfor C1 kan det bli stilt krav om utarbeiding av situasjonsplan for heile området, som viser teltplass, oppstillingsareal for campingvogner, hytter, fellesanlegg, kiosk, køyre- og gangvegar, parkering m.m.

C2 omfattar eit utvidingsareal for C1. I samband med opparbeiding av C2 skal det utarbeidast situasjonsplan for heile området, som viser teltplass, oppstillingsareal for campingvogner, hytter, fellesanlegg, kiosk, køyre- og gangvegar, parkering m.m.

3.6 Hotell

Område merka H1 kan nyttast til hotell med tilhøyrande funksjonar.

Bygning kan oppførast med maks. 4, min. 3 høgder over terreng. Gesimshøgd maks. 15 m. Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=50%.

3.7 Industri

Område I1 (Stabburet) er sett av til industriformål, og kan nyttast til industri med tilhøyrande funksjonar.

Maks. 4, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m.

Maks BYA=60%. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden. Internt trafikkareal skal ikkje reknast med.

Bygningar kan oppførast med kjellar. Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Kjellar skal ikkje medreknast i talet på høgder.

Utelagring skal avgrensast mest mogleg, og skal skje på ein ryddig måte når det er nødvendig.

3.8 Godslager

Området merka L1 på plankartet er sett av til godslager/ godsterminal. Maks. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 8 m.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=40%.

3.9 Energianlegg

Området merka Tr ved Strandplassen er sett av til energianlegg, trafostasjon.

3.10 Avløpsanlegg

Området merka avløpsanlegg på plankartet er sett av til avløpsanlegg. Området skal nyttast til avløpsreinseanlegg med tilhøyrande verksemd og installasjonar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=70%. Maksimal mønehøgd er sett til 12,0 m.

Området knytt til bygg og installasjonar tillatast inngjerda for å imøtekome sikkerheita. Det skal vere passasje for allmenta mellom bygget og plangrensa mot elva på min. 2 m.

3.11 Naust

Området merka N1 på plankartet er sett av til naust. Området omfattar 2 eksisterande naust.

Maks BYA=25%.

Bygningane skal utførast med saltak med takvinkel 30-45 grader. Maks gesimshøgd 3 m, maks. mønehøgd 6 m. Møneretning skal peike mot sjøen.

3.12 Bustad/forretning

Områda merka B/F1 – B/F2 på plankartet er sett av til kombinert formål bustad/forretning.

Bygningar kan oppførast med kjellar.

Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Der anna ikkje er oppgitt, skal kjellar ikkje medrekast i talet på høgder.

For dei einskilde områda gjeld følgjande reglar for arealbruk, og for maksimum/ minimum etasjetal og høgder:

B/F1 (Remabygget):

Gesimshøgd maks. 14 m over Storgata. 1. etg. kan nyttast til forretningar. 2. høgda kan nyttast til forretning og parkering. 3. høgda kan nyttast til bustadar.

Maks BYA=85%.

B/F2:

- Gesimshøgd maks. 7 m. Mønehøgd maks. 9 m.
- 1 etg. mot Storgata kan nyttas til forretningar. 1 etg. mot Fagervollvegen kan nyttas til bustader.
- etg. og loft kan nyttast til bustader. Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. BYA for området er 85%.
- For kvar frittliggande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar. For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.
- Det skal lagast ein støyvurdering før det kan gis rammeløyve til bustadar.

3.13 Bustad/forretning/kontor

Området merka B/F/K1 – B/F/K13 på plankartet er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor, med tilhøyrande funksjonar.

B/F/K1 (Strandgården): Maks. 5, min. 3 høgder. Eventuell 5. etg. skal vere tilbaketrekt frå fasadeliv. Gesimshøgd maks. 16 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=100%

B/F/K2 (Grandbygget): Maks. 5, min. 3 høgder. Eventuell 5. etg. skal være tilbaketrekt frå fasadeliv.

Gesimshøgd maks. 16 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor.

3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

Unntak for areal innafor g/bnr. 52/158:

I 2. høgda skal det gis løyve til bustad samt offentleg eller privat tenesteyting i arealet innafor seksjon 2.

For areal i sørvestre del av 52/158 (under, i og over seksjon 4) gjeld følgjande:

Maks. 4 høgder. Gesimshøgd maks. 13 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

Byggeareal i 2. etasje som stikk ca. 1,2 m ut frå fasadelivet på sør- og vestsida av bygningen, og heng ut over fortausareal i område Torg: dette arealet kan videreførast oppover i 3. og 4. høgda.

B/F/K3 (Pihlgården): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad, forretning eller kontor.

Maks BYA=100%

B/F/K4 (Sentrumsgården): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K5 (Øynagården): Maks. 3, min. 2 høgder.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K6 (Produksjonsbygget): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K7 (Fausabygget): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

Maks BYA=100%

B/F/K8: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

Maks BYA=40%

B/F/K9: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

Maks BYA=50%

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

B/F/K10: Maks. 4, min. 3 høgder (maks 3 høgder over Storgata). Gesimshøgd maks. 14 m.

Maks BYA=80%

Alle etasjeplan som har himling lavare enn høgastliggande punkt på tilgrensande gate ved nordvestre hjørne av området kan nyttast til parkering.

Dei einskilte etasjane kan nyttast slik:

Kjellar:	Parkering
1.etg.	Forretning eller parkering
2. høgda	Forretning eller kontor
3. høgda	Kontor eller bustad
4. høgda	Bustad

For kvar bustad skal det på eigen grunn eller fellesareal opparbeidast 1,25 biloppstillingsplass.

B/F/K11: Mot Storgata: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

Mot Rådhusgata: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.

1., 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor.

Bygningar kan oppførast med kjellar. Kommunen kan godkjenne at delar av bygningen som ikkje har fasade mot Storgata kan nyttast til industri.

Maks BYA=80%

B/F/K12: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 9 m. Mønehøgd maks. 11 m. Etasjetal og høgder skal reknast frå Storgatenivå. 1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. og 3. høgda kan nyttast til bustadar. Høgder lavare enn Storgatenivået kan nyttast til parkering eller forretning/ kontor med tilhøyrande funksjonar.

Maks BYA=50%

B/F/K13: Mot Øyna: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m. Mot Rådhusgata: Maks. 2, min. 1 høgde. Gesimshøgd maks. 8 m.

Maks BYA=85%

3.14 Forretning/kontor

Området merka **F/K1** på plankartet er sett av til kombinert formål forretning/kontor med tilhørende funksjonar.

Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor.

3.15 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

I planen er det sett av følgjande område med angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål:

Område **B/F/K/G1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/garasje.

Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 13 m.

1.etg. kan nyttast til forretning og garasje. 2. etg. kan nyttast til forretning, kontor og garasje. 3. og 4. etasje kan nyttast til kontor eller bustad.

Område **B/F/K/Be1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/bensinstasjon. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning/bensinstasjon. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

4. høgda kan nyttast til kontor. Maks BYA=100%. Utnyttingsgraden gir rom for at uteområdet blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Område **B/F/K/I1** (Ekornesbygget) er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri.

Området kan nyttast til industri med tilhørende lagerfunksjon, i samsvar med opphøveleg bruk. Ved omdisponering til bustad, forretning og/eller kontor skal det utarbeidast detaljregulering for området. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri. Arealbruken i dei ulike etasjane skal avklarast gjennom reguleringsprosessen. Ved omdisponering til bustadformål skal det opparbeidast leikeplass innanfor området.

Byggehøgder er sett slik: Mot nord: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m. Mot Storelva: Maks. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 8 m.

Maks BYA=70%.

Område **B/F/K/I2** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri.

For bygg på øvre nivå (nærast vegen) er maksimal mønehøgd er sett til kote 23. Maksimal gesimshøgd er sett til kote 21. Dette gir rom for å bygge på ein etasje på eksisterande bygg opp mot vegen.

For bygg på nedre nivå er maksimal byggehøgd sett til kote 13,5. Dette tilsvarar høgda på eksisterande hall.

Maks BYA=40%.

Område **F/K/FL/I1** (området ved ASVO-bygget) er sett av til kombinert formål forretning/ kontor/ forsamlingslokale/ industri.

Maks. 4, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m.

Maks BYA=70%

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Areal skal nyttast til kjøreveg.

4.2 Fortau

Areal skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av kjørety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.3 Torg

Områda er regulert som torgareal, og kan nyttast til gangareal og torgboder. Innanfor torgareala er det høve til bilkjøring knytt til torghandel.

4.4 Gang- og sykkelveg

Areal skal nyttast til gang- og sykkelveg. Gang-/sykkelveg kan kryssast av kjørety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.5 Gangveg

Areal skal nyttast til gangveg. Gangveg kan kryssast av kjørety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.6 Djupvasskai

Arealet merka K1 på plankartet skal nyttast til djupvasskai.

4.7 Ferjekai

Området merka K2 på plankartet skal nyttast til ferjekai, i samsvar med dagens bruk.

Innanfor området kan det etablerast pullert for skip som ligg ved djupvasskaia. Omtrentleg plassering for pullert er avmerka på plankartet

4.8 Parkeringsplass

Området kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

For parkeringsplassen sør for djupvasskaia er avmerka snuplass og parkeringsinndeling ikkje bindande. Parkeringsplassen kan inndelast på anna vis dersom det viser seg meir hensiktsmessig.

4.9 Parkeringsanlegg

Områda merka PA1 og PA2 på plankartet kan nyttast til parkeringsanlegg i 2 etasjar.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

Områda merka NA1 – NA12 er sett av til naturområde. Områda skal bevarast som grønne naturområde, slik dei ligg i dag. Område NA5 og NA6 skal vurderast nærare i samband med prosjektering av veg opp til campingplass. I område NA7, NA8 og NA10, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

Områda kan stellast og vegetasjonen kan tynnast så lenge naturkvalitetane og landskapsbildet ikkje blir forringa, men vegetasjonen skal ikkje fjernast heilt. Områda skal haldast ryddige, og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall. Plassering av campingvogner o.l. er ikkje tillatt.

5.2 Turveg

I planen er elvestien og den planlagde forlenginga opp til Storgata regulert som turveg. Turvegane skal ha enkel opparbeiding, og skal ikkje vere dimensjonert for vinterbrøyting. På elvestien, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

5.3 Park

Områda merka F1 – F4 er regulert til park.

F1 og F2 omfattar Fløten; eksisterande park. Delar av F1 er omfatta av ei hensynssone knytt til gravhaugen i parken.

F3 omfattar eit parkmessig opparbeidd område ved kyrkja.

F4 omfattar eit parkmessig opparbeidd område framfor det gamle rådhuset.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Formålet omfatter delar av Storelva, og er merka NAV1 – NAV2 på plankartet. Området blir nytta som lakseelv og friluftsområde. Det skal ikkje utførast graving, fylling eller dumping i området, eller andre inngrep som forringar elva som friluftsområde og lakseelv, utan at dette er godkjent av kommunen. I område NAV2, innanfor hensynssone H190_16, kan det gjennomførast sikringstiltak for Storelva, i samsvar med godkjent sikringsplan.

6.2 Friluftsområde i sjø

Området merka FS1 kan nyttast til friluftsområde. I området skal ikkje utførast graving, fylling, dumping eller andre inngrep som forringar området som friluftsområde.

6.3 Hamneområde i sjø

Området merka HS1 er regulert til hamneområde i sjø.

7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

7.1 Andre sikringssoner, sikringstiltak Storelva

Hensynssone for sikringstiltak i Storelva er merka **H190_16** på plankartet. Tiltak for flomsikring skal vere i samsvar med godkjent sikringsplan.

8 STØYSONER

8.1 Støysone, raud sone

Raud støysone frå ferjetrafikk er merka **H210_1** på plankartet.

8.2 Støysone, gul sone

Gul støysone frå ferjetrafikk er merka **H220_2** på plankartet. Gul støysone frå djupvasskaia er merka **H220_3** på plankartet.

9 FARESONE

9.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_4 og H310_5 - flodbølgefare

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølger frå Åkneset i Storfjorden.

Fareområdet for eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, er vist som hensynssone **H310_4** på plankartet.

Fareområdet for eit skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000 er vist på plankartet som hensynssone **H310_5**.

I områda med sannsyn for fjellskredgenererte flodbølger høgare enn 1/1000, gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S2 og S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4. I områda med sannsyn mellom 1/1000 og 1/5000 gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S3, i medhald av TEK10 §§ 7-3 og 7-4.

Grenselinjene for oppskyllingshøgde etter eit skred med årleg sannsyn mindre enn 1/1000 er markert på plankartet med blå linje.

For hensynssonene H310_4 og H310_5 gjeld unntaksvilkåra i TEK10 § 7-4 a-e for den enkelte byggesaka. Det skal for kvar byggesak vurderast:

- Nødvendigheita av tiltaket.
- Om det finst alternative areal for det aktuelle tiltaket.
- Om det er mogleg å plassere bygg tilstrekkeleg trygt, med særleg vekt på saker som inneber tunge investeringar og nybygg.
- Om det er mogleg å dimensjonere eller sikre tiltaket tilstrekkeleg trygt.

I tillegg skal det dokumenterast at personsikkerheita er ivaretatt.

Beredskap:

For å ivareta personsikkerheita er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntidsovervaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK10 § 7-4, høvesvis 72 og 12 timar.

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan dei enkelte næringsareala (her utanom regulerte bustadareal og sentrumsareal) dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine. Verksemdar, institusjonar og kaianlegg vert å stengje dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

Hensynssone H310_6, ras- og skredfare

Eit område ved Oushammaren sør for sentrum er utsett for ras- og skredfare. I plankartet er skredfarleg område med årleg sannsyn større enn 1/1000 lagt inn som hensynssone H310_6. Hensynssona omfattar delar av campingplassen C1. Det er ikkje høve til å føre opp bygningar innanfor hensynssona, og heller ikkje etablere oppstillingsareal for campingvognar eller telt plass.7

9.2 Flaumfare, stormflo

Hensynssone H320_7

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for stormflo. Dette gjeld areal som ligg under kote 2,70. Fareområdet er merka H320_7 på plankartet. Fareområdet er basert på estimert havnivåstigning og landheving for år 2100, jamfør rapporten "Havnivåstigning. Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner", revidert utgave 2009.

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse F2 og F3 må det inkluderast risikoreduserande tiltak, slik at byggverket har tilfredsstillande tryggleik i medhald av TEK10 § 7-2. For byggverk i tryggleiksklasse F2 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/200, og for byggverk i tryggleiksklasse F3 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

9.3 Flaumfare, Storelva

Hensynssone H320_8

Eit område innanfor planen er omfatta av fare for flaum frå Storelva. Fareområdet er merka H320_8 på plankartet.

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse F2 og F3 må det inkluderast risikoreduserande tiltak, slik at byggverket har tilfredsstillande tryggleik i medhald av TEK10 § 7-2. For byggverk i tryggleiksklasse F2 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/200, og for byggverk i tryggleiksklasse F3 gjeld krav om største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

10 SONER MED SÆRLEGE HENSYN

10.1 Bevaring kulturmiljø, kyrkja med kyrkjegard

Hensynssona er markert på plankartet som **H570_9**.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivarettatt. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innafor området, der antikvariske verdiar er planlagt fjerna eller endra, må leggjast fram for fylkeskonservatoren.

10.2 Bevaring kulturmiljø, Prestegarden

Hensynssona er markerte på plankartet som **H570_10**.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivaretatt. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innafor området, der antikvariske verdier er planlagt fjerna eller endra, må leggest fram for fylkeskonservatoren.

10.3 Bevaring kulturmiljø, rådhuset

Hensynssona er markerte på plankartet som **H570_11**.

Det er ikkje tillate å rive bygg som inngår i bevaringsområdet. Bygningane skal vedlikehaldast på ein slik måte at den opphavelige stilen blir ivaretatt. Ved vedlikehald og istandsetting skal dei gamle materiala nyttast så langt som mogleg. Der tiltaka gjeld fornying / reparasjon, skal bygningane så langt det er praktisk mogleg, først attende til sin opphavelige utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

Alle byggesaker innafor området, der antikvariske verdier er planlagt fjerna eller endra, må leggest fram for fylkeskonservatoren.

10.4 Bevaring kulturmiljø, Meieribrauta/Rellingbrauta

Hensynssona er markert på plankartet som **H570_12**. Hensynssona omfattar Meieribrauta og Rellingbrauta, og er ein del av eit eldre gangvegssystem. Den nedre del av hensynssona; Meieribrauta, inngår i vegsystemet i området, og er opparbeidd som kjøreveg. Den øvre delen av hensynssona; Rellingbrauta, framstår som intakt, og skal bevarast slik den ligg i dag. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen i denne delen av hensynssona, utanom vedlikehald og istandsetting. Denne delen skal ikkje asfalterast, men skal vedlikehaldast gjennom bruk av opphavelige materiale.

10.5 Bevaring kulturmiljø, Breidablikkbrauta

Hensynssona er markert på plankartet som **H570_13**. Hensynssona omfattar Breidablikkbrauta, og er ein del av eit eldre gangvegssystem.

Breidablikkbrauta skal bevarast slik den ligg i dag. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen, utanom vedlikehald og istandsetting. Brauta skal ikkje asfalterast, men skal vedlikehaldast gjennom bruk av opphavelige materiale.

10.6 Bevaring kulturmiljø, hensynssone ved gravrøys

Hensynssona er markert på plankartet som **H570_14**. Hensynssona eit areal omkring den freda gravhaugen på Fløten. Eventuelle tiltak innanfor området, som til dømes oppføring av leikeapparat, bål plass, permanente benkar og liknande, skal på førehand avklarast med fylkeskonservatoren.

11 BANDLEGGINGSSONER

11.1 Bandlegging etter lov om kulturminner, gravrøyser

Bandleggingssona er merka **H730_15** på plankartet, og omfattar gravhaugen på Fløten. Formålet med reguleringsplanen er å verne gravhaugen og kringliggende nærområde. I området kan ikkje gjennomførast tiltak utan desse er godkjent av kulturmyndigheitene.



Stranda kommune

Næring og teknisk

Saksbehandlar: Marte Lindberg

Melding om vedtak

Proess
Lerstadvegen 540
6018 ÅLESUND

Vår ref.:
2017000889- 10

Dykkar ref.:

Arkiv:
GBN - 53/307

Dato:
01.09.2017

Områdeplan Stranda sentrum - Vedtak mindre reguleringsendring for område BFK9

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

31.08.2017 FAST UTVAL FOR PLANSAKER 059/17

Stranda kommune godkjenner mindre reguleringsendring for område B/F/K9 i områderegulering for Stranda sentrum, med følgjande føreseger:

Område B/F/K9, særskilt for Gbnr 53/307:

- 1) Gesimshøgda maks. 14 meter*
- 2) Maks BYA=53%*
- 3) Det kan etablerast underetasje i tillegg til 1-4 etasje.*
- 4) 1-4 etasje kan nyttast til bustadføremål.*
- 5) Underetasje kan nyttast til parkering og kan plasserast utanfor regulert byggegrense, og inntil tomtegrense, der arealet er plassert under planert terreng.*
- 6) Det kan plasserast støttemurar for å ta opp terrengvariasjonar utanfor regulert byggegrense utan søknad om dispensasjon.*
- 7) Det skal utførast brannvurdering av kompetent konsulent før søknad om tiltak, og eventuelle avbøtande tiltak skal beskrivast og gjennomførast.*

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dato brevet er motteke. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Eventuell klage skal sendast skriftleg til det organet som har fatta vedtaket. Ver vennleg å oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnar du vil oppgje for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, vert du beden om å oppgje når denne meldinga kom fram.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Marte Lindberg
Planleggar

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

--	--	--

Mottakar:

Proess	Lerstadvegen 540	6018	ÅLESUND
Berit Susan Engeset	Øvste Nakken 31 B	6014	ÅLESUND
Boligsameige Oskarhuset v/Ivar Håland	Storgata 20		
Gewe Eiendom AS	Storgata 35	6200	STRANDA
Giørtz H I sønner AS	Sjukenesstranda 100	6037	EIDSNES
Indre Sunnmøre	PB. 134	6201	STRANDA
Gjensidige			
Ingjerd Marie Eikemo	Storgata 20	6200	STRANDA
Ivar Håland	Storgata 20	6200	STRANDA
Jan Longva	PB. 146	6201	STRANDA
Jarl Fredrik Torstensson	Hammenhög 1071		
Jeanette Engeset	Agmund Bolts vei 10	0664	OSLO
Kari Janne Roald	Storgata 20	6200	STRANDA
Maiken Kjølås	Storgata 20	6200	STRANDA
Marianne Engeset Teigen	Fagerlivegen 66	6200	STRANDA
NAF Gårdene AS	PB. 5070	0301	OSLO
Oddbjørn og Sissel Hagen	Storgata 20	6200	STRANDA
Ove Langlo	Granlida 19	6103	VOLDA
Reidar Leidulf og Sonja	Bygdavegen 441	6200	STRANDA
Joan Bjørklund			
Rune Geir Fjørstad	Per Oppegaards veg 36	2006	LØVENSTAD
Sigrun Oline J Engeset	Storgata 20	6200	STRANDA
Sonja Steinsgard	Storgata 20	6200	STRANDA
Storgio AS	Storgata 20	6200	STRANDA
Strakofabygget AS	Borgundfjordvegen 58	6017	ÅLESUND
Stranda Eigedomsselskap AS	Kyrkjegata 13	6200	STRANDA
Stryn Elektro AS	Postboks 302	6782	STRYN
Svein Arne Furset	PB. 50	6201	STRANDA
Synnøve Kristin Engeset	Bygdavegen 170	6200	STRANDA
Torbjørn Langlo	Ekrebakken 4	6200	STRANDA
Åsmund Westerås	v/ Magnhild og Per Westerås	6216	GEIRANGER
Statens Vegvesen Region Midt	Postboks 2525	6404	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset, Postboks 2500	6404	MOLDE
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Postboks 2520	6404	MOLDE
Norges vassdrags- og energidirektorat Region Vest	Naustdalsvegen 1b	6800	FØRDE

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Saksbehandlar: Gabriela Habostad

Arkivsak: 23/2323

Styre, råd, utval:	Møte dato:	Saknr.:
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	17.06.2024	045/24

Mindre reguleringsendring for B/F2 områderegulering Stranda sentrum

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Stranda kommune mindrereguleringsendring for B/F2 områderegulering av Stranda sentrum.

17.06.2024 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Vedtak samrøystes

PLA - 045/24 Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Stranda kommune mindrereguleringsendring for B/F2 områderegulering av Stranda sentrum.

SAKSUTGREIING

Mindrereguleringsendring av områderegulering for Stranda sentrum ligg no føre og er klart for eigengodkjenning i Stranda Kommune.

Bakgrunn for saka

Stranda kommune har oppdaga feil registrert ved BYA for område B/F2 i områderegulering Stranda sentrum, plan ID: 2011001. Med dette ønsker administrasjonen å rette opp verdien i plankart. Endringa gjeld for arealformål B/F2, bustad/forretning. I plankartet står BYA=XX% og difor sender vi forslaget på høyring.

Saka blei varsla til alle eigarar av eigedomar som vert direkte påverka av vedtaket, i tillegg til naboane, slik at dei hadde høve til å uttale seg. Varselet ble sendt den 30.04.2024.

Saka ble send til statlege og regionale myndigheiter som: Statens vegvesen, Møre og Romsdals fylkeskommune og Statsforvaltaren den 09.04.2024.

Saksopplysningar

Nærliggende arealformål B/F1 har BYA=85%, og over gata har arealformål B/F/K10 BYA=80%.

Eksisterande føresegn for B/F2 er slik:

- *B/F2: Maks. 2 ½, min 2 høyder. Gesimshøgd maks. 7 m. mønehøgd maks. 9m 1 etg. kan nyttas til forretningar. 2. högda og loft kan nyttast til bustadar. Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader.*

Administrasjonen tilrår å bevare forretning mot Storgata, men at det kan opnast moglegheit til bustad i 1. etg. mot Fagervollvegen, samt at tilrår å sette BYA=85%.

Forlag til ny føresegner for B/F2 som følger:

- B/F2: Gesimshøgd maks. 7 m. Mønehøgd maks. 9 m.
- 1 etg. mot Storgata kan nyttas til forretningar. 1 etg. mot Fagervollvegen kan nyttas til bustader.
- 2 etg. og loft kan nyttast til bustader. Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. BYA for området er 85%.
- For kvar frittliggande bustad skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 2 bilar. For kvar bustad i rekkehus / tomannsbustad skal det vere plass til 1,5 bilar, og for kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass på eigen grunn eller fellesareal.
- Det skal lagast ein støyvurdering før det kan gis rammeløyve til bustadar.

Uttalelser:

- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal har ikkje merknader til dei føresegne endringane.
- Statens vegvesen har ikkje merknader til at det blir lagt til rette for bustadformål men det må derimot sikrast parkeringsareal etter parkeringsnorma til Stranda kommune til bueiningane.
 - *Vår kommentar:* Har tatt til orientering og lagt til i føresegner.
- Møre og Romsdal fylkeskommune har merknader til forslaget om:
 - *Det er foreslått lagt inn nye bueiningar som nesten i sin heilskap ligg i gul støysone frå fylkesveg 60.*
 - *Vår kommentarar:* Det vert opna for bustadar mot Fagervollvegen, som tilseier at bygningane mot Storgata blir som eint støyskjerm mot Fagervollvegen. Vi må ta hensyn til om at Fylkesveg 60 går midt i Stranda sentrum og at behove for bustader er stor. Fartsgrense er 40 km/t og det hjelpe for å redusere trafikkstøy. Merknaden er tatt inn i føresegner “*Det skal lagast ein støyvurdering før det kan gis rammetillatelse*”.

Vurdering

Bakgrunn til forandring er:

- *Fagervollvegen er eit bustadområde og det eksisterer ingen forretning i nivå med vegen.*
- *Stranda har mange ledige bygg og kontorlokale til forretning med gode parkeringsalternativ.*
- *Det er behov for fleire bustadar nær butikkar og alle fasilitetar i sentrum av Stranda.*

VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET OSKARHUSET
GNR. 53, bnr. 192, SNR 2-11 I STRANDA
Fastsett 22. mars 2007

§ 1 Generelt

Gnr 53, bnr 192 er eit sameige av dei eigarseksjonar eigdommen til eikvar tid er oppdelt i med tilhøyrande fellesareal og andre tilknytta rettar.

Med eigarseksjon er meint sameigeandel i eigdommen med tilknytta einerett til bruk av brukseining, herunder tilleggsareal. Boder er tilleggsareal til dei enkelte seksjonar, slik det framgår av seksjoneringsbegjæringa.

Sameigeandelen bygg på areala for brukseiningane (eksklusive verandaflater og tilleggsareal). Endring i sameigebrøkar kan kun skje med tilslutning frå samtlige sameigarar som blir berørt av endringa.

§ 2 Rett til bruk

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av si brukseining med tilleggsareal, og rett til å nytte fellesareal til det dei er beregna eller vanleg brukt til, eller til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Bruken av brukseininga med tilleggsareal og fellesareala må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Boligseksjonane 3-11 skal ha einerett til bruk felles trappeoppgang og felles heis.

Boligseksjonane i andre etasje skal ha einerett til bruk av det øvrige fellesarealet i andre etasje, dvs. korridor/sluse. Tilsvarende skal gjelde for boligseksjonane i tredje etasje.

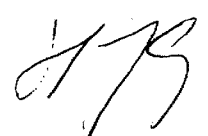
Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for sameiget.

§ 3 Vedlikehald

Den enkelte sameigar skal halde brukseininga med tilleggsareal forsvarleg ved like slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Fellesareal skal haldast forsvarleg ved like.

Snr. 3-11 skal betale/belastast vedlikehald (og driftsutgifter) knytt til felles trappeoppgang og heis.



Boligseksjonane i andre etasje skal betale/belastast vedlikehald av det øvrige fellesarealet i andre etasje, dvs. korridor/sluse. Tilsvarande skal gjelde for boligseksjonane i tredje etasje.

Ytre vedlikehald skal vere delt mellom snr 2 og dei øvrige seksjonane slik at snr 2 åleine skal ha vedlikehaldsplikt for byggets fasadar til midten av etasjeskillar mellom første og andre etasje, og snr 3-11 i fellesskap skal ha vedlikehaldet over etasjeskillet. Snr 2 si vedlikehaldsplikt etter bestemmelsen ovanfor skal likevel ikkje gjeld boder og dører m.m. som ikkje tilhøyrer snr 2. Vedlikehald av tak skal påligge alle seksjonane i bygget i forhold til sameigebrøk.

Kvar boligseksjon skal ha ansvar for vedlikehaldet av sine verandaflater, dvs. for tredekke (evt. flis/helle osv) over underliggande tettesjikt/membran. Vedlikehald/utskifting av underliggande tettesjikt/membran skal påligge alle seksjonane i bygget, fordelt etter sameigebrøk som for tak, jf. siste pkt. i forrige avsnitt ovanfor.

For øvrig skal seksjonssameiget ha rett til når som helst bestemme og gjennomføre nødvendig felles vedlikehald, herunder av tak og alle verandaflater, og då også bestemme måten dette skal gjennomførast på.

Bestemmelsane om fordeling av vedlikehald ovanfor skal ikkje gjere endring i dei til ei kvar tid gjeldande reglar for ansvar og skadeoppgjer i tilfelle skader på bygget, herunder reglar og vilkår i felles forsikring på bygget.

Sksjonssameiget, dvs. snr 3-11 skal ha rett til å etablere parkeringsplassar på gnr 53, bnr 330 tilhøyrande Oskarhuset Boliger AS. Årleg kostnad for denne retten er kr 25 000,- som blir fordelt med 1/11 på kvar av seksjonane 3-10 og 3/11 på snr 11. Leigesummen kan regulerast etter konsumprisindeksen kvart 5. år.

Seksjonane 3-10 har rett til å leige kvar sin oppmerka, asfaltert parkeringsplass på gnr 53, bnr 330 til ein kostnad som ikkje kan overstige det kvar sameigar betaler som sin andel av parkeringsleiga iflg. avsnittet ovanfor. Seksjon 11 skal ha rett til å leige tre plassar på same vilkår. Avtalen med Oskarhuset Boliger AS skal innehalde forpliktelse for selskapet til å skaffe sameiget tilsvarande parkeringsrettar dersom gnr 53, bnr 330 blir nytta til andre formål.

§ 4 Rettsleg råderett – panterett for sameiget

Den enkelte sameigar råder som ein eigar over sin seksjon. For øvrig skal bestemmelsane i eigarseksjonslova om rettsleg råderett gjelde.

Sameiget har pant i kvar seksjon for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet, etter bestemmelsane i eigarseksjonslova § 25.

§ 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarane etter bestemmelsane under § 3 ovanfor, og elles i forhold til sameigebrøk, det siste med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameigar skal betale akontobeløp fastsett av sameigarane i sameigarmøte eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetting av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigedommen, dersom sameigarmøtet har vedtatt ei slik avsetting.

§ 6 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelsar hefter den enkelte sameigar pro rata i forhold til sin sameigebrøk.

§ 7 Pålegg om sal m.m.

Reglane i eigarseksjonslova om pålegg om sal og fråviking skal gjelde for seksjonssameiget.

§ 8 Avgjerdsrett, mindretalsvern

Det øvste organ i seksjonssameiget er sameigarmøtet. Sameigarmøtet kan fatte alle beslutningar innanfor dei rammer som følgjer av lov og vedtekter.

Med dei unntak som følgjer av seksjoneringslova, jf. 1. § 30, fattar sameigarmøtet beslutningar med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene.

Avgjerder som kan takast av eit vanleg fleirtal i sameigarmøte, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov eller vedtekter eller vedtak av sameigarmøtet i den enkelte sak.

Sameigarmøtet, styret eller andre kan ikkje treffe beslutning som er eigna til å gi visse sameigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre sameigarar si bekostning.

§ 9 Sameigarmøte

Alle sameigarar har rett til å delta i sameigarmøte med forslags- tale- og stemmerett. For boligseksjonar har også sameigaren sin ektefelle, samboar eller eit anna medlem av sameigaren sin husstand rett til å vere til stades og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av boligseksjon har rett til å vere til stades i sameigarmøte og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades med mindre det heilt klart er unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april. Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møte og om frist for innlevering av saker ein ønsker behandla.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det nødvendig eller når minst to av sameigarane som til saman minst har ein tidel av stemmene krev det, og samtidig oppgir kva for saker dei ønsker behandla.



§ 10 Innkalling til sameigarmøte

Sameigarmøtet blir innkalla av styret med varsel som skal vere minst 8 og høgst 20 dagar. Ekstraordinært sameigarmøte kan om nødvendig innkallast med kortare varsel som likevel skal vere på minst 3 dagar.

Innkallinga skal skje skriftleg. Innkallinga skal bestemt angi dei saker som skal behandlast i sameigarmøtet.

Om innkallinga gjeld elles reglane i eigarseksjonslova.

§ 11 Saker som kan og skal behandlast

Sameigarmøtet skal behandle dei sakene som er angitt i innkallinga til møtet. Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære sameigarmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskapsoversikt for det føregåande kalendarår og
- c) velje styremedlemmer

Årsberetning, rekneskap og eventuell revisjonsberetning skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengeleg i sameigarmøtet.

§ 12 Møteleiing. Protokoll

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiaren med mindre sameigarmøtet veljer annan møteiar, som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiarens ansvar førast protokoll over alle saker som blir behandla og alle vedtak som blir gjort av sameigarmøtet. Protokollen skal underteiknast av møteleiaren og minst ein sameigar som blir utpeika av sameigarmøtet mellom dei som er til stades. Protokollen skal til eikvar tid haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 13 Vedtak i sameigarmøte

Fleirtalet blir rekna etter sameigebrøk. Ved opptelling av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene slikt, skal saka avgjerast ved loddtrekking.

Ingen kan sjøl eller ved fullmektig eller som fullmektig ta del i avstemming om avtale med seg sjølv eller nærståande eller om sitt eige eller nærståande sitt ansvar.

§ 14 Styre

Sameiget skal ha eit styre på to til fire medlemmer.



Sameigarmøtet veljer styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren blir vald særskilt. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget.

Styremedlem skal tenestegjere i 2 år dersom ikkje anna er bestemt av sameigarmøtet.

Eigarane av snr 2 og 11 skal ha rett til å ha ein styremedlem kvar.

§ 15 Styremøter

Styreleiaren skal sørge for at styret held møte så ofte det trengs. Eit styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret blir samankalla.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmene.

§ 16 Styret sine oppgåver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen og elles sørge for forvaltninga av sameiget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet.

Styret skal med vanleg fleirtal treffe dei bestemmelsar som ikkje er tillagt andre organ ved lov eller vedtekter.

§ 17 Forretningsfører m.m.

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal vedta at sameiget skal ha forretningsfører.

Det høyrer under styret å tilsette forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruksar, fastsette lønn, føre tilsyn med oppfylling av plikter og seie opp/gi avskjed.

§ 18 Inhabilitet

Eit styremedlem kan ikkje delta i behandling eller avgjerd av noko spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ei framtrekande personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.



§ 19 Representasjon

Styret representerer sameigarane og forplikter dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles rettar og plikter, herunder gjennomføringa av vedtak fatta av sameigarmøtet eller styret og rettar og plikter som angår fellesareal og fast eigedom for øvrig.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald, kan forretningsførar representere sameigarane på same måte som styret.

§ 20 Rekneskap

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Rekneskap for føregående kalenderår skal leggest fram på ordinært sameigarmøte.

§ 21 Revisjon

Rekneskapen skal reviderast av ein person valt av sameigemøtet. Revisor har rett til å vere til stades på sameigarmøte og til å uttale seg.

§ 22 Endring av vedtekter

Endring av vedtekter kan kun gjennomførast på den måte og innanfor dei rammer som er bestemt i den til eikvar tid gjeldande lovgjeving.

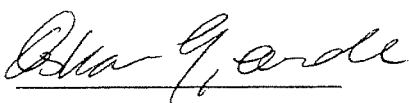
§ 23 Forholdet til eigarseksjonslova

Så langt ikkje anna følgjer av vedtektene, gjeld bestemmelsane i lov om eigarseksjonar av 23. mai 1997, eventuelt seinare lovgjeving som måtte endre/erstatte denne lova. Vedtektene gjeld for øvrig berre så langt dei ikkje er i strid med preseptoriske lovbestemmelsar.

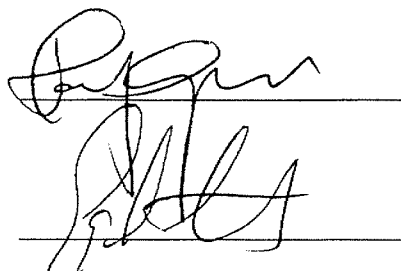
Vedtektene blir vedtatt av underteikna som bindande for seg og sine rettsetterfølgjarar.

Stranda/Eidsnes, 22. mars 2007

For Storigo AS



For H I Giørtz Sønner AS



BOLIGSAMEIGET OSKARHUSET
BALANSE 31 12 2023

	2022	2023
EIENDELER		
Bankinnskudd	60 140	15 446
Utestående fellesutgifter	1 728	2 406
SUM EIENDELER	61 868	17 852

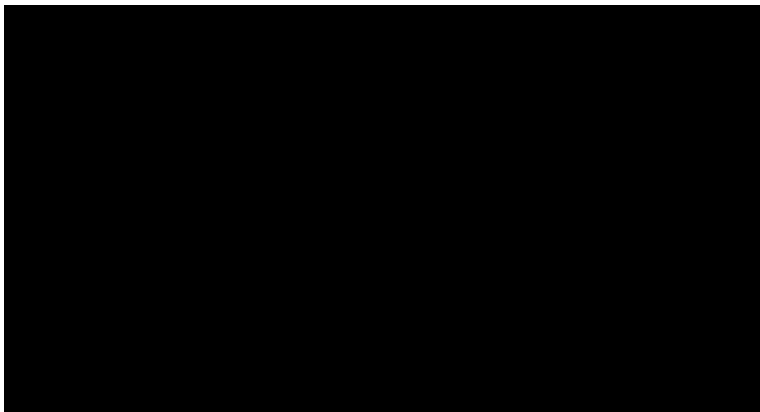
GJELD OG EGENKAPITAL

Egenkapital	14 175 -	4 843
Leverandørgjeld	13 913	4 188
Forskuddsbetalte fellesutgifter	33 780	18 508
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	61 868	17 852

BALANSE

Kreditorer

Janthajon Renhold	4187,50
-------------------	---------



Inntekter og kostnader

BOLIGSAMEIGET OSKARHUSET

	2022	BUDSJETT 2023	2023
Salgsinntekt			
Innbetalte fellesutgifter	279732	277720	277745
Andre inntekter	7700	0	3500
Totalt Inntekter	287432	277720	281245
Driftskostnader			
Heisutgifter	12780	20000	52422
Brannsikkerhet	25330	25000	31341
Strømutgifter	16650	20000	14293
Renovasjon	33975	35000	37305
Forsikringer	48907	47000	52256
Parkering	61720	61720	73240
Diverse utgifter	8008	5000	5997
Utgifter gassanlegg	0	0	7483
Vask fellesarealer	24063	24000	25925
Vedlikehold	0	40000	0
Annet			
Totale driftsutgifter	231433	277720	300263
Renteutgifter	0		0
Renteinntekter	0		0
Resultat finansposter	0		0
ÅRSRESULTAT	55999		-19018

Spesielle kostnadsposter 2023

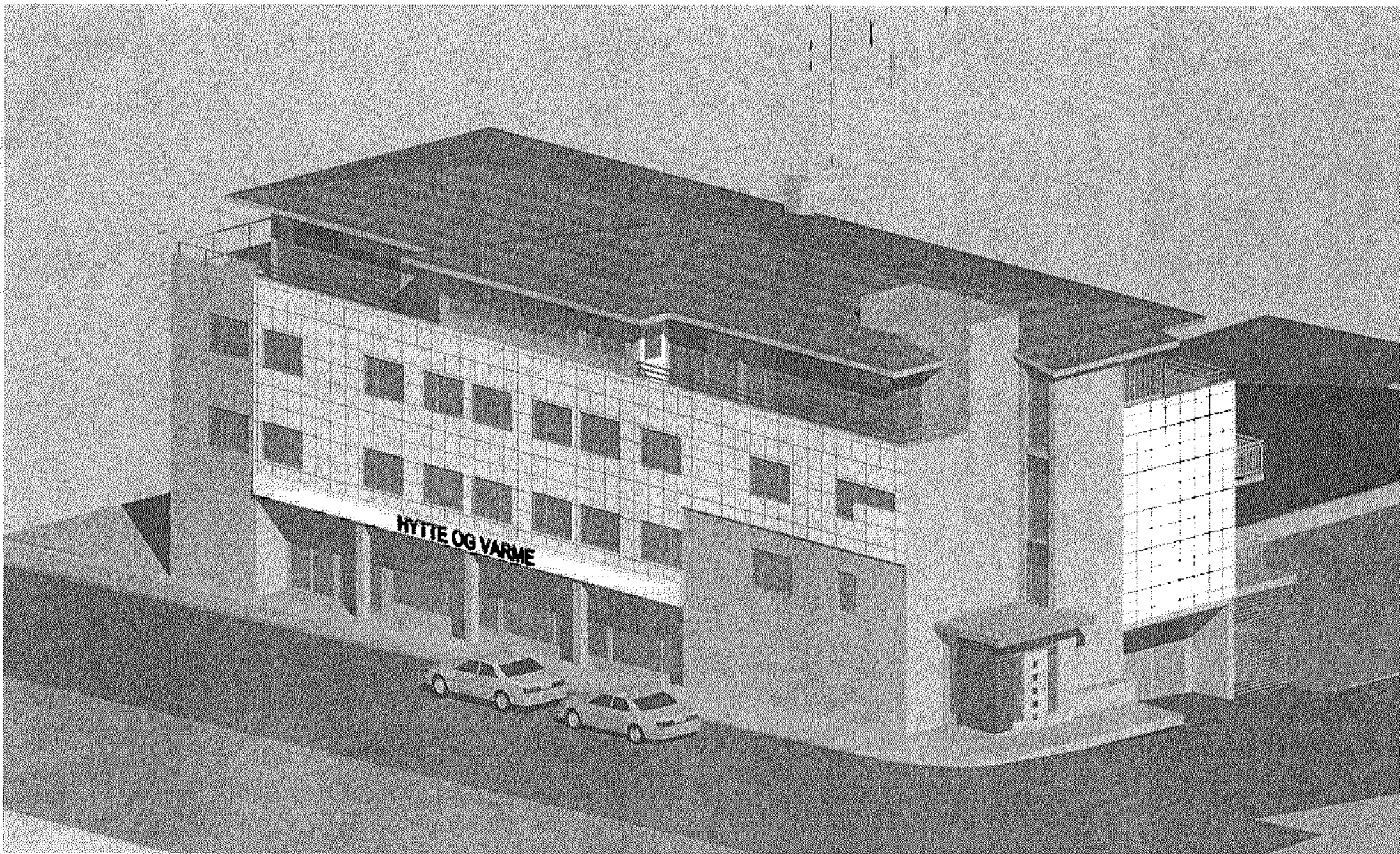
Skifte av telefonsystem for heis 32.000

Heiskonrollen 7.200

10 års kontroll gassanlegg 7.500

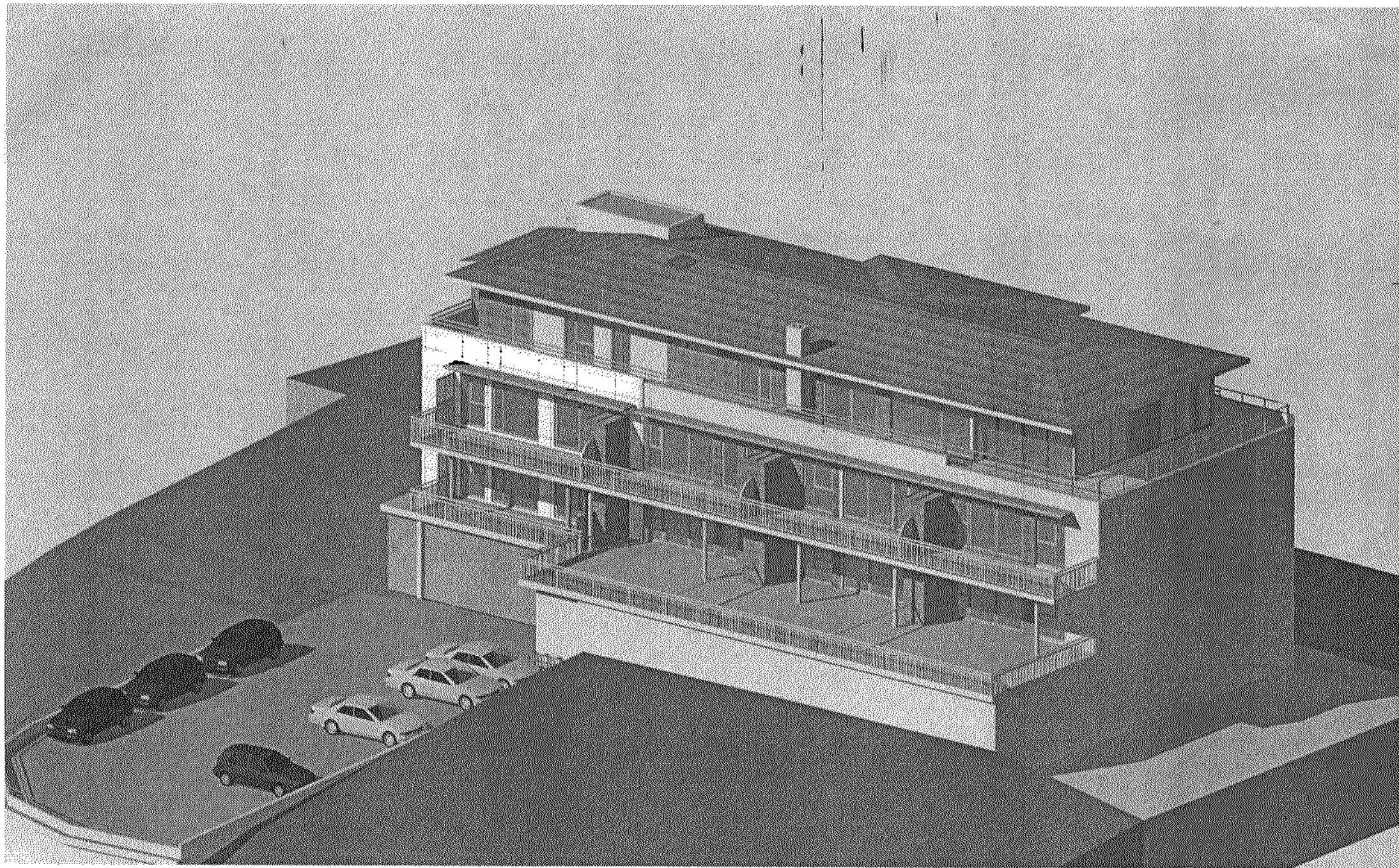
Andre inntekter 2023 er for bobilparkering og bossutsetting

E1



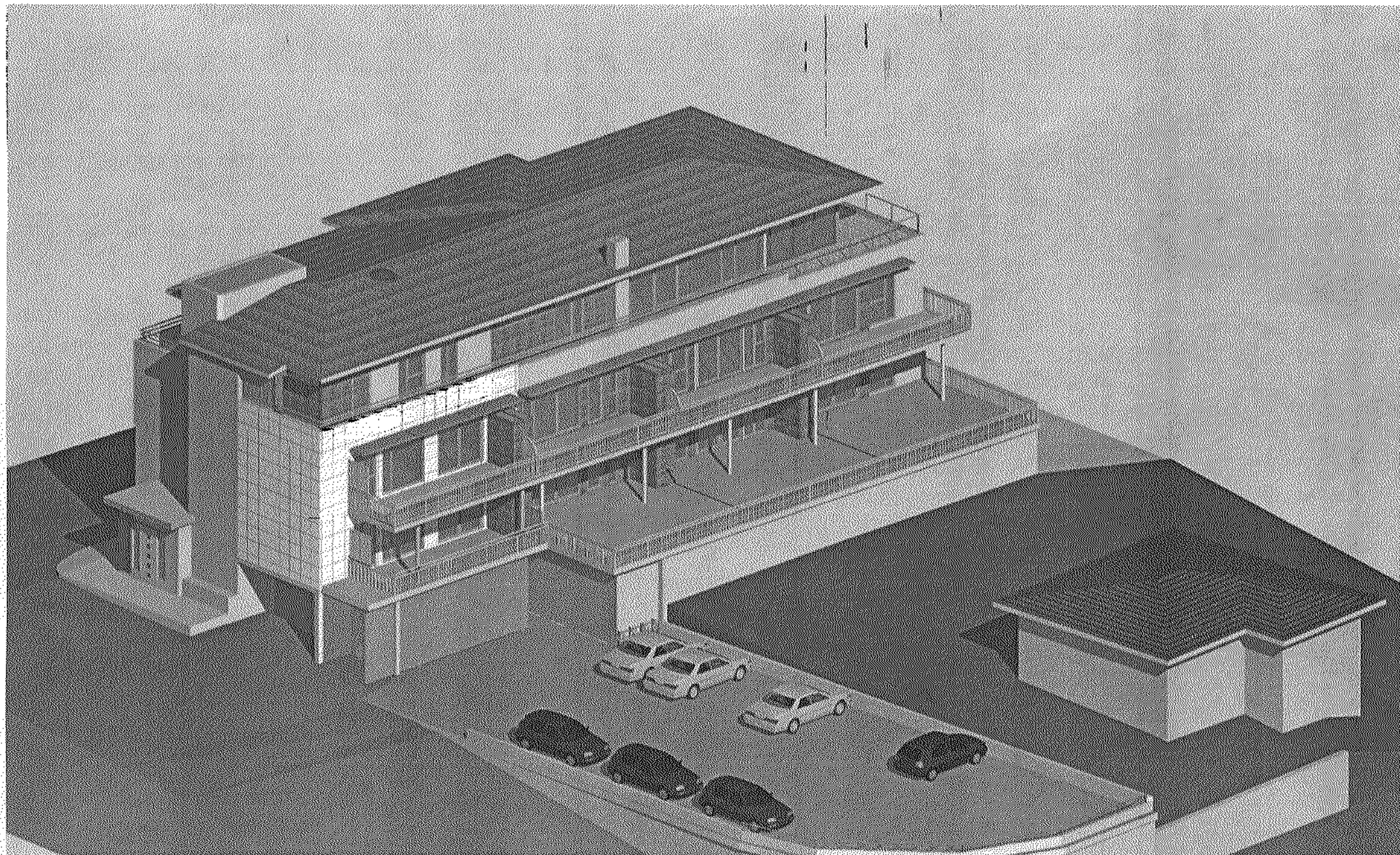
OSKARBYGGET BOLIGER AS

E2.



OSKARBYGGET BOLIGER AS

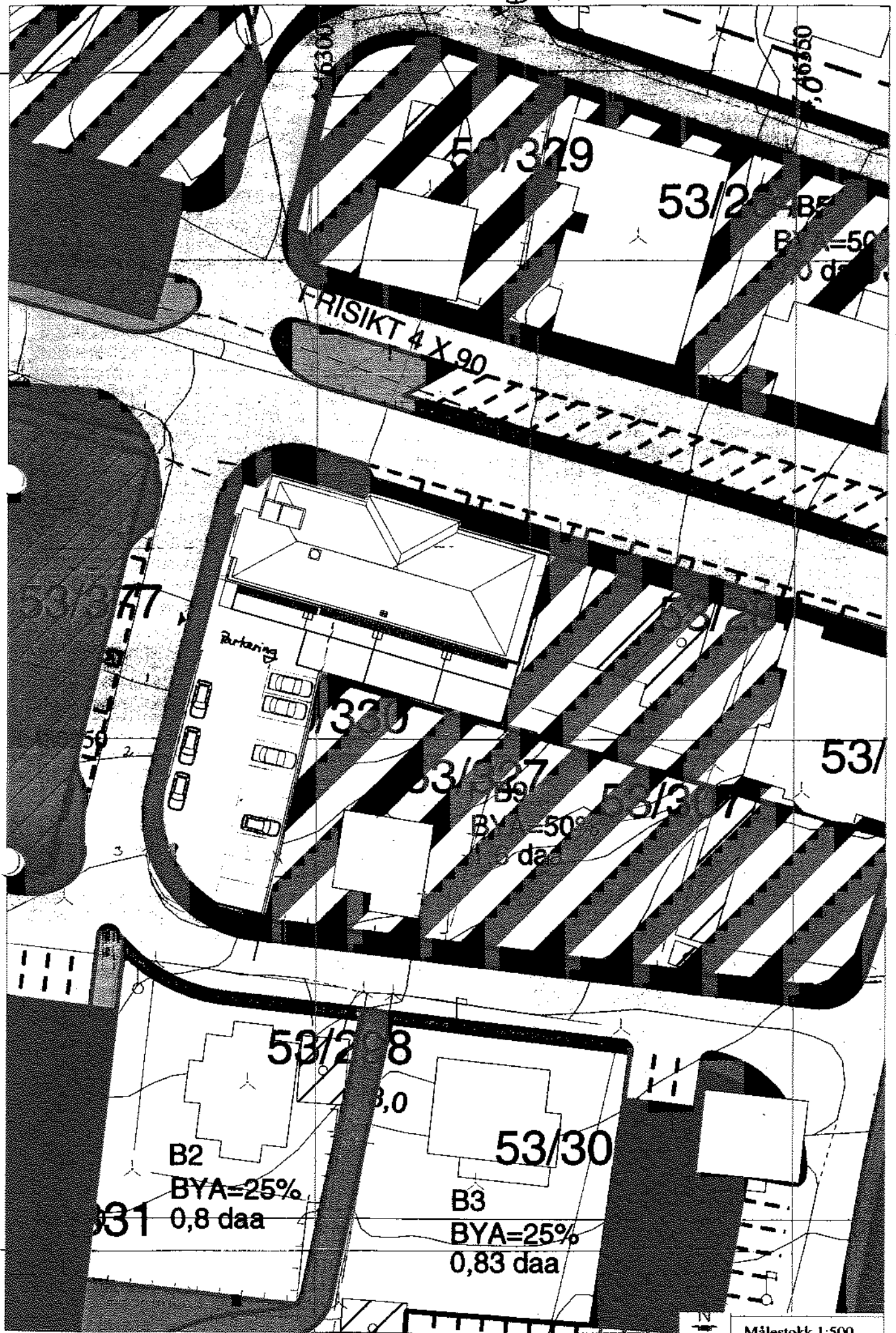
E3



OSKARBYGGET BOLIGER AS



D 1



D-2

X 480300

Y 46300

53/329

53/26

655,8 m²

53/377

53/192

53/28

X 480250

53/330

53/327

53/307

53/298

53/309

X 480200

53/331

N

Kart omr. gnr. 53 bnr. 192 i Stranda kommune

Målestokk 1:500

Bla til side:

Bildekode: 1M Kommunenr: 1525 Gnr: 53 Bnr: 192 Fnr: Snr:

Eiendomstype	Etablert	Tinglyst	Oppdatert	Bruksnavn			
1	24/10-1964	J	10/11-1987	BJØRKVOLL			
Areal	Kilde	Oppdatert	Ant.teig	Bruk-grunn	Klausul	Eierenhet	Status
655.8		10/04-1980		U			D.E.

R	T	Eiers navn og adresse	Fødselsnr	Ideell andel	Overg.dato/Rtyp
		SEKSJON NR 001		1 / 1154	

Utskilt fra/opprinnelse	Sammenføydd med	Dato	Status	Referanser	
53 63	53 256	10/09-1987	U	P S5/44	
Kartblad	Ksys	X-koord	Y-koord	Z-koord	Reg.kode

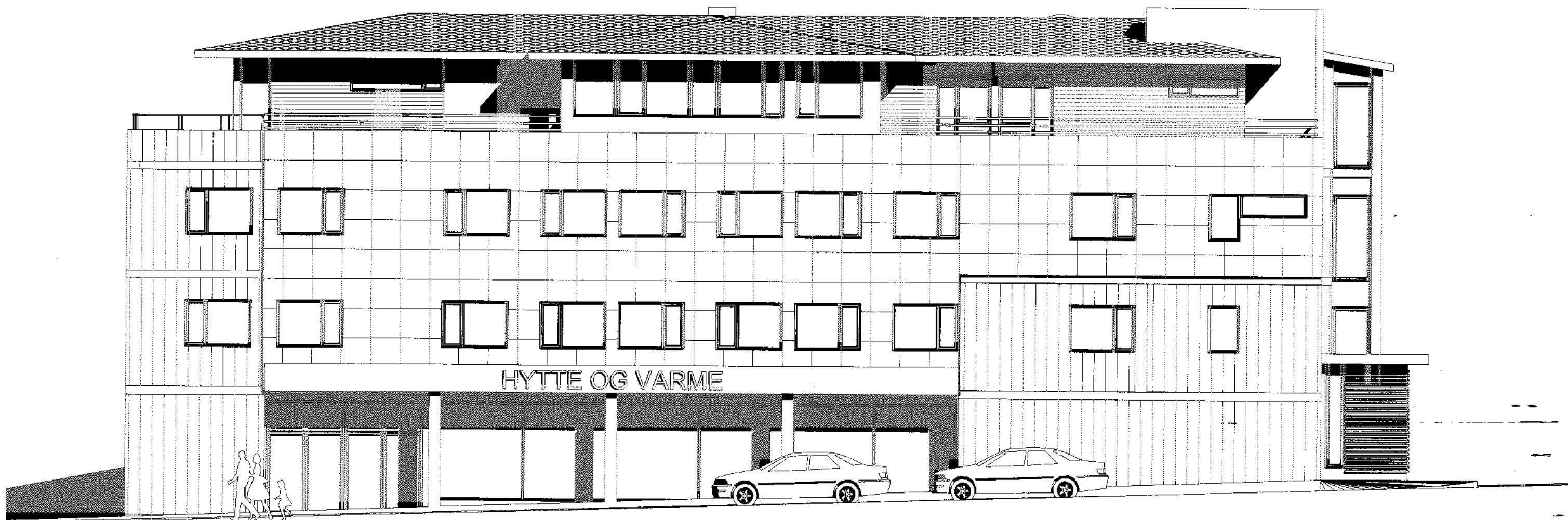
Tilhørende adresse	Atype	Adressenavn/Alt. adresse
1015 16	O	STORGATA

Tilhørende bygning	Inng	Bolig	Type	Andel i fellesareal	:
				Merknader til eiendommen:	*

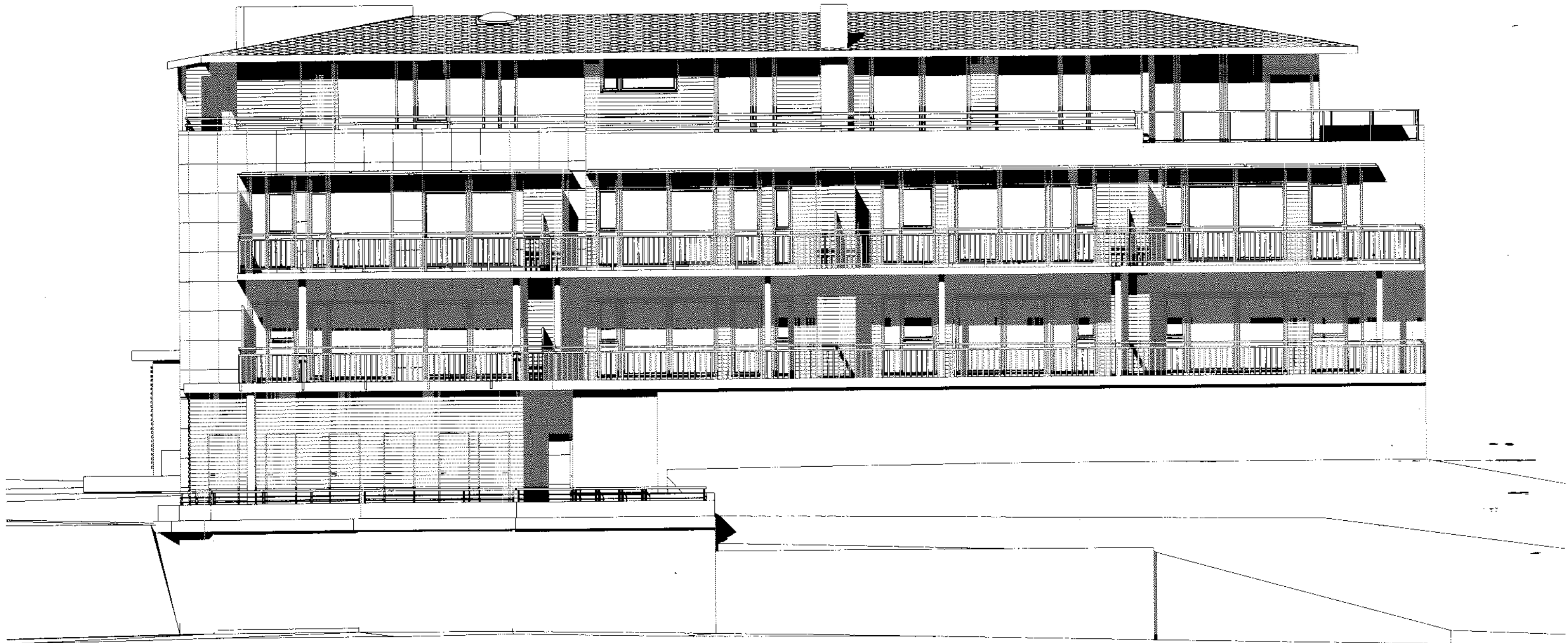
PF1=Hjelp PF2=Vindu PF3=Retur PF4=Til-*

PF7=Bla PF8=Bla PF9=Bla-til-side PF10=H-linje PF12=Forr

ES



Tegning:	Målestokk:
Fasade nord	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006



Tegning:	Fasade mot syd	Målestokk:	1:100
Prosjekt:	OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter		
Sted:	STRANDA		
Arkitekt:	Hans Arne Berge		
Dato:	01.09.2006		

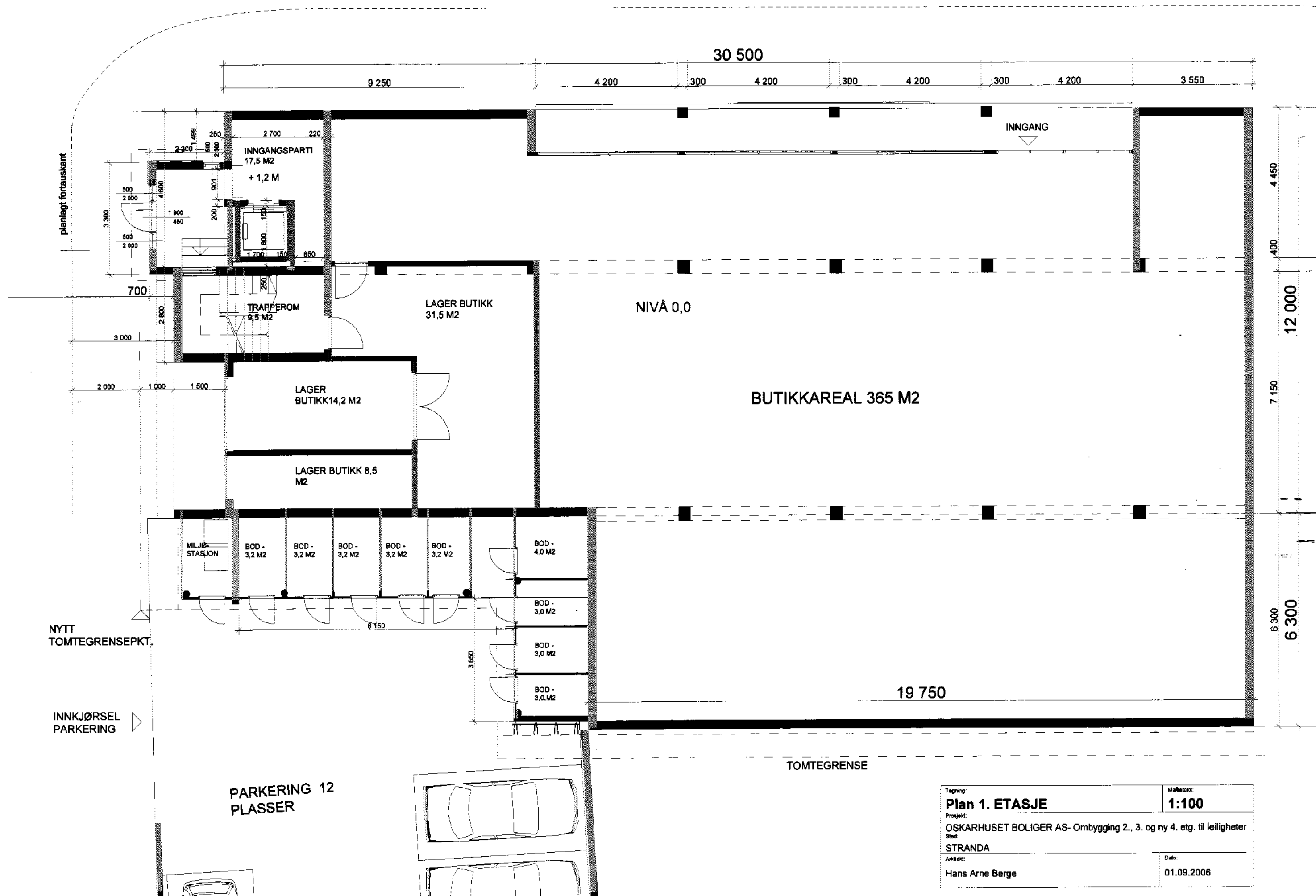
E7



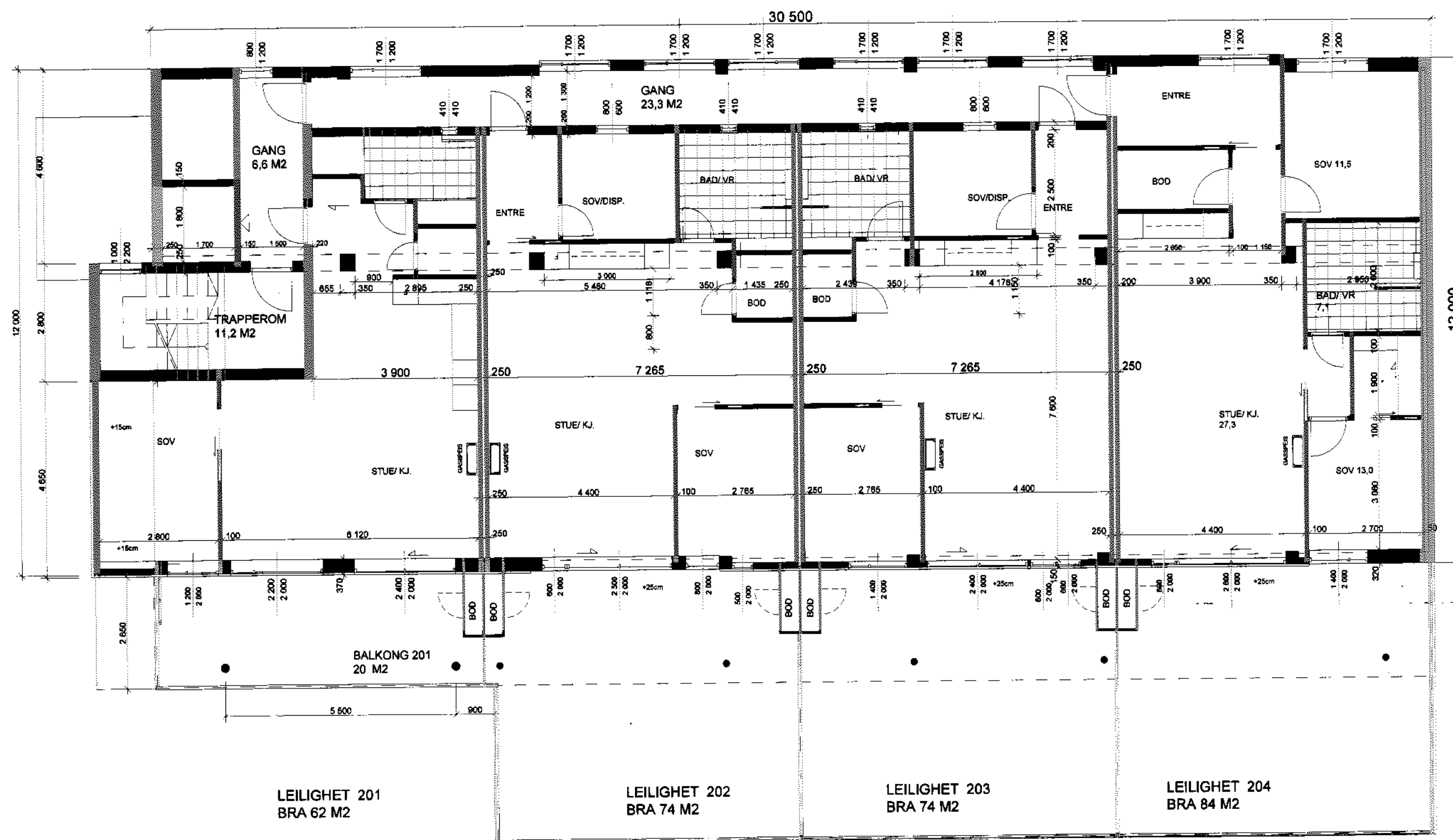
Tegning:	Målestokk:
Fasade øst	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006



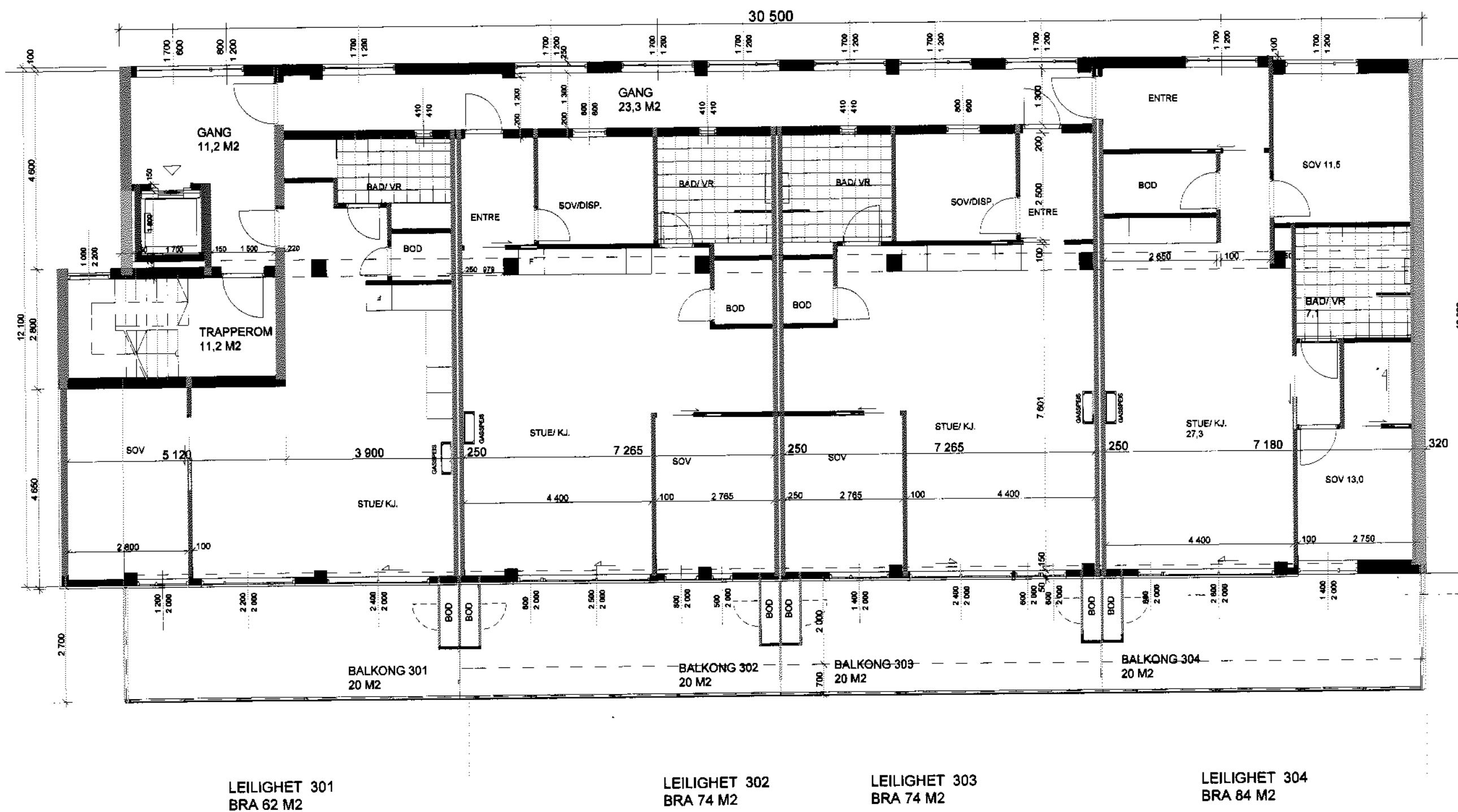
Tegning:	Målestokk:
Fasadevest	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006



Tegning: Plan 1. ETASJE	Målestokk: 1:100
Prosjekt: OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted: STRANDA	
Arkitekt: Hans Arne Berge	Dato: 01.09.2006

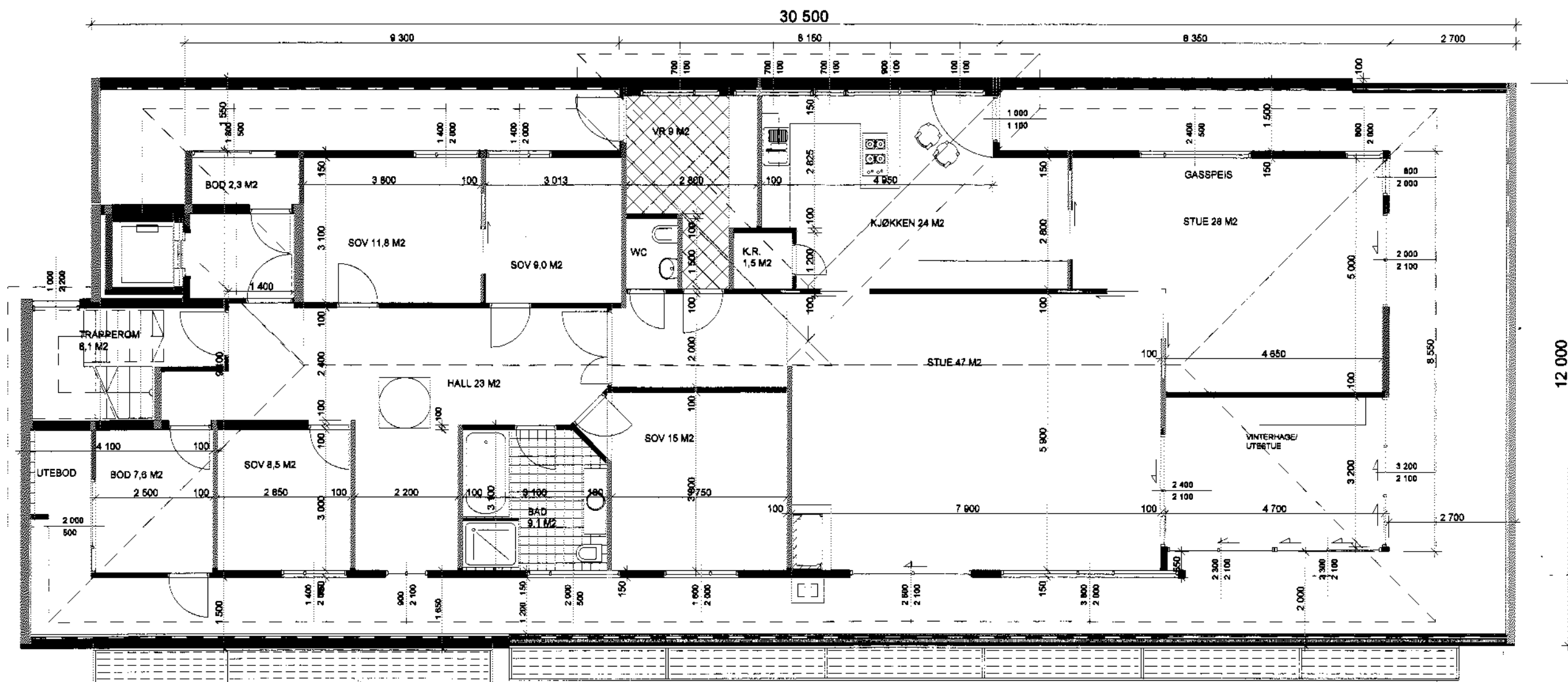


Tagning:	Målestokk:
Plan 2. ETASJE	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006



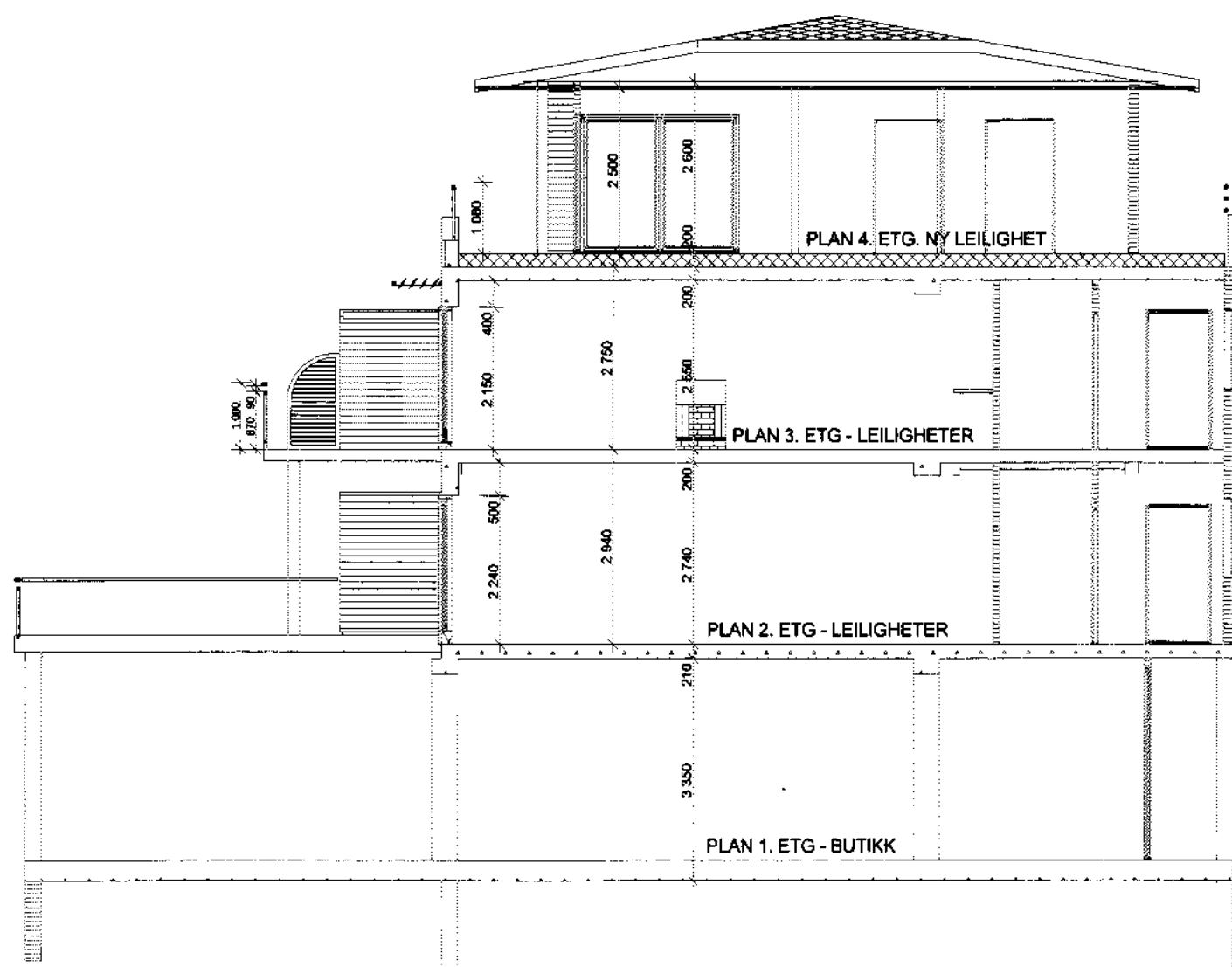
Tegning:	M/Mestekk:
Plan 3. ETASJE	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006

E 12



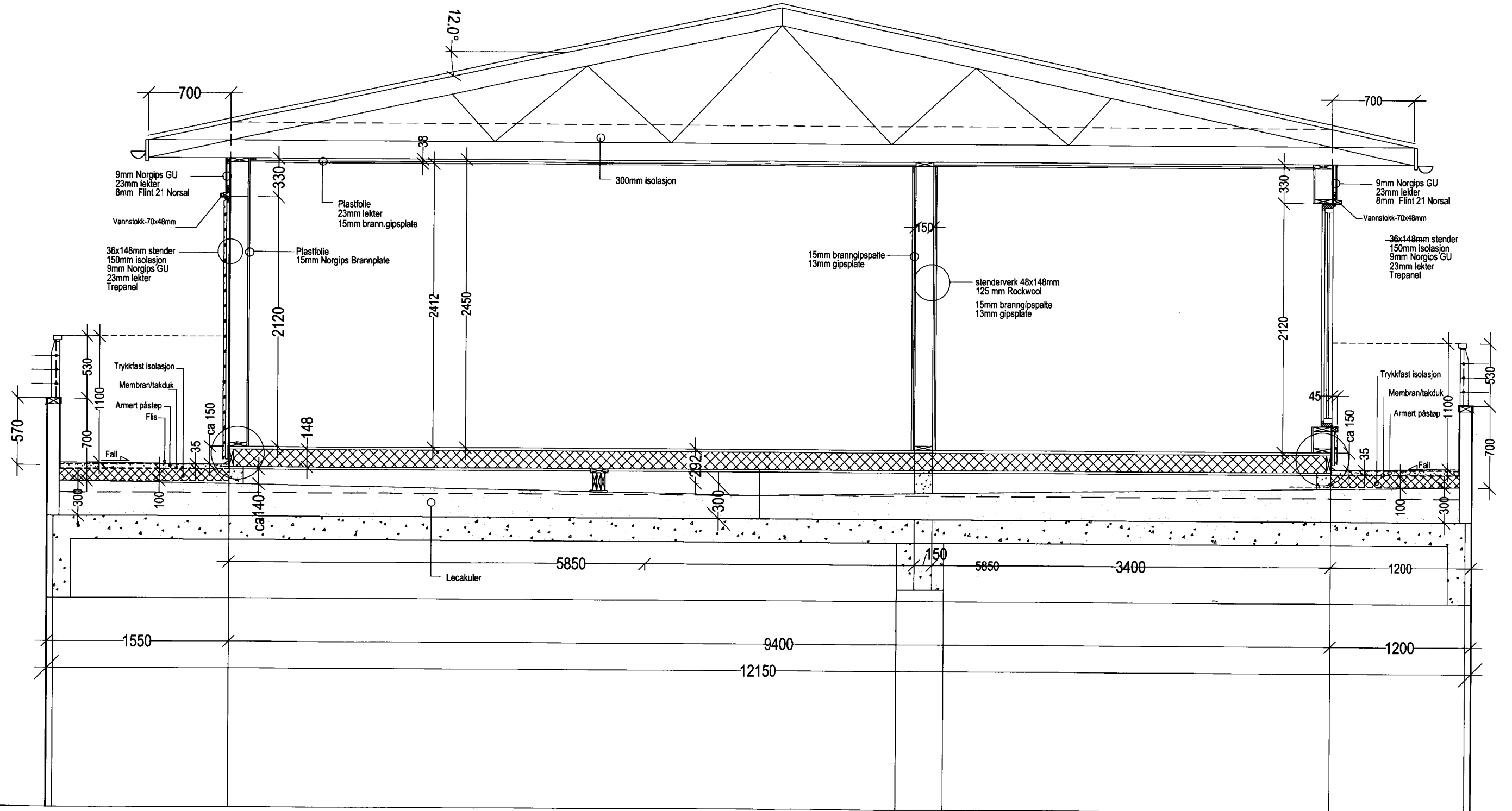
BRA LEILIGHET 4.ETG.
CA. 240 M2

Tegning:	Målestokk:
Plan ny 4. etasje	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006



Tegning:	Målestokk:
Snitt S-2	1:100
Prosjekt:	
OSKARHUSET BOLIGER AS- Ombygging 2., 3. og ny 4. etg. til leiligheter	
Sted:	
STRANDA	
Arkitekt:	Dato:
Hans Arne Berge	01.09.2006

Vedl. tegn. 5



- > DOKUMENTASJONSTEGNING
- ▶ ARBEIDSTEGNING
- > ANBUDSTEGNING
- > ANMELDELSESTEGNING
- > FORELØPIG TEGNING

IND.	DATO	RETTELSE	SIGN.
OSKARHUSET BOLIG AS 6200 STRANDA			
TEGNING:		SNITT 1 - 4 ETASJE	MALESTOKK 04.11.07 SIGN. HAB KONTR.
SAKTEGNER:		112	117

PLOTTET:

ARKIV:

 Stranda kommune Næringsavdelinga Postboks 264 6201 Stranda Saksbehandlar: Roald Rekdal	Mellombels bruksløyve Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3			
	Vår ref.		Løpenr.	
	2006001283			
	Eigedom/byggestad Storgata 18			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
53	192			

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	Tiltakshavar (namn og adresse) Oskarhuset Boliger AS Storgata 18 6200 Stranda
--	--

Spesifikasjon					
Type tiltak Bustadar				Bruksareal BRA	
				Underetasje	m ²
				1. etasje	482 m ²
				2. etasje	355 m ²
				3. etasje	355 m ²
				4. etasje	238 m ²
Dato søknad 11.09.2008		Dato vedtak 27.10.2008		Vedtak nr. FMK-122/08	
5. etasje		m ²		Totalt	
1429 m ²					
Offentleg kloakk	x	Offentleg vatn	x	Slamavskiljar	
Privat kloakk		Privat vann		Røykpipe 1.-3.	1
				Røykpipe 4.etg.	

Vilkår	
Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen, ikkje har manglar som er vesentleg i høve til løyve som er gjeve. Det vert difor i medhald av pbl § 99 gitt mellombels bruksløyve for:	
☒ heile tiltaket	
☐ følgjande deler av tiltaket:	
Krav om ferdigattest må fremjast når desse arbeida er utført:	Må fullførast innan (dato):
Kontrollerklæringar stadfestar at sluttkontroll er gjennomført for alle fagområde.	01.05.2009
Krav om trygging for at manglane vert retta: ☐ Ja ☒ Nei	

Underskrift		
Sted	Dato	
Stranda	27.10.2008	
		Ingeniør byggesak

Kopi til	
Folkeregisteret/Likningskontoret	
Kommunalteknikk,-	Kjell Hansen, Postboks 264, 6201 Stranda
Brannvernet,-	Inge Teigen, Postboks 264, 6201 Stranda
Servicekontoret, -	Monica Flo, Postboks 264, 6201 Stranda



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD
PB. 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21240228
Vår referanse: 3624234/25274740
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 109

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100155	58	9.1.1964	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	192	0	2

☐ 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. 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

Avskrift av dagbok nr. 155 1964
Nordra Sunnmøre Sørenskrivarembete*Stempelmerket h. 40.*

FESTEKONTRAKT

Med atterhald om godkjenning av Kyrkjedepartementet festar underskrivna
prestegardstilsyn — ~~skogforvaltar~~ — bort til

OSKAR GJÆRDE.ein parsell på om lag 454,30 m². avStranda prestegard — ~~kapellangard~~ — gnr. 53

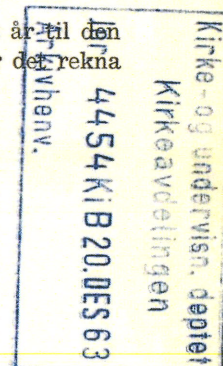
bnr. 1 i Stranda herad.

Parsellen vert bortfesta slik som den no er og med dei skylnader som kviler på
den. Grenser og jordvidd er nemnde nedanfor, men departementet tek ikkje noko ansvar
for at desse oppgåvene er rette:

Grenser: Mot sør til parsell 10 19,90 m.
Mot vest til Festetomt nr. 35 8,00 m. og til
Gamle Kommunehuset 14,50 m.
Mot nord til Storgata 21,80 m.
Mot aust til parsell nr. 14 20,75 m.
Ved Kartforretning den 15/10-63 er parsellen
opmålt til 454,30 m².

For bortfestinga gjeld desse vilkåra:

1. Festetida er 99 — nitti ni — år rekna frå 1. januar 1964.
2. I årleg avgift betaler festaren kr. 145,00 innan 1. ^{april} ~~oktober~~ kvart år til den
som departementet gir fullmakt til å ta imot avgifta. Etter forfall blir det rekna
4 % renter.



Når 25, 50 og 75 år av festetida er gått, kan det offentlege eller festaren innan to år krevja skjøn til avgjerd om den årlege festeavgifta bør regulera dersom saka ikkje vert ordna ved semje, som Kyrkjedepartementet godkjenner.

Det arbeid som festaren sjølv har gjort, — t. d. med oppdyrking eller andre betringar av parsellen —, skal ikkje reknaast med i grunnlaget for regulering av avgifta, men berre andre tilhøve, t. d. verdauk som følgje av betre samferdsel eller andre samfunnstilskipingar o. l.

Skjønet vert gjort med bindande verknad av 2 upartiske menn, som vedkomande oppnemningsmakt nemner opp. Denne nemner òg opp ein tredjemann til oppmann, dersom mennene ikkje blir samde. Den av partane, som krev skjøn, ber kostnaden med skjønet.

På same måten kan det krevjast gjort når festeretten med samtykke frå departementet går over til andre enn buet til festaren eller arvingane hans, jfr. post 7 nedanfor.

3. I festet følgjer ikkje med nokon rett utanfor eller langs med parsellen, medmindre det er beinveges sagt i denne avtalen.

4. Festaren skal setja forsvarleg gjerde kring parsellen og halda dette vedlike utan utgift for prestegarden.

Innan 3 — tre — år etter at denne avtalen er godkjent, må hus vera reist på parsellen. Det må ikkje byggjast slik at det verkar skjemmande eller er til mein for granneeigedomane.

Festaren må når han byggjer, retta seg etter dei føresegnene som gjeld for bygging og regulering m. m. anten desse følgjer av godkjend regulering eller er fastsette av Kyrkjedepartementet.

5. Til trygd for at den årlege avgifta vert rett betalt har prestegarden 1ste prioritets panterrett i dei hus og anlegg som er eller vert førte opp på parsellen.

For lån eller tilskott av det offentlege¹⁾ vert det likevel vike prioritet med oppstegsrett nest etter vedkomande lån eller tilskott. I andre høve og kan 1ste prioritets panterrett for avgifta verta fråfalle når festaren søkjer særskilt om det, og departementet samtykkjer.

6. Dersom den årlege avgifta ikkje blir betalt innan 3 — tre — månader etter forfall eller det ikkje vert bygt på parsellen innan den frist som er sett i post 4, eller noko av dei vilkåra som elles er fastsette i denne avtalen ikkje vert oppfylt, har det offentlege rett til å seia festet brote og krevja festekontrakten avlyst. Om festet er brote eller ikkje, vert i tilfelle å avgjera med bindande verknad ved skjøn etter post 2.

Festet kan elles ikkje gjerast om inkje eller seiast opp før festetida er ute, dersom det ikkje vert gjort avtale om dette som vert godkjend av departementet.

7. Dei rettar og plikter som festaren har etter denne avtalen, kviler og på buet eller arvingane hans og kan først over til andre såframt departementet går med på det. Overføring av festeretten til parsellen, luter av denne eller framleige gjeld ikkje utan at departementet samtykkjer.

8. Når festet går ut, same kva grunnen er, har ikkje det offentlege nokon skylnad til å løysa inn hus, gjerde o. l. eller til å gi vederlag for betringar. Festaren pliktar å rydja parsellen innan 4 — fire — månader etter at festet er ute dersom det ikkje vert gjort anna avtale (t. d. om å festa bort parsellen til ein ny eigar av husa).

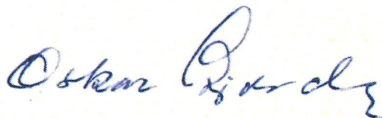
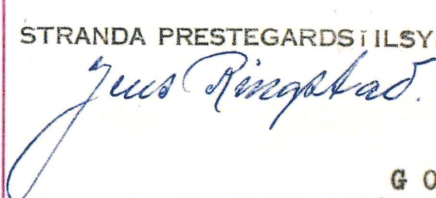
¹⁾ Kongeriket Norges Hypotekbank, Noregs småbruk- og bustadbank, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningstilskott og liknande.

Skulle festet gå ut medan det kviler lån eller tilskott frå det offentlege eller av kredit- eller hypotekforeiningar på hus eller anlegg på parsellen eller 1ste prioritets panterett for festeavgifta i andre høve er fråfalle, jfr. post 5, har Kyrkje-departementet rett til å setja festaren ut av egedomen og husa. Derimot kan departementet ikkje krevja at parsellen skal rydjast, men det skal vera høve for långjevaren eller vedkomande kommune til å få festeretten ført over til ny festar.

9. Vert det tale om å avstå parsellen eller noko av denne til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonleidningar og liknande, kan dette — utan i tilfelle av oreigning (ekspropriasjon) — ikkje gjerast utan samtykke av departementet. Vederlaget går til eigaren av prestegarden og skal innbetalast til departementet. Festaren har ikkje rett til anna vederlag enn at festeavgifta vert sett ned i sam-høve med storleiken av det stykke som festaren må gi frå seg. Reduksjonen vert i tilfelle å fastsetja ved skjøn. Kyrkjedepartementet kan gi festaren større reduk-sjon av festeavgifta når det fører med seg særleg ulempe å gi grunnen frå seg.
10. Festaren reier ut alle skattar, avgifter og andre skylnader som kviler på eller vert lagt på parsellen, eller ein lut av dei skattar m.m. som kviler på prestegarden tilmåta etter storleiken av parsellen. Han må dessutan bera alle utgifter til opp-arbeiding av gater, (vegar), vass- og kloakkleidningar m.m. og må — utan godt-gjering av det offentlege — finna seg i alle rådgjerder som kan verta tekne av vedkomande (eller ei framtidig) byggje- eller reguleringsnemnd med omsyn til parsellen.
11. Festaren ber alle utgifter med bortfestinga og med moglege seinare endringar i kontraktsforholdet, t. d. stempling og tinglysing av kontrakten. Festaren betaler ei innfestingsavgift på kr. 40,—.

Stranda den 12. desember 1963.

STRANDA PRESTEGARDSSTILSYN



G O D K J E N D

Festetiden vert rekna frå 1. januar 1964.

Den årlege festeavgifta vert sett til kr 145,—. Stempel-merke til kr 40,— må setjast på kontrakta og kasserast innan 1. måned frå i dag.

Avgifta skal betalast 1. april kvart år.

Oslo, 28. desember 1963
KYRKJE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Ö. Jahr

Oskar Skjærseth

O.N.

Avskrift av dagbok nr. 7855 1965.

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Med atterhald om godkjenning av Kyrkjidepartementet
vert denne fiskekontrakt med rett og plikter
overført til H. Osharhuusset og Ottar Gjærde

Stranda, den 4. mai 1965
Oskar Gjærde (sign.)
Stranda Prestegardstidsym for H. Osharhuusset.
Jens Ringstad (sign.) Ottar Gjærde (sign.)

Endkjend.

Oslo, 22. mai 1965
Kyrkje- og Undervisningsdepartementet
Etter fullmakt
P. Zahre (sign.) Helge Baaland (sign.) O.W.

Avskrift av dagbok nr. 787 1969

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Med forbehold for fiskeavgift, jfr. postene 2 og 5 i kontrakten,
vik ein på vegnen av prestegarden prioritet til bate for
festaren sitt lån, stort inntil kr. 270.000,- i Livsforsikrings-
selskapet Gjensidige, med opptaksrett etter dette. Deresom
festet går ut for lånet er innfridd, skal det offentlige
kunne krevje festaren sjenera for hus og persell.

Derimot skal departementet ikkje kunne krevje persellen
ryddja, men långjæveren skal ha rett ~~for~~ til å få
festet overført til nye fester for den attværende del
av festetida, jfr. post 1 i kontrakten. Oslo, 18. februar 1969.

Kyrkje- og Undervisningsdepartementet. Etter fullmakt,
Jan Ole Tidem (sign.) Thor Fuglerud (sign.)

Avskrift av dagbok nr. 5105 1969

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Påteikninga om prioritetsrikning dater 18. feb. 1969 til bate for
festaren sitt lån i Livsforsikrings-selskapet Gjensidige går ut,
og skal i staden gjelde på same måte til bate for festaren sitt lån
på kr. 600.000 i Høymennenes Kredittforening, Oslo. Oslo, 17. 12. 69.

Kyrkje- og Undervisningsdepartementet. Etter fullmakt Oskar Skjærseth (sign.)
Jan Ole Tidem (sign.)

SV



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD AS
POSTBOKS 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: J547183548@
Deres referanse: 21240228
Vår referanse: 3624493/25276083
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 111

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
105183	58	24.10.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	192	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. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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

Avskrift av dagbok nr. 5183 19 64
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Jæmføring:

J.nr. 4
Kart 44
Tekst 44Oskar Gjærde
"Bjørkvoll"Kart- og oppmålingsteneste med skyldskifte¹⁾

Tors dag den 17. sept. 1964 vart etter § 11 i skylddelingslova haldi ei kombinert kart- og oppmålingsteneste med skyldskifte på garden (Slagstad Prestegard) "Bjørkvoll" gnr. 53 bnr. 63 med skyld mark 901 i Stranda herad. Skyldskiftet er kravd av Stranda Kommune.

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld. 2)

Skyldskiftet vart styrt av oppmålingssjefen. Desse vitna var tilstades:

Ansvar Hjelte
Knut Hessegjærde

Av vitna — som begge er førte opp i utvalet for skjønsmenn — har desse gjevi skjønsmannsløvnad³⁾ bae

Ved tenesta møte: 4)

Av partane: For Stranda Kommune, Jarle Aanseth

Kjører: Oskar (og Ottar) Gjærde

Av grannane: For Anne Oline Overvold:

Jens Opshaug

Om den fraskilde luten av garden kan det gjevast desse opplysningane:

- 1) Dette skjemaet nyttar ein berre når oppmålingstenesta er obligatorisk, ikkje når det er ei friviljug sak om ein vil halda ei slik teneste, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de leden.
- 2) Så framt den som krev tenesta ikkje har grunnboksheimel, kan skyldskiftet ikkje godtakast til tinglysing utan at han har dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 3) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6-1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskifter: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding

den

19

N. N.»

- 4) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel.

1. AREAL: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt 0,2015 dekar.

2. Grenser ¹⁾ Mot nord til Storgata 13.9m
Mot aust til Oskar Gjærde parsell 14.10²
14.5m
Mot sør til parsell nr K 4 14.7m
Mot vest til ny gate 15.2m

Stykket er innmølt etter nabo grenser
og gjeldende reguleringskart.

Parsellen skal brukas til: ²⁾ byggjetomt

Skylda på den fraskilde luten vart sett til 1 de iken fradrag

Attverande skyld på hovudbølet er: 0,01 Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør:

Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den fraskilde luten fekk dette bruksnamnet: ³⁾ (som før) "Bjerkvoll"

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskiilet som er fastslege, men ankeutsegn må då vera hos sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har vedteki at Kjøparen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Tenesta slutta.

Jarle Aarseth.

Knut Høsegerde Rusgar Skjelle

Ein stadfestar med dette at førnemnde er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Knut Høsegerde

O.N.

¹⁾ Sjå § 3 i skylddelingslova. Om det er usemje om kor ei grenseline går, har partane rett til å få nemnde påstandene sine i grensekildringa og til å få merkte av på kartet dei grensene som dei har påstått. Så framte partane er samde om det, kan styraran taka avgjerd om kor grensa skal gå.

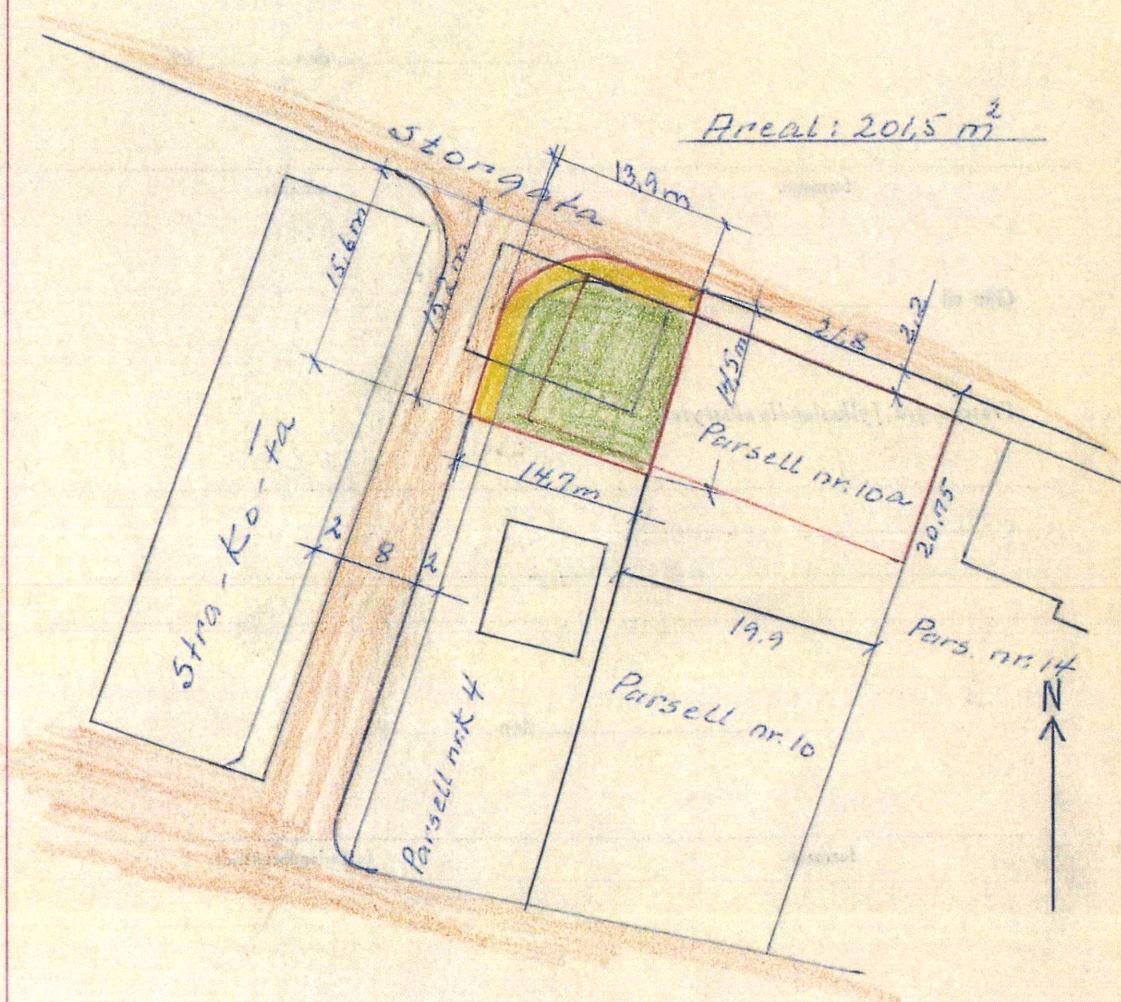
²⁾ Vert fylt ut med: byggjetomt, veg, industribygg, oppdyrking eller anna føremål.

³⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. "Bjarkvoll" av gnr. 53 bnr. 63

(Slogstad Prestegård) "Bjarkvoll" i Stranda
(namnet på eiegen)



M 1:500

Har byggingnemnda godkjent delinga?

Ja.

Går til jordstyre. ¹⁾*Fråsegn frå jordstyret:*.....
.....

..... den 19.....

.....
..... formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
..... formann. fylkeslandbrukssjef.

Den frâskilde luten har fått gnr. bnr.

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD AS
POSTBOKS 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: J547183548@
Deres referanse: 21240228
Vår referanse: 3624494/25276088
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 112

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
106494	58	10.9.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	192	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. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

DAGBOKEFØRT
10.09.87 06494
**SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE**
**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**
Advokat
Olav V. Myklebust

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglyingspapir, jfr. tinglygingsforskriftens § 6.

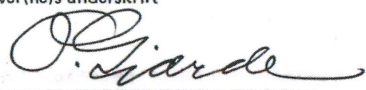
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Olav V. Myklebust	6200 Stranda	071 60133

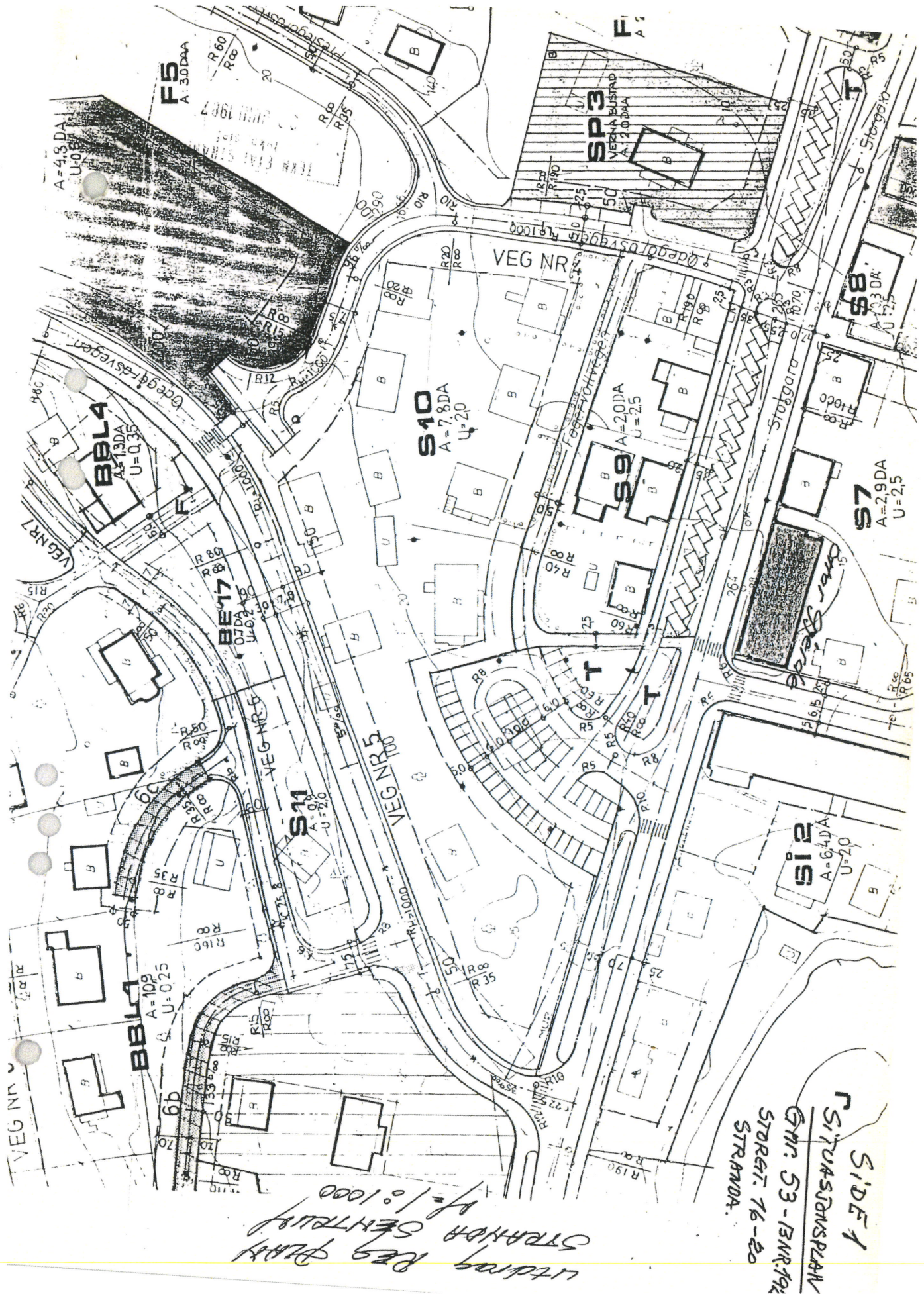
1. Eiendom	Gnr. 53	Bnr. 192	Fnr. Stranda	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn A/S Oskarhuset Fødselsnummer			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts- lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

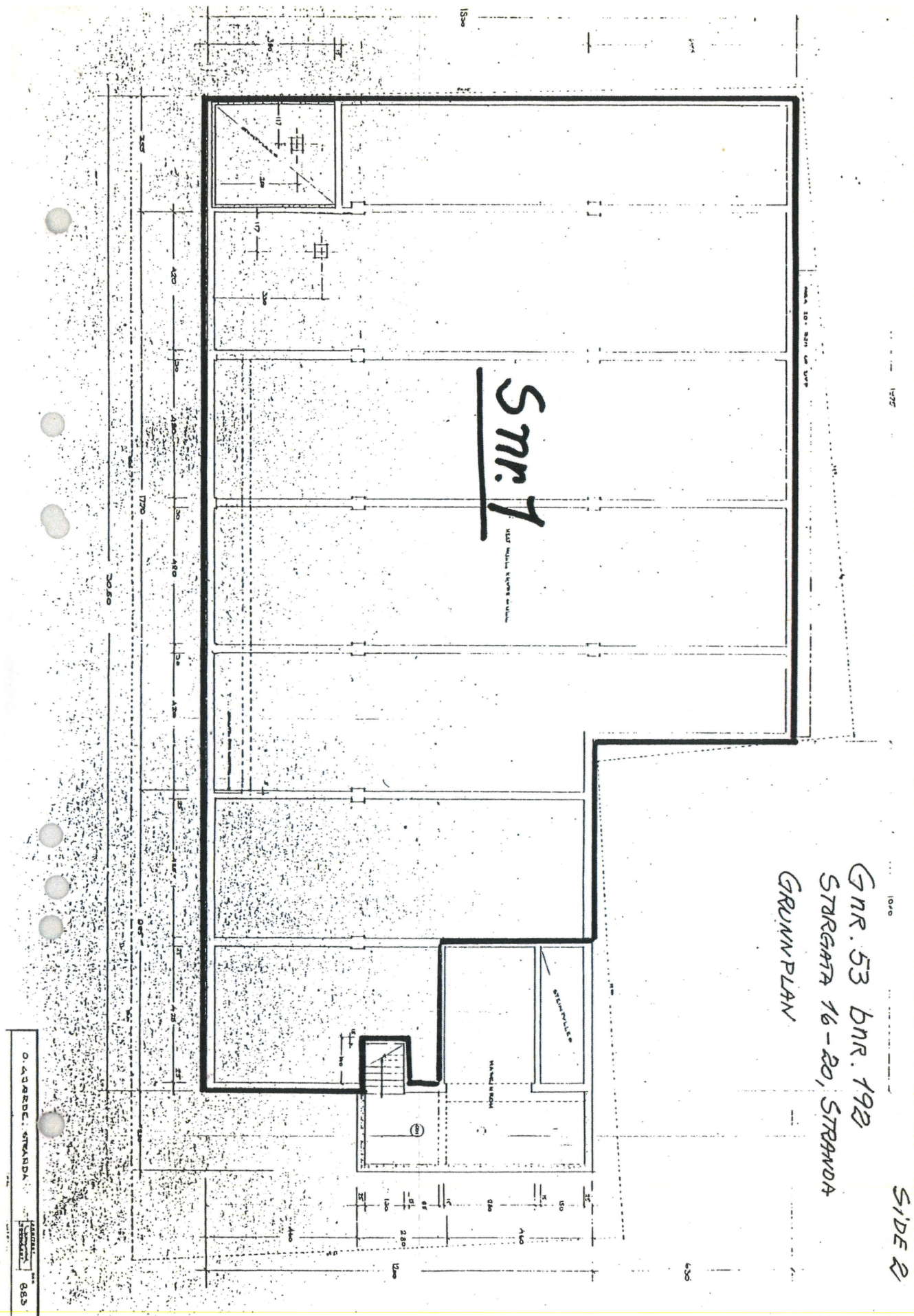
6. Fordelingsliste

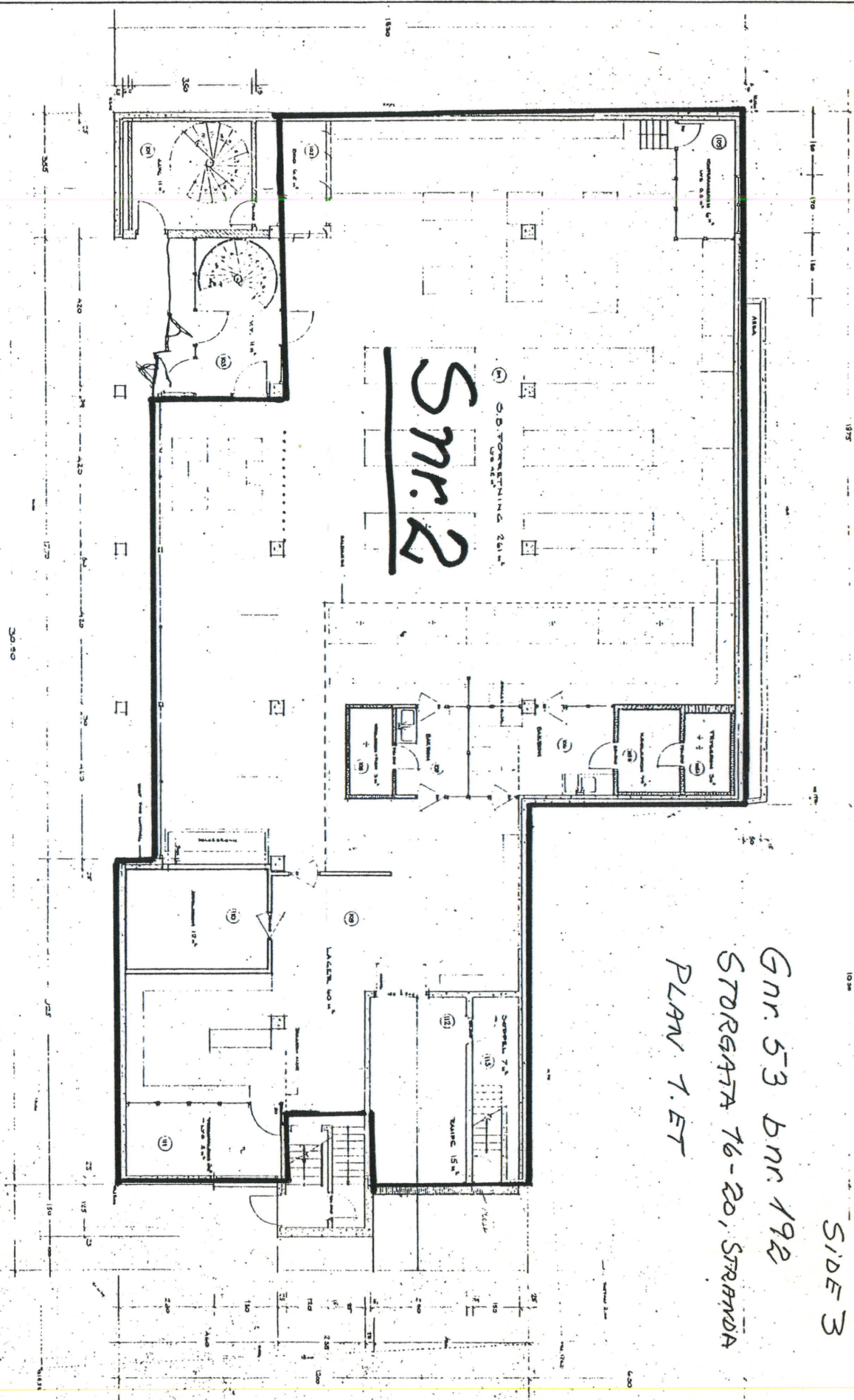
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =		
1	2	3	1	2	3		
1	N	1/1154	21				
2	N	461/1154	22				
3	N	298/1154	23				
4	B	225/1154	24				
5	N	169/1154	25				
6			26				
7			27				
8			28				
9			29				
10			30				
11			31				
12			32				
13			33				
14			34				
15			35				
16			36				
17			37				
18			38				
19			39				
20			40				
Sum teller skal stemme med nevner		1154/1154	Sum teller skal stemme med nevner				
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.							
7. Supplerende tekst							
Dato den 30/6 1987		Hjemmelshaver(ne)s underskrift  A/S Oskarhuset Ottar Gjerde					
Sted Stranda							

Tinglysingsstempel

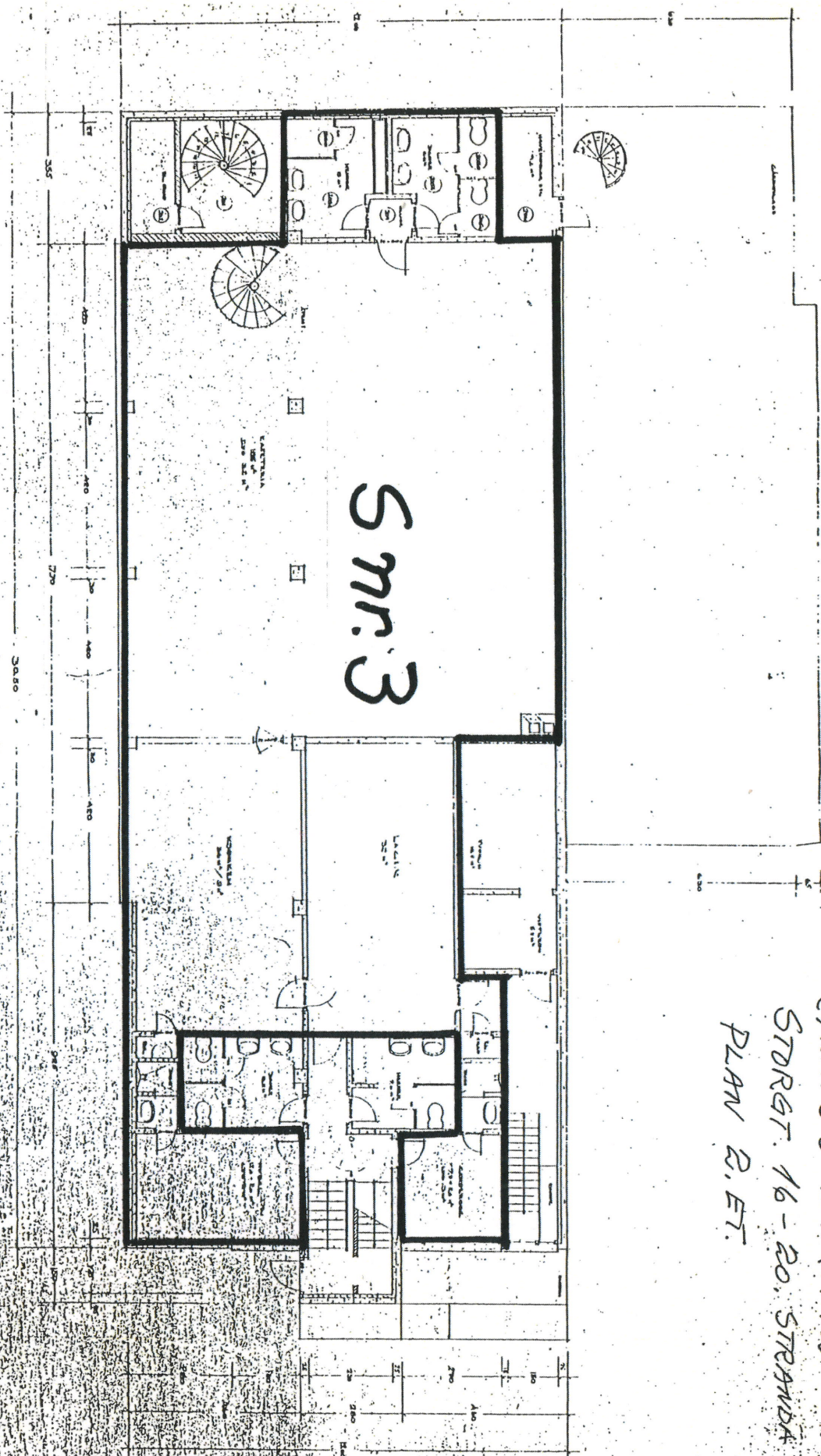






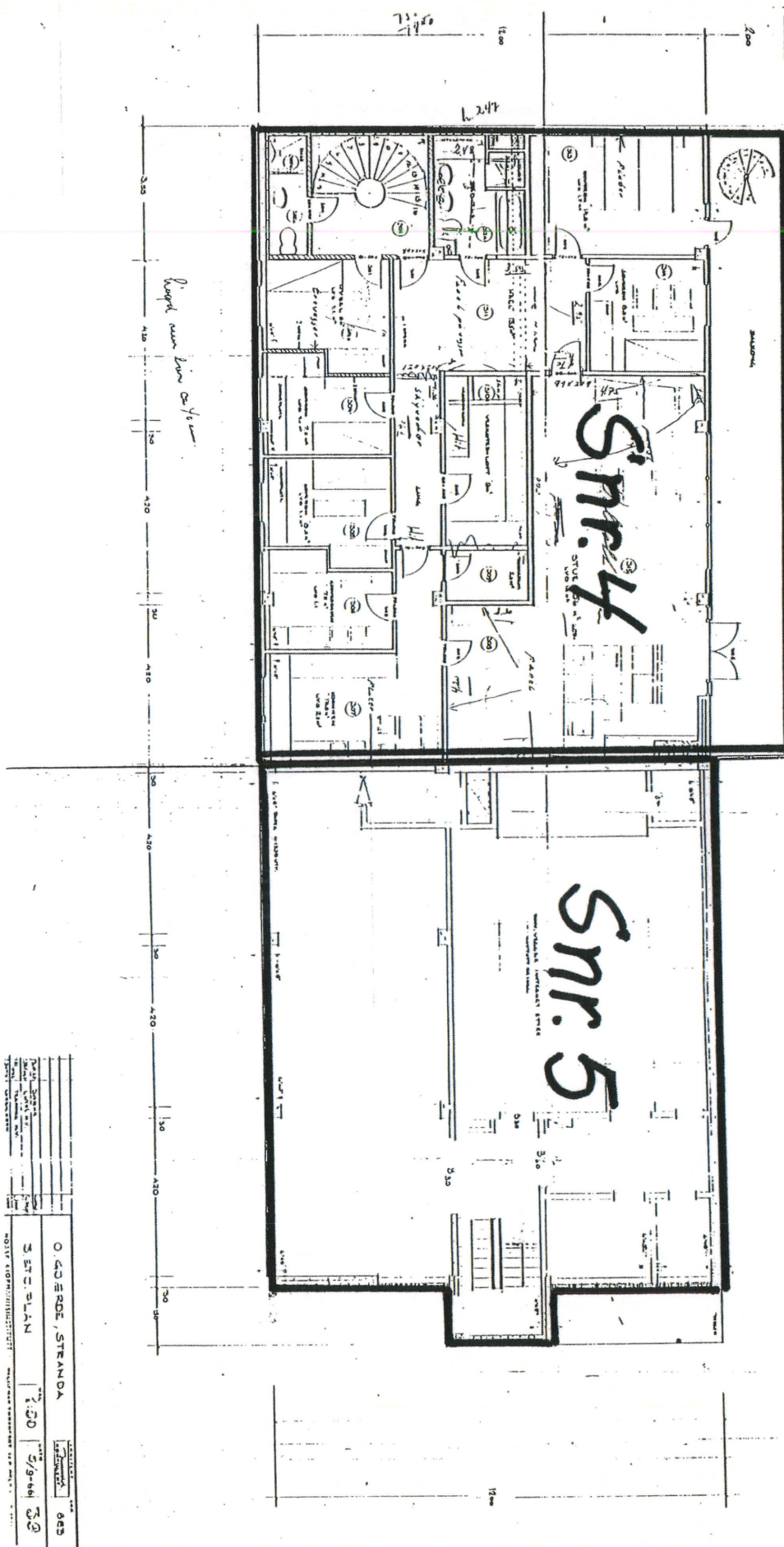


0.0	STANDA	1.00	2
-----	--------	------	---



Sm. 53 bnr. 192
STORGT. 16-20. STRANDA
PLAN 2. ET.

SIDE 4



Gnr. 53. Bnr 192 Side 5
STORST. 16-20, STRANDA
PLAN 3 ET.



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD AS
POSTBOKS 222
6239 SYKKYLVEN

Bestiller: J547183548@
Deres referanse: 21240228
Vår referanse: 3624495/25276093
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 110

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
886399	200	1.11.2007	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/FJERNING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	192	0	2

[] 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. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Returernes til:
Advokat Olav Myklebust
Postboks 113
6201 Stranda

Fødselsnr./Org.nr.
971 371 714

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1525	Stranda	53	192		1-5

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



Doknr: 886399 Tinglyst: 01.11.2007
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
871 233 772	Storigo AS	693/115
936 710 379	H I Giørtz Sønner AS	461/115

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37				49			
2	N	32		14				26				38				50			
3	B	5	B	15				27				39				51			
4	B	6	B	16				28				40				52			
5	B	6	B	17				29				41				53			
6	B	6	B	18				30				42				54			
7	B	6	B	19				31				43				55			
8	B	7	B	20				32				44				56			
9	B	5	B	21				33				45				57			
10	B	7	B	22				34				46				58			
11	B	20	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

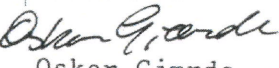
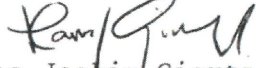
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

- Snr 1 (underetasje/krypkjeller) er omgjort til fellesareal (og snr 1 utgår dermed som seksjonsnummer).
- Mindre justering mellom fellesareal/seksjonsgrense for snr 2 i første etg.
- Oppdeling av eksisterende snr 3 i byggets andre etg. i fire boligseksjoner (snr 3, 6, 7 og 8)
- Oppdeling av eksisterende snr 4 og 5 i byggets tredje etg. i fire boligseksjoner (snr 9, 5, 4 og 10)
- Ny, fjerde etasje med med en boligseksjon; snr 11.

Dato	Partenes underskrift
22.03.07	 Oskar Gjærde
	 Hans Joakim Giørtz
	 Egil Giørtz

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

 Rett kopi
 Advokat
 Olav V. Myklebust

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

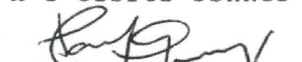
Stranda/Ålesund, 22.03.07

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Storigo AS


 Oskar Gjærde

H I Giørtz Sønner AS


 Hans Joakim Giørtz


 Egil Giørtz

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	Rett kopi Advokat Olav V. Myklebust
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
53	192
 STRANDA KOMMUNE NÆRINGSDELINGA	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Stranda 3/10-07	03 OKT. 2007 Hans Joakim Giørtz

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

Dato	Partenes underskrift		
22.03.07	Oskar Gjærde	Hans Joakim Giørtz	Egil Giørtz



VEDLEGG 2
TIL RESEKSJONERINGSBEGJÆRING –
GNR. 53, BNR. 192, SNR. 1–5 I STRANDA
PLANTEGNING KJELLER

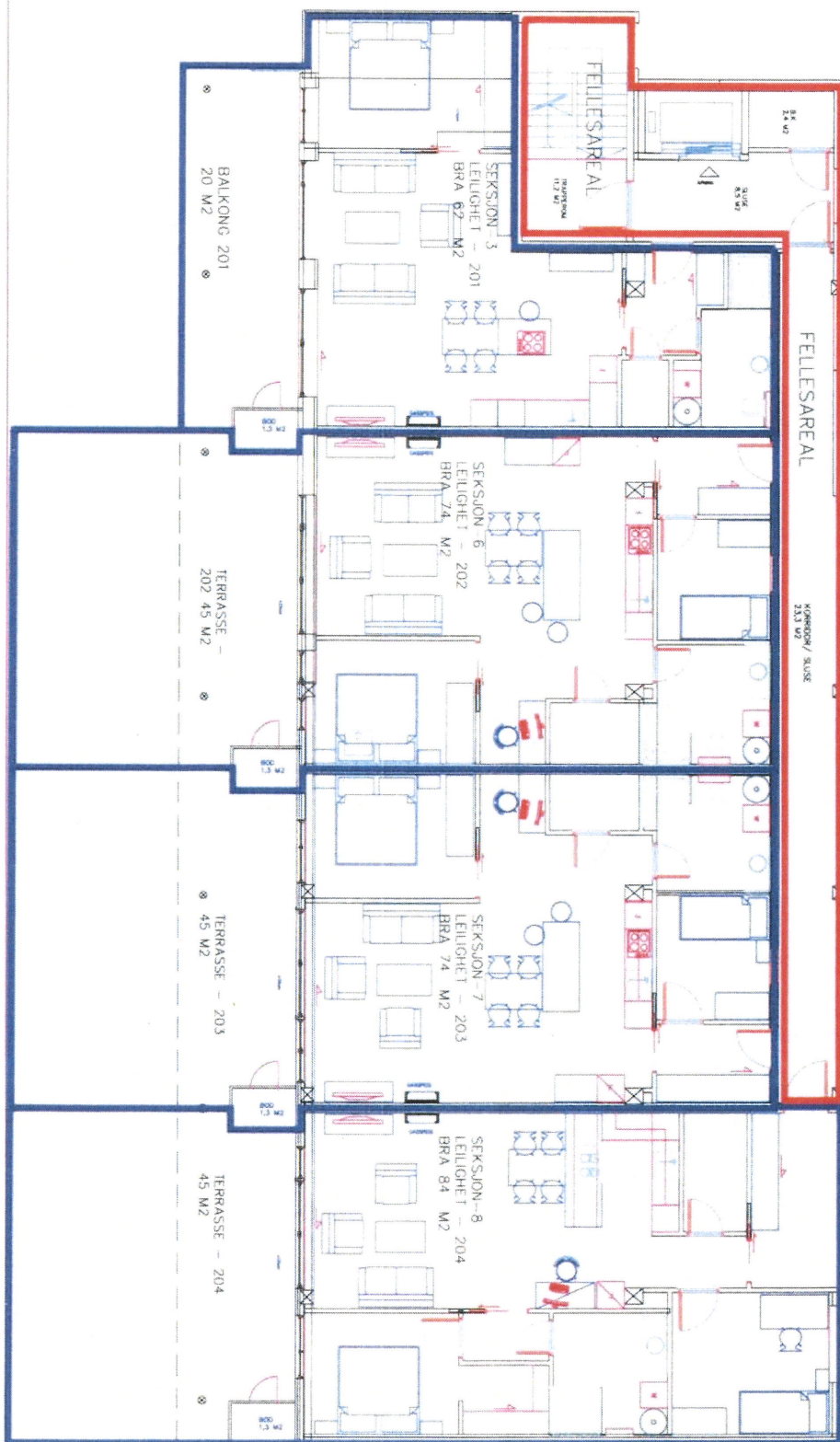
PLAN KJELLER



Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



VEDLEGG 4
TIL RESEKSJONERINGSBEGJÆRING –
GNR. 53, BNR. 192, SNR. 1–5 I STRANDA
PLANTEGNING 2. ETASJE



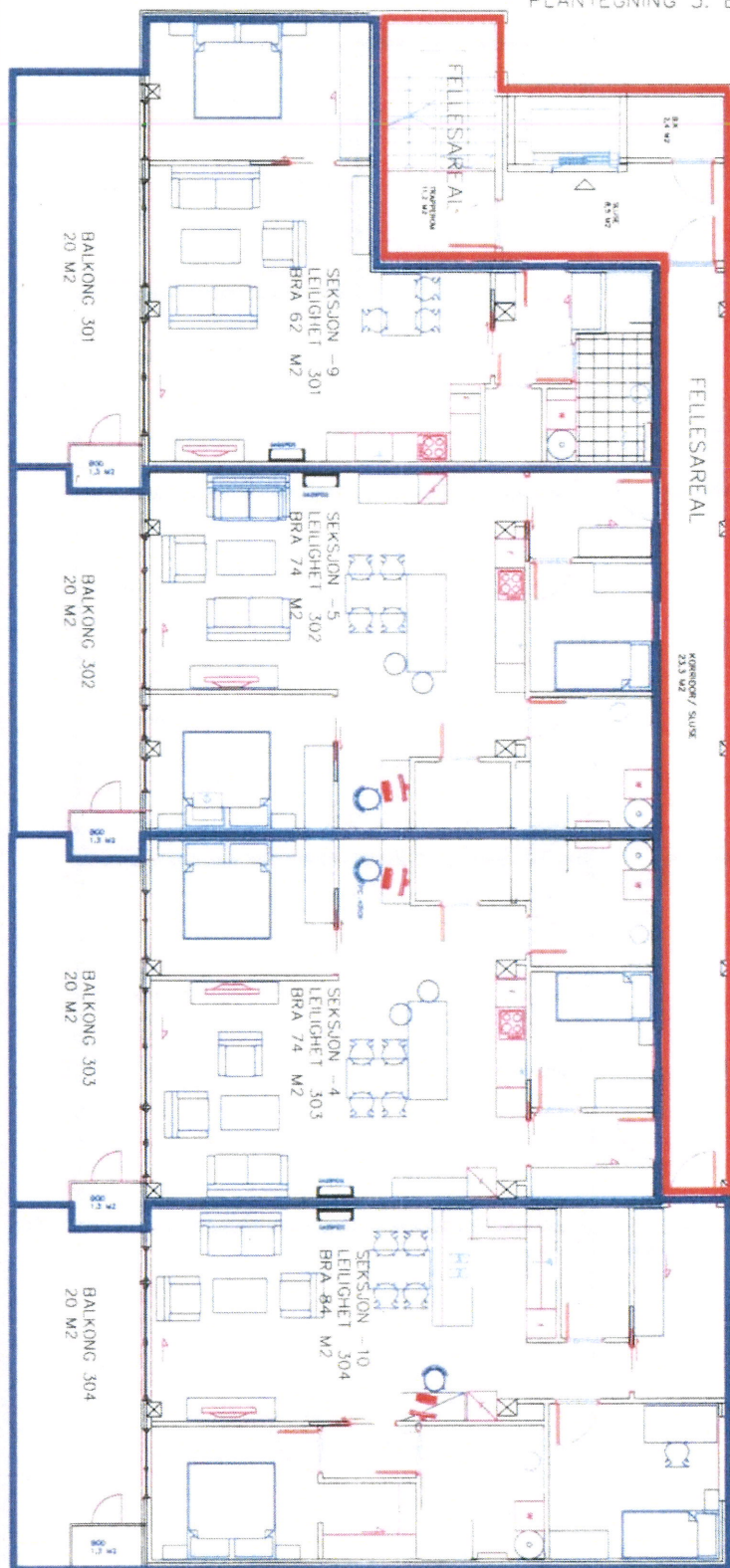
Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

PLAN 2. ETASJE

VEDLEGG 5
TIL RESEKSJONERINGSBEGJÆRING -
GNR. 53, BNR. 192, SNR. 1-5 I STRANDA
PLANTEGNING 3. ETASJE

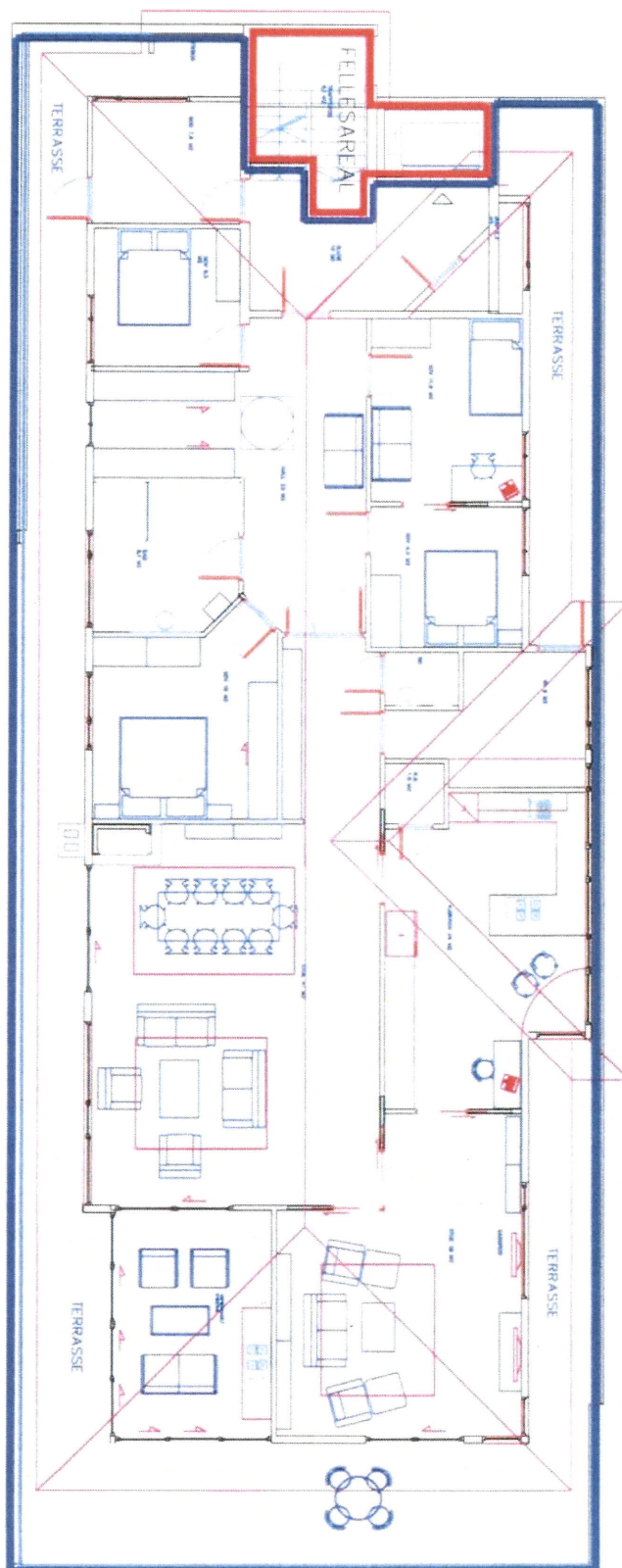
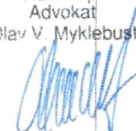
Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

PLAN 3. ETASJE



VEDLEGG 6
TIL RESEKSJONERINGSBEGJÆRING –
GNR. 53, BNR. 192, SNR. 1-5 I STRANDA
PLANTEGNING 4. ETASJE

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



SEKSJON -11
LEILIGHET 401
BRA 240 M2
OT. AREAL SEKSJON 11 350 M2

PLAN 4. ETASJE

17 Okt 2007 11:06 HP LASERJET FAKS

s. 1

ADVOKAT

Olav V. MyklebustMEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING
Postboks 113, 6201 StrandaStatens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Stranda, 17. okt. 2007

TELEFAKS: 32 11 88 01

Dykkar ref.: 1302077/
Saksbehandler Nina Sætrang**KOMMUNE STRANDA – GNR 53, BNR 192, SNR 1-5**

Jeg viser til telefonsamtale 17.10.2007 med Nina Sætrang.

I returbrevet fra Statens kartverk av 15.10.2007 er det tre forhold som er påpekt:

1. Pantefrafall i snr 1.

Pantefrafall på snr 1 vil bli innhentet fra Sparebanken Møre og vedlagt reseksjoneringsdokumentene til Statens kartverk.

2. Bekreftelse fra innsender om at alt areal i snr 1 er borte/overført til andre seksjoner.

Med henvisning til telefonsamtalen med Sætrang blir det lagt til grunn at det ikke er nødvendig med egen erklæring/bekreftelse på dette, i tillegg til opplysningene i reseksjoneringsbegjæringen med vedlegg (jf plantegning, vedlegg 2).

3. Presisering av hvilke seksjoner snr 11 blir opprettet fra

Også om dette blir det vist til telefonsamtalen og presisert:

Det er to eiere av bygget i dag; H I Giørtz Sønner AS, (snr 2, ideell 32/100) og Storigo AS (de øvrige seksjoner, til sammen ideell 68/100).

Som det fremgår av reseksjoneringsbegjæringen med vedlegg, er snr 11 en prosjektert/ikkje oppført ny, fjerde etasje på eksisterende bygg, og det er lagt til grunn at hjemmelen til den nye seksjonen etter gjennomført reseksjonering vil være/bli fordelt mellom dei to eierne i samme forhold; H I Giørtz Sønner AS (ideell 32/100) og Storigo AS (ideell 68/100). Til tross for manglende kjennskap til den "tinglysingstekniske" siden, antar jeg at svaret på spørsmålet er at den nye seksjonen utgår fra alle seksjonene.

På grunn av tidsmomentet og antall involverte parter i denne saken, ber jeg om en tilbakemelding – eventuelt pr. telefon (tlf 702 60133) – før dokumentene på nytt oversendes gjennom kommunen for tinglysing.

Med vennlig hilsen


Olav V. Myklebust



SPAREBANKEN MØRE

Adv. Olav Myklebust
Postboks 113
6201 STRANDA

NL Indre region

Postboks 261, 6201 Stranda
Postboks 130, 6239 Sykkylven
Telefon 70 26 98 00 / 70 25 50 10
Telefax 70 26 98 28

Møre Nettbank www.sbm.no
E-post kundeservice@sbm.no
Org. nr.: NO 937 899 319 MVA

28. september 2007

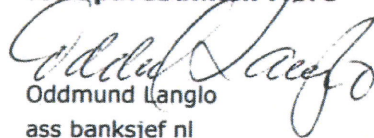
Panthavarsamtykke ved reseksjonering – Oskarhuset – Gnr 53, bnr 192 snr 1 m.fl.

Vi viser til Dykkar brev datert 28.09.2007 vedkomande panthavarsamtykke ved ovannemnde reseksjonering.

Som panthavar samtykkjer vi med dette til denne reseksjoneringa. Vi viser også til tilsende kopiar av *Vedtekter for seksjonssameiget* og *Begjæring om Reseksjonering* og legg til grunn at reseksjoneringa vert gjennomført i samsvar med dette.

Med vennlig hilsen

for Sparebanken Møre


Oddmund Langlo
ass banksjef nl



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/avgrenskingskabel 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.

Storgata 20

Nabolaget Sløgstad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Sløgstad Linje 110, 250	1 min 0 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 41 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 229 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 96 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	20 min 1.6 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	23 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Stranda	3 min
---------	-------

«Kjekke beboere. Alle er snille mot hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

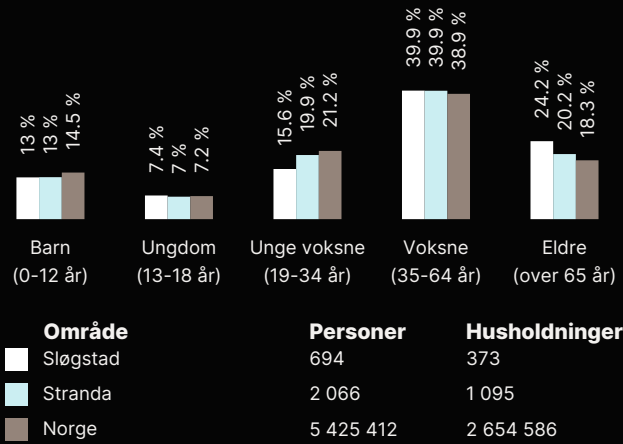


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	22 min 1.8 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 ... 50 barn	5 min 2.6 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 ... 14 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	1 min 0 km
Kiwi Stranda PostNord	3 min 0.3 km



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