

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kyrkjegata 9, 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

 gnr. 52, bnr. 159, snr. 8

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20075-1092

Referansenummer: BD7218

Autorisert foretak: Helsem Byggtjeneste AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Arne Helsem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helsem Byggteneste as

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

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

Grunnutdanning innom byggfag:

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

Praktas erfaring

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



Rapportansvarlig

Per Arne Helsem

Uavhengig Takstingeniør

pah@helsem.net

907 60 155



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er opprinnelig fra ca. 1967, og ble ombygget og påbygget rundt 2004, da den ble omgjort fra forretningsbygg til kombinert bolig- og næringsbygg med selveide seksjoner.

Leiligheten har i 2024–2025 gjennomgått omfattende oppgraderinger av innvendige overflater og kjøkken, inkludert nye integrerte hvitevarer.

Vinduer og ytterdører er generelt i god stand, men det er registrert noe slitasje og skader på pakninger. Gulvene er fornyet, men har enkelte nivåforskjeller som overstiger anbefalt planhet.

Våtrommene er ikke oppgradert og har nå en alder på ca. 21 år. De fungerer tilfredsstillende, men har påregnelig naturlig slitasje. Ventilasjonen er delvis oppgradert med ny kjøkkenventilator. Det er påpekt at ventilasjonsspalten under baderomsdøren er for liten, og gir ikke nok til luft når døren er lukket.

Varmtvannstanken er fra byggeåret og fungerer fortsatt, men alderen gir usikkerhet om fremtidig funksjonstid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fastkarmvinduer er av tre med 2-lags isolerglass. Innvendige overflater er malte, og de utvendige karmflatene er dekket av metallbeslag.

Inngangsdør til leiligheten er en brann- og lydklassifisert entredør med malt overflate.

Døren har sylindrlås, og er utstyrt med dørpumpe

To-fløyet innadslående vindusdører av tre med to-lags isolerglass. Innvendige overflater er malte, og utvendige karmflater er dekket med metall.

Dørene er fra byggeåret, men dør i soverom mot sydvest har nytt isolerglass fra 2015.

Utvendig foran de innadslående vindusdørene er det montert spilerekkverk av metall med lakkert overflate.

De ulike seksjonene i sameiet har vedlikeholdsplikt for felles bygningsdeler som inngår i, eller er nødvendige for, seksjonens konstruksjon. Dette er nærmere regulert i sameiets vedtekter.

I henhold til vedtektene plikter hver seksjonseier å holde sin bruksenhet i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Ettersom vedtektene etter min vurdering omfatter vedlikehold av vinduer og ytterdører, er disse elementene inkludert i tilstandsvurderingen.

Ansvar for utskifting av felles bygningsdeler tilligger sameiet, og dette er omtalt i vedtektenes §§ 3 og 5. Vedtektene datert 30.11.2003 er gjennomgått og følger som vedlegg til rapporten.

Det er ikke mottatt årsrapport eller protokoll fra årsmøte for 2024 fra sameiet. Den siste tilgjengelige årsmøteprotokollen er datert

27.05.2024 og er vedlagt rapporten. Protokollen omtaler enkelte felles tiltak som vurderes gjennomført, men det er per nå ikke fattet noen beslutninger om disse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv og vegger i oppholdsrom er fornyet. På gulvet er opprinnelig eikeparkettgulv erstattet med laminat klikkparkett med imitert kalket eik overflate. Veggene har fått ny, malt overflate. Himling i oppholdsrom har fått fornyet, malt overflate. Oppgraderinger er gjennomført av eier med bistand fra hennes medhjelpere.

Etasjeskille mot underliggende etasje er av betong.

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Ramtredører med speil og hvitmalt overflate.

Døren til stuen har glassfelt med klart glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Innredning og utstyr i bad og vaskerommet er fra byggeåret.

I rommet finnes følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert WC
- Vegghengslede dusjvegger som avgrenser dusjhjørnet
- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med skuffer
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Termostatstyrte varmekabler
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin
- Nedfelt vaskekum av stål i benkeplate over to gulvstående underskap med dører
- Over oppvaskkummen er det et veggmontert ettgreps blande batteri med vanntilkobling for vaskemaskin.

Gulvoverflaten er dekket med keramisk flis.

Det er målt 26 mm høydeforskjell mellom sentrum av slukrist og overkant flisgulv ved dørterskel.

Kring sluk i dusjsonen er der lokalt fall 1–50 i en avstand på 80 cm (11–22 mm)

Rommet har plastsluk med metallrist, plassert i normale avstander fra vegger i dusjnisen.

Det er lagt keramiske fliser på gulvet.

Type membran er ukjent, og eventuell membran er ikke synlig under klemringen i sluket.

I taket over dusjsonen er avtrekksventilen for det sentrale mekaniske undertrykksventilasjonsystemet for leiligheten plassert. Dette avtrekkspunktet fører ventilasjonsluften ut via kanaler og takbeslag.

Dusjhjørnet med tilhørende vanninstallasjoner grenser til en delevegg av betong mot felles trapperom og gang. Øvrige vegger i

Beskrivelse av eiendommen

rommet er oppført med stålstenderverk.

Konstruksjonen er ikke egnet for måling av fukt med elektronisk trefuktmåler. Vurdering av eventuell fuktpåvirkning er derfor utført visuelt, supplert med bruk av fuktindikator (overflatesøk og vurdering av relative verdier). Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Den opprinnelige kjøkkenløsningen er ombygget til en L-formet planløsning, som gir en mer åpen og integrert overgang mot stueområdet.

Kjøkkeninnredningen er av typen IKEA, med slette dør- og skuffefronter.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert:

- Kjøl-/fryseskap
- Mikrobølgeovn
- Induksjonsplatetopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

I benkeplaten er det nedfelt en oppvaskkum med tilhørende kjøkkenarmatur.

Over komfyrtoppen er det montert en mekanisk ventilator, som også styrer det sentrale mekaniske avtrekkssystemet for leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tappevannsrørene er av plast (rør-i-rør-system), der fordelingsskapet er innebygget i delevegg i bad-/vaskerom. Stoppekran for leilighetens trykkvannsinstallasjon er plassert i fordelingsskapet.

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Deler av det innvendige avløpsanlegget er innbygd, og har av naturlige årsaker ikke blitt kontrollert.

I leiligheten er det ikke egne stakeluker.

For åpning av tette avløp i leiligheten må man demontere klosettet for å få tilgang til avløpsrøret, eller benytte gulvsluket i dusjonen.

Leiligheten er tilkoblet bygningens mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk via takventil på badet.

Utvendig tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Innvendig ventilasjonsluft føres til avtrekk i baderommet via ventilspalte mellom dørblad og terskel.

Oso varmtvannsbereder på 198 liter er plassert på bad/vaskerom og er tilkoblet strømnettet via stikkontakt i vegg.

Leiligheten har portåpner telefon, plassert ved leilighetens inngangsdør.

I leiligheten er der lagt fra koblingspunkt for fiberbredband.

Leiligheten for tilført elektriske energi via kabel fra bygningens inntaks skap.

I leilighetens sikringsskap er der 7 automatsikrede kurser, samt hovedsikrings kurs med 50 A automatsikringer.

Den elektriske installasjonen i leiligheten er montert skjult.

Leiligheten er koblet til bygningens sentrale brannvarslingsanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Seksjons tegninger datert 04.12.2003 foreligger som plantegninger av seksjonene.

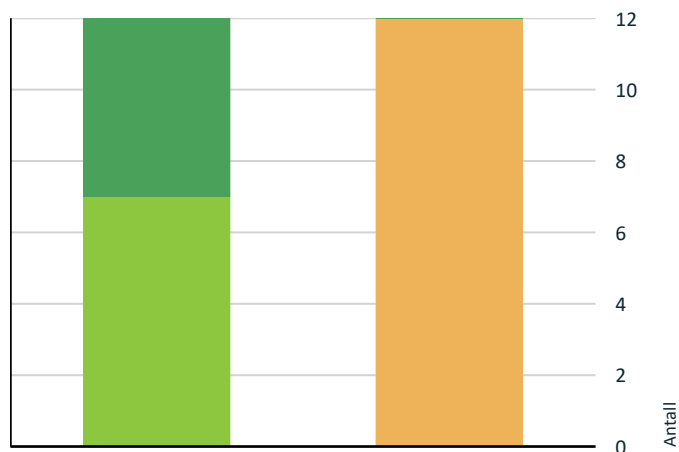
Se vedlegg:

Siste avsnitt i brev datert 05.06.2020 fra Stranda kommune til Aursnes & Partner AS.

«Stranda kommune rår til at sameiget tek tak i dette, ved å engasjere føretak som kan skaffe naudsynt sluttdokumentasjon og søkje om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune vil bidra sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest for tiltaket.»

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vindus dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering- ombygging	Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i løpet av de siste året. Den opprinnelige eikeparketten er byttet ut med laminat klikkparkett i kalket eik-imitasjon, og veggene i oppholdsrommene har fått nye, malte overflater. Kjøkkenet er modernisert med nytt IKEA-kjøkken og integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, mikrobølgeovn, nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Arbeid innen tekniske fag som rørlegging og elektrisk installasjon er utført av registrerte fagfirmaer, mens øvrige oppgraderinger er gjennomført av eier med bistand fra hennes medhjelpere.
------	-----------------------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fastkarmvinduer er av tre med 2-lags isolerglass. Innvendige overflater er malte, og de utvendige karmflatene er dekket av metallbeslag.

TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten er en brann- og lydklassifisert entredør med malt overflate. Døren har sylindrelås, og er utstyrt med dørpumpe



Brann og lyddør mellom leilighet og felles gang

TG 2 Vindus dører

To-fløyet innadslående vindusdører av tre med to-lags isolerglass. Innvendige overflater er malte, og utvendige karmflater er dekket med metall. Dørene er fra byggeåret, men dør i soverom mot sydvest har nytt isolerglass fra 2015.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakningen som er festet til dørbladet har flere kutt og slitasjeskader. Dette forholdet gjelder for flere av disse dørtypene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet tettelist/pakning bør skiftes for å hindre luft- og vannlekkasje, samt redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

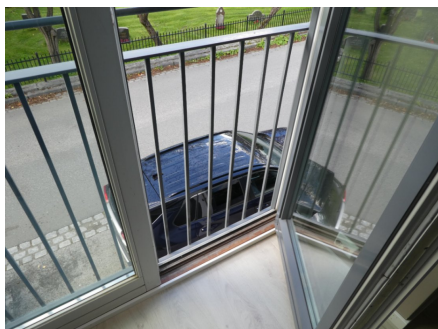
Tilstandsrapport



Skade på pakkning

TG 1 Rekkverk utenfor vindusdørene

Utvendig foran de innadslående vindusdørene er det montert spilerekkverk av metall med lakkert overflate.



Rekkverk utenfor innadslående ytterdør

TG 2 Andre utvendige forhold

De ulike seksjonene i sameiet har vedlikeholdsplikt for felles bygningsdeler som inngår i, eller er nødvendige for, seksjonens konstruksjon. Dette er nærmere regulert i sameiets vedtekter.

I henhold til vedtektene plikter hver seksjonseier å holde sin bruksenhet i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige sameiere. Ettersom vedtektene etter min vurdering omfatter vedlikehold av vinduer og ytterdører, er disse elementene inkludert i tilstandsvurderingen.

Ansvar for utskifting av felles bygningsdeler tilligger sameiet, og dette er omtalt i vedtektenes §§ 3 og 5. Vedtektene datert 30.11.2003 er gjennomgått og følger som vedlegg til rapporten.

Det er ikke mottatt årsrapport eller protokoll fra årsmøte for 2024 fra sameiet. Den siste tilgjengelige årsmøteprotokollen er datert 27.05.2024 og er vedlagt rapporten. Protokollen omtaler enkelte felles tiltak som vurderes gjennomført, men det er per nå ikke fattet noen beslutninger om disse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende rapport medfører økt risiko for at nødvendige utbedringer eller vedlikehold ikke blir identifisert og gjennomført i tide, noe som kan føre til uforutsette kostnader og forringet bygningsmasse.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Overflater på gulv og vegger i oppholdsrom er fornyet. På gulvet er opprinnelig eikeparkettgulv erstattet med laminat klikkparkett med imitert kalket eik overflate. Veggene har fått ny, malt overflate. Himling i oppholdsrom har fått fornyet, malt overflate.

Oppgraderinger er gjennomført av eier med bistand fra hennes medhjelpere.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Gulv



Vegg - og takflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende etasje er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Differansen mellom minst og høyeste punkt er måt på stuen til 10 mm. Innenfor to meter var maksimal høydeforskjell 5 mm.

I gangen var maksimal høydeforskjell innenfor to meter 10 mm, og maksimal høydeforskjell mellom målepunktene 12 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte parkett- og gulvbeleggsprodukter har ulike krav til undergulvets planhet for at gulvbelegget skal få forventet brukstid og fungere som tiltenkt. Gulvflaten bør rettes opp i henhold til kravene i produktets leggeanvisning for å unngå redusert levetid og funksjon på gulvbelegget.

Radon

Boligen ble oppført på ett tidspunkt, hvor det ikke var krav om radonsperre.

Eiendommen ligger ifølge NGU (Norges geologiske undersøkelse) sitt radonkart i en moderat- eller lav aktsomhet sone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboerne.

Innvendige dører

Ramtredører med speil og hvitmalt overflate.

Døren til stuen har glassfelt med klart glass.



Dør med glassåpning



Innvendig malt dør

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Innredning og utstyr i bad og vaskerommet er fra byggeåret.

I rommet finnes følgende sanitærutstyr og innredning:

- Gulvmontert WC
- Vegghengslede dusjvegger som avgrenser dusjhjørnet
- Heldekkende servantplate med én servant
- Servantskap med skuffer
- Speilseksjon med lys
- Ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- Termostatstyrte varmekabler
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin
- Nedfelt vaskekum av stål i benkeplate over to gulvstående underskap med dører
- Over oppvaskkummen er det et veggmontert ettgreps blandebatteri med vanntilkobling for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med keramiske fliser, og innvendig tak er bygningsplater med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler mansjett og fuging rundt avløpsrøret fra håndvasken på badet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør monteres mansjett og utføres korrekt fuging rundt avløpsrøret fra håndvasken for å sikre tett overgang og hindre fukttinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler over tid.



Manglende tetting kring avløpsrøret

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflaten er dekket med keramisk flis.

Det er målt 26 mm høydeforskjell mellom sentrum av slukrist og overkant flisgulv ved dørterskel.

Kring sluk i dusjsonen er der lokalt fall 1–50 i en avstand på 80 cm (11-22 mm)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved bankelyd prøve på tilfeldige steder på gulvet, ble det oppdaget bom under enkelte fliser. Flisene er ikke løsnet fra underlaget, og det er heller ikke observert sprekker i fugene. Når det oppdages «bom», så kan det også skyldes at flisen ikke er fullmet til underlaget. Det er likevel slik at flisen ikke har den tiltenkte forankring til underlaget.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med metallrist, plassert i normale avstander fra vegger i dusjnisjen.

Det er lagt keramiske fliser på gulvet.

Type membran er ukjent, og eventuell membran er ikke synlig under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å fastslå om det er et membransjikt under flisene, eller hvilken type membran som eventuelt er benyttet.

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for et eventuelt membransjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjnisje

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er der følgende sanitærutstyr og innredning

- gulvmontert wc
- vegghengslede dusjvegger avgrensar dusjhjørnet
- heldekkende servantplate med en servant
- servantskap med skuffer
- speilseksjon med lys
- ett veggmontert skap på hver side av speilseksjonen
- termostat styrte varmekabler
- opplegg for vann og avløp for vaskemaskin
- nedfelt vaskeum av stål i benkeplate over to gulvstående underskap med dører.
- over oppvaskummen er der ett veggmontert ettreps blandebatteri med vanntilkobling for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfestingen av toalettet mot gulvet er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst klosett bør festes forsvarlig til gulvet for å unngå skade på vann- og avløpsinstallasjoner, samt for å sikre stabil og trygg bruk. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på konstruksjonen.



Svikt i innfestingen av toalettet

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

I taket over dusjsonen er avtrekksventilen for det sentrale mekaniske undertrykksventilasjonssystemet for leiligheten plassert. Dette avtrekkspunktet fører ventilasjonsluften ut via kanaler og takbeslag.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Spaltehøyden mellom terskel og underkant av dørbladet ble målt til 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Spaltehøyden mellom terskel og underkant av dørblad bør økes til minimum 30 mm, i henhold til gjeldende forskriftskrav (§8-34 REN veiledning, teknisk forskrift 1997).

Manglende tilluftsventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som øker risikoen for dårlig innelima, fuktskader, soppvekst og råte i våtrommet.



Spaltehøyde mellom terskel underkant dørblad

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjhjørnet med tilhørende vanninstallasjoner grenser til en delevegg av betong mot felles trapperom og gang. Øvrige vegger i rommet er oppført med stålstenderverk.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er ikke egnet for måling av fukt med elektronisk trefuktmåler. Vurdering av eventuell fuktpåvirkning er derfor utført visuelt, supplert med bruk av fuktindikator (overflatesøk og vurdering av relative verdier). Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 0 Overflater og innredning

Den opprinnelige kjøkkenløsningen er ombygget til en L-formet planløsning, som gir en mer åpen og integrert overgang mot stueområdet. Kjøkkeninnredningen er av typen IKEA, med slette dør- og skuffefronter.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert:

- Kjøl-/fryseskap
- Mikrobølgeovn
- Induksjonsplatetopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

I benkeplaten er det nedfelt en oppvaskum med tilhørende kjøkkenarmatur.

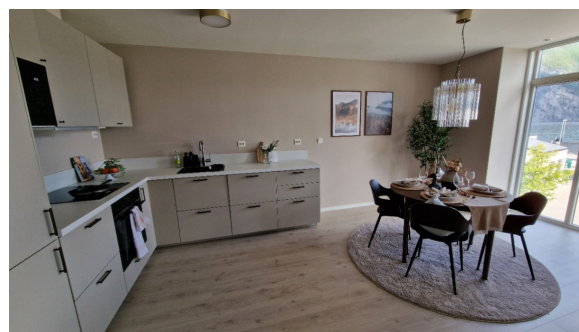
Over komfyrtoppen er det montert en mekanisk ventilator, som også styrer det sentrale mekaniske avtrekksystemet for leiligheten.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Kjøkkenløsning



Kjøkken og spiseplass

ETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 0 Avtrekk

Kjøkken hette med filter og styrepanel for forsert avtrekk.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

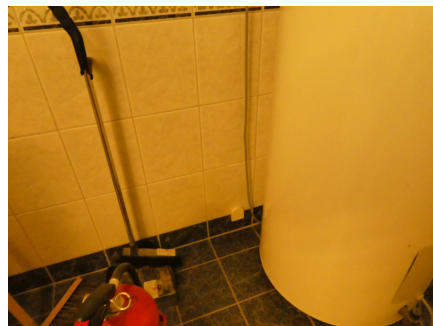
TG 1 Vannledninger

Tappevannsrørene er av plast (rør-i-rør-system), der fordelingsskapet er innebygget i delevegg i bad-/vaskerom. Stoppekran for leilighetens trykkvannsinnsjallasjon er plassert i fordelingsskapet.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap - rør-i-rør



Avløp fra fordelingsskap - sirlmik i vegg

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeåret og er av PVC (plast).

Deler av det innvendige avløpsanlegget er innbygd, og har av naturlige årsaker ikke blitt kontrollert.

I leiligheten er det ikke egne stakeluker.

For åpning av tette avløp i leiligheten må man demontere klosettet for å få tilgang til avløpsrøret, eller benytte gulvsluket i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Staking av avløpsledninger må utføres gjennom gulvsluk eller avløpsrør fra toalettet, da det ikke er egne stakeluker i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å vurdere alternative løsninger for å lette tilgang til avløpsrørene ved eventuell tilstopping, da fravær av egne stakeluker medfører mer omfattende og kostbare arbeider ved rensing av avløpsanlegget.

Konsekvensen av manglende stakeluker er økt risiko for skader på bygningsdeler og sanitærutstyr ved tilstopping, samt økte kostnader og ulemper ved vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet bygningens mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk via takventil på badet.

Utvendig tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Innvendig ventilasjonsluft føres til avtrekk i baderommet via ventilspalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Spalten mellom terskelen til baderomsdøren og dørbladet skal ha en minimumshøyde på 30 mm i henhold til §8-34 REN veiledning, teknisk forskrift 1997. Nåværende spaltehøyde er ca. 4 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Større spalte mellom dørblad og terskel bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i leiligheten.

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 198 liter er plassert på bad/vaskerom og er tilkoblet strømmettet via stikkontakt i vegg.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tank kan plutselig få lekkasje eller svikte, noe som kan føre til vannskader og driftsstans. Det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for skade.

Tilstandsrapport

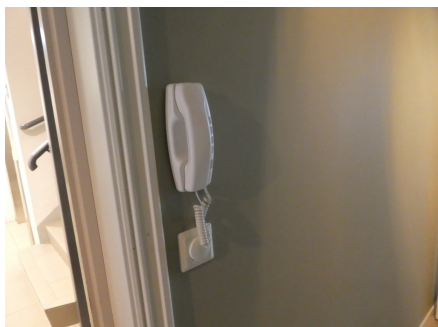


Vermtvann tank

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har portåpner telefon, plassert ved leilighetens inngangsdør.
I leiligheten er det lagt fra koblingspunkt for fiberbredband.

Årstall: 2004



Poståpner telefon

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.

Leiligheten for tilført elektriske energi via kabel fra bygningens inntaks skap.

I leilighetens sikringsskap er det 7 automatsikrede kurser, samt hovedsikrings kurs med 50 A automatsikringer.

Den elektriske installasjonen i leiligheten er montert skjult.

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.

2004

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

Ja Den siste elektriske installasjonen vart utført av installøren Glenn Arne Leirimo v/Caverion (tlf: 95067403)

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke lagt fram samsvarserklæring for arbeider på anlegget før de siste arbeidet

Installasjonen var i forbindelse med elektriske anlegg i forbindelse med fornying av kjøkken

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Generell kommentar

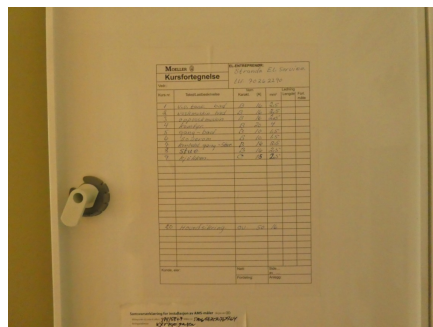
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og jeg som bygningssakkyndig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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er koblet til bygningens sentrale brannvarslingsanlegg .

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 Pulverapparatet i leiligheten er fra 2017
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/79 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken,
2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et stabilt og velfungerende boligmarked, hvor det det siste året har vært en jevn og vedvarende etterspørsel etter leiligheter. Basert på omsetningstall fra det siste året er gjennomsnittlig salgstid for tilsvarende boliger i området beregnet til ca. 80 dager, noe som underbygger markedets stabilitet.

Det er gjennomført en sammenligning med tilsvarende eiendommer i nærområdet, og statistikk fra Eiendomsverdi viser følgende prisnivåer for leiligheter i Stranda sentrum det siste året:

- Øvre kvartil (25 % høyeste salgssummer): kr 42 500 per m² BRA-i
- Nedre kvartil (25 % laveste salgssummer): kr 39 602 per m² BRA-i

Den aktuelle eiendommen har en angitt markedspris på kr 3 300 000, noe som gir en kvadratmeterpris på kr 41 772 basert på BRA-i. Dette prisnivået ligger:

- Ca. 2 % under de 25 % høyeste salgssummene
- Ca. 5 % over de 25 % laveste salgssummene

Leiligheten har gjennomgått betydelig modernisering og oppgradering det siste året, noe som inkluderer forbedringer som har økt spesielt den visuelle standarden. Dette gir eiendommen et konkurransedyktig utgangspunkt i dagens marked.

Konklusjon

Basert på statistiske data, sammenligning med tilsvarende eiendommer, samt den gjennomførte moderniseringen, vurderes markedsverdien av eiendommen til kr 3 300 000.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådhusgata 7 ,6200 STRANDA 71 m² 2020 2 sov	12-05-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	43 662
2	Antoniusvegen 15 ,6200 STRANDA 64 m² 2016 2 sov	09-09-2025	2 550 000	2 765 000		2 765 000	43 203
3	Bankgata 2 ,6200 STRANDA 93 m² 2016 3 sov	28-01-2025	3 850 000	3 950 000	2 468	3 952 468	42 500
4	Rådhusgata 7 ,6200 STRANDA 71 m² 2020 2 sov	13-01-2025	2 975 000	2 780 000		2 780 000	39 155
5	Storgata 20 ,6200 STRANDA 75 m² 2007 2 sov	22-01-2025	2 700 000	2 700 000		2 700 000	36 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	12 552
Eiendomsskatt	Kr.	3 524
Offentlig vann avgift	Kr.	3 620
Offentlig avgift for avløp	Kr.	4 272
Andell av felles renovasjons avgift	Kr.	1 036
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	270 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	270 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

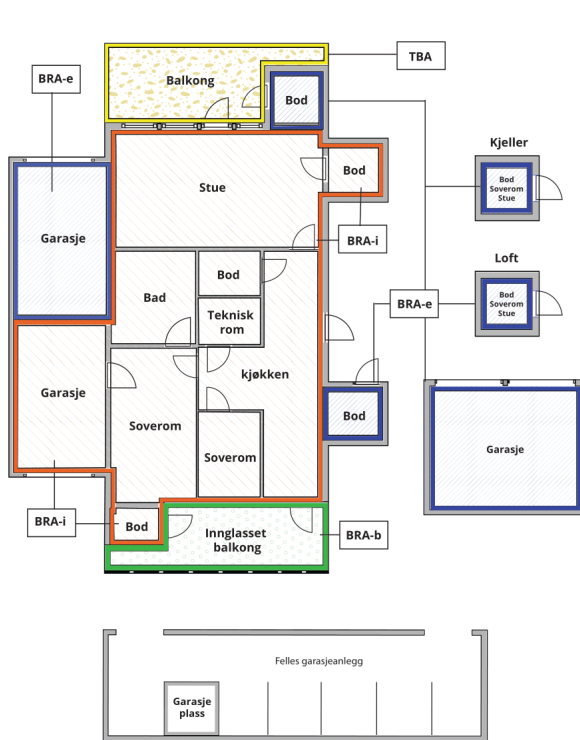
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	3		82	
SUM	79	3			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken øst, soverom syd vest, soverom 2 nordvest, bad/vaskerom	Ekstern bod i 1. etasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Seksjons tegninger datert 04.12.2003 foreligger som plantegninger av seksjonene.

Se vedlegg:

Siste avsnitt i brev datert 05.06.2020 fra Stranda kommune til Aursnes & Partner AS.

«Stranda kommune rår til at sameiget tek tak i dette, ved å engasjere føretak som kan skaffe naudsynt sluttdokumentasjon og søkje om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune vil bidra sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest for tiltaket.»

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

Kommentar: Det er gjennomført oppgraderinger av både gulv og vegger. Den opprinnelige eikeparketten er erstattet med laminat klikkparkett i kalket eik-imitasjon. Veggene i oppholdsrommene har fått nye, malte overflater. Kjøkkenet er modernisert med nytt IKEA-kjøkken og integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, mikrobølgeovn, nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Til det tekniske fagene, rørlegger og elektriker er det utført av registrerte firmaer, resten av oppgraderinger er forestått av eier og hennes medhjelpere.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod som tilhører leiligheten har tilkomst fra fellesareal i kjeller og har ett BRA areal på 2,76 m2 forhøyet etter matematiske regler uten desimal som gir 3 m2 BRA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Per Arne Helsem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	159		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kyrkjegata 9							
Hjemmelshaver							
Qayyum Sara							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i Stranda sentrum, med kort gangavstand til viktige servicefunksjoner som post, bank, legekantor, kjøpesenter og kulturhus.
Adkomst skjer via felles inngang i vestfasaden mot Kyrkjegata, med både trapp og heis tilgjengelig.
Leiligheten er en seksjon beliggende i byggets 3. etasje.
Stuen vender mot øst og har flott utsikt over Storfjorden, mens de to soverommene er orientert mot vest, med utsyn mot Kyrkjegata.

Adkomstvei

Eiendommen ligger i Kyrkjegata, sentralt i Stranda sentrum, med adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, som omfatter bolig, forretning og kontor.
Denne eiendommen er spesifikt regulert til bolig- og næringsformål, og inneholder i tillegg til boliger blant annet en sportsbutikk og en blomsterbutikk.
Utearealene rundt bygningen er regulert til parkering og trafikkformål, samt fergeleie for sambandet Stranda – Liabygda.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang og trafikkarealer.
Seksjonen har ingens spesielle retter i det utvendige felles tomtearealet.

Heftelser

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

Servitutter

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

Sameie

Seksjonssameie gnr. 52 bnr. 159 bestående av 21 seksjoner, hvor av 5 seksjon er næringsseksjon og resten er boligseksjoner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 600 000

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024		Gjennomgått		Ja
Stranda kommune	05.06.2020	Vedr. ferdigattest	Gjennomgått		Ja
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Ja
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Ja
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD7218>

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



Aursnes & Partners AS
Postboks 235
6239 SYKKYLVEN

Vår ref.: 20/851-2

Dykkar ref.:

Arkiv: GBN - 52/159

Dato: 05.06.2020

Nordang Holding AS - Avslutning av byggesak - Spørsmål vedkomande ferdigattest/bruksløyve av Kyrkjegata 5

Vi viser til e-post av 22.05.2020 og puring på svar 05.05.2020, der de har spørsmål til manglande ferdigattest / mellombels bruksløyve for bustad på eigedom GBN 52/159 seksjon 15.

Vi har gått gjennom arkivsakene 03/1979, 00/1750 og 99/00771 i byggesaksarkivet, og kan gje følgjande informasjon:

Søknad om rammeløyve er motteke 7.5.1999 frå Odd Slyngstad Sivilarkitekter AS. Det er seinare søkt om og gjeve løyve til endringar og igangsetjing.

I tida september 2004 til juni 2005 har Stranda kommune motteke oppmoding om mellombels bruksløyve frå Kjell Nordang AS, for seksjonane 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Stranda kommune har svart 1.10.2004 for seksjonane 10, 14, 18 og 20.

Etter det vi kan sjå i vår gjennomgang, ligg det ikkje føre tilstrekkeleg dokumentasjon for utferding av mellombels bruksløyve. Vi kan heller ikkje sjå at det er søkt om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune har heller ikkje svart på dei andre oppmodingane om mellombels bruksløyve, eller etterspurt manglande dokumentasjon.

Utan mellombels bruksløyve frå kommunen, er bruk i utgangspunktet ulovleg, jf. forskrift om byggesak kap. 8.

Aktuelt regelverk er Plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak (SAK) § 8-1. Utdrag frå rettleiing til SAK § 8-1 sjette ledd:

Mangler midlertidig brukstillatelse, er bruk av tiltaket i utgangspunktet ulovlig. I slike tilfeller gjelder ikke denne bestemmelsen. For å få ferdigattest må det vanlige ansvarsrettssystemet brukes. I tillegg kan kommunen vurdere å følge opp lovbruddet.

Dersom kun deler av bygningen har midlertidig brukstillatelse, må de delene som mangler brukstillatelse ferdigstilles på vanlig måte med ansvarlige foretak i byggesaken. Deretter vil det kunne gis ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd.

Informasjonen ovanfor er basert på dokument i sakene det er vist til. Vi tek atterhald om at det kan vere saker i anna arkiv eller saker vi ikkje har kome over i samband med gjennomgangen. Stranda kommune rår til at sameiget tek tak i dette, ved å engasjere føretak som kan skaffe naudsynt sluttdokumentasjon og søkje om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune vil bidra med aktuell informasjon til ansvarleg(e) føretak, i samband med utarbeiding av sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest for tiltaket.

Nordang Holding AS vert informert med kopi av brevet.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

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

Kopi til:
Nordang Holding AS

ÅRSMØTEPROTOKOLL FOR STRANDGÅRDEN 2023

Sted: Strandgården. Leiligheten til Trond og Kristi Furset
Tid: Tirsdag 23 April 2024 kl 1800
Til Stede: Cato Grønningsæter, Eldbjørg Grønningsæter, Kjell Grønningsæter,
Inger Sæter, Oddbjørn Vågsæther, Anne B Kjellbotn, Asbjørn Lyngstad,
Kristi Furset, Trond Furset, Vincent Georges

Sakliste:

Valg av ny styreleder, godkjenning av årsregnskapet og gjennomgang av årsmeldingen, diverse

Sak 01.24 Valg av Styreleder Vincent Georges for 1 år (Mai 2025)
fra styremedlem til styreleder

Valg av Styremedlem Inger Sæter for 1 år (Mai 2025)
fra Vararepr. til styremedlem

Valg av Vararepr. Anne-Britt Kjellbotn for 1år (Mai 2025)

Følgende personer fortsetter i rollene sine:

Styremedlem – Kjetil H Nordang

Møteleder - A. Mogstad Jr

Referent - Bjørn Overå

Valgkomite - Kristi Furset, Oddbjørn Vågsæther

Cato Grønningsæter og Kristi Furset skal signere årsmøteprotokollen akkurat som forrige år

Sak 02.24 Årsregnskap 2023 – sendt ut før møtet og ble enstemmig godkjent under årsmøtet

Sak 03.24 Årsmelding 2023/24 – godkjent. ingen bemerkninger

Sak 04.24 Diverse ting of reparasjoner som må fikses i løpet av året

- Sikring av skorstein
- Rassiking over et lite tak på oppsiden
- Sikring av sjakta
- Manglende lufteventiler på fasaden (fikset 26/4)
- Montering av kodeboks under branntavla til universalnøkkel (30/4)
- Diverse lekkasjer pga ukjent stoff som tetter avløpene på terrassene i 5te etasjen. Stranda Rørservice har vært i strandgården, men klarte ikke å rense de tilstrekkelig. Rørene er ikke tette og dermed er det opp til enhver beboer å holde avløpene rene for å unngå lekkasjer i etasjene under.

Det har midlertidig vært inspeksjon gjennomført av TTE Consult AS i forbindelse med salg av en boenhet som bekrefter at vannet trekker høyst sannsynlig inn i overgang mellom gulv og rekkverk (se rapport)

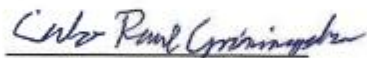
Anbefalt tiltak for å hindre senere skader ifølge skaderapporten er å ta en fornuftig kontroll av balkongene. Utangspunktet i at tekkingen stammer fra byggeår og er likt for hele bygget. Det vil si at det er overveiende sannsynlig at over halvparten av brukstiden for tettematerialet er oppbrukt og må fornyes.

Denne kostnaden må dekkes av sameie siden det gjelder fasade av bygget og kan være et fellesproblem for alle boenheter ved lekkasje

Stranda 27-05-2024



Kristi Furset



Cato Grønningsæter



ÅRSREKNESKAP 2024

Seksjonssameiget Strandgården



ØKONSULT

AUTORISERT REKNEKAPSBYRÅ



Resultatregnskap

Seksjonssameiget Strandgården

Driftsinntekter og driftskostnader	2024	2023
Annen driftsinntekt	345 158	297 180
Sum driftsinntekter	<u>345 158</u>	<u>297 180</u>
Annen driftskostnad	352 185	356 716
Sum driftskostnader	<u>352 185</u>	<u>356 716</u>
Driftsresultat	<u>-7 027</u>	<u>-59 536</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen rentekostnad	10 806	11 953
Resultat av finansposter	<u>-10 806</u>	<u>-11 953</u>
Årsresultat	<u>-17 833</u>	<u>-71 490</u>
Overføringer		
Overført til udekket tap	17 833	71 490
Sum overføringer	<u>-17 833</u>	<u>-71 490</u>

Balanse

Seksjonssameiget Strandgården

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	952
Andre kortsiktige fordringer		17 432	46 769
Sum fordringer		<u>17 432</u>	<u>47 721</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 110	14 520
Sum omløpsmidler		<u>29 542</u>	<u>62 241</u>
Sum eiendeler		<u>29 542</u>	<u>62 241</u>

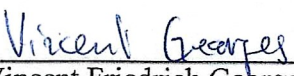
Balanse

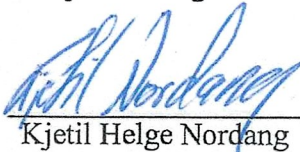
Seksjonssameiget Strandgården

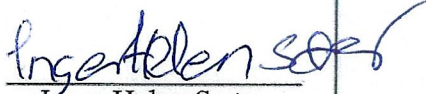
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-111 036	-93 204
Sum opptjent egenkapital		<u>-111 036</u>	<u>-93 204</u>
Sum egenkapital		<u>-111 036</u>	<u>-93 204</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 467	137 471
Sum annen langsiktig gjeld		<u>87 467</u>	<u>137 471</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 231	5 805
Annen kortsiktig gjeld	4	38 880	12 168
Sum kortsiktig gjeld		<u>53 111</u>	<u>17 973</u>
Sum gjeld		<u>140 578</u>	<u>155 444</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 542</u>	<u>62 240</u>

Stranda

Styret i Seksjonssameiget Strandgården


Vincent Friedrich Georges
Styreformann


Kjetil Helge Nordang
Styremedlem


Inger Helen Sæter
styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap. Ingen fordringer forfaller til betaling senere enn et år etter regnskapsårets utgang.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note nr. 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Sameieget har ingen tilsette.

Note nr. 4 - Egenkapital

Selskapets egenkapital er pr.31.12.24 negativ med kr 111.036

Note nr. 3 - Annen kortsikti gjeld

Pga likviditsutfordringer pr. 31.12 har ein del av seksjonseigarar betalt inn tilsammen kr 28.642 inn som forskudd på felleskostnader for 1.kvartal 2025. Dette er inkludert i posten annen kortsiktig gjeld.

V E D T E K T E R
F O R
SEKSJONSSAMEIGET
GNR 52, bnr 159 I STRANDA

§ 1 Generelt

Gnr 52, bnr 159 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.

§ 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.

* Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for sameiget.

§ 3 Vedlikehald

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

§ 4 Rettsleg råderett

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

§ 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader knytt til felles ventilasjonsanlegg for næringsseksjonane skal fordelast mellom desse i forhold til sameigebrøk. Tilsvarande skal utgifter knytt til felles ventilasjonsanlegg for boligseksjonane fordelast mellom desse i forhold til sameigebrøk.

Utgifter knytt til heiser og felles trappeoppgangar til boligseksjonane skal fordelast mellom boligseksjonane i forhold til sameigebrøk.

Utgifter knytt til fellesareal i 2. etasje skal delast mellom seksjonane i same etasje i forhold til sameigebrøk.

Utvendig vedlikehald skal fordelast i forhold til sameigebrøk. Også for øvrig skal kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, og som ikkje er særskilt regulert ovanfor, fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

- X 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 avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigedommen, dersom sameigarmøtet har vedtatt ei slik avsetning.

§ 6 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelsar hefter den enkelte sameigar 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.

Endring av vedtekter krev minst to tredjedels fleirtal på sameigarmøte.

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

- X 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.

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 10 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 kalenderår 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 møteleiar, 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 nærstående eller om sitt eige eller nærstående sitt ansvar.

§ 14 Styre

Sameiget skal ha eit styre på tre medlemmer. Næringsseksjonane skal ha rett til å velje ein styremedlem.

Sameigarmøtet veljer styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren blir vald særskilt.

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

§ 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 framtreddande 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 forretningsfører representere sameigarane på same måte som styret

§ 20 Rekneskap

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

Styret skal sørge for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsoppgjer i samsvar med bestemmelsane gitt i eller i medhald av lov av 13.5.1977 nr. 35 om rekneskapsplikt m.m.

§ 21 Revisjon

Sameiget skal ha ein eller fleire revisorar som enten skal vere statsautorisert eller registrert revisor. Revisor blir valt av sameigarmøtet og tenestegjer til ny revisor er valt.

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 Uteareal

Næringsseksjonane (snr 1-5) skal ha midlertidig einerett til bruk av tilstøytande uteareal til snr 1 og 2 angitt (skravert) på vedlagt planteikning til vedtektene, jfr. eigarseksjonslova § 19, 5. ledd, mot at kostnader med vedlikehald og brøyting m.m. ikkje blir belasta dei øvrige seksjonane.

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

Stranda, 30.11.03

For Sjøgata Eiendom AS

Pern Mørstvedt
Pern Mørstvedt

For Nordang Eigedomsselskap AS

Ketil Nordang
Ketil Nordang

For Strandgården Eiendom AS

Reinhold Nordang

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidslleiligheter	☐ Tomt
☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
52	158	8			
Adresse	KYRKJEGATA 9		Byggeår	2004	
	STRANDA		Når kjøpte du boligen		2024
Postnr.	6200		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☐ Nei

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

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	☐ Ja	☐ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Qayum	Fornavn	Sara
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	

SELGER 2

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Utført av Glenn Arne Leirnes/Cameron i 2025

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

↑
Kunne ikke finne ut

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

↑
Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Povilas Stodhus, røgger svign bygg & mer
Glem Anne Leimö, Carveron
Kjenner ikke til detaljer i hva som er gjort
spesifikt

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

for meg?
nei

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

???

hvorfor skal jeg hente til
det???

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

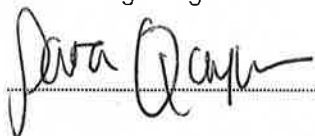
TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Stranda 17.09.23

Sign. selger 1



Sign. selger 2

Kyrkjegata 9 - Egenerkl. for signering.pdf

Signers:



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

2. Postadresse *

Om boligeier

3. Hovedselger *

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Qayyum, Sara

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Qayyum, Sara

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2024/2025, Caverion, har dokumentasjon

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

☐ Ja

☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

Dokumentet er elektronisk signert av:

Qayyum, Sara

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

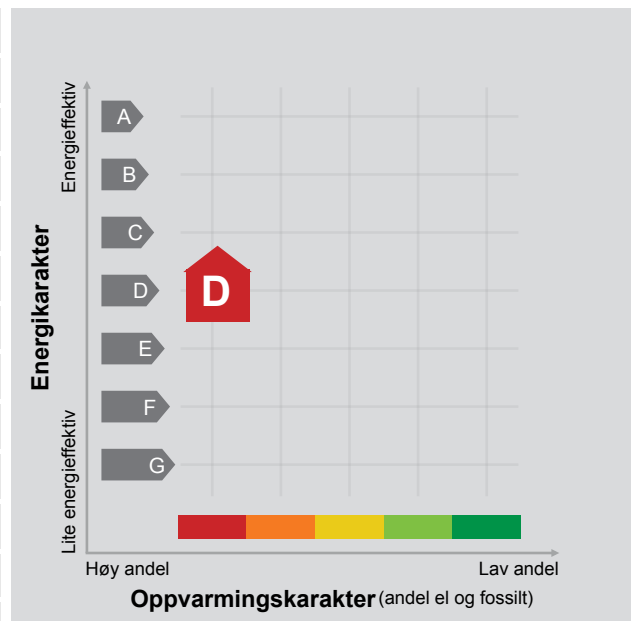
Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

ENERGIATTEST

Adresse	Kyrkjegata 9
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10243726
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	870b274c-8885-4556-ba95-19147785fe6f
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kyrkjegata 9
Postnummer: 6200
Sted: STRANDA
Kommune: Stranda
Bolignummer: H0201
Dato: 19.06.2024 12:27:32
Energimerkenummer: 870b274c-8885-4556-ba95-19147785fe6f

Kommunennummer: 1525
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 159
Seksjonsnummer: 8
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10243726

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

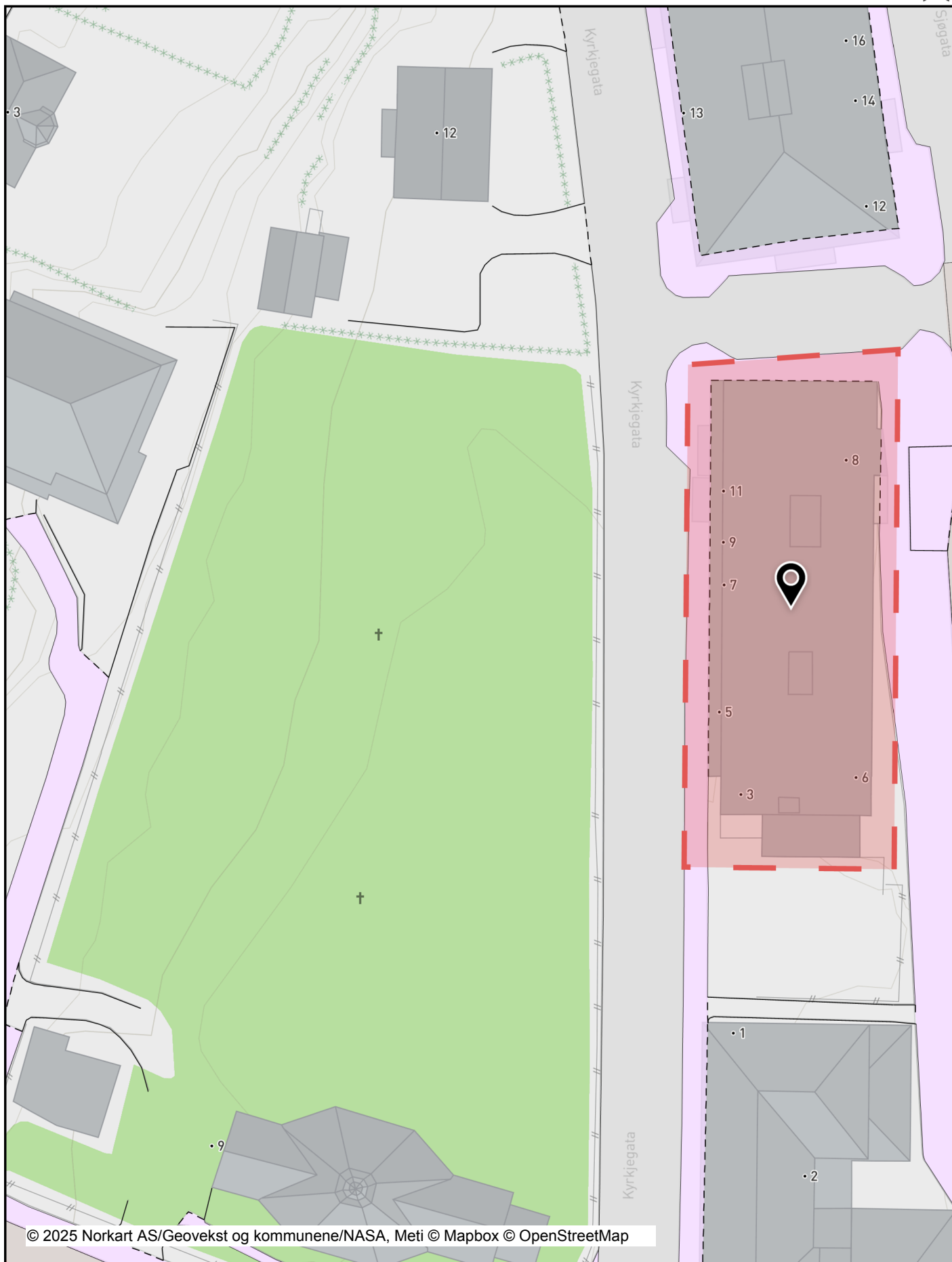


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

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

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	RINGEN	Beregnet areal	1022.5
Etablert dato	10.03.1962	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.10.2014 06.10.2014			Mnrmangler, 52/121, 52/159, 52/276, 53/108
Sammenslåing Sammenslåing	11.12.2003			52/159, 53/119
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/1
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/2
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/3
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/4
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/5
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/7
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/6
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/8
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/9
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/10
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/11
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/12
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/13
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/14
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/15
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/16
Seksjonering Seksjonering	04.12.2003			52/159, 52/159/0/17

Seksjonering	04.12.2003	52/159, 52/159/0/18
Seksjonering		
Seksjonering	04.12.2003	52/159, 52/159/0/19
Seksjonering		
Seksjonering	04.12.2003	52/159, 52/159/0/20
Seksjonering		
Seksjonering	04.12.2003	52/159, 52/159/0/21
Seksjonering		
Sammenslåing	22.09.1988	52/159, 53/178
Sammenslåing		
Skylddeling	10.03.1962	52/121, 52/159
Skylddeling		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910268.58	393639.43	0	Ja	1022.5	

Adresser

Vegadresse: Sjøgata 6

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Sjøgata 8

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Kyrkjegata 3

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Kyrkjegata 5

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Kyrkjegata 7

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Kyrkjegata 9

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Kyrkjegata 11

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	10243726		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	24.08.1967
2	10243726	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	02.10.1987
3	10243726	2	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	15.05.2005
4	10243726	3	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.05.2005
5	13053766		Gatekjøkken kioskbygning (533)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 10243726: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 24.08.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1813
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1160
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2973
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.07.1963	22.07.1963
Tatt i bruk	24.08.1967	24.08.1967
Endre bygningsdata	21.02.2023	21.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Kyrkjegata 3	H0101	52/159/0/5	157	0	0	0	
Bolig	Kyrkjegata 5	H0402	52/159/0/21	146	5	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0401	52/159/0/20	72	3	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0303	52/159/0/16	91	4	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0302	52/159/0/17	106	5	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0301	52/159/0/15	86	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0203	52/159/0/10	91	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0202	52/159/0/11	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0201	52/159/0/9	86	3	1	1	Kjøkken
Annet enn bolig	Kyrkjegata 7	H0101	52/159/0/4	90	0	0	0	
Bolig	Kyrkjegata 9	H0402	52/159/0/19	70	3	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0401	52/159/0/18	141	3	2	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0303	52/159/0/13	129	1	1	3	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0302	52/159/0/12	81	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0301	52/159/0/14	105	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0203	52/159/0/7	105	3	1	1	Kjøkken

Bolig	Kyrkjegata 9	H0202	52/159/0/6	104	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0201	52/159/0/8	80	3	1	1	Kjøkken
Annet enn bolig	Kyrkjegata 11	H0101	52/159/0/3	228	0	0	0	
Annet enn bolig	Sjøgata 6	U0101	52/159/0/2	65,5	0	0	0	
Annet enn bolig	Sjøgata 8	U0101	52/159/0/1	420,5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	568	0	568	0	0	0
H03	6	595	0	595	0	0	0
H02	6	595	0	595	0	0	0
H01	0	55	538	593	0	0	0
U01	0	0	622	622	0	0	0

2: Bygningsendring 10243726-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	821
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	821
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.09.1983	05.09.1983
Tatt i bruk	02.10.1987	02.10.1987
Endre bygningsdata	21.02.2023	21.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Kyrkjegata 7	H0101	52/159/0/4	90	0	0	0	
Annet enn bolig	Kyrkjegata 11	H0101	52/159/0/3	228	0	0	0	
Annet enn bolig	Sjøgata 8	U0101	52/159/0/1	420,5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	400	400	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	421	421	0	0	0

3: Bygningsendring 10243726-2: Påbygg, Tatt i bruk 15.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	794
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	794
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.1998	27.02.1998
Igangsettingstillatelse	23.03.1999	22.09.2004
Tatt i bruk	15.05.2005	06.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kyrkjegata 9	H0402	52/159/0/19	70	3	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0401	52/159/0/18	141	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0303	52/159/0/13	129	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0302	52/159/0/12	81	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0301	52/159/0/14	85	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0203	52/159/0/7	105	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0202	52/159/0/6	104	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 9	H0201	52/159/0/8	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	211	0	211	0	0	0
H03	3	294	0	294	0	0	0
H02	3	289	0	289	0	0	0

4: Bygningsendring 10243726-3: Tilbygg, Tatt i bruk 15.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	784
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	547
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1331
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.05.1999	11.06.1999

Igangsettingstillatelse	12.06.1999	23.01.2003
Tatt i bruk	15.05.2005	06.06.2005
Endre bygningsdata	21.02.2023	21.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Kyrkjegata 3	H0101	52/159/0/5	157	0	0	0	
Bolig	Kyrkjegata 5	H0402	52/159/0/21	146	5	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0401	52/159/0/20	72	3	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0303	52/159/0/16	91	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0302	52/159/0/17	106	5	1	2	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0301	52/159/0/15	86	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0203	52/159/0/10	91	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0202	52/159/0/11	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kyrkjegata 5	H0201	52/159/0/9	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	218	0	218	0	0	0
H03	3	283	0	283	0	0	0
H02	3	283	0	283	0	0	0
H01	0	0	247	247	0	0	0
K01	0	0	300	300	0	0	0

5: Bygning 13053766: Gatekjøkken kioskbygning (533), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.09.1991	09.09.1994
Tatt i bruk	01.09.1994	09.09.1994
Bygning revet/brent		17.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	52/159	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	35	35	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



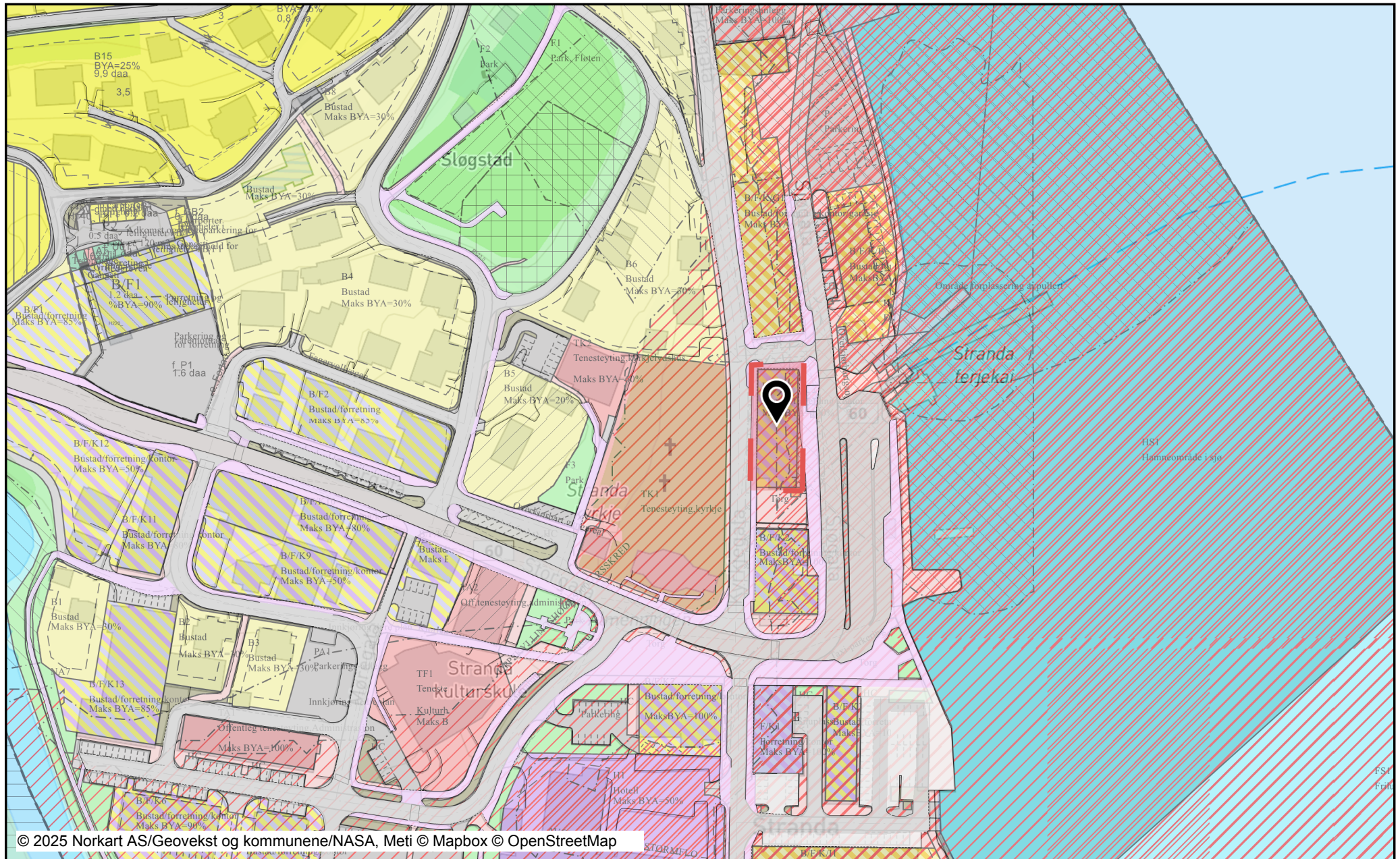
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.09.2025

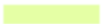
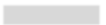
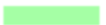
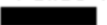
Målestokk: 1:2000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL		Havneområde i sjø		Vegbom
 Område for boliger med tilhørende areal		Naturområde i sjø og vassdrag		Veg
 Landbruksområder		Friluftsområde		
 Kjøreveg		Faresone - Ras- og skredfare		
 Annen veggrunn		Faresone - Flomfare		
 Gang-/sykkelveg		Sikringsone - Frisikt		
 Park		Sikringsone - Andre sikringssoner		
 Friluftsområde i sjø og vassdrag		Støysone - Rød sone iht. T-1442		
 Felles avkjørsel		Støysone - Gul sone iht. T-1442		
 Grense for restriksjonsområde		Angitthensynsone - Bevaring kultur		
 Frisiktsone ved veg		Båndlegging etter lov om kulturminn		
 Grense for bevaringsområde				
 Bevaring av bygninger		Felles for reguleringsplan PBL 1985 og		
Reguleringsplan PBL 2008		Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Sikringsonegrense		Planens begrensning		
 Støysonegrense		Formålsgrense		
 Angitthensynsgrense		Faresonegrense		
 Båndlegginggrense nåværende		Byggegrense		
 Boligbebyggelse - frittliggende små		Planlagt bebyggelse		
 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		
 Tjenesteyting		Bebyggelse som forutsettes fjernet		
 Kirke/annen religionsutøvelse		Regulert senterlinje		
 Forsamlingslokale		Frisiktslinje		
 Administrasjon		Regulert kant kjørebane		
 Annen tjenesteyting		Regulert kjørefelt		
 Hotell		Regulert parkeringsfelt		
 Energianlegg		Regulert støttemur		
 Uteoppholdsareal		Målelinje/Avstandslinje		
 Bolig/forretning		Avkjørsel		
 Bolig/forretning/kontor		Abc		
 Forretning/kontor		Påskrift feltnavn		
 Bebyggelse og anleggsformål kom		Abc		
 Kjøreveg		Påskrift reguleringsformål/arealform		
 Fortau		Abc		
 Torg		Påskrift areal		
 Gang/sykkelveg		Abc		
 Gangveg/gangareal/gågate		Påskrift utnytting		
 Annen veggrunn - tekniske anlegg		Abc		
 Annen veggrunn - grøntareal		Påskrift radius		
 Kai		Abc		
 Parkeringsplasser med bestemmelse		Påskrift plantilbehør		
 Parkeringshus/-anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - p		
 Naturområde		VEG		
 Turveg		Annet vegareal		
 Friområde		Avgrensning mot annet vegareal		
 Park		Gang/Sykkelveg		
		Parkeringsområde		
		Midtdeler/Trafikkøy		
		Vegdekkekan		
		Kjørebane		
		Autovern		
		Gangfeltavgrensning		
		Vegskulderkant		

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 medrekast 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 nyttast til forretningar. 1 etg. mot Fagervollvegen kan nyttast 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 campingvogner 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 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 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 opphавеlege 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 opphавеlege utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphавеlege 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 opphавеlege 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 opphавеlege utsjånad.

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphавеlege 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 opphaweleg 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 opphaweleg 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.



Aursnes & Partners AS
Postboks 235
6239 SYKKYLVEN

Vår ref.: 20/851-2

Dykkar ref.:

Arkiv: GBN - 52/159

Dato: 05.06.2020

Nordang Holding AS - Avslutning av byggesak - Spørsmål vedkomande ferdigattest/bruksløyve av Kyrkjegata 5

Vi viser til e-post av 22.05.2020 og puring på svar 05.05.2020, der de har spørsmål til manglande ferdigattest / mellombels bruksløyve for bustad på eigedom GBN 52/159 seksjon 15.

Vi har gått gjennom arkivsakene 03/1979, 00/1750 og 99/00771 i byggesaksarkivet, og kan gje følgjande informasjon:

Søknad om rammeløyve er motteke 7.5.1999 frå Odd Slynghstad Sivilarkitekter AS. Det er seinare søkt om og gjeve løyve til endringar og igangsetjing.

I tida september 2004 til juni 2005 har Stranda kommune motteke oppmoding om mellombels bruksløyve frå Kjell Nordang AS, for seksjonane 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Stranda kommune har svart 1.10.2004 for seksjonane 10, 14, 18 og 20.

Etter det vi kan sjå i vår gjennomgang, ligg det ikkje føre tilstrekkeleg dokumentasjon for utferding av mellombels bruksløyve. Vi kan heller ikkje sjå at det er søkt om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune har heller ikkje svart på dei andre oppmodingane om mellombels bruksløyve, eller etterspurt manglande dokumentasjon.

Utan mellombels bruksløyve frå kommunen, er bruk i utgangspunktet ulovleg, jf. forskrift om byggesak kap. 8.

Aktuelt regelverk er Plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak (SAK) § 8-1. Utdrag frå rettleiing til SAK § 8-1 sjette ledd:

Mangler midlertidig brukstillatelse, er bruk av tiltaket i utgangspunktet ulovlig. I slike tilfeller gjelder ikke denne bestemmelsen. For å få ferdigattest må det vanlige ansvarsrettssystemet brukes. I tillegg kan kommunen vurdere å følge opp lovbruddet.

Dersom kun deler av bygningen har midlertidig brukstillatelse, må de delene som mangler brukstillatelse ferdigstilles på vanlig måte med ansvarlige foretak i byggesaken. Deretter vil det kunne gis ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd.

Informasjonen ovanfor er basert på dokument i sakene det er vist til. Vi tek atterhald om at det kan vere saker i anna arkiv eller saker vi ikkje har kome over i samband med gjennomgangen. Stranda kommune rår til at sameiget tek tak i dette, ved å engasjere føretak som kan skaffe naudsynt sluttdokumentasjon og søkje om ferdigattest for tiltaket. Stranda kommune vil bidra med aktuell informasjon til ansvarleg(e) føretak, i samband med utarbeiding av sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest for tiltaket.

Nordang Holding AS vert informert med kopi av brevet.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Roald Rekdal
Ingeniør byggjesak

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

Kopi til:
Nordang Holding AS

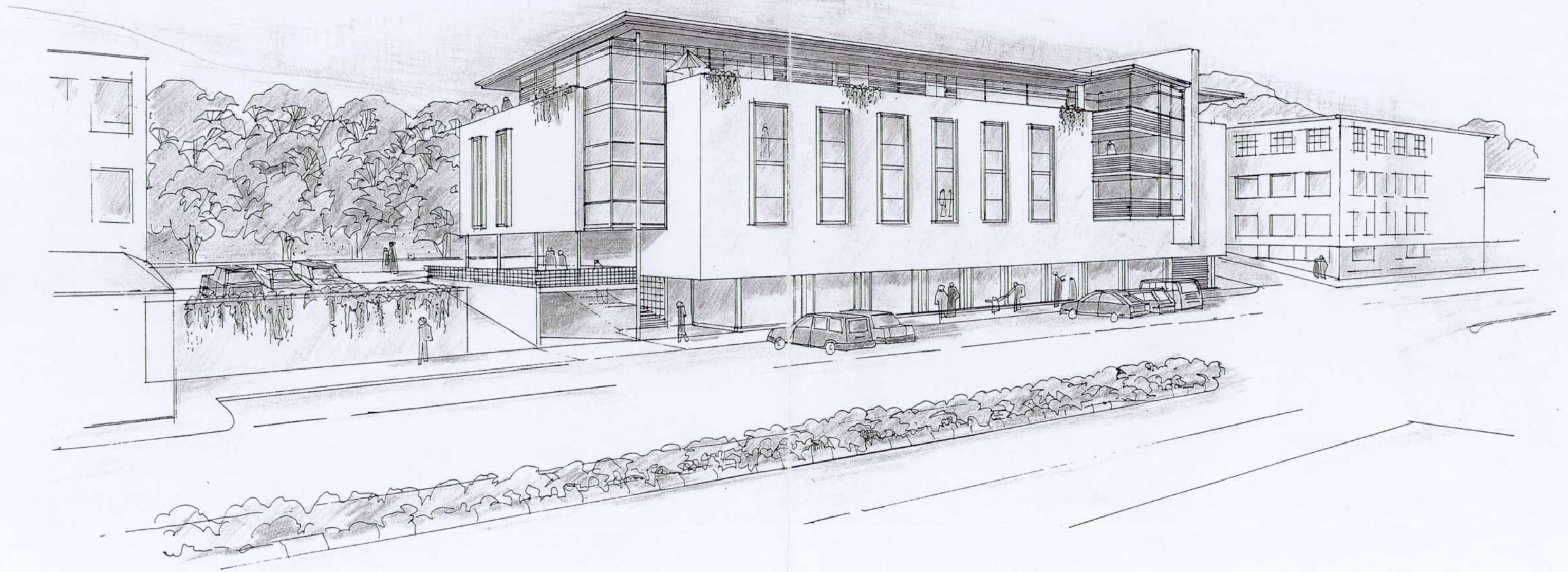


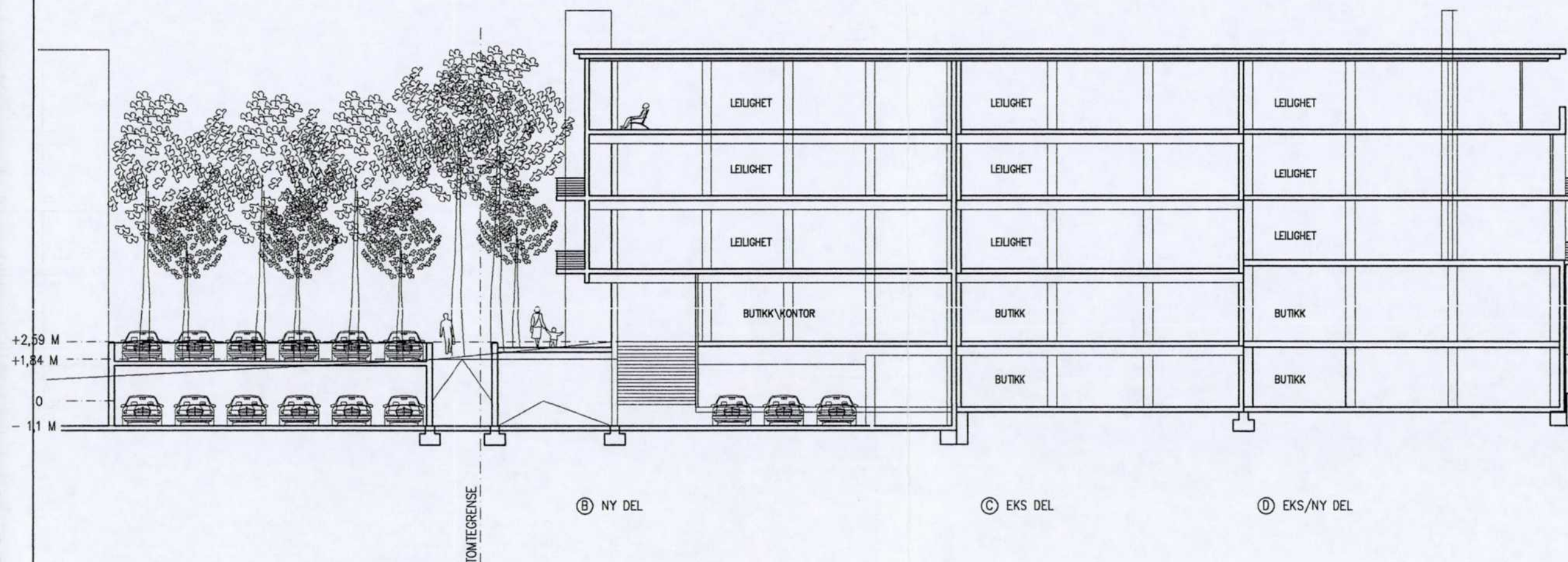












Sak 099/00
 Teikninga godkjent på dei
 vilkår *MNT-utvalet* har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda 25. mai, 2000
Inne Marie Fjessen

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

SKISSEPROSJEKT

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

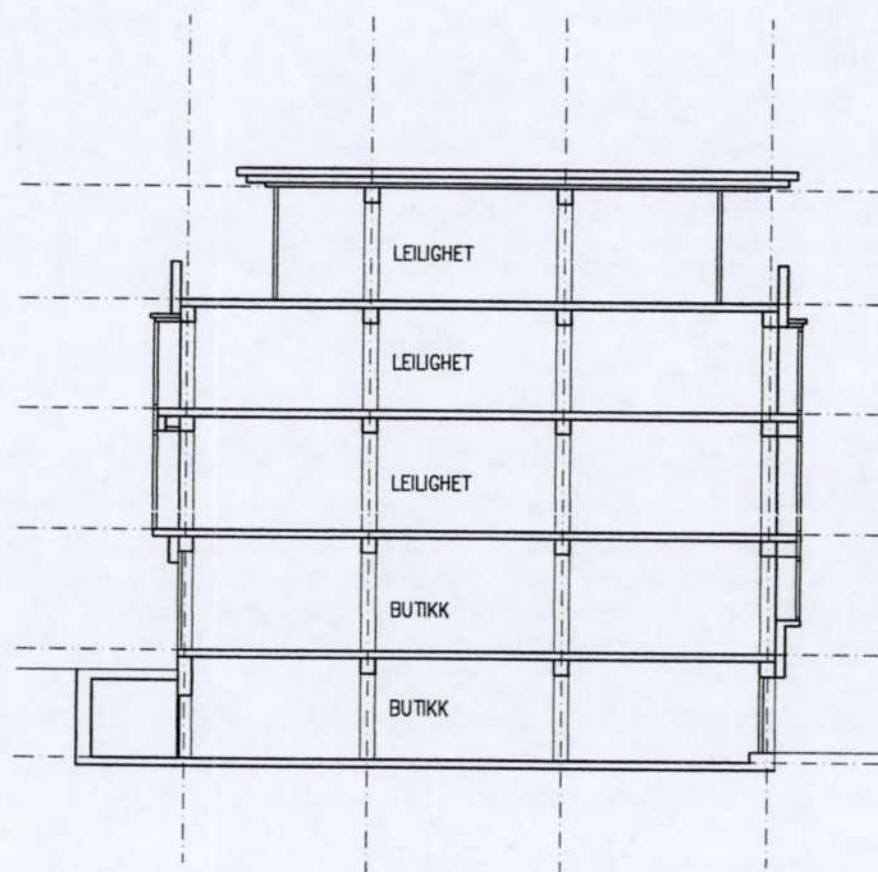
LANGSNITT

MÅL : 1:200
 DATO : 20.11.96

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
 Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
 51



SNITT I (B) EKS DEL

Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalet* har sett
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda

25. mai 2000

Ørne Marie Fjess

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

SKISSEPROSJEKT

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

SNITT DEL B

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24

6002 Ålesund

Telefon 70 12 52 50

Fax 70 12 52 57

E-mail : oslyngst@online.no

9615
52



Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalet* har sett

Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai, 2000

Anne Marie Fjess

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

SKISSEPROSJEKT

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

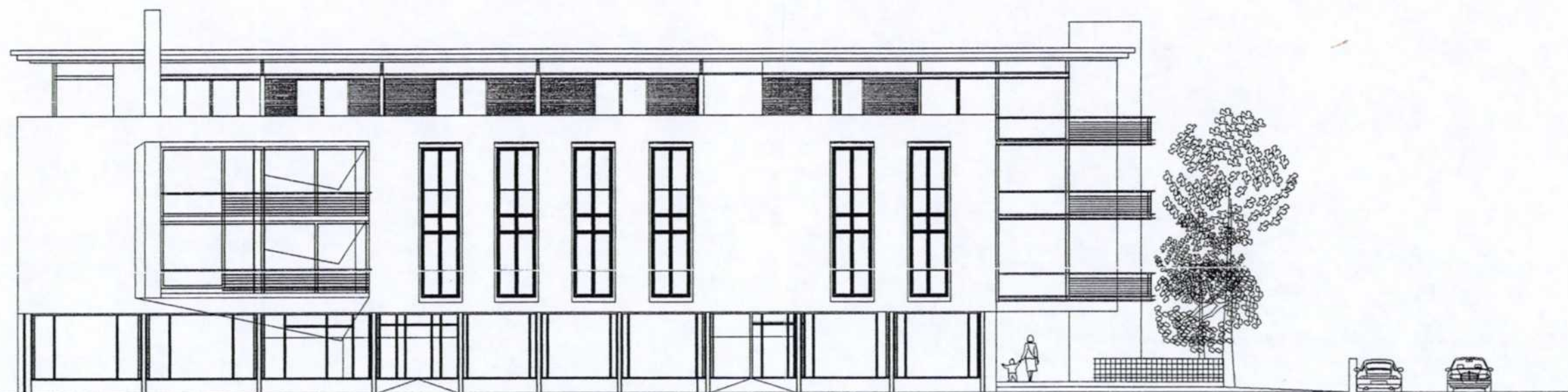
FASADE NORD

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
44



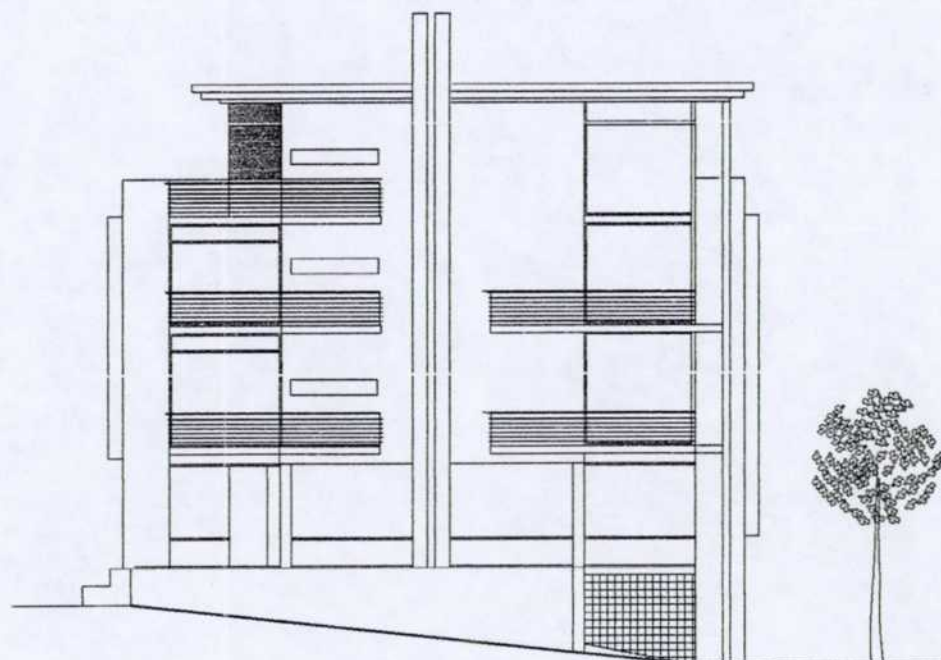
Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår MNT-utvalet har sett

Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai 2000
Anne Marie Flessen

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN
SKISSEPROSJEKT					
Peder Gjerde Eiendom AS					
Bolig- og nærings-bygg Stranda					
FASADE VEST				MÅL : 1:200	9615
				DATO : 20.11.96	
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS					43
Kongensgt. 24 6002 Ålesund					
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no					



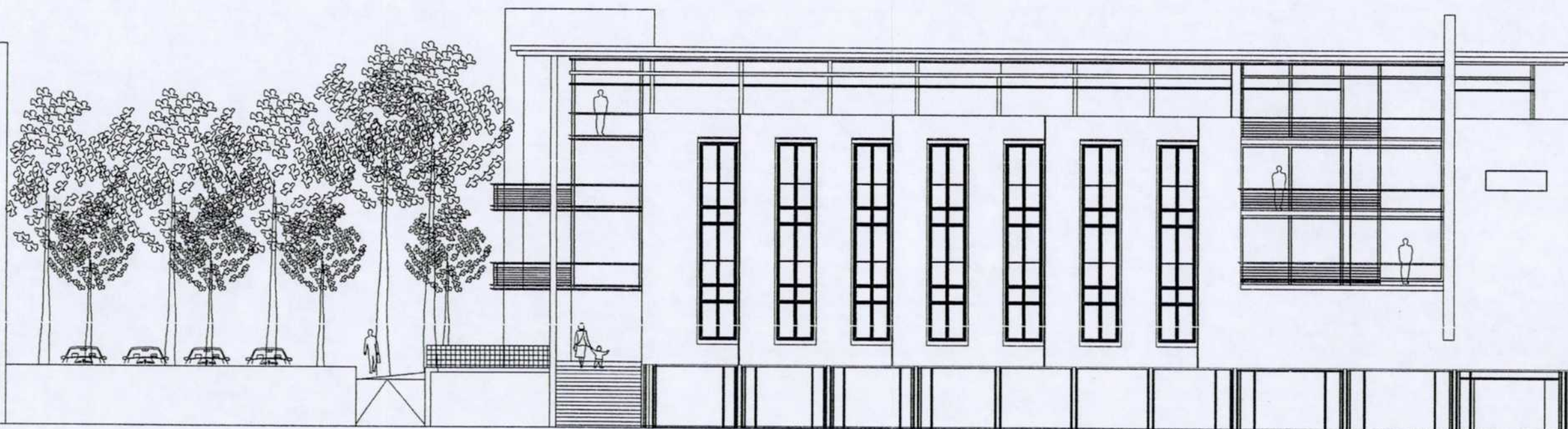
Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalet* har sett

Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

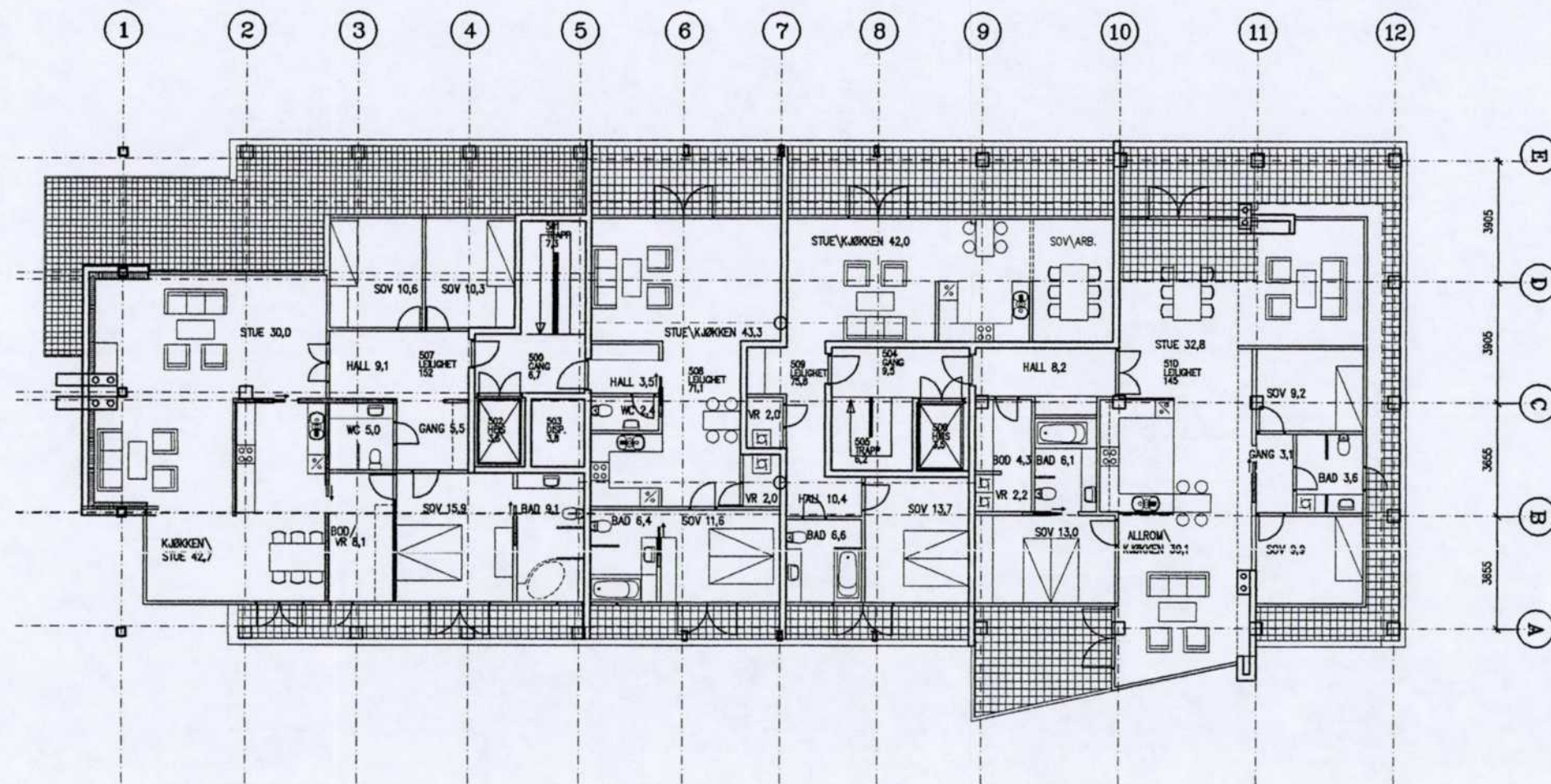
Stranda 25. mai 2000
Ørne Marie Fjess

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN.
SKISSEPROSJEKT					
Peder Gjerde Eiendom AS Bolig- og nærings-bygg Stranda					
FASADE SYD				MÅL : 1:200 DATO : 20.11.98	
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS Kongensgt. 24 6002 Ålesund Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no				9615 42	



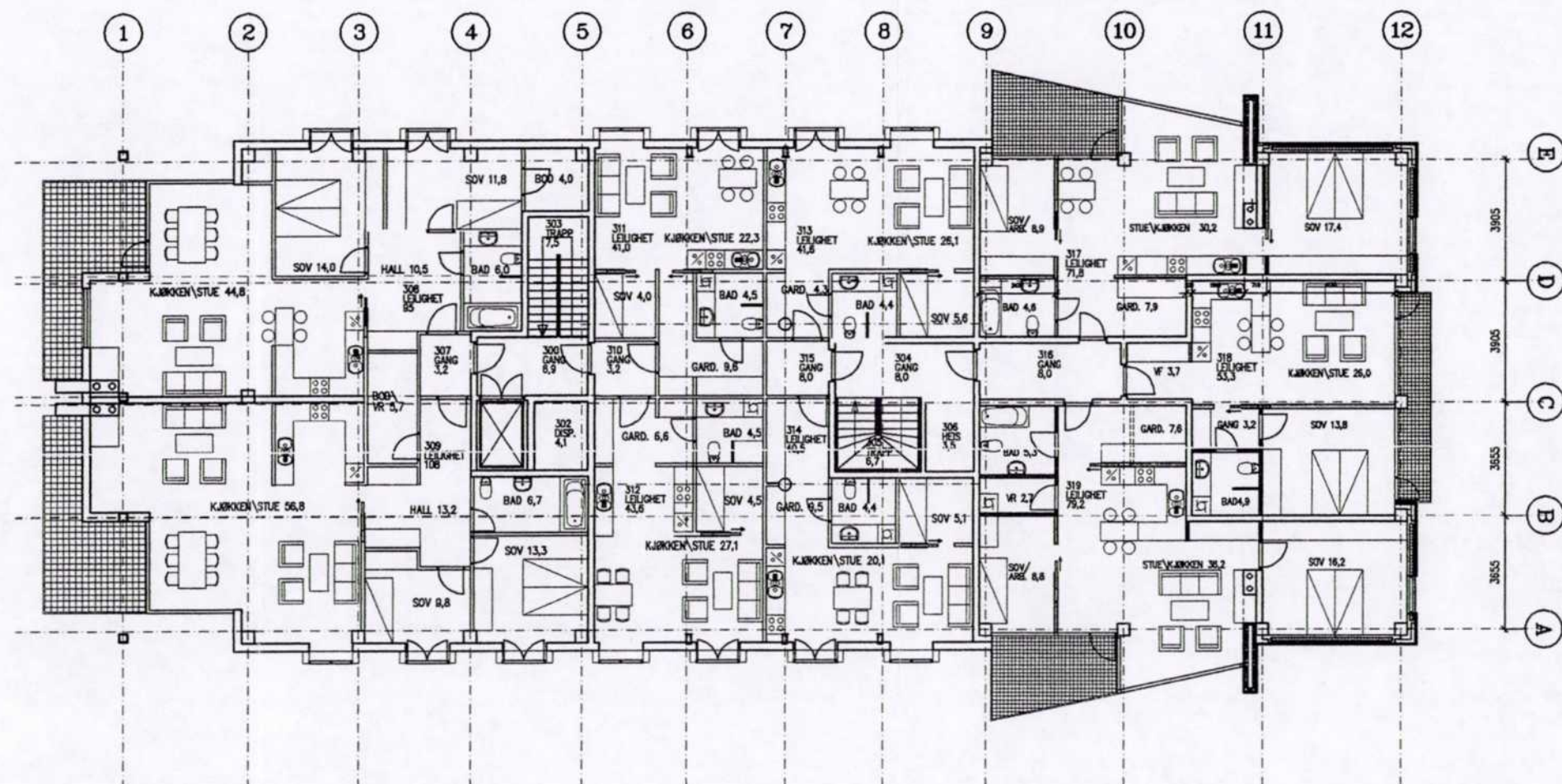
Sak 099/00
 Teikninga godkjent på dei
 vilkår *MNT-utval* har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda 25.mai/2000
Anne Marie Fjessan

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN
SKISSEPROSJEKT					
Peder Gjerde Eiendom AS					
Bolig- og nærings-bygg Stranda					
FASADE ØST		MÅL : 1:200		9615	
		DATO : 20.11.98			
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS					
Kongensgt. 24		6002 Ålesund		41	
Telefon 70 12 52 50		Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no			



Sak 099/00
 Teikninga godkjent på dei
 vilkår *MNT- utvalet* har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda *25.mai, 2000*
Anne Marie Flessen

NR	REV.GJELDER	DATE	SGN.
SKISSEPROSJEKT			
Peder Gjørde Eiendom AS			
Bolig- og næringsbygg Stranda			
LEILIGHETER 5 ETG.		MÅL : 1:200 DATE : 20.11.98	9615 25
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS			
Kongensgt. 24 5002 Ålesund Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oedylngst@online.no			

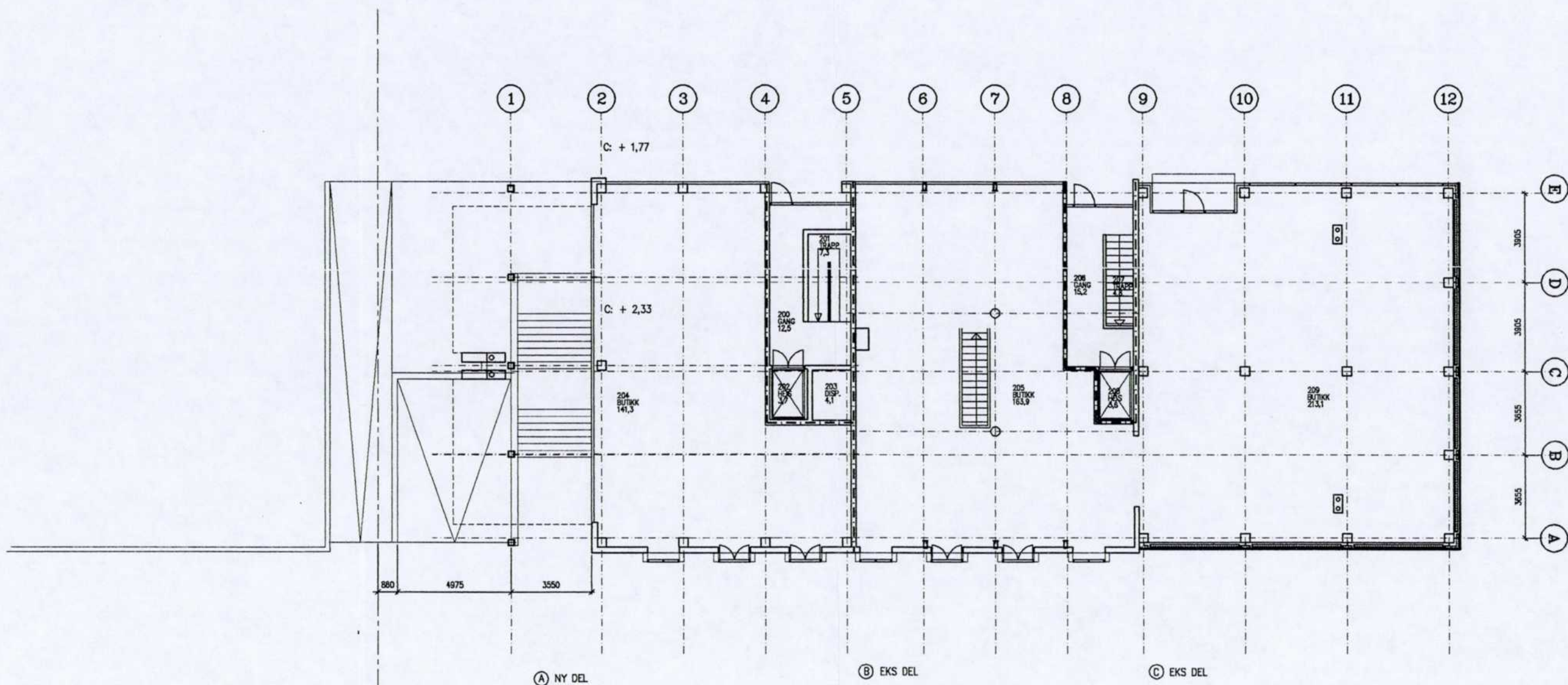


SKISSEPROSJEKT

Sak 099/00
 Teikninga godkjent på dei
 vilkår *MNT-utvalet* har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda 25. mai 2000
Ørne Marie Flessen

B	Hovedrevisjon	03.04.00	RG
A	Arrest flyttet til kjeller	29.04.99	RG
NN	ISY-GJERDE	DATO	BYGN.

Peder Gjerde Eiendom AS		
Bolig- og næringsbygg Stranda		
KONTOR OG LEILIGHETER 3 ETG.	MÅL : 1:200 DATO : 20.11.98	9615 23
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS		
Kongesgt. 24 6008 Ålesund Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oelnygr@online.no		



TOMTEGRENSE

Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalst* har sett
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25.mai / 2000
Ørre Marie Hessen

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

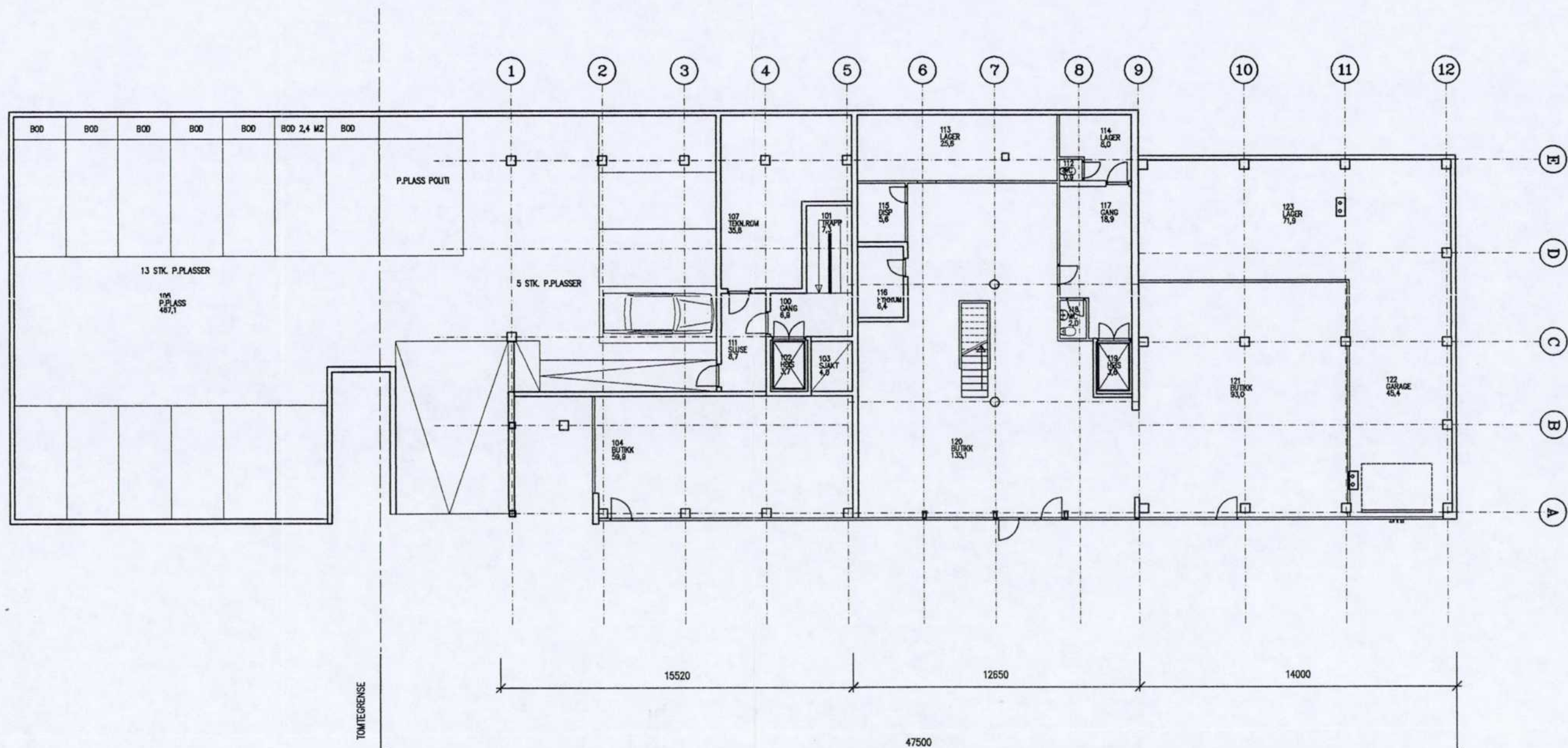
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalgt* har sett
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai, 2000

Arne Marie Flessen

A	HOVEDREVISJON	03.04.00	RG
NR	REV.GJELDER	DATO	SIGN.

SKISSEPROSJEKT

PEDER GJERDE EIENDOM AS

BOLIG - OG NÆRINGSBYGG - STRANDA

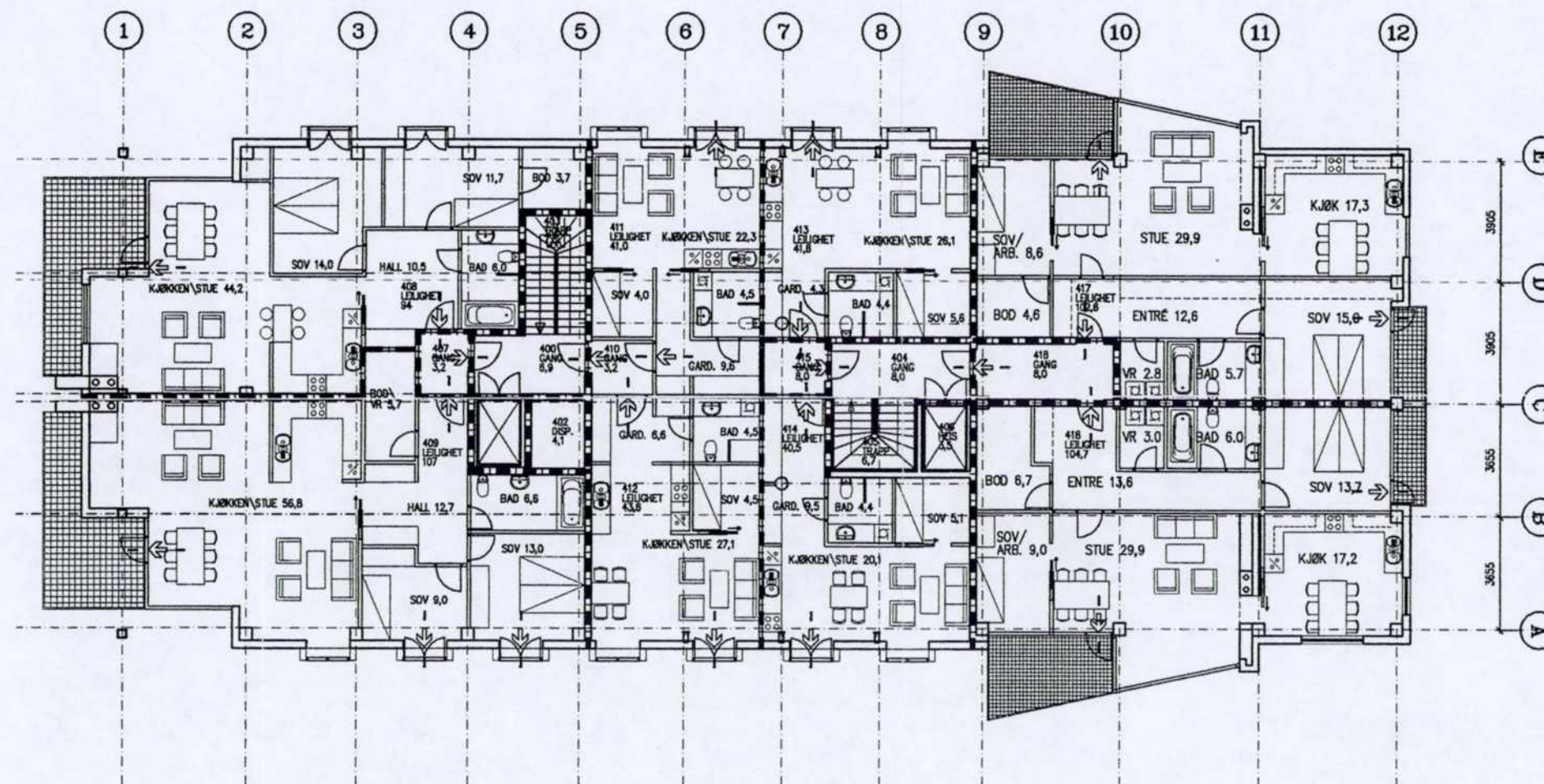
PLAN 1. ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
21



Sak 099/100

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-ukralt* har sett

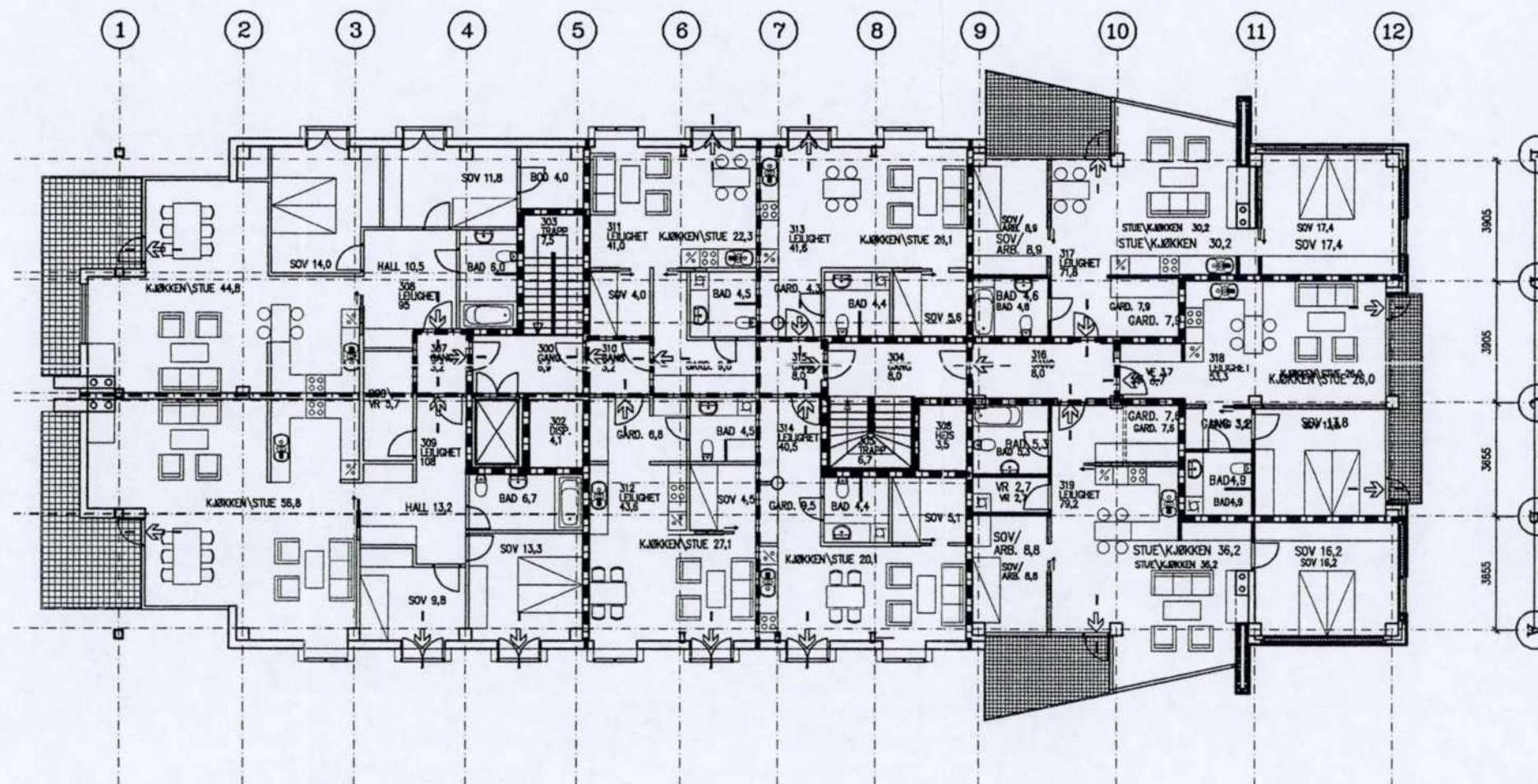
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai, 2000

Ørne Marie Hessel

⇐ RØMNINGSVEI
--- A60 VEGG

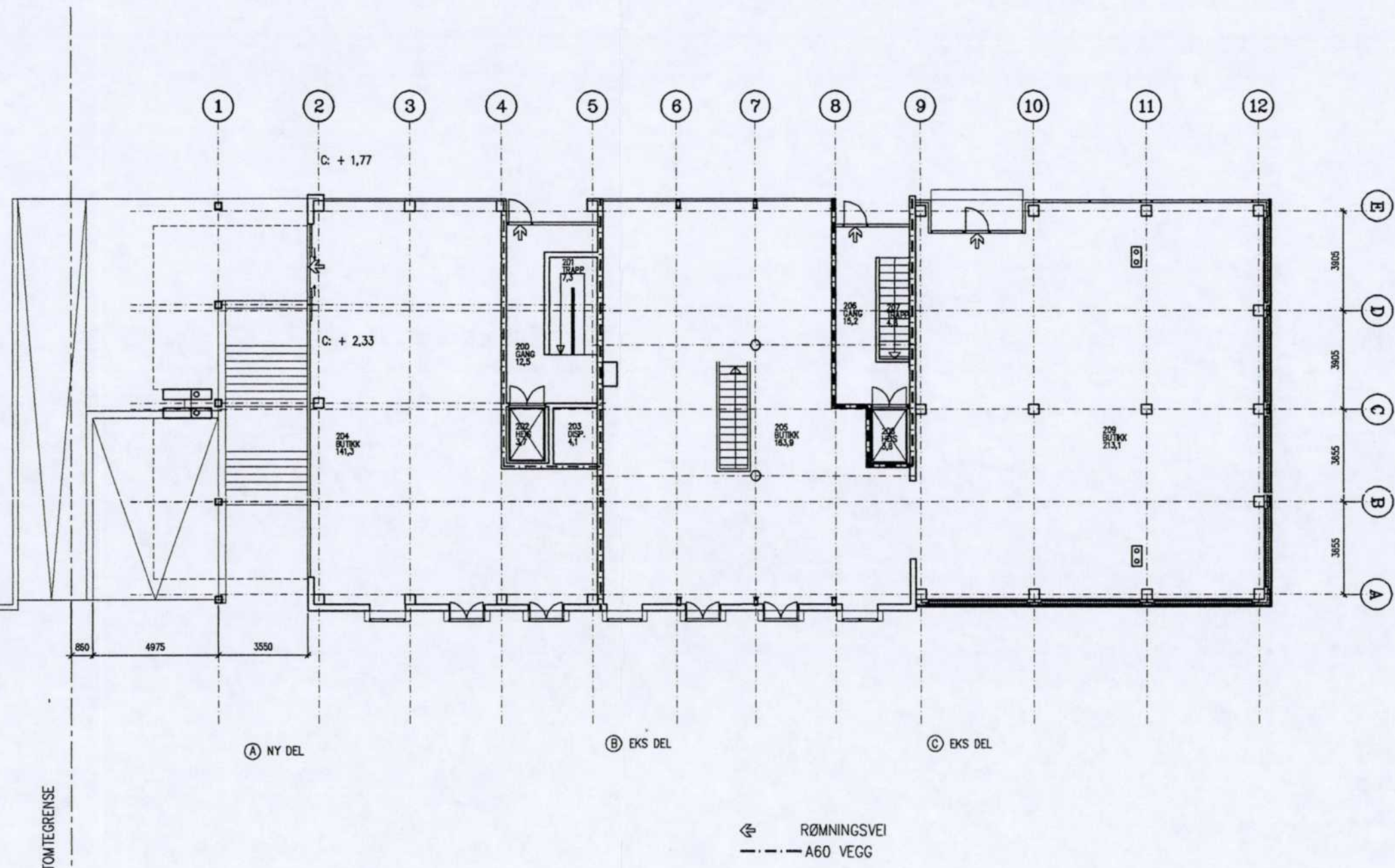
A	EIGENDOM	DRAG	NO	REK. RENT	NA
NR	REK. GJELDER			DATO	SK
SKISSEPROSJEKT					
Peder Gjerde Eiendom AS					
Bollig- og næringsbygg Stranda					
BRANN PLAN 4 ETG.				MÅL : 1:200	9615 B04
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS				DATO : 20.11.98	
Kongensgt. 24					
6002 Ålsvund					
Telefon 70 12 62 50				Fax 70 12 62 67	E-mail : odyngst@online.no



RØMNINGSVEI
 A60 VEGG

Sak 099/00
 Teikninga godkjent på dei
 vilkår *MNT- utvalet* har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda *25. mai 1. 2000*
Arne Marie Jensen

A	PROSJEKT	05.04.98	30	REV. KONT.	KAL
NR.	REV. GJØRSEN			DATO	REV.
SKISSEPROSJEKT					
Peder Gjerde Eiendom AS					
Boll- og næringsbygg Stranda					
BRANN PLAN 3 ETG.				MÅL : 1:200	
				DATO : 20.11.98	
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS					9615
Kongensgt. 24 6002 Ålesund					B03
Telefon 70 12 62 60 Fax 70 12 62 67 E-mail : odyngst@online.no					



Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utvalet* har sett
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai 1. 2000

Anne Marie Flessen

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO	SIGN.		

SKISSEPROSJEKT

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

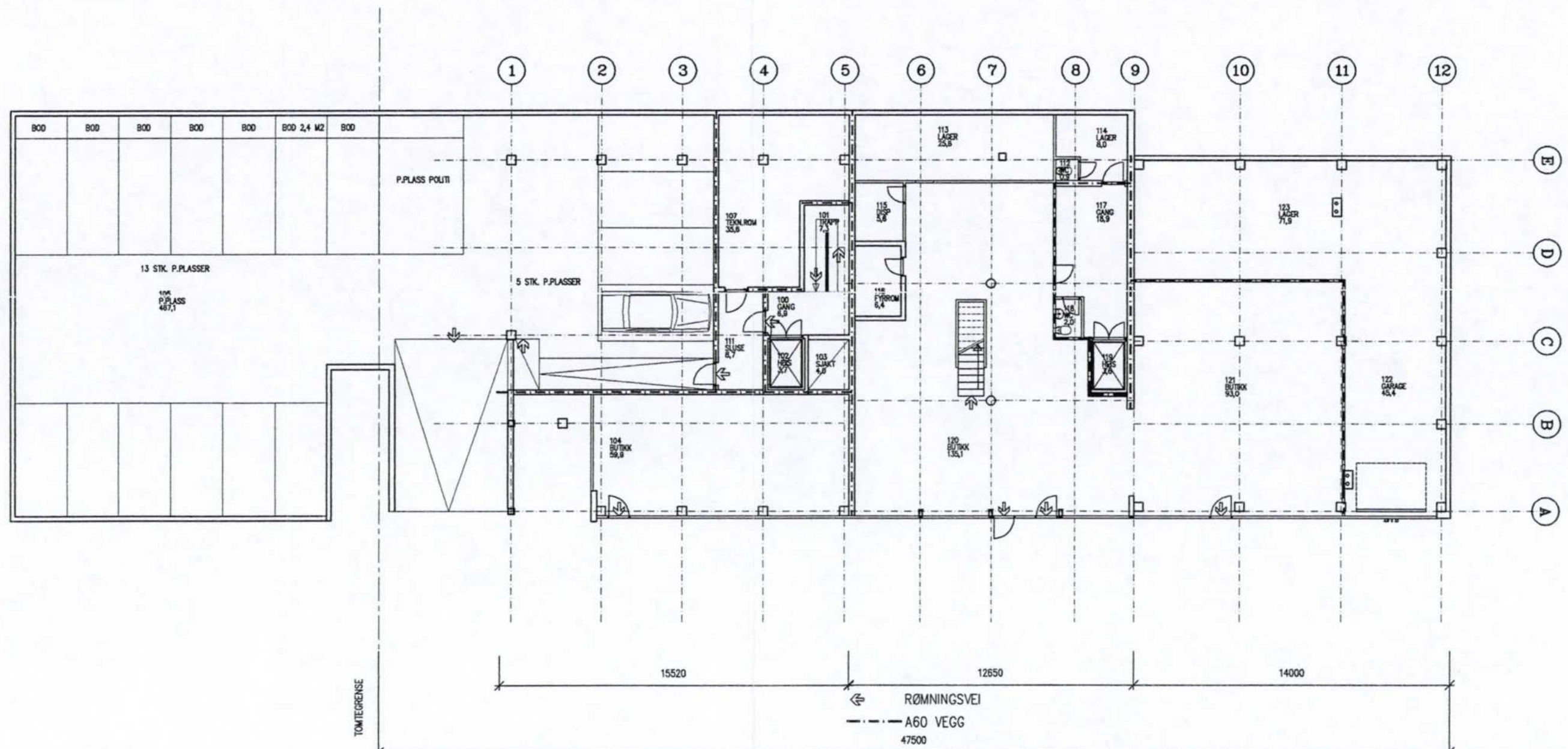
BRANN PLAN - BUTIKKER

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
B02



Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår *MNT-utval* har sett
Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda

25. mai 2000
Anne Marie Flessen

A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.
SKISSEPROSJEKT					

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

BRANN PLAN 1 ETG. PARKERING OG BUTIKKER

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

**9615
B01**

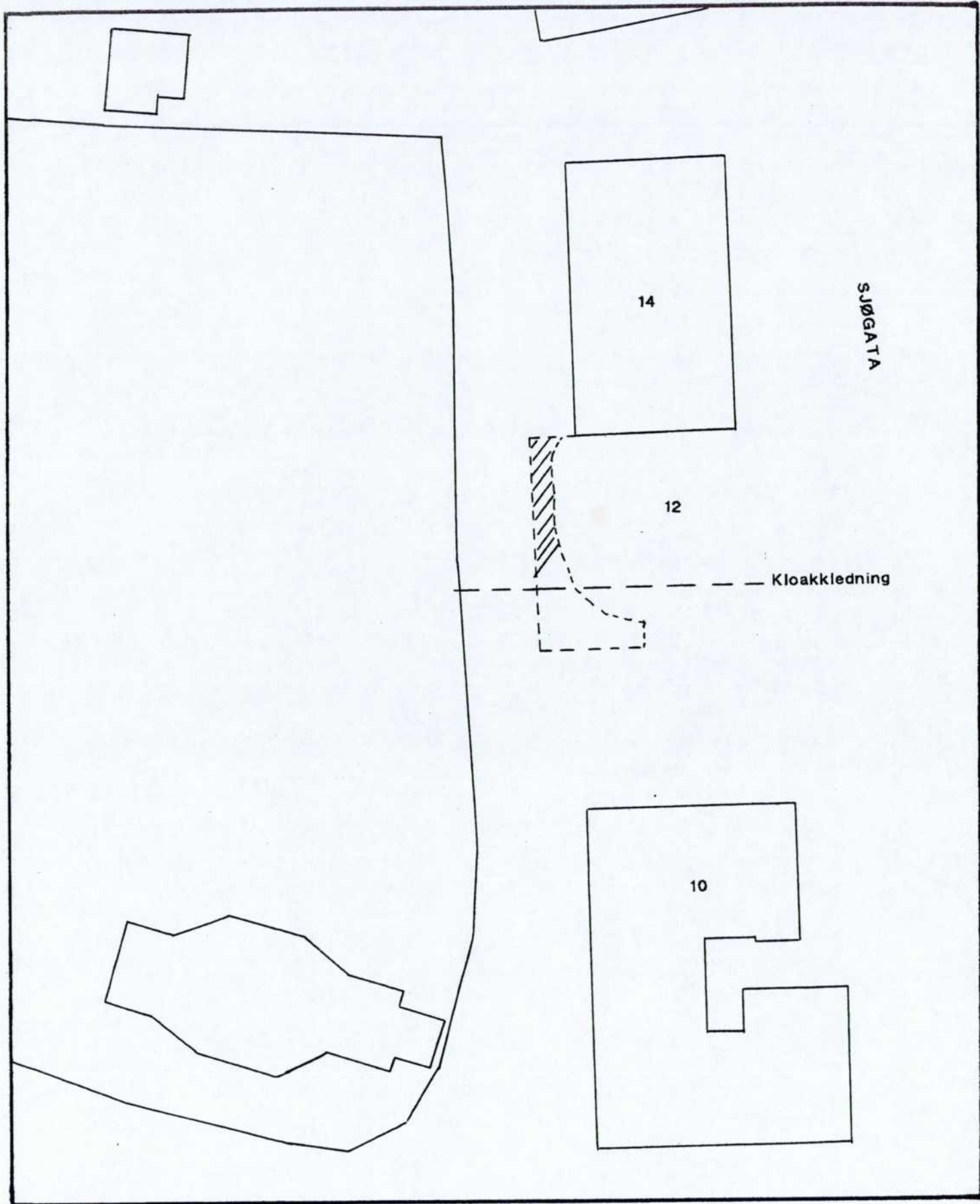
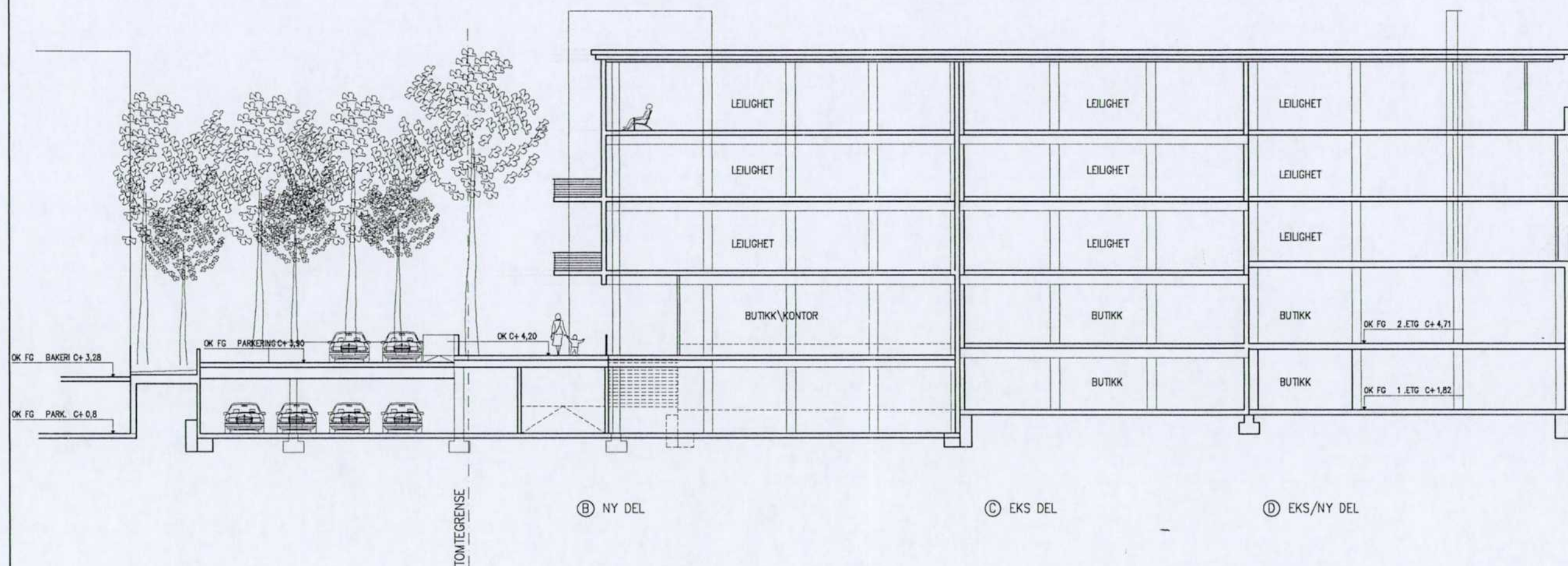


Fig. 1 TA 2000/19 – Beliggenhet av undersøkelsesområdet. Skraveringen viser utstrekningen av de påviste graver. 1:500



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og næringsbygg Stranda

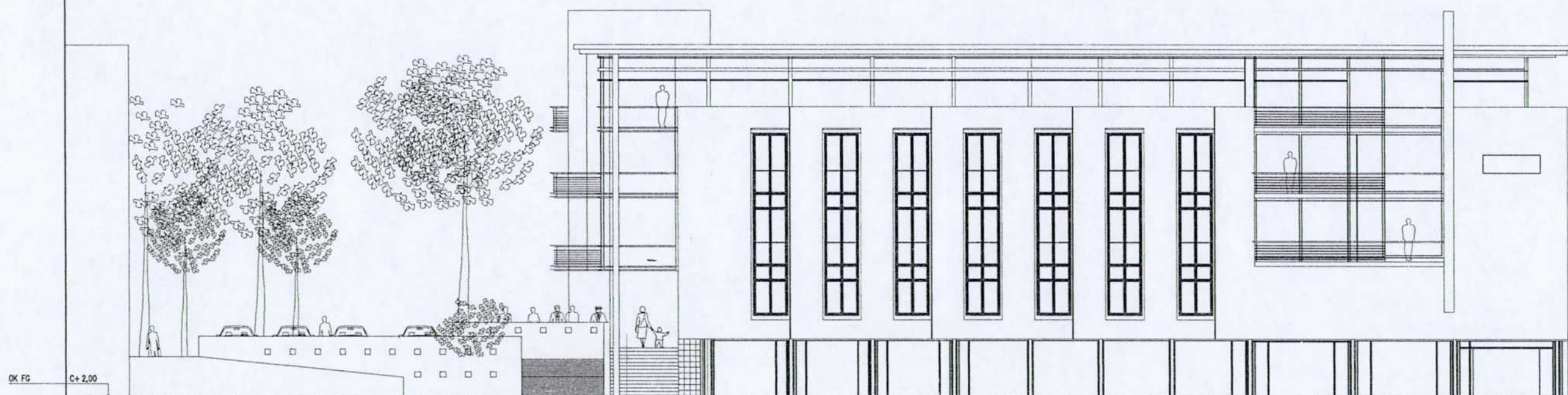
LANGSNITT

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.96

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
51



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

FASADE ØST

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
41



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

FASADE SYD

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
42



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

FASADE NORD

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
44



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREMSJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

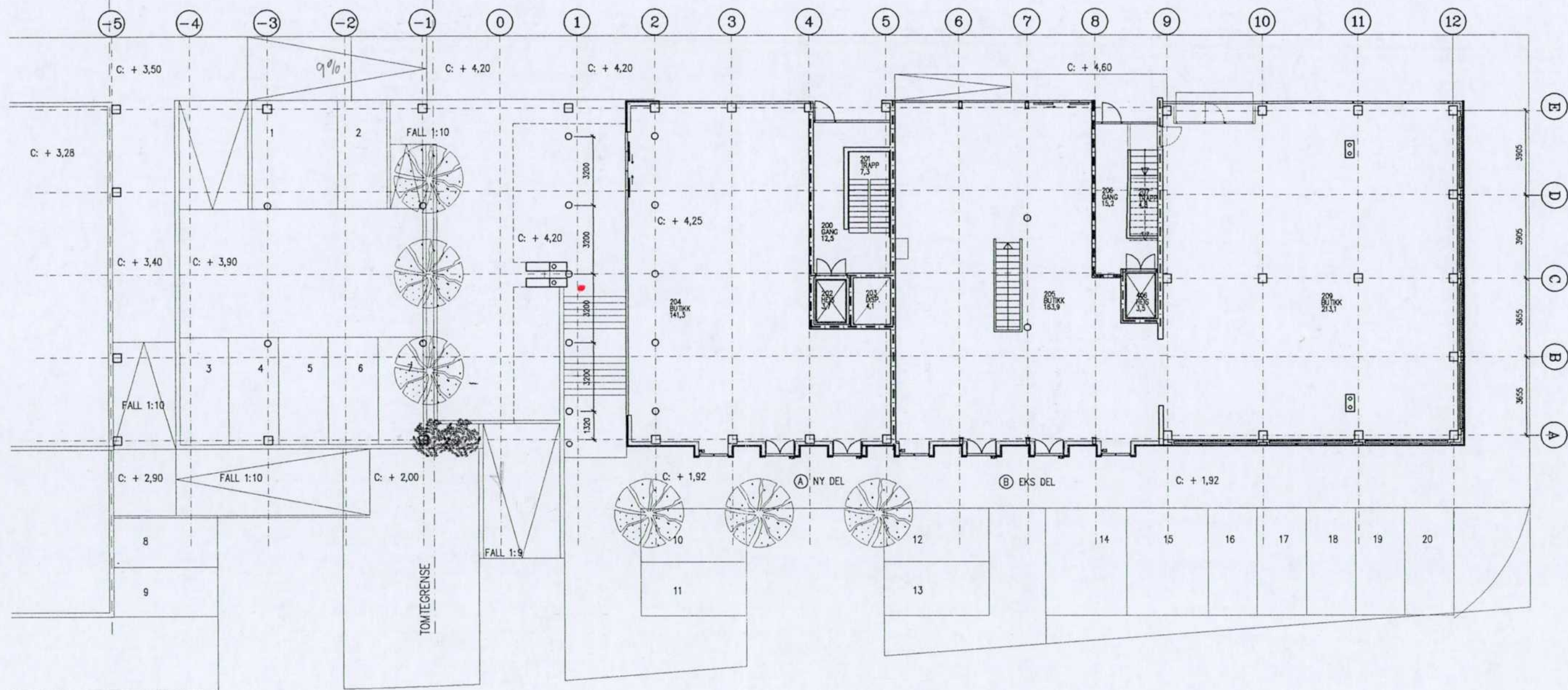
FASADE VEST

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.96

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
43



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVSJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

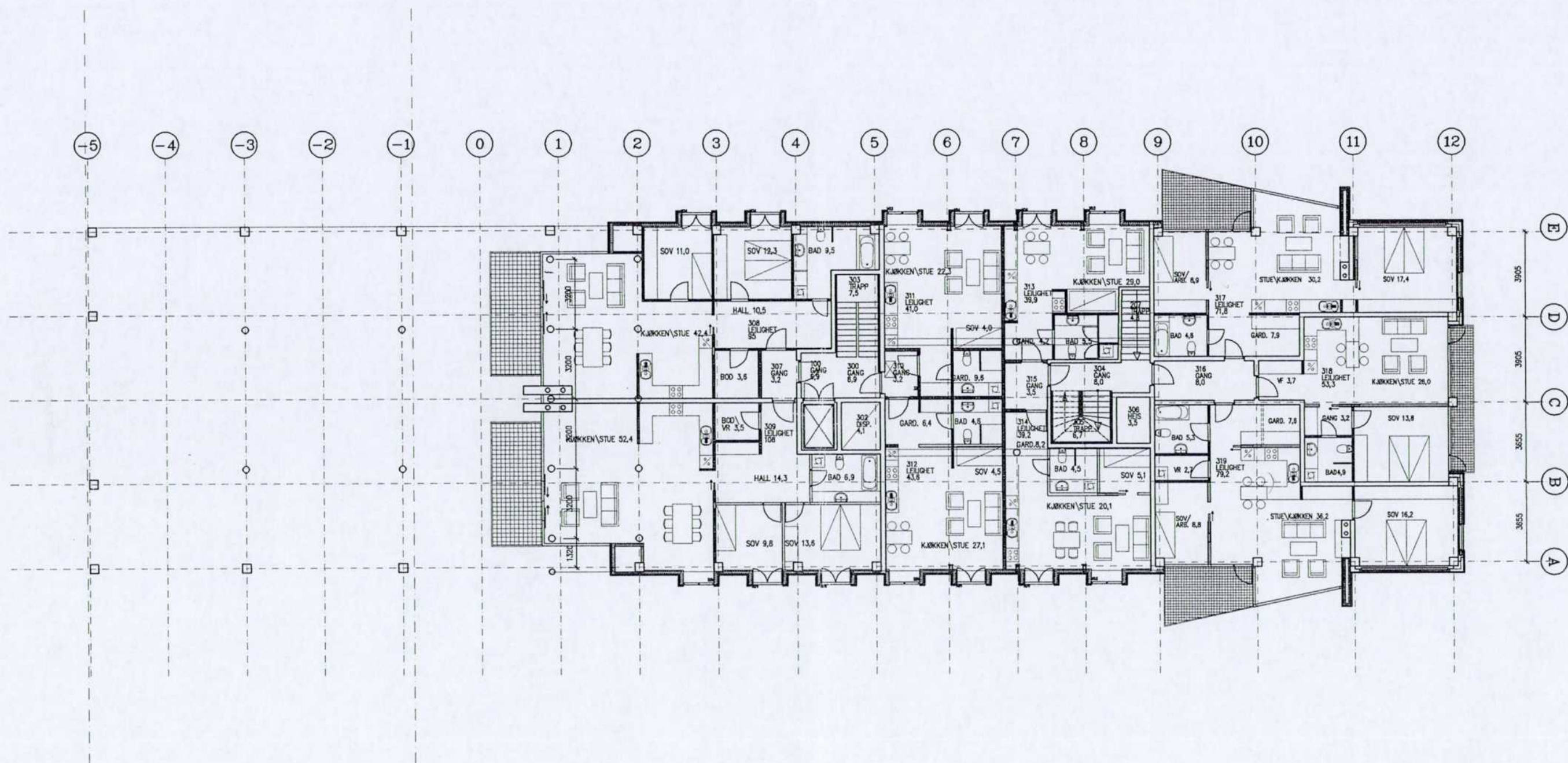
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

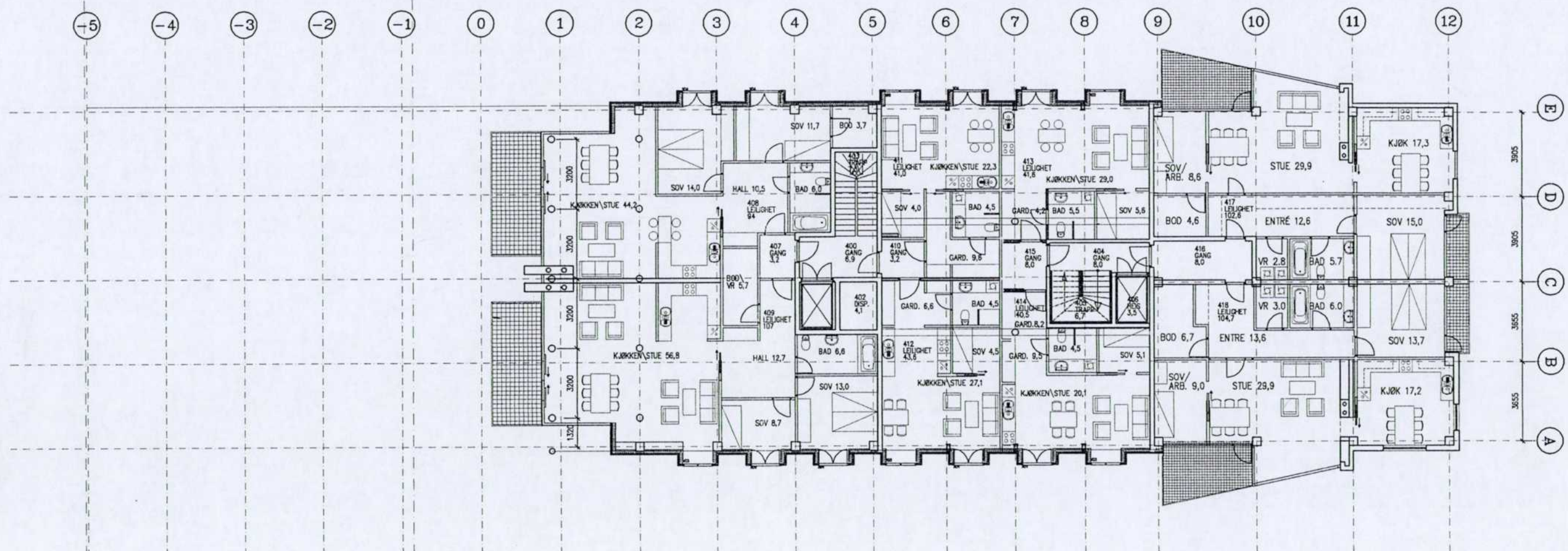
Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



C	IGANGSETTNINGSTILFÆLSE	04.09.00	RG
B	Hovedrevisjon	03.04.00	RG
A	ARREST FLYTTET TIL KJELLER	29.04.99	RG
NT	PROV. GJØRINGER	DATO	WJ/M

Peder Gjørde Eiendom AS			MÅL : 1:200 DATO : 20.11.98	9615 23
Bolg- og nærings-bygg Strønde				
KONTOR OG LEILIGHETER 3 ETC.				
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS				
Kongenøgt 24		6002 Ålesund		
Telefon 70 12 62 50		Fax 70 12 62 57	E-mail : oedyngrt@online.no	



C	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.08.00	RG
B	HOVEDREVISJON	03.04.00	RG
A	KONTOR MØBLERING OG OPNING I VEGG	31.08.99	RG
NR	REV.GJELDER	DATO	SIGN.

PEDER GJERDE EIENDOM AS
BOLIG -OG NÆRINGSBYGG - STRANDA

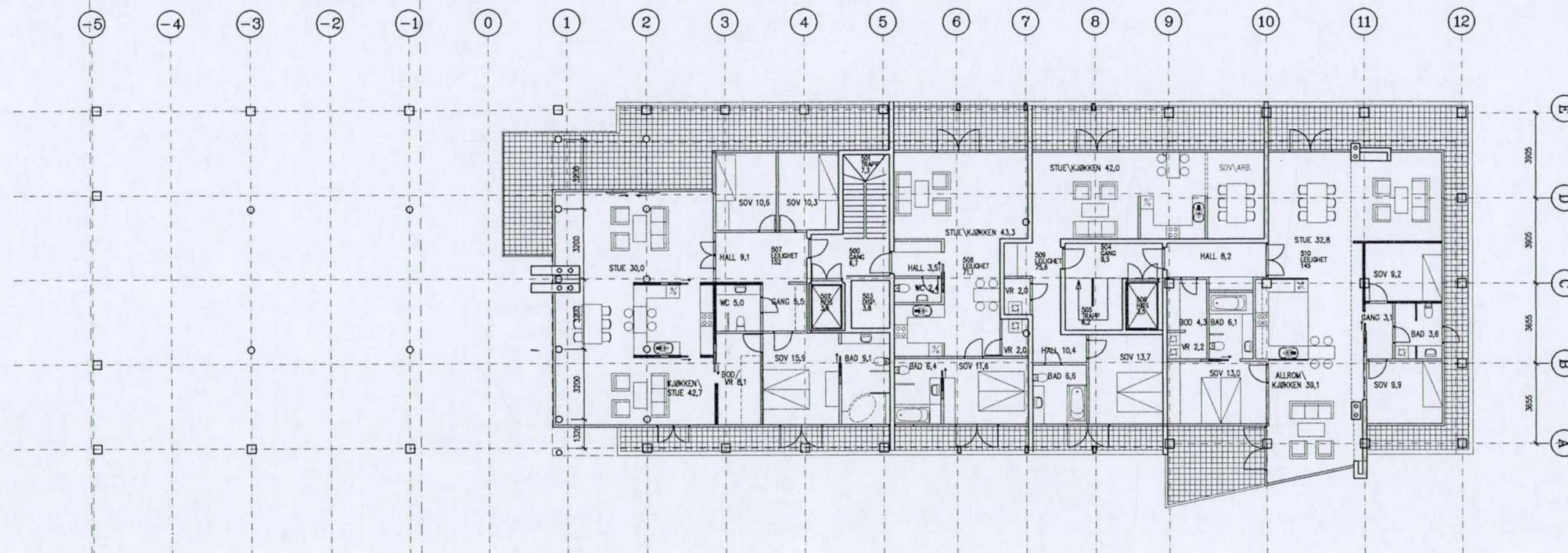
PLAN 4. ETC.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD CIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 15 77 70 Fax 70 15 77 71 E-post : firmapost@slyngstad.no

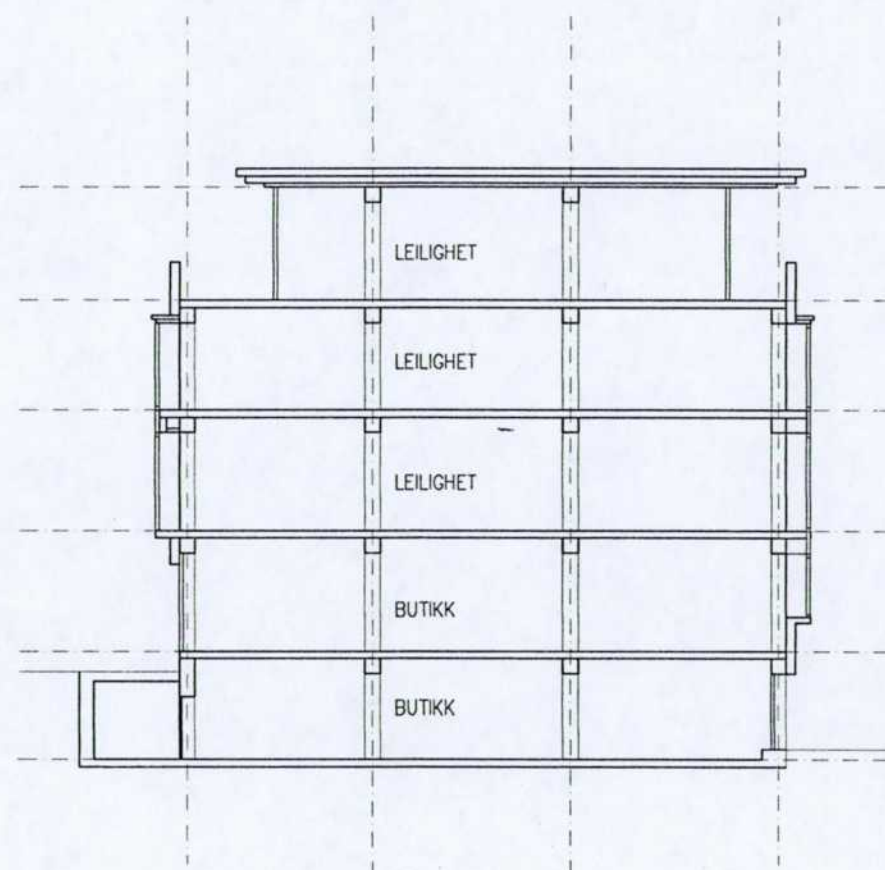
9615
24



A	OMKJETTINGSTILLATELSE	01.08.98	IN	
NR	REV/GJØRDELSE		DATO	TEKST

Peder Gjerde Eiendom AS	
Bollig- og næringsbygg Stranda	
LEILIGHETER 5 ETG.	MÅL : 1:200 DATO : 20.11.98
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS	
Kongensgt. 24	8002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50	Fax 70 12 52 57 E-mail : oelnygst@online.no

9615
25



SNITT I (B) EKS DEL

B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og næringsbygg Stranda

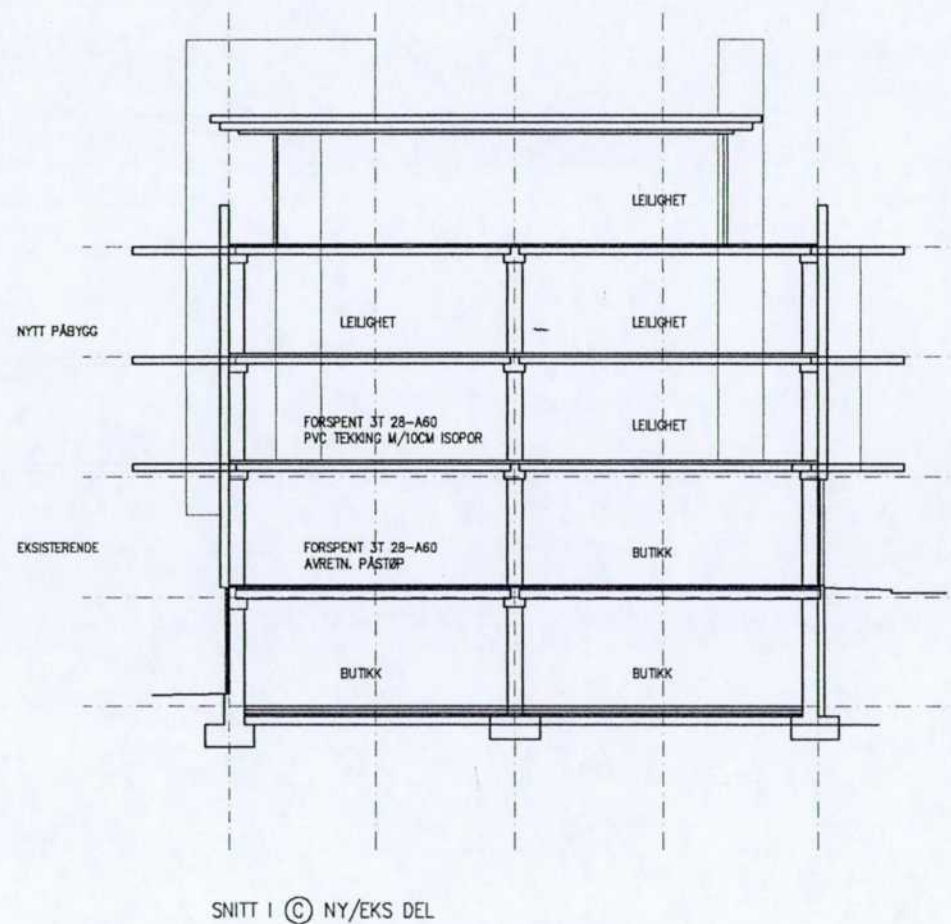
SNITT DEL B

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
52



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

SNITT DEL C

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.96

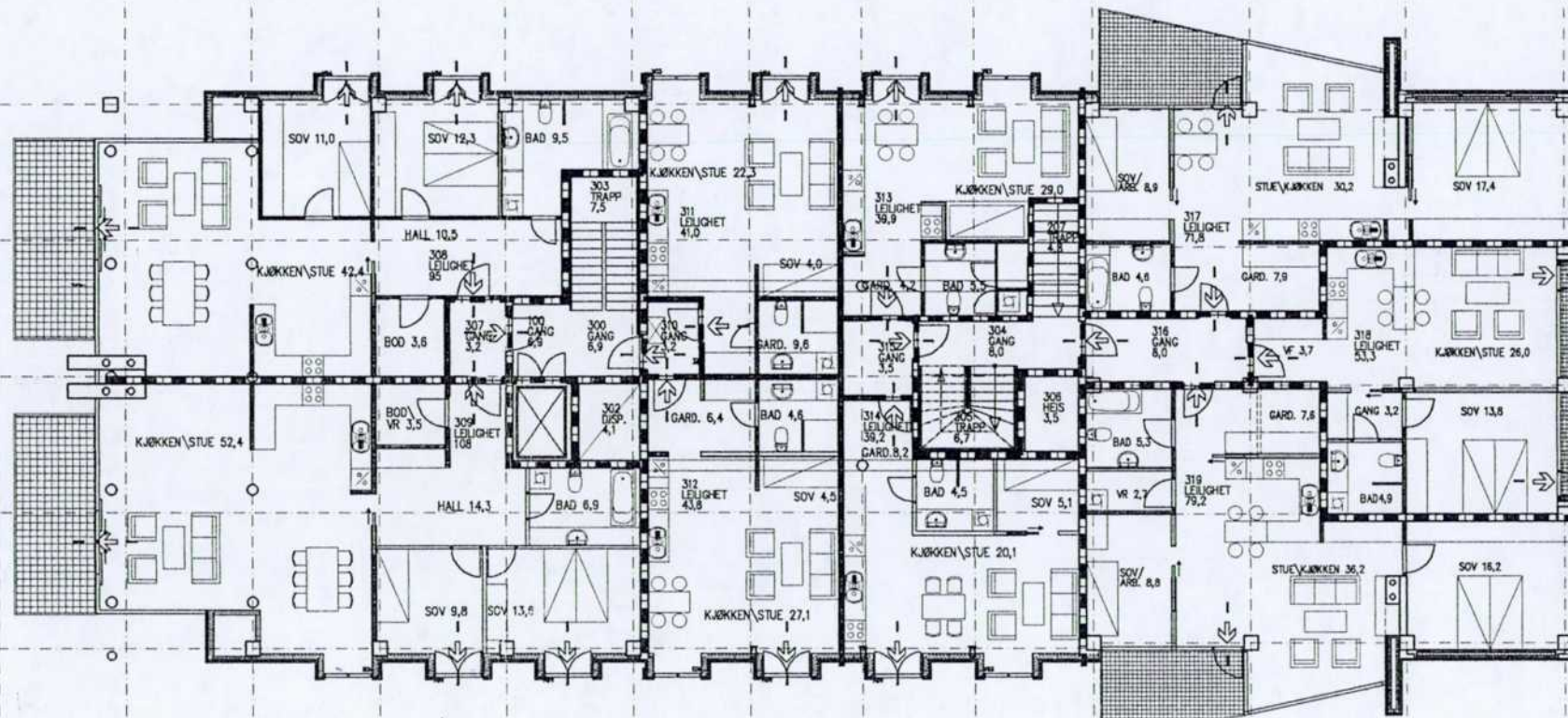
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
503

-5 -4 -3 -2 -1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

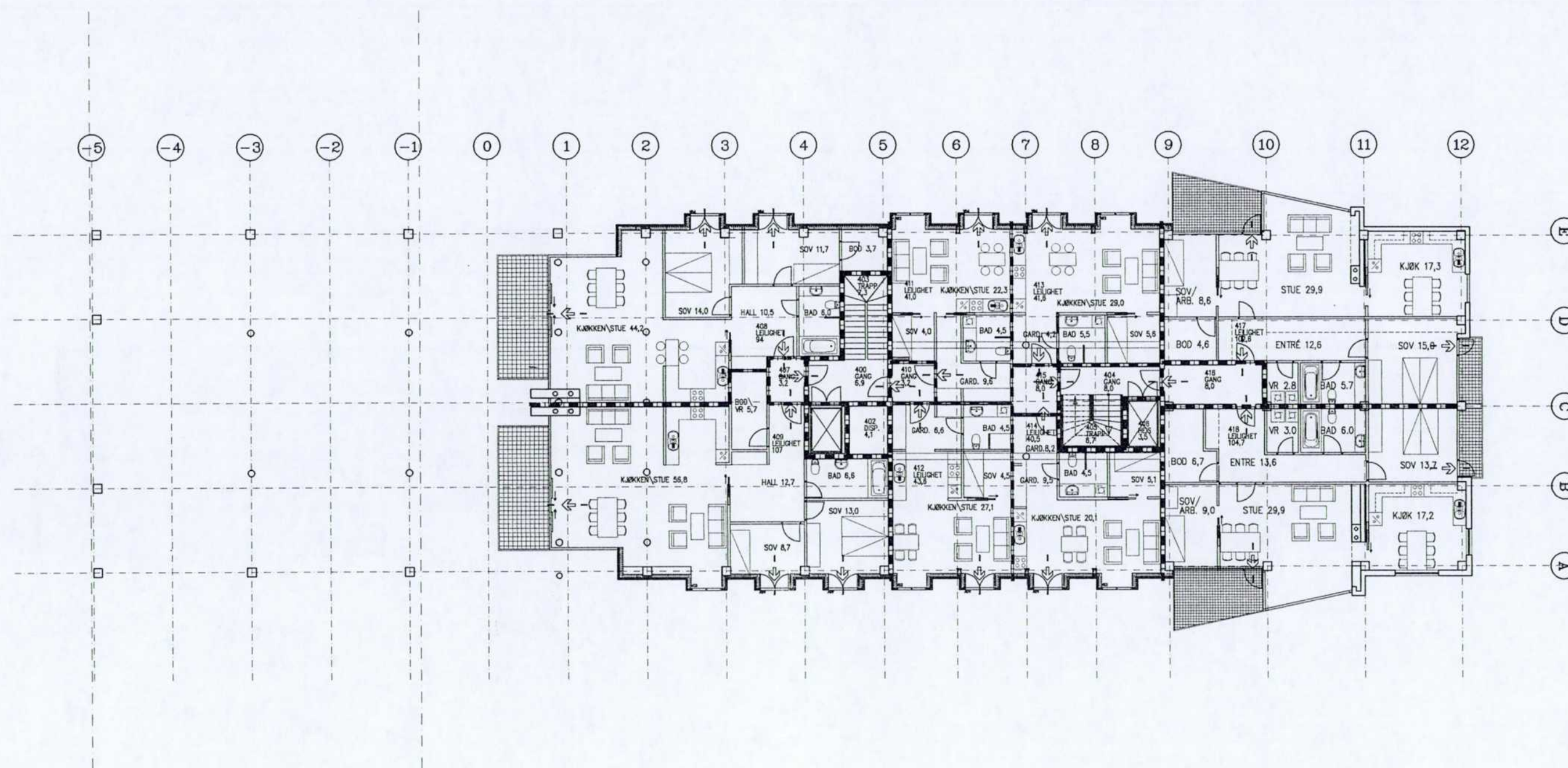
E
D
C
B
A



← RØMNINGSVEI
--- A60 VEGG

B	GRUNNTEKSTILLATELSE	04.08.98	RE		
A	REVISJON	05.04.98	RE	REVISJON	RE
NR	HOV. GJERDE		DATO		REVISJON

Peder Gjerde Eiendom AS			
Boli- og næringsbygg Stranda			
BRANN PLAN 3 ETG.	MÅL : 1:200		
	DATO : 20.11.98		
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS			9615
Kongensgt. 24 6002 Ålesund			B03
Telefon 70 12 62 50 Fax 70 12 62 57 E-mail : oeddyngstet@online.no			

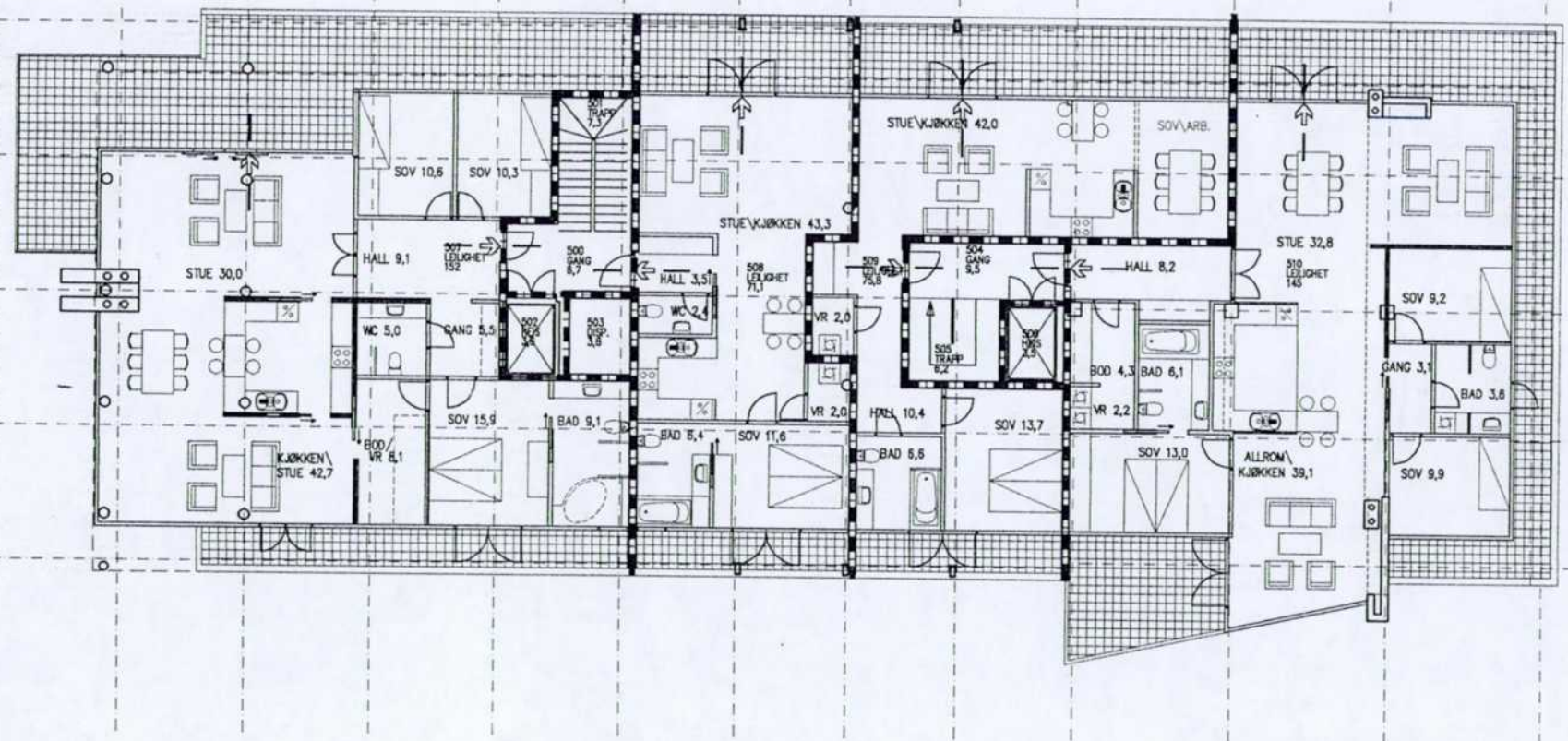


← RØMNINGSVEI
 - - - A60 VEGG

#	ARKIVET/NOTIS/TEKST	01.01.01	NO		
A	HØRDEKREVLON	01.01.01	NO	RISE KONTE	RA
NR.	REV. GJERDE			DATE	REVIS

Peder Gjerde Eiendom AS			
Bolig- og næringsbygg Stranda			
BRANN PLAN 4 ETG.	MÅL : 1:200		
	DATE : 20.11.98		
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS			
Kongensgt. 24 8002 Ålesund			
Telefon 70 12 62 50 Fax 70 12 62 57 E-mail : ooslyngst@online.no			
		9615	
		B04	

-5 -4 -3 -2 -1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



E
D
C
B
A

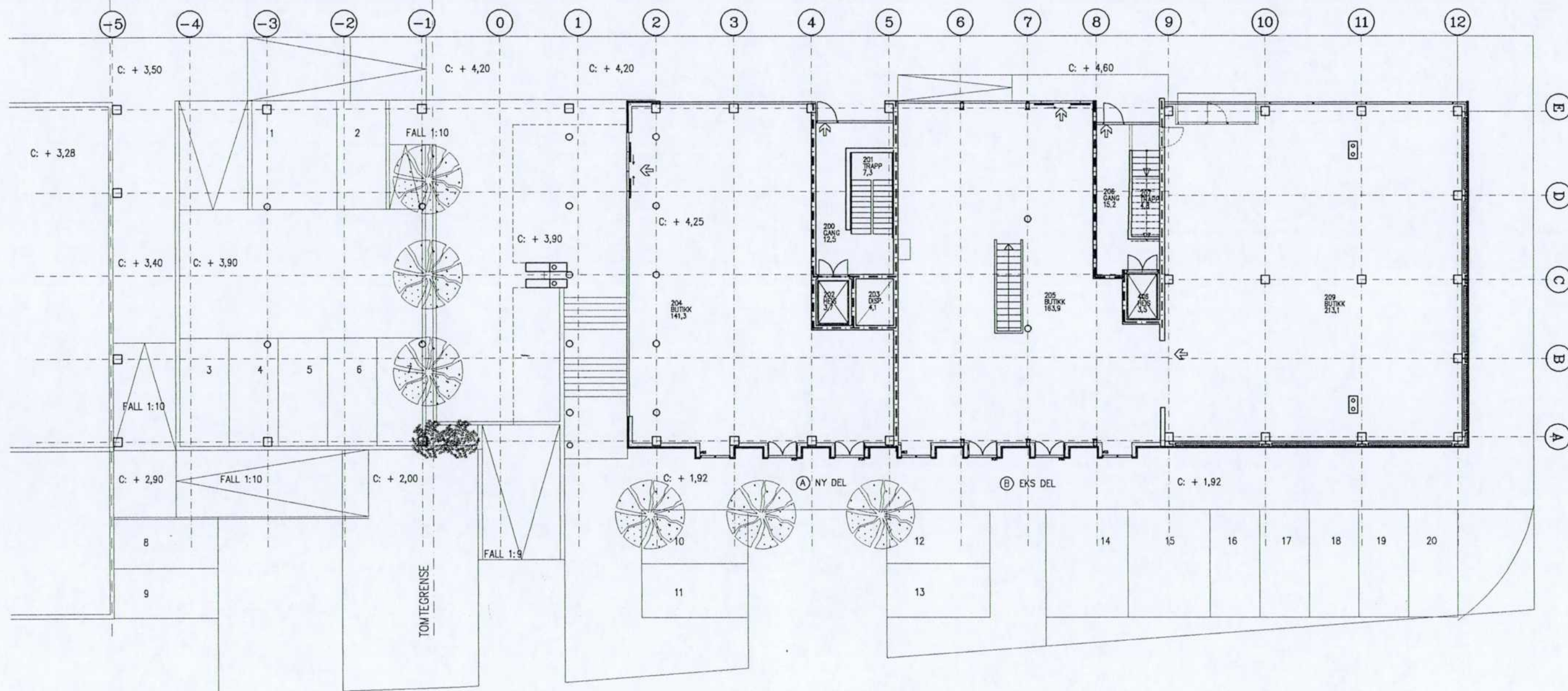
RØMNINGSVEI
A60 VEGG

#	BRUKET/INSTRUMENT	UTGIVELSE	NR	REVISJON	NR
A	REVISJON	UTGIVELSE	NR	REVISJON	NR
NR	REVISJON	UTGIVELSE	NR	REVISJON	NR

Peder Gjerde Eiendom AS
 Bolig- og næringsbygg Stranda

BRANN PLAN LEILIGHETER 5 ETG. MÅL : 1:200
 DATO : 20.11.98
 ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS
 Kongensgt. 24 5002 Ålesund
 Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oed@online.no

9615
B05



RØMNINGSVEI
 A60 VEGG

B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREMSJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

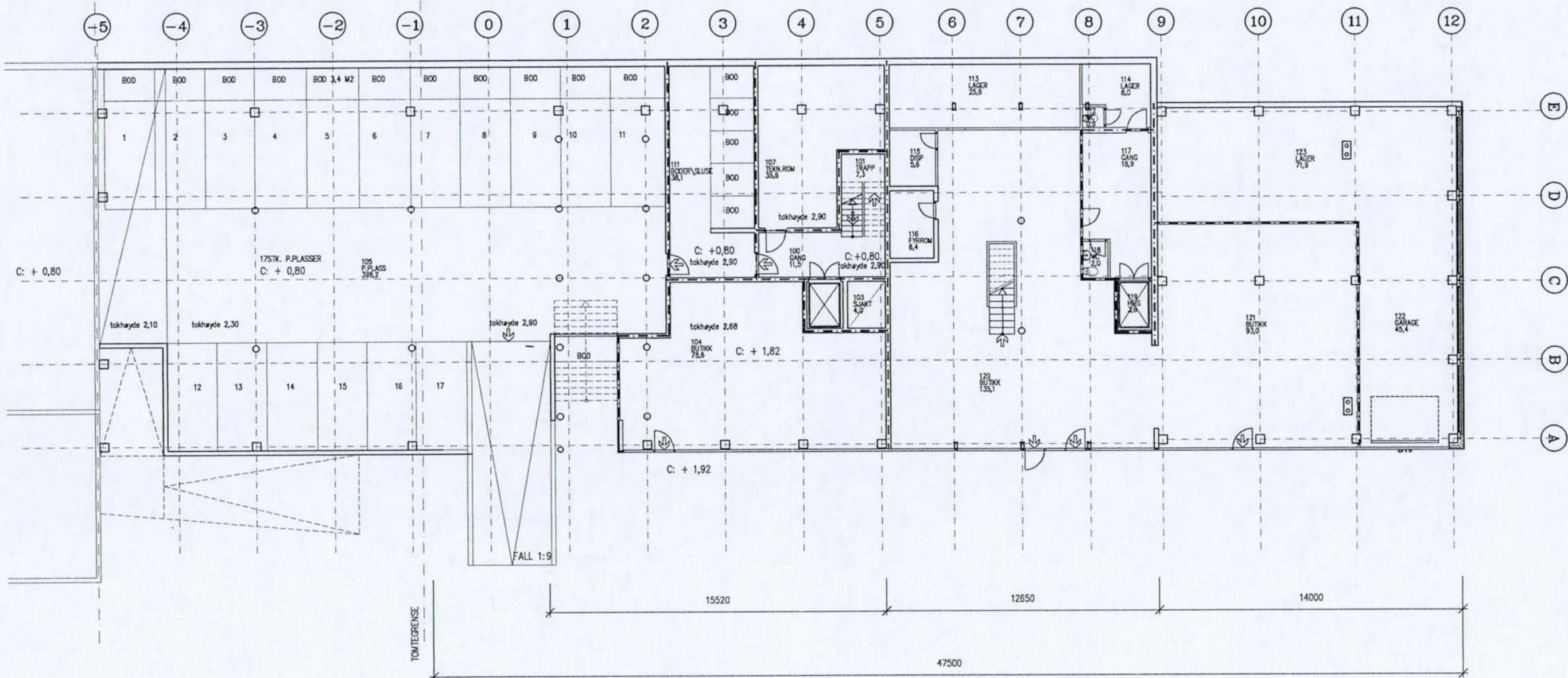
BRANN PLAN - BUTIKKER

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

**9615
B02**



RØMNINGSVEI
 A60 VEGG

B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER	DATO			SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

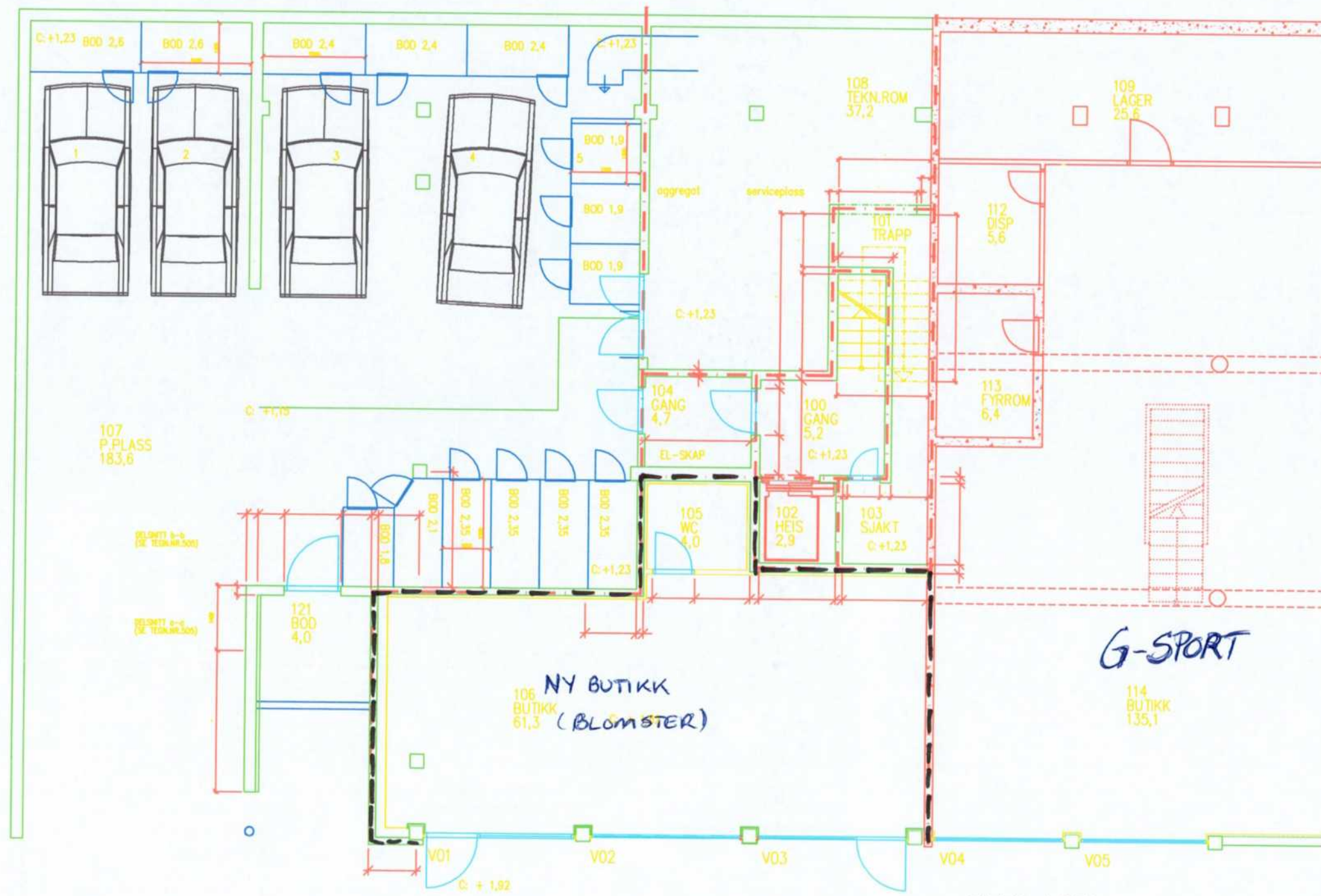
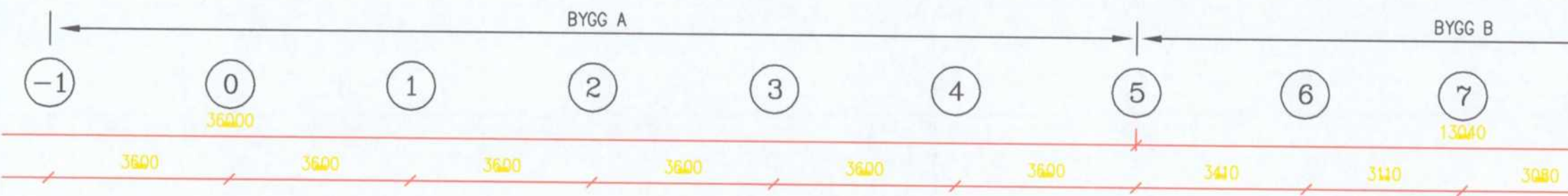
BRANN PLAN 1 ETG. PARKERING OG BUTIKKER

MÅL : 1:200
 DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
 Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

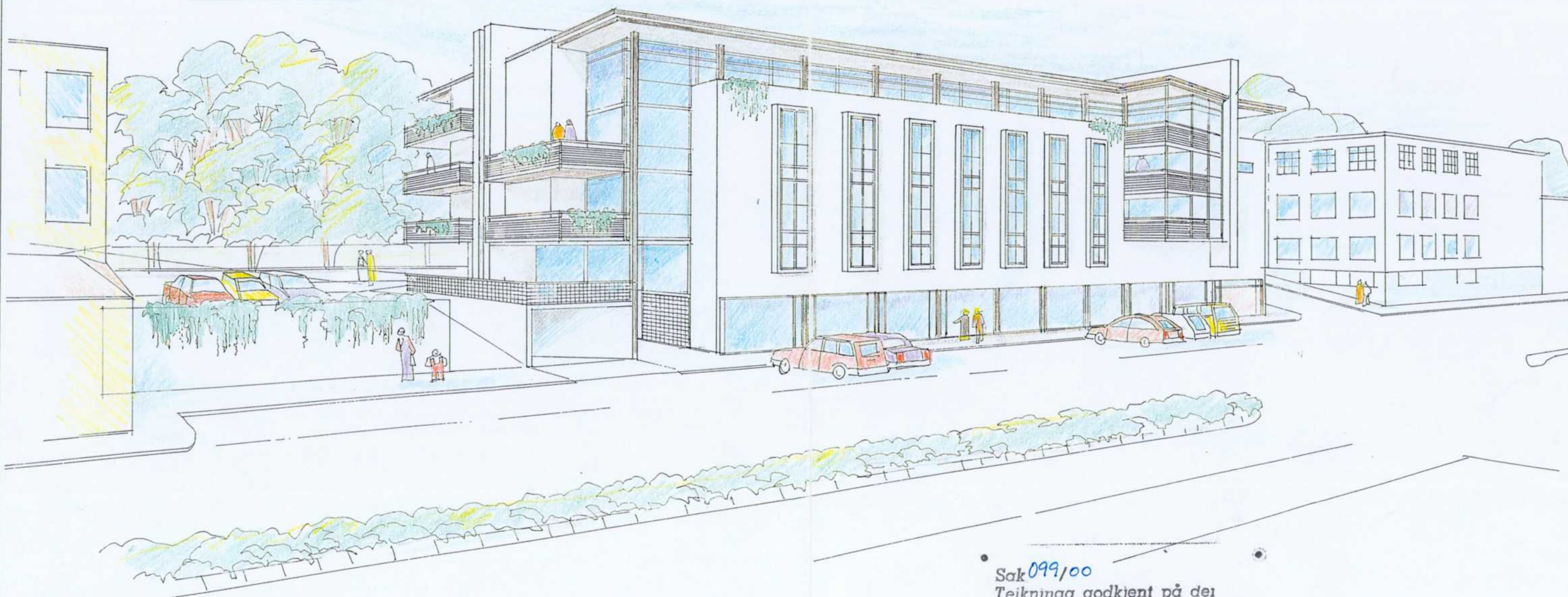
9615
 B01



PLAN 1.ETG.
M 1:00
PRINT 22.09.2003

TOMTEGRÖNDE

FALL 1:9



P. GJERDE EIENDOM AS

BOLIG-OG NÆRINGSBYGG, STRANDA

SKISSEPROSJEKT

Sak 099/00

Teikninga godkjent på dei
vilkår MNT-utvalet har sett

Stempla teikningar og utskrift
av saksvedtak skal alltid vere
tilstades på byggeplassen.

Stranda 25. mai 1, 2000

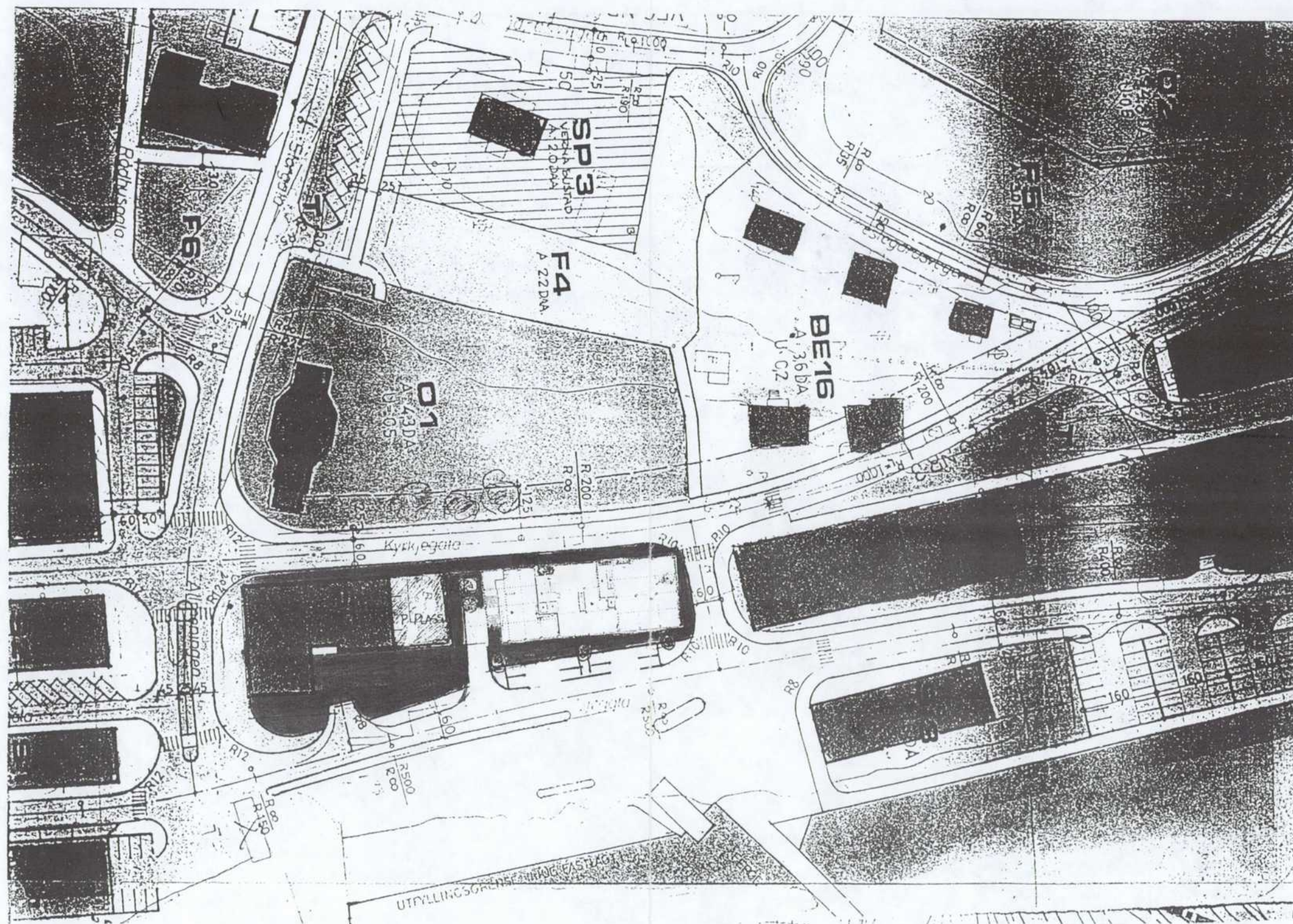
Anne Marie Jøsson

SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24
Telefon 70 12 52 50

6002 Ålesund
Fax 70 12 52 57

E-mail: oelystad@online.no



P. GJERDE EIENDOM AS

BOLIG OG NÆRINGSBYGG. STRANDA

SITUASJONSPLAN MÅL: 1:1000

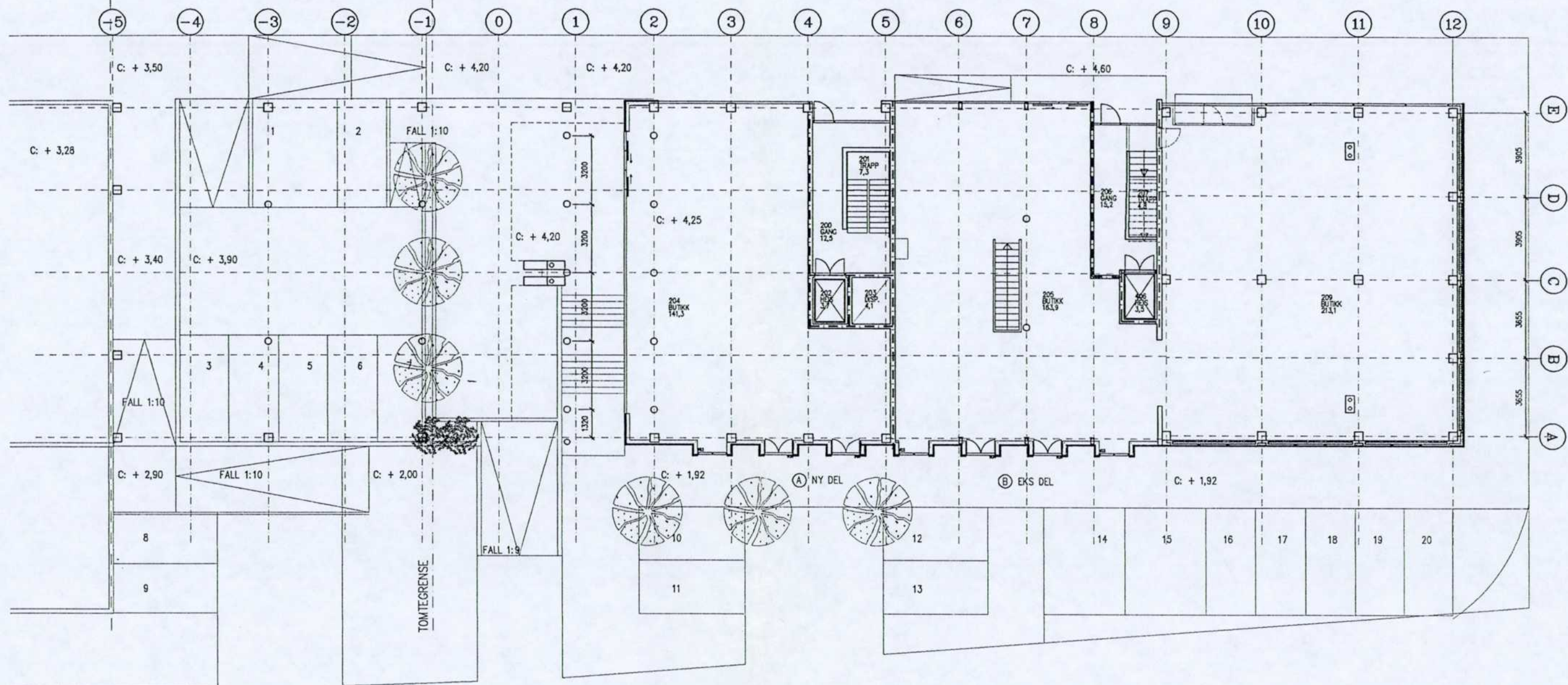
ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

SKISSEPROSJEKT 25.11.98

Kongensgt. 24
Telefon 70 12 52 50

6002 Århus
Fax 70 12 52 51

E-mail: oelsgst@online.no



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjerde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

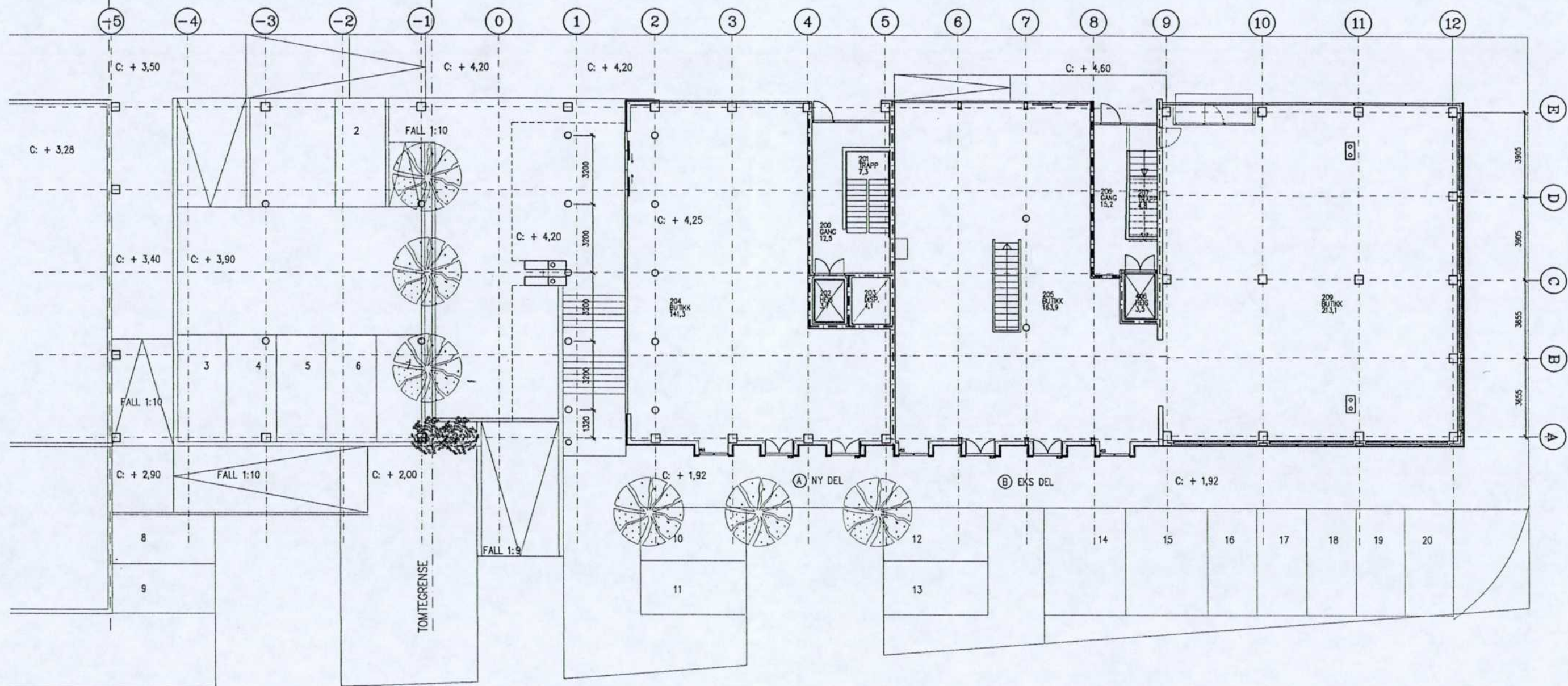
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HØVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

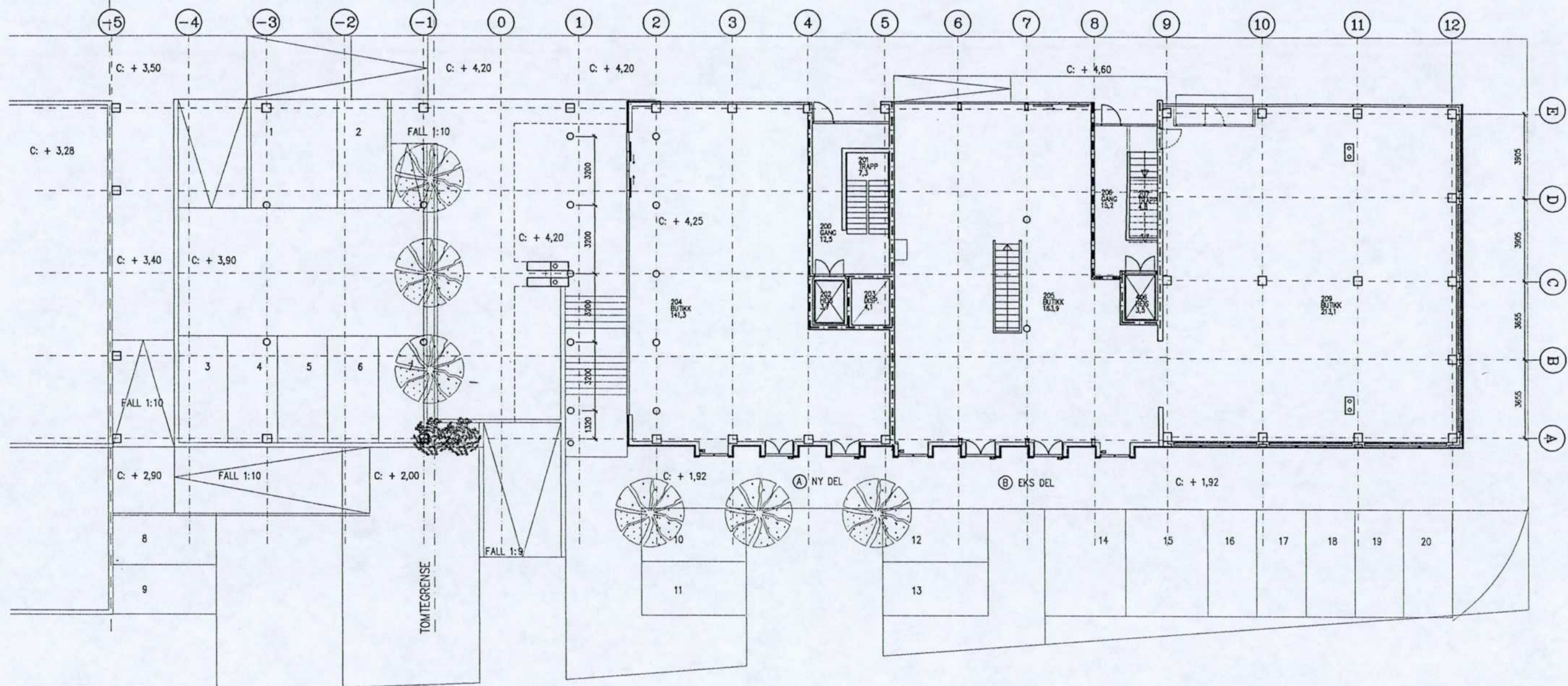
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HØVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

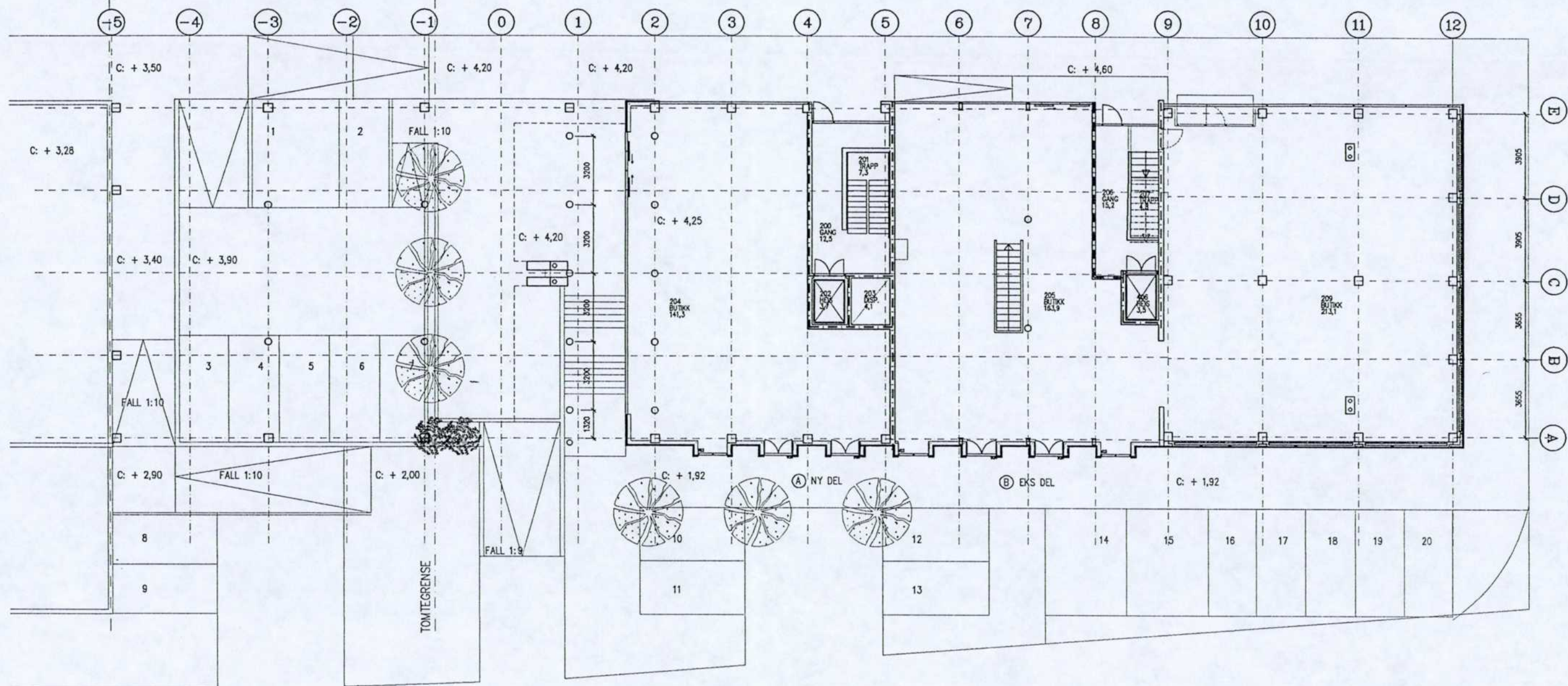
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS

Bolig- og nærings-bygg Stranda

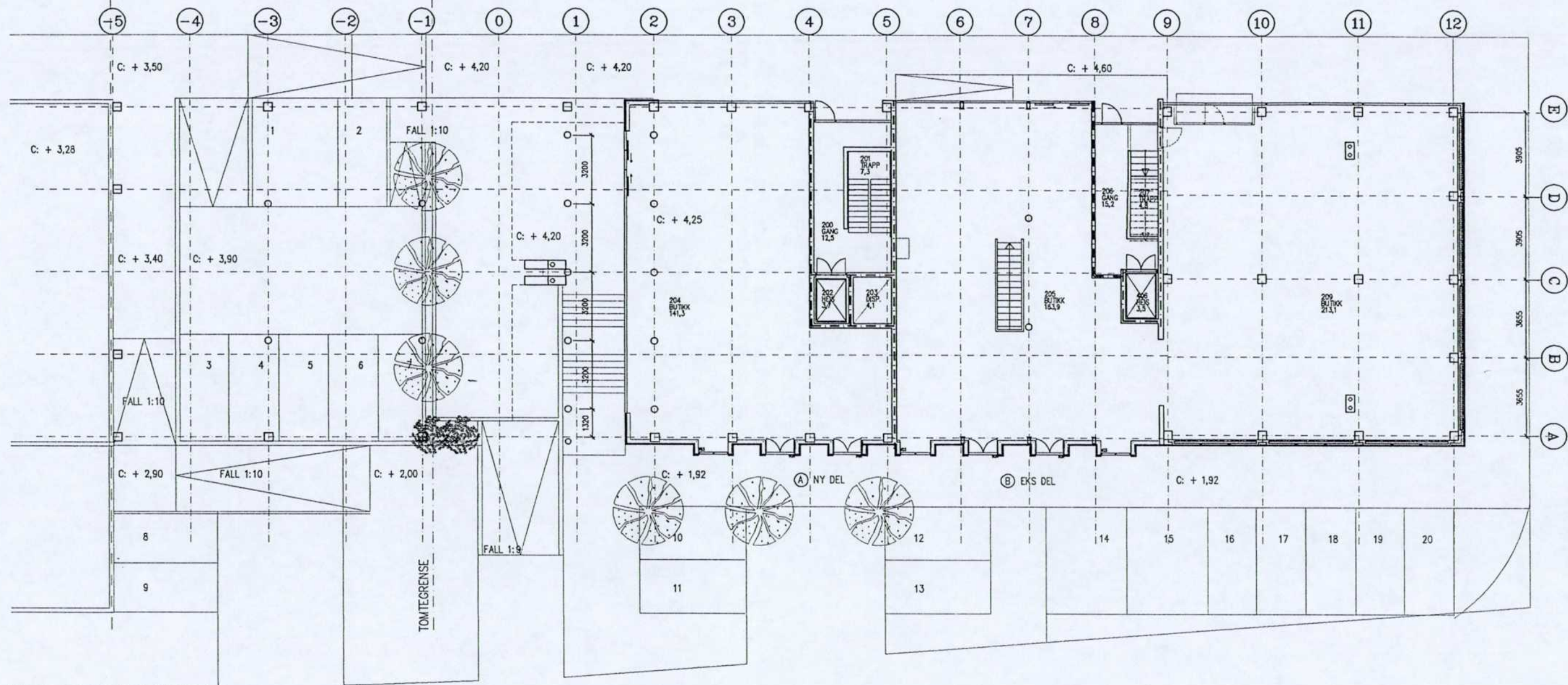
PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



B	IGANGSETTINGSTILLATELSE	04.09.00	RG		
A	HOVEDREVISJON	05.04.00	RG	IKKE KONTR.	N.N.
NR	REV.GJELDER			DATO	SIGN.

Peder Gjørde Eiendom AS
Bolig- og nærings-bygg Stranda

PLAN - 2.ETG.

MÅL : 1:200
DATO : 20.11.98

ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS

Kongensgt. 24 6002 Ålesund
Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail : oslyngst@online.no

9615
22



ÅRSREKNESKAP 2024

Seksjonssameiet Strandgården



ØKONSULT

AUTORISERT REKNESKAPSBYRÅ



Resultatregnskap

Seksjonssameiget Strandgården

Driftsinntekter og driftskostnader	2024	2023
Annen driftsinntekt	345 158	297 180
Sum driftsinntekter	<u>345 158</u>	<u>297 180</u>
Annen driftskostnad	352 185	356 716
Sum driftskostnader	<u>352 185</u>	<u>356 716</u>
Driftsresultat	<u>-7 027</u>	<u>-59 536</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen rentekostnad	10 806	11 953
Resultat av finansposter	<u>-10 806</u>	<u>-11 953</u>
Årsresultat	<u>-17 833</u>	<u>-71 490</u>
Overføringer		
Overført til udekket tap	17 833	71 490
Sum overføringer	<u>-17 833</u>	<u>-71 490</u>

Balanse

Seksjonssameiget Strandgården

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	952
Andre kortsiktige fordringer		17 432	46 769
Sum fordringer		<u>17 432</u>	<u>47 721</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 110	14 520
Sum omløpsmidler		<u>29 542</u>	<u>62 241</u>
Sum eiendeler		<u>29 542</u>	<u>62 241</u>

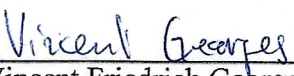
Balanse

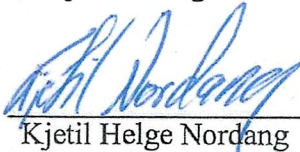
Seksjonssameiget Strandgården

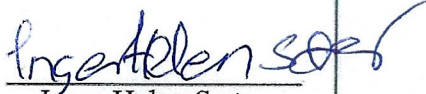
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-111 036	-93 204
Sum opptjent egenkapital		<u>-111 036</u>	<u>-93 204</u>
Sum egenkapital		<u>-111 036</u>	<u>-93 204</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 467	137 471
Sum annen langsiktig gjeld		<u>87 467</u>	<u>137 471</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 231	5 805
Annen kortsiktig gjeld	4	38 880	12 168
Sum kortsiktig gjeld		<u>53 111</u>	<u>17 973</u>
Sum gjeld		<u>140 578</u>	<u>155 444</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 542</u>	<u>62 240</u>

Stranda

Styret i Seksjonssameiget Strandgården


Vincent Friedrich Georges
Styreformann


Kjetil Helge Nordang
Styremedlem


Inger Helen Sæter
styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap. Ingen fordringer forfaller til betaling senere enn et år etter regnskapsårets utgang.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note nr. 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Sameieget har ingen tilsette.

Note nr. 4 - Egenkapital

Selskapets egenkapital er pr.31.12.24 negativ med kr 111.036

Note nr. 3 - Annen kortsikti gjeld

Pga likviditsutfordringer pr. 31.12 har ein del av seksjonseigarar betalt inn tilsammen kr 28.642 inn som forskudd på felleskostnader for 1.kvartal 2025. Dette er inkludert i posten annen kortsiktig gjeld.

V E D T E K T E R
F O R
SEKSJONSSAMEIGET
GNR 52, bnr 159 I STRANDA

§ 1 Generelt

Gnr 52, bnr 159 er eit sameige av dei eigarseksjonar eigedommen til eikvar tid er oppdelt i med tilhøyrande fellesareal og andre tilknytta rettar.

Med eigarseksjon er meint sameigeandel i eigedommen med tilknytta einerett til bruk av brukseining, herunder tilleggsareal.

§ 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.

* Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for sameiget.

§ 3 Vedlikehald

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

§ 4 Rettsleg råderett

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

§ 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader knytt til felles ventilasjonsanlegg for næringsseksjonane skal fordelast mellom desse i forhold til sameigebrøk. Tilsvarande skal utgifter knytt til felles ventilasjonsanlegg for boligseksjonane fordelast mellom desse i forhold til sameigebrøk.

Utgifter knytt til heiser og felles trappeoppgangar til boligseksjonane skal fordelast mellom boligseksjonane i forhold til sameigebrøk.

Utgifter knytt til fellesareal i 2. etasje skal delast mellom seksjonane i same etasje i forhold til sameigebrøk.

Utvendig vedlikehald skal fordelast i forhold til sameigebrøk. Også for øvrig skal kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, og som ikkje er særskilt regulert ovanfor, fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

- X 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 avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigedommen, dersom sameigarmøtet har vedtatt ei slik avsetning.

§ 6 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelsar hefter den enkelte sameigar 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.

Endring av vedtekter krev minst to tredjedels fleirtal på sameigarmøte.

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

- X 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.

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 10 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 kalenderår 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 møteleiar, 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 nærstående eller om sitt eige eller nærstående sitt ansvar.

§ 14 Styre

Sameiget skal ha eit styre på tre medlemmer. Næringsseksjonane skal ha rett til å velje ein styremedlem.

Sameigarmøtet veljer styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren blir vald særskilt.

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

§ 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 framtreddande 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 forretningsfører representere sameigarane på same måte som styret

§ 20 Rekneskap

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

Styret skal sørge for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsoppgjer i samsvar med bestemmelsane gitt i eller i medhald av lov av 13.5.1977 nr. 35 om rekneskapsplikt m.m.

§ 21 Revisjon

Sameiget skal ha ein eller fleire revisorar som enten skal vere statsautorisert eller registrert revisor. Revisor blir valt av sameigarmøtet og tenestegjer til ny revisor er valt.

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 Uteareal

Næringsseksjonane (snr 1-5) skal ha midlertidig einerett til bruk av tilstøytande uteareal til snr 1 og 2 angitt (skravert) på vedlagt planteikning til vedtektene, jfr. eigarseksjonslova § 19, 5. ledd, mot at kostnader med vedlikehald og brøyting m.m. ikkje blir belasta dei øvrige seksjonane.

Vedtektene blir vedtatt av undertekna som bindande for seg og sine rettsetterfølgarar.

Stranda, 30.11.03

For Sjøgata Eiendom AS

Pern Mørstvedt
Pern Mørstvedt

For Nordang Eigedomsselskap AS

Ketil Nordang
Ketil Nordang

For Strandgården Eiendom AS

Reinhold Nordang

INFORMASJON / RUTINER VED SEKSJONSSAMEIGET I STRANDGÅRDEN

**VÅR FELLES MÅLSETNING : HER SKAL ALLE TRIVAST.
VIKTIGE PUNKT FOR FELLES TRIVSEL:**

- 1. YTTERDØR SKAL ALLTID VÆRE LÅST.**
- 2. SYKKLER OG ANDRE PRIVATE EIGENDELAR SKAL IKKJE OPPBEVARAST I INNGANGSPARTI ETG 2.**
- 3. VAKTLISTE BOSS / PAPIR / SNØFJERNING - HER SKAL EN FØLGE DEN OPPSATTE LISTE 1 MND PR SEKSJON. VI FØLGER DEN KOMMUNALE HENTE LISTE FOR DAGER MED SØPPEL OG DATO FOR PAPIR/PLAST. ANSVARLIGE SKAL OGSÅ TØMME PAPIR KASSA I BEGGE OPPGANGER. SKAL DU VÆRE BORTREIST ER DET DITT ANSVAR Å SKAFFE «VIKAR». BLIR DETTE FORSØMT OG DET HOPER SEG OPP MED SØPPEL OG PAPIR, VIL EKSTRA FAKTURA FRA RENOVATØR SENDT DIREKTE TIL DEN SOM HAR ANSVARET.**
- 4. SAMMEIGEUTGIFTER FOR SEKSJONEN BLIR FAKTURERT M/FORFALL KVARTALSVIS FRA ØKONSULT REGNSKAPSKONTOR.**
- 5. NÆRINGSDEL HAR OGSÅ EIT ANSVAR FOR AT DET ER RYDDIG RUNDT STRANDGÅRDEN. DET SKAL IKKJE STÅ UNØDIG BOSS UTANFOR BYGGET. FORTAU ER TIL FOR FOTGJENGARAR OG SKAL IKKJE BRUKAST SOM PARKERINGSAREAL.**
- 6. SKAL DU SELGE ELLER LEIGE UT SEKSJONEN, MÅ EIGER FORMIDLE DENNE INFORMASJON TIL NY SEKSJONSBRUKER.**

Kyrkjegata 9

Nabolaget Sløgstad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Stranda kai	2 min
Linje 110, 250, 271, 272	0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 3 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.)	10 min
235 elever, 14 klasser	0.8 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)	25 min
107 elever, 9 klasser	2 km
Vestborg vidaregåande skule	23 min
120 elever, 4 klasser	1.8 km
Stranda vidaregåande skule	4 min
230 elever	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Stranda	4 min
---------	-------

«Kjekke beboere. Alle er snille mot hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

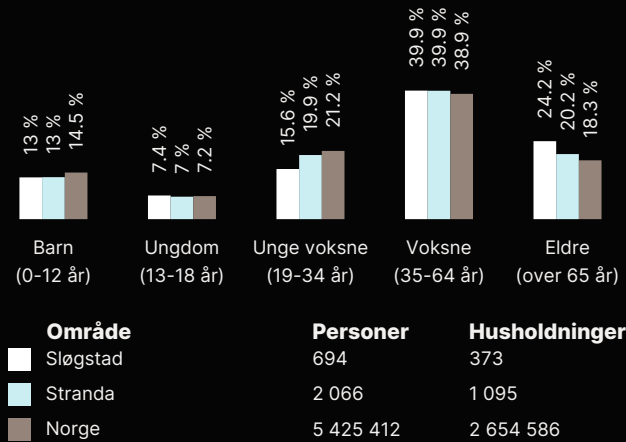


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringstad barnehage (1-5 år)	4 min
56 barn	2.2 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 ...)	4 min
14 barn	3.2 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 ...)	5 min
50 barn	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Stranda	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Stranda	5 min
Post i butikk, PostNord	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 2025



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:

www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

