

Orrehaugen 13

STRANDAFJELLET

notar



Prisantydning Kr. 2 750 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Orrehaugen 13

Unik mulighet på Strandafjellet | Fritidseiendom med attraktiv beliggenhet, fantastisk utsikt og muligheter. Ski in/out!

Adresse Orrehaugen 13
6200 STRANDA

Prisantydning Kr 2 750 000,-

Omkostninger Kr 87 740,-

Totalpris Kr 2 837 740,-

Eierform Eiet

Boligtype Hytte/fritidsbolig

Byggeår 1960

Soverom 1

Etasje 1

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel har gleden av å presentere en sjelden mulighet på populære Strandafjellet.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser med flott utsikt mot det vakre fjellandskapet, gode solforhold og nærhet til både alpinanlegg, langrennsløyper og flotte turmuligheter året rundt.

På eiendommen står det i dag to eldre bygninger med begrenset verdi, noe som gir ny eier en spennende mulighet til å utvikle eiendommen videre etter egne ønsker og behov.

Her kan du skape ditt eget hytteparadis i et etablert og attraktivt hytteområde, med kort vei til aktivitetstilbudene som gjør Strandafjellet til en av regionens mest populære helårsdestinasjoner.

Velkommen til visning!

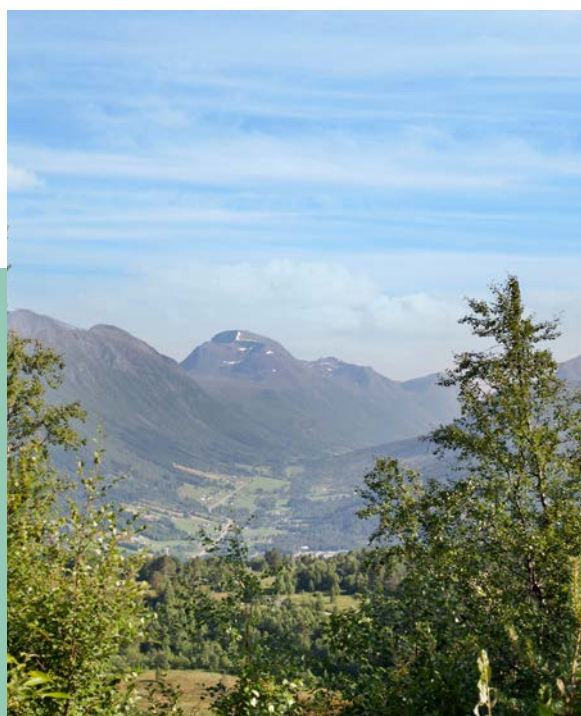
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	18
Budgivning	100

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Høyt og fritt beliggende på attraktive Strandafjellet finner du denne eiendommen med flott utsikt mot det vakre fjellandskapet. Området er kjent for sine unike ski- og friluftsmuligheter, med skiheiser, langrennsløyper og turterreng like i nærheten. Her kan du nyte naturopplevelsene året rundt, samtidig som du har enkel adkomst og kort vei til servicetilbud i Stranda sentrum. En sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom i et av regionens mest etterspurte hytteområder.

Fra eiendommen er det kort vei til flere populære fasiliteter på Strandafjellet. Ved skianlegget finner du Stova 1957, som fungerer som et naturlig samlingspunkt med restaurant, kafé og hyggelige sosiale soner. Her kan du nyte et godt måltid etter en aktiv dag i fjellet, enten det er ski om vinteren eller tur- og sykkelopplevelser om sommeren. I området finnes også skitulleie, skiheiser og øvrige servicefasiliteter som bidrar til et attraktivt og familievennlig fritidstilbud året rundt.

Med en ettertraktet ski-in/ski-out beliggenhet ca. 500 moh. ligger alt til rette for aktive dager på fjellet. Fra eiendommen er det under 100 meter til løypa som tar deg videre ut i anlegget. Strandafjellet Skisenter kan by på rundt 18-20 varierte nedfarter, ca. 23 km preparerte løyper, 6-7 heiser og skibånd, samt eget barneområde og terrengpark. For langrennsløpere finnes et omfattende løypenett på opptil 25 km preparerte spor, inkludert 4,5 km lysløype. Dette er en beliggenhet som gir enkel tilgang til både alpint, langrenn og storslåtte naturopplevelser året rundt.

Området gir også gode muligheter for aktiviteter og sport. Stranda Golfklubb ligger 16 min unna, og Velleseterhytta 19 min unna. Strandahallen Aktivitetshall ligger 6 min unna / 4.8 km, Vestborg ballbane ligger 6 min unna / 5 km, og Stranda Treningssenter ligger 8 min unna.

Det er tilgang til offentlig transport via linje 110 og 250, med 0.8 km til holdeplass. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 2t unna, og Ålesund ligger 1t 50 min unna.

For daglige innkjøp ligger Spar Svingen 7 min unna og Rema 1000 Stranda 8 min unna. Post i butikk, PostNord ligger 6.4 km unna, og Vitusapotek Stranda ligger 8 min unna. For el-bil finnes ladepunkt ved Kople Strandafjellet Skisenter 10 min unna og Kople Dreges Hotell 9 min unna.

ADKOMST

Enkel adkomst fra RV60 og du følger Økslevegen fra bunnen og opp til bommen ca. 800m. Etter bommen tar du første til venstre etter ca. 100m. Følger vegen videre og eiendommen ligger på venstre side etter 190m.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Orrehaugen 13, 6200 STRANDA

OPPDRAKSNUMMER

2-0156/26

SELGER

Kristian Emblem Flesjø

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 368,
i Stranda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

TOMT

Eiet tomt på 1.539 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fritidseiendommen ligger høyt og fritt til på attraktive Strandafjellet, omgitt av vakker fjellnatur og etablert fritidsbebyggelse. Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt mot fjellene og deler av hytteområdet. Eiendommen er naturlig bevokst med bjørk og furuskog, noe som bidrar til en lun og privat atmosfære.

Her får du en sjelden mulighet til å videreutvikle en fritidseiendom med attraktiv beliggenhet i et etablert hytteområde på Strandafjellet. Eiendommen har et betydelig potensial for ny fremtidig bebyggelse, med nærhet til skiheiser, preparerte langrennsløyper og flotte turmuligheter året rundt.

Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid eller andre tiltak på eiendommen før kjøpesum og omkostninger er innbetalt, med mindre annet er avtalt.

SOLFORHOLD

Med sin høye og frie beliggenhet har eiendommen svært gode solforhold. Se nabolagsprofilen nederst i FINN-annonsen for nærmere informasjon.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Eiendommen selges i hovedsak med tanke på videre utvikling. På eiendommen står det i dag en eldre hytte og bod som må påregnes revet, og det er derfor ikke innhentet tilstandsrapport. Selger har ikke benyttet eiendommen siden overtakelsen i 2014 og har begrenset kjennskap til bygningenes tilstand. Kjøpere oppfordres til å foreta egne undersøkelser og sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen før bud inngis.

VIKTIG

Du bør lese eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i salgsoppgaven eller på andre måter.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

På eiendommen står det i dag en eldre hytte og bod som må påregnes revet eller totalrenoveres. Eiendommen representerer derfor en attraktiv mulighet for videre utvikling, og kjøper overtar alt ansvar for rivning, opprydding og eventuell ny bebyggelse, i henhold til gjeldende regelverk.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2014.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Normalt ift. byggeår

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Området er under regulering

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Det ligger en privat vann- eller avløpsledning over eiendommen. Det foreligger ingen avtaler om dette så vidt meg bekjent.

Kommentar fra selger: Fritidsbolig med uthus/bod selges som den står. Selger tar ikke ansvar for noen form for feil eller mangler ved denne.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Stranda kommune, vedtatt 23.06.2021. Et delareal på 1 539 m² er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende (BFR).

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av Orrehaugen med plan-ID 2026004. Fast utval for plansaker i Stranda kommune vedtok oppstart av planarbeidet 15.06.2026, og kommunen har bekreftet at arbeidet er

gjenopptatt. Reguleringsprosessen kan få betydning for fremtidig utvikling av området, og interessenter oppfordres til å innhente nærmere informasjon fra kommunen.

Et delareal på ca. 437 m² av eiendommen ligger innenfor hensynssone H_310_2 (ras- og skredfare) i kommuneplanen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med eventuelle bestemmelser og restriksjoner knyttet til hensynssonen.

OPPVARMING

Vedovn er ikke tilkoblet.

PARKERINGSFORHOLD

På egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger i området. Det er gybyr til kommunen ved tilknytning. Tilknytingsgebyr kr. 18.400,-. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger i området. Det er gybyr til kommunen ved tilknytning. Tilknytingsgebyr kr. 18.400,-. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

For det vesentlige fritidsboliger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Sport og trening

Strandafjellet Skisenter - 9 min gange

Alpin. Avstand til nærmeste bakke: 300 m. Skitrekk i anlegget: 7

0,8 km

Strandahallen - 6 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill, fotball

4,8 km

Vestborg ballbane - 6 min kjøring

Ballspill, sandvolleyball

5 km

Stranda Treningssenter - 8 min kjøring

Family Sports Club Sykkylven - 26 min kjøring

Stranda Golfklubb - 16 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussforbindelser ved Strandafjellet 9 min gange sommerstid. Linje T10, 250 0,8 km.

ADGANG TIL UTELEIE

Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eller deler av eiendommen, såfremt utleiearealet er godkjent for varig opphold og oppfyller krav til takhøyde, rømningsvei og dagslys og har forsvarlige radonnivåer.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike

bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Bygningen har imidlertid vært i bruk siden før 1961.

Det foreligger ikke bygningstegninger i Stranda kommune sine arkiver pga. alder. Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for fritidsboligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad.

RADONMÅLING

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHold

På eiendommen står det i dag en eldre hytte og bod som må påregnes revet eller totalrenoveres. Eiendommen representerer derfor en attraktiv mulighet for videre utvikling, og kjøper overtar alt ansvar for rivning, opprydding og eventuell ny bebyggelse, i henhold til gjeldende regelverk.

STANDARD

På eiendommen står det i dag en eldre hytte og bod som må påregnes revet eller totalrenoveres. Eiendommen representerer derfor en attraktiv mulighet for videre utvikling, og kjøper overtar alt ansvar for rivning, opprydding

og eventuell ny bebyggelse, i henhold til gjeldende regelverk.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Det er ikke noen hvitevarer i bygningene.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Inventar og løsøre som er i hytta på overtagelsestidspunktet overtas av kjøper og inngår som en del av handelen, med mindre annet er særskilt avtalt mellom partene.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 750 000,-

pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunen opplyser ingen gebyrer er registrert på eiendommen.

INFO EIENDOMSSKATT

Kommunen opplyser ingen gebyrer er registrert på eiendommen.

INFO VANNAVGIFT

Kommunen opplyser ingen gebyrer er registrert på eiendommen.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 8 500,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Øvre Roaldsida og Orrehaugen Hytteforening kr. 500. Roaldsida Veilag ca. 8000, men det varierer etter mengde brøyting og vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 115 065,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 750 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 68 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 837 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

27.11.2015 - Dokumentnr: 2015/1111718-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

14.06.2021 - Dokumentnr: 2021/708021-1/200 - Massetransport

FRA: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

02.11.2017 - Dokumentnr: 2017/1218610-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

14.06.2021 - Dokumentnr: 2021/708630-1/200 - Massetransport
FRA: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNBOKSDATO
06.08.2026

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
16.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Selgers egenerklæringsskjema

Vegstatuskart

Målebrev

Planopplysninger

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Kommuneplanen sin arealdel

Reguleringsplan forslagskart

Vedtekter for Øvre Roaldsida og Orrehaugen Hytteforening

Vedtekter for ROALDSIDA VEGLAG - Nye vedtekter 2026

Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ORREHAUGEN 13

Selgers egenerklæringsskjema
Vegstatuskart
Målebrev
Planopplysninger
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Kommuneplanen sin arealdel
Reguleringsplan forslagskart
Vedtekter for Øvre Roaldsida og Orrehaugen Hytteforening
Vedtekter for ROALDSIDA VEGLAG - Nye vedtekter 2026
Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0156/26	

Selger 1 navn
Kristian Emblem Flesjå

Gateadresse	
Orrehaugen 13	

Poststed	Postnr
STRANDA	6200

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0156/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KEF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Koblet fra/ ikke brukt

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Normalt ift. byggeår

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selvbygget

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Området er under regulering

Initialer selger: KEF

2

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ligger en privat vann-eller avløpsledning over eiendommen. Det foreligger ingen avtaler om dette så vidt meg bekjent.

Fritidsbolig med uthus/bod selges som den står. Selger tar ikke ansvar for noen form for feil eller mangler ved denne.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

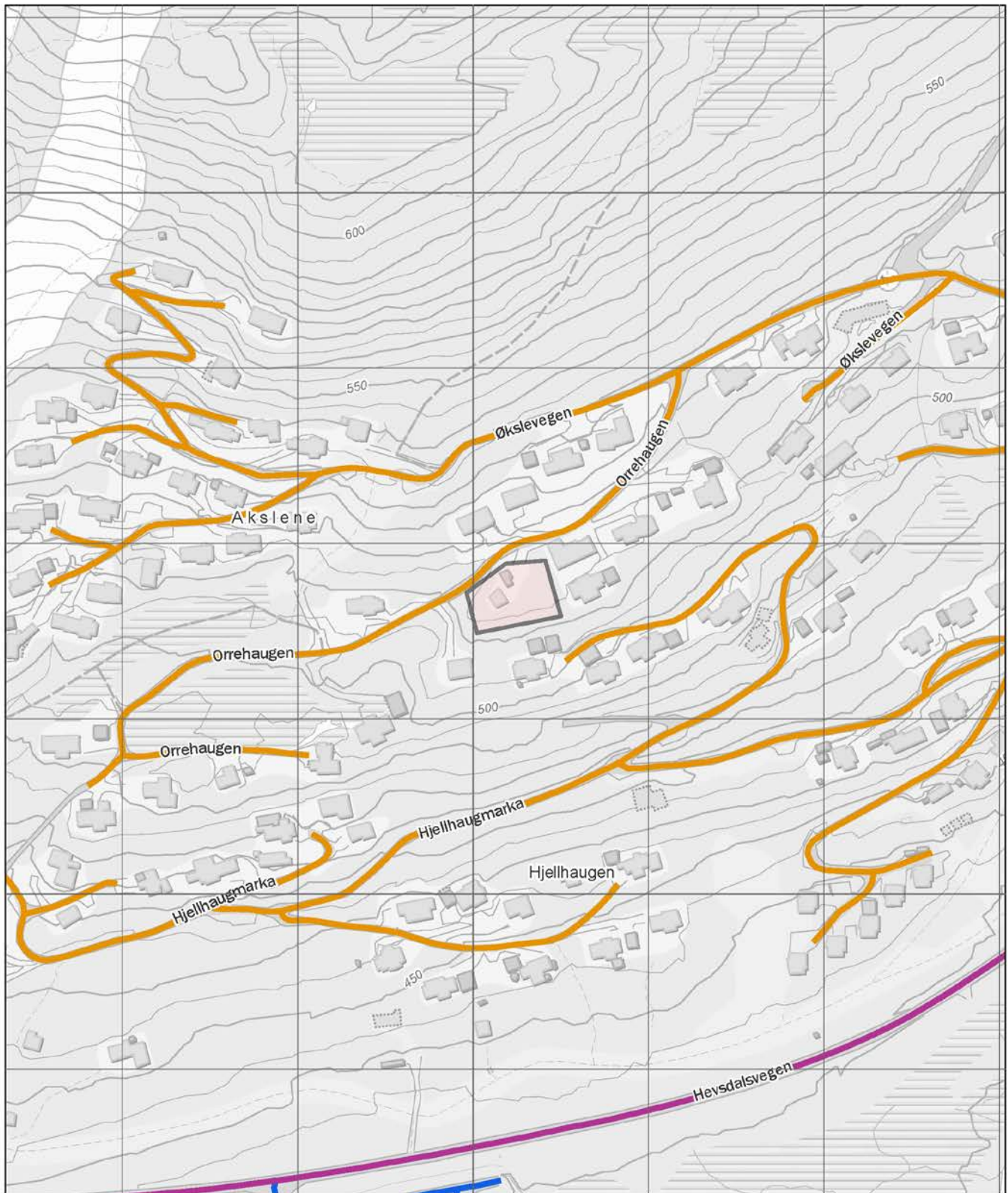
☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Føesjå	4c4d8c9a5fc06dc14e87d 6034b3a6817455e778e	05.08.2026 13:12:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0156/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Kommune: 1525 Stranda

Eiendom: 1525/52/368/0/0

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

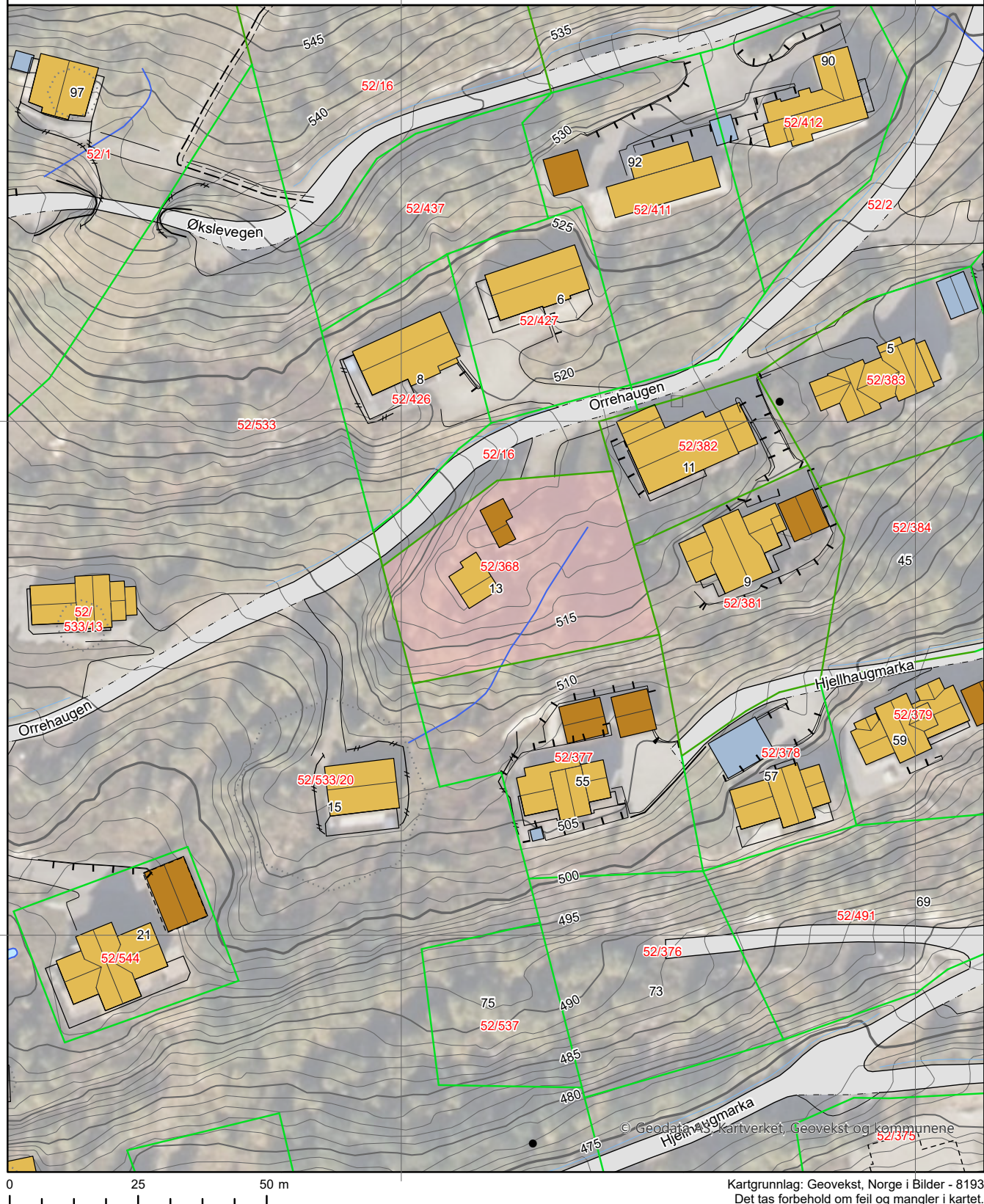
Teigdelelinje

Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1525 Stranda

Eiendom: 1525/52/368/0/0

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 368	Kommune:	1525 Stranda
Adresse:		Grunnkrets:	111 Furset
Veiadresse:	Orrehaugen 13, gatenr 1076	Valgkrets:	2 Ringstad
	6200 Stranda	Kirkesogn:	8041105 Stranda Sokn
Oppdatert:	14.05.2013		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.07.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 539,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 26.03.2021	Avgiver	1525/52/1	-78 998,4
	Matrikkelført: 29.03.2021	Berørt	1525/52/2	0,0
		Berørt	1525/52/16	0,0
		Berørt	1525/52/349	0,0
		Berørt	1525/52/368	0,0
		Berørt	1525/52/376	0,0
		Berørt	1525/52/377	0,0
		Berørt	1525/52/393	0,0
		Berørt	1525/52/426	0,0
		Berørt	1525/52/431	0,0
		Berørt	1525/52/436	0,0
		Berørt	1525/52/437	0,0
		Berørt	1525/52/533/23	0,0
		Berørt	1525/52/534	0,0
		Berørt	1525/52/535	0,0
		Berørt	1525/52/536	0,0
		Berørt	1525/52/537	0,0
		Berørt	1525/53/228	0,0
		Berørt	1525/53/278	0,0
		Berørt	1525/53/279	0,0
		Berørt	1525/53/371	0,0
		Berørt	1525/53/380	0,0
		Berørt	1525/53/386	0,0
		Mottaker	1525/52/1/76	0,0
		Mottaker	1525/52/533	78 998,4
		Mottaker	1525/52/533/1	0,0
		Mottaker	1525/52/533/5	0,0
		Mottaker	1525/52/533/6	0,0
		Mottaker	1525/52/533/7	0,0
		Mottaker	1525/52/533/8	0,0
		Mottaker	1525/52/533/9	0,0
		Mottaker	1525/52/533/10	0,0
		Mottaker	1525/52/533/11	0,0
		Mottaker	1525/52/533/12	0,0
		Mottaker	1525/52/533/13	0,0
		Mottaker	1525/52/533/14	0,0
		Mottaker	1525/52/533/15	0,0
		Mottaker	1525/52/533/16	0,0
		Mottaker	1525/52/533/17	0,0
		Mottaker	1525/52/533/18	0,0
		Mottaker	1525/52/533/19	0,0
		Mottaker	1525/52/533/20	0,0
		Mottaker	1525/52/533/21	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	26.03.2021	Avgiver	1525/52/1	-77 960,8
	Matrikkelført:	29.03.2023	Berørt	1525/52/2	0,0
			Berørt	1525/52/16	0,0
			Berørt	1525/52/349	0,0
			Berørt	1525/52/368	0,0
			Berørt	1525/52/376	0,0
			Berørt	1525/52/377	0,0
			Berørt	1525/52/393	0,0
			Berørt	1525/52/426	0,0
			Berørt	1525/52/431	0,0
			Berørt	1525/52/436	0,0
			Berørt	1525/52/437	0,0
			Berørt	1525/52/533/23	0,0
			Berørt	1525/52/534	0,0
			Berørt	1525/52/535	0,0
			Berørt	1525/52/536	0,0
			Berørt	1525/52/537	0,0
			Berørt	1525/52/544	0,0
			Berørt	1525/53/228	0,0
			Berørt	1525/53/278	0,0
			Berørt	1525/53/279	0,0
			Berørt	1525/53/371	0,0
			Berørt	1525/53/380	0,0
			Berørt	1525/53/386	0,0
			Mottaker	1525/52/1/76	0,0
			Mottaker	1525/52/533	77 960,8
			Mottaker	1525/52/533/1	0,0
			Mottaker	1525/52/533/5	0,0
			Mottaker	1525/52/533/6	0,0
			Mottaker	1525/52/533/7	0,0
			Mottaker	1525/52/533/8	0,0
			Mottaker	1525/52/533/9	0,0
			Mottaker	1525/52/533/10	0,0
			Mottaker	1525/52/533/11	0,0
			Mottaker	1525/52/533/12	0,0
			Mottaker	1525/52/533/13	0,0
			Mottaker	1525/52/533/14	0,0
			Mottaker	1525/52/533/15	0,0
			Mottaker	1525/52/533/16	0,0
			Mottaker	1525/52/533/17	0,0
			Mottaker	1525/52/533/18	0,0
			Mottaker	1525/52/533/19	0,0
			Mottaker	1525/52/533/20	0,0
			Mottaker	1525/52/533/21	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	29.12.2020	Avgiver	1525/52/1	-81 864,6
	Matrikkelført:	29.12.2020	Berørt	1525/52/2	0,0
			Berørt	1525/52/16	0,0
			Berørt	1525/52/349	0,0
			Berørt	1525/52/368	0,0
			Berørt	1525/52/376	0,0
			Berørt	1525/52/377	0,0
			Berørt	1525/52/393	0,0
			Berørt	1525/52/426	0,0
			Berørt	1525/52/431	0,0
			Berørt	1525/52/436	0,0
			Berørt	1525/52/437	0,0
			Berørt	1525/52/533/23	0,0
			Berørt	1525/52/533/24	0,0
			Berørt	1525/53/228	0,0
			Berørt	1525/53/278	0,0
			Berørt	1525/53/279	0,0
			Berørt	1525/53/371	0,0
			Berørt	1525/53/380	0,0
			Berørt	1525/53/386	0,0
			Mottaker	1525/52/1/76	0,0
			Mottaker	1525/52/533	81 865,0
			Mottaker	1525/52/533/1	0,0
			Mottaker	1525/52/533/5	0,0
			Mottaker	1525/52/533/6	0,0
			Mottaker	1525/52/533/7	0,0
			Mottaker	1525/52/533/8	0,0
			Mottaker	1525/52/533/9	0,0
			Mottaker	1525/52/533/10	0,0
			Mottaker	1525/52/533/11	0,0
			Mottaker	1525/52/533/12	0,0
			Mottaker	1525/52/533/13	0,0
			Mottaker	1525/52/533/14	0,0
			Mottaker	1525/52/533/15	0,0
			Mottaker	1525/52/533/16	0,0
			Mottaker	1525/52/533/17	0,0
			Mottaker	1525/52/533/18	0,0
			Mottaker	1525/52/533/19	0,0
			Mottaker	1525/52/533/20	0,0
			Mottaker	1525/52/533/21	0,0
			Mottaker	1525/52/533/25	0,0
			Mottaker	1525/52/533/26	0,0
			Mottaker	1525/52/533/27	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.07.2002	Avgiver	1525/52/16	-1 539,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1525/52/368	1 539,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orrehaugen 13	Fritidsbolig	50,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	180065830			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	180065822			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

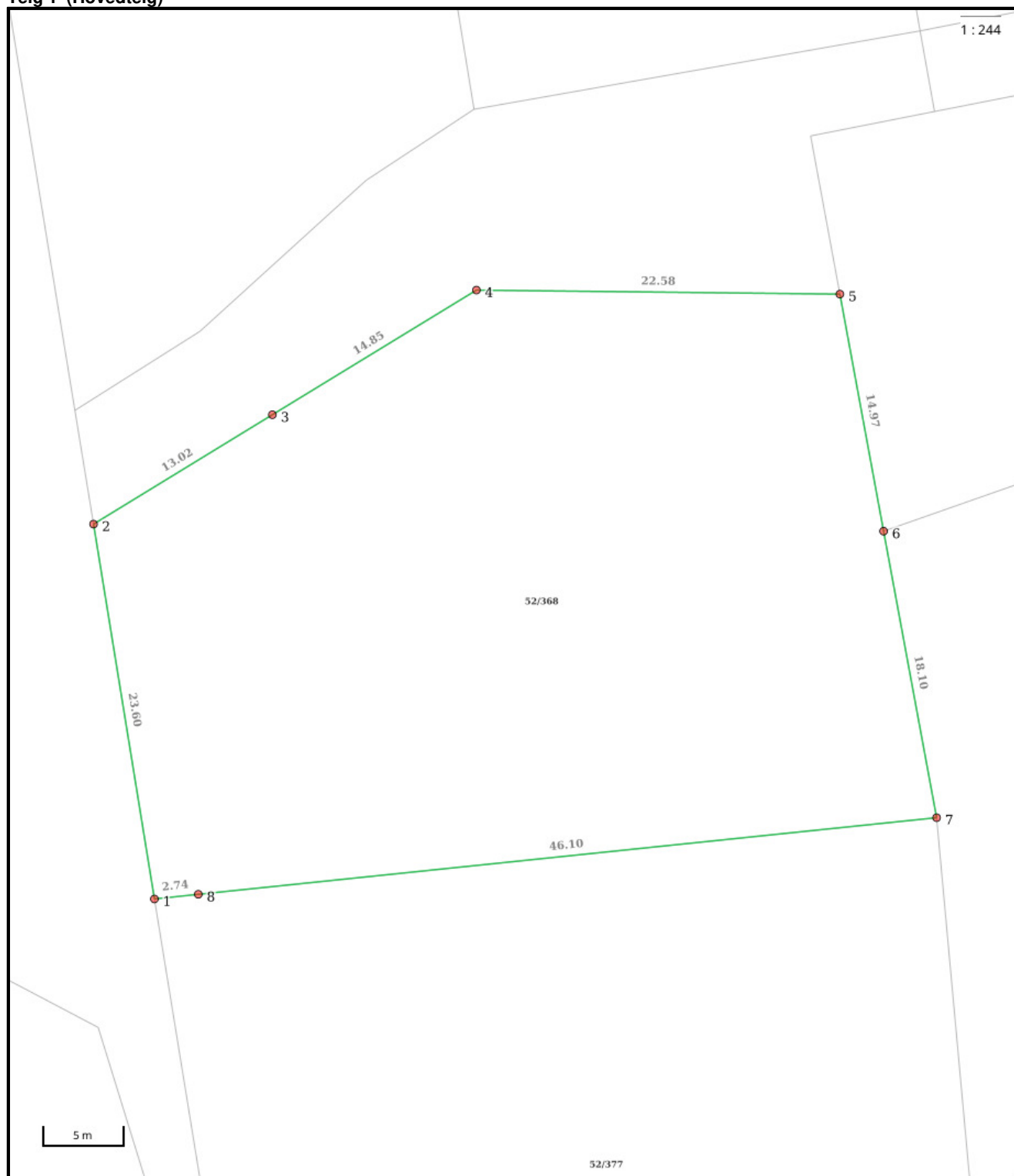
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdel
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 539,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 908 648,94	388 602,27	23,60m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 908 671,78	388 596,34	13,02m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 908 679,58	388 606,77	14,85m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 908 688,47	388 618,67	22,58m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 908 690,31	388 641,17	14,97m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 908 675,90	388 645,24	18,10m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 908 658,48	388 650,17	46,10m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 908 649,48	388 604,96	2,74m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Stranda kommune

Adresse: Øyna 13, 6200 Stranda

Telefon: 70268000

Utskriftsdato: 10.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stranda kommune

Kommunenr.	1525	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	368	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrehaugen 13, 6200 STRANDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

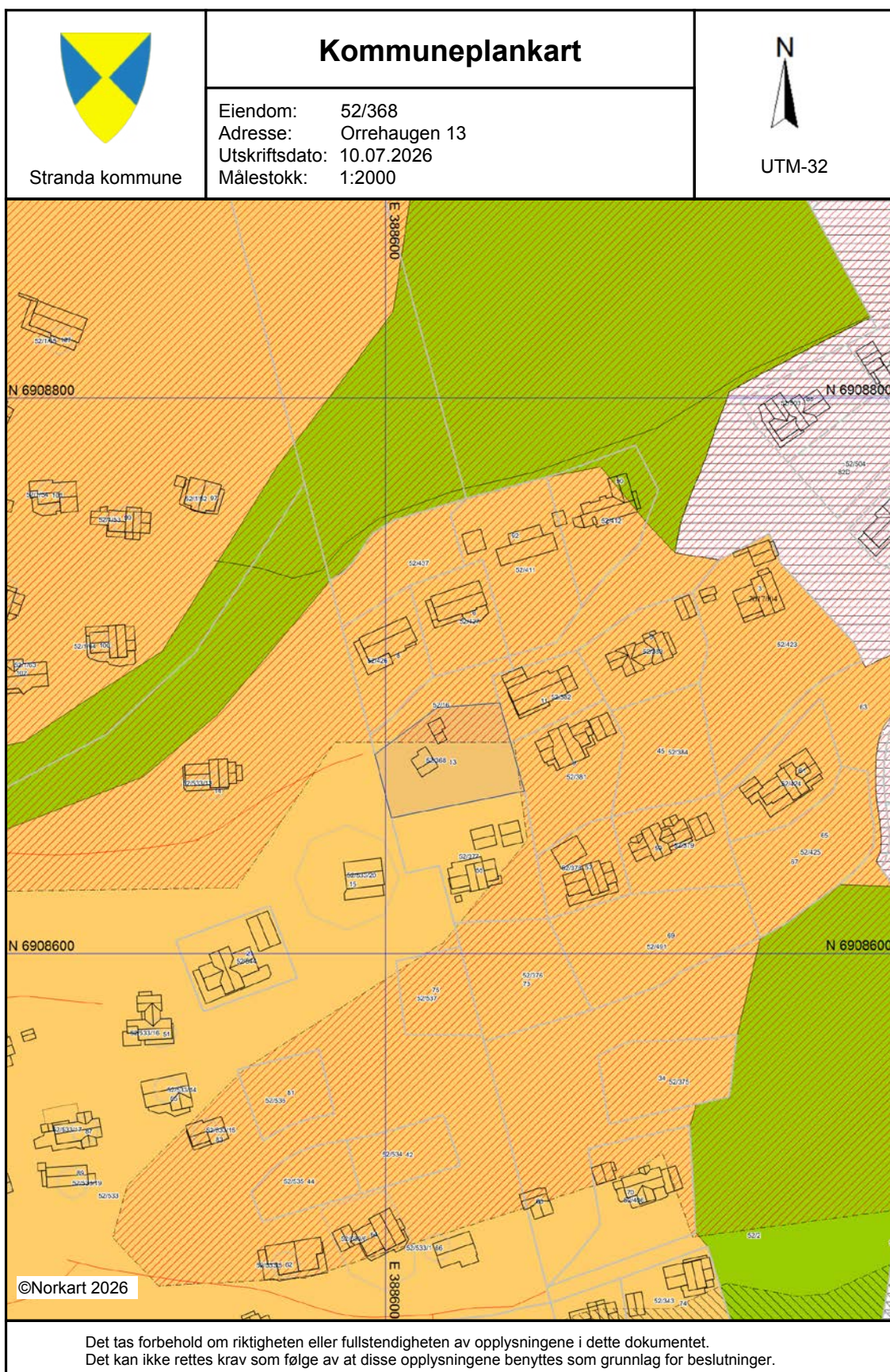
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019014		
Navn	Kommuneplanens arealplan		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.06.2021		
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/1525/dokumenter/1750/Kommuneplanen%20sin%20arealplan%20Stranda%20kommune%202021%20-%20202033.pdf		
Delarealer	Delareal	437 m ²	
	KPHensynsonenavn	H_310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delareal	Delareal	1 539 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR	

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Detaljregulering for Orrehaugen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Fritidsbebyggelse - eksisterende
	Idrettsanlegg - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - framtidig
	Adkomstveg - eksisterende
	Adkomstveg - framtidig
	Skitrekk - eksisterende
	Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Planens begrensning



Regulert senterlinje



Regulert kant kjørebane



Tegnforklaring



Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhald

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

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

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

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

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

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

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

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

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

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

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)

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

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

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

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

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

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

For V_11 – V_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

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

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

BOP_1 – Geiranger

Føresegner for formålet:

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

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

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

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

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

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

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

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

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

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

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentlig utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#).

Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet.

Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentlig vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

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

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

2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

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

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

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

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

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

* Retningsline

*** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod

Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

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

* Skal ikkje reknast i BYA

** Retningsline

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

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

Liabygda:

Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA_1-2 frå BAB_2-3.

Geiranger:

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

Sunnylven:

SPA_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

Stranda:

BOP_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B_3 og BKB_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

2.9) Fortetting - retningsline***Bustad******Hellesylt***

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

Liabygda

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

Stranda sentrum

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

Fritidsbustadar***Hevsdalen***

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

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

Teknisk forprosjekt

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

Overvasshandtering

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

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

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)

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

Krav til tekniske anlegg i sjø

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

2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

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

2.12) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrænsene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

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

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

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

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

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

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

I: Tilrådte grenseverdier for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016](#) skal ikkje overskridast, lågare eller lik $L_{DEN} 55$ dB (A).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Tal bueningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m ²	1500 m ²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

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

** Piknikbenk for vaksne

2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

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

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

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

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 [§ 12-2](#) (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

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

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

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

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

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

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

2.16) Støy

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

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.

Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.

Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnader, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

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

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.

Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.

Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

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

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

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

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

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

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

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

- Brannvatn

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

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

- *Veg V_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_8; Ny veg ved Kjølås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg_10; Ny veg Storgjerde (BKB_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_14; Ny veg til Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_16; Veg til Lien hyttefelt.

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

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

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

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

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

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

2.25) Ustabil grunn

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

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

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

2.27) Stranda sentrum

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

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

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

Målereglar

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

Bustadtomt

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

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

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

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

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

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

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

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

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

Minste uteopphaldsareal (MUA)

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

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

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

Garasje

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

B_12 Uksavika

Det skal ikkje førast opp fleire bueningar utanfor byggjegrense innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad

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

i) Fritidsbusetnad_BFR_#

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

ii) Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)

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

3.1.3) Sentrumsføremål

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

3.1.4) Forretning

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

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

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

BOP_6 – Ringstad

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

3.1.6) Fritids- og turisme

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

BFT_7 Hellesylt

Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangveggar.

3.1.7) Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast frådelling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.

Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

3.1.8) Næringsverksemd BN

Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).

Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA

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

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

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

i) BAB_#

Oversikt over formål for BAB_#:

Liabygda:

BAB_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

Sunnylven:

BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:

BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) Naust

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindaug si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

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

iii) Flytebrygger retningsline

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

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

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

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

Liabygda

BKB_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv). Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring. Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, fritid/turisme og hotell.
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtommer med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger:

BKB_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentlig eller privat tenesteyting, næring.
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:

BKB_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal.
Det kan maksimalt førast opp 10 bueningar innanfor formålet.

Stranda:

BKB_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentlig eller privat tenesteyting.
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB_11 (Ringstad): Kombinasjon bustad, uteopphaldsareal, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt](#)

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

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

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

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

V_1 – Veg frå Opplenskedalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR_12), BFT_2 og BFT_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

Skogsbilvegar

V_11 til V_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilvegar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsvegar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

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

3.2.2 Hamn

SHA_1 – Liabygda ferjekai

Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA_1-2 – Ovråneset

Framtidig hamn.

Ankring _1 – Geiranger

Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)

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

3.3) Grønstruktur

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

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

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

3.3.1 Friområde (GF_#)

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

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

3.3.2 Naturområde (GN_#)

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

3.3.3 Turveg

Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).

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

Turveg TUR_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggjarar. Grøntareal av betydning for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

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

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

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

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

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF formålet er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § [20-1](#) første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)

Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m² BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

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

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan først opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

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

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

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

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

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

3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. [pbl. § 11-11 nr 4](#).

Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak

frå plassering i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.

3.4.5 Vernskog

Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i [Statleg skredfarekartlegging for Stranda](#) og [registrering av vernskog](#) utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

3.4.6 LNF retningslinjer

Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.

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

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

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

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.

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

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

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.) Før det kan gjevast løyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.

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

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 ([forskrift om farleder](#)).

3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika

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

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

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

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

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

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

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

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

3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebasenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
 - Løysing for molo

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

3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrænse mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km². For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er det sett byggjegrænse på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrænse.

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

4) Omsynssoner

4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevatt - omsynssone H_110_#

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

4.1.2) Støysoner (H_200)

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

Støy - raud sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_210_#

Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_220_#

Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#

H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4.

H310_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggt teknisk forskrift § 7-3.

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100.

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

H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssone har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssone er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H 370

For omsynssone H 370 # må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) LOV-[1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssone. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiningar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Infrastruktursone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav b](#)) og [retningslinje for omsynssone H 400](#)

4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur

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

4.3) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c](#)) og [retningslinje for omsynssone H 500](#)

4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#

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

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

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

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

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

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

Omsynssona tilsvargar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet.

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

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

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

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

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

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

- H_560_1 og H560_2: Løyve til bygge- og anleggstiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.
- H_560_3: Ikkje løyve til bygge- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

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

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

4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. [§ 11-8 d og omsynssone \(700\)](#)

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

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

H_720_1	Presten naturreservat
H_720_2	Korsbrekke naturreservat
H_720_3	Hyskjett naturreservat
H_720_4	Geiranger–Herdalen landskapsvernområde

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

Utvalde naturtypar

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

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

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

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

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

Retningsline til H730_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje

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

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740

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

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900](#)

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

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

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

4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

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

5) Bestemmelsesområde

BO_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Abc

Påskrift areal

§1 FORMÅL

Øvre Roaldsida og Orrehaugen hytteforening har som formål å ta opp og ivareta felles interesser for hytteeierne og være pådriver for at området er et trivelig sted å være.

§2 MEDLEMSKAP

Hytteforeningen omfatter Orrehaugen og Økslevegen vest for veibommen. Medlemskap er frivillig, men alle grunn- og hytteiere innenfor foreningens virkeområde har rett til medlemskap i foreningen.

Inn- og utmeldinger skal skje skriftlig. Medlemskapet opphører ved årsskiftet etter at styret har mottatt utmeldingen.

Styret kan ekskludere medlemmer som ikke betaler kontingent til foreningen.

§3 KONTINGENT

Årsmøtet fastsetter foreningens kontingent.

§4 REGNSKAP – REVISJON

Styret skal føre foreningens regnskap.

Regnskapet skal revideres av årsmøtevalgt revisor

§5 STYRET - STYREMØTER

Foreningen blir ledet av et styre som består av leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Samtlige velges av årsmøtet.

Styremøter avholdes ved behov eller når et av styremedlemmene ber om det.

I nye saker og saker av prinsipiell karakter skal styret informere og invitere samtlige medlemmer til å komme med sine synspunkter før vedtak blir fattet. Slik informasjon kan sendes pr sms eller mail, (evt pr brev).

Styret skal skrive protokoll fra møtene og dokumentere sine vedtak. Protokollen skal signeres av samtlige møtedeltakere. Medlemmene i foreningen skal informeres om styrets vedtak.

Styret kan ikke ta opp lån i foreningens navn eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover foreningens kontingent.

§6 MEDLEMSMØTE

Styret kaller inn til medlemsmøte ved behov eller når et flertall av medlemmene ber om det. Flertallskrav om medlemsmøte skal sendes til styret ved styrets leder og begrunnes med konkret sak som ønskes behandlet.

Medlemsmøtet skal kalles inn så snart som mulig for å behandle de(n) saken(e) som er årsak til innkallingen.

Innkalling og dagsorden for møtet sendes samtlige medlemmer minimum 3 uker før fastsatt møtedato. Kunngjøringen kan skje pr sms eller mail.

Styret skal sørge for at det skrives protokoll fra medlemsmøtet. Protokollen sendes til samtlige medlemmer pr mail. Dersom styret ikke har mottatt innsigelser innen tre uker, er protokollen godkjent.

§7 ÅRSMØTE

Årsmøte avvikles i påsken, onsdag før skjærtorsdag.

Frist for innsending av saker som ønskes behandlet er to måneder før årsmøtet. Sakene sendes til styret ved styrets leder.

Innkalling, forslag til sakliste, øvrige saksdokumenter og styrets innstillinger til årsmøtesakene sendes til foreningens medlemmer senest én måned før årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

- a) Årsmelding
- b) Revidert regnskap
- c) Kontingent
- d) Valg
 - Leder
 - 2 styremedlemmer
 - 2 varamedlemmer
 - Første gang velges leder og varamedlemmer for 1 år – styremedlemmene velges for 2 år. Deretter er valgperioden 2 år for samtlige.
 - 2 revisorer - revisorene velges for 1 år.
- e) Innkomne forslag

Saker som ikke er forhåndsmeldt til styret, eller satt på årsmøtets dagsorden, kan ikke behandles.

Alle saker, unntatt vedtektsendringer, blir avgjort med vanlig flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Ved stemmelikhet avholdes ny avstemning. Ved stemmelikhet etter andre gangs avstemning utsettes saken.

Familiemedlemmer har møte- og talerett på foreningens møter, men ved eventuell avstemning har hver hytteeier kun én stemme pr medlemskap.

Medlemmer som ikke har anledning til å møte, kan avgi stemme gjennom skriftlig fullmakt.

Styret skal sørge for at det skrives protokoll fra årsmøtet. Protokollen sendes til samtlige medlemmer pr mail. Dersom styret ikke har mottatt innsigelser innen tre uker, er protokollen godkjent.

§8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret skal kalle inn til ekstraordinært årsmøte ved behov eller når minst 2/3 av medlemmene krever det.

Flertallskrav skal fremmes og begrunnes skriftlig. Kravet sendes styret ved styrets leder.

Ekstraordinært årsmøte skal avvikles så snart som mulig etter at slikt krav er fremsatt.

Innkalling og dagsorden for møtet sendes samtlige medlemmer minimum 3 uker før fastsatt møtedato. Kunngjøringen kan skje pr mail.

Kun de(n) saken(e) som er årsak til innkallingen kan behandles i det ekstraordinære årsmøtet.

§9 VEDTEKTENES GYLDIGHET

Vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt av årsmøtet.

Endringer av vedtektene kan bare gjøres av et årsmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Det samme gjelder vedtak om oppløsning av Øvre Roaldsida og Orrehaugen hytteforening.

Disse vedtektene ble første gang vedtatt: 2.4.2010

Vedtektene ble sist revidert: 12.4.2017

VEDTEKTER for Roaldsida veglag

Versjon 1.4.26

§ 1 VEGLAGET

Roaldsida veglag, heretter kalt veglaget, omfatter Økslevegen, Hjellhaugmarka, Akslene og Orrehaugen, inkludert tilhørende sideveger, i Stranda kommune, jf. vedlegg 1 med kart der veglagets dekningsområde er markert. Ringstadsætervegen, fra hovedvegen og opp til krysset med Økslevegen, er felles med Ringstadsætra veglag.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter på hver side. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Veglaget kan utvides, f.eks som følge av nye veger som blir bygget innenfor det geografiske arealet for veglaget, samt veger til, eller i andre områder med tilknytning til veglagets eksisterende dekningsområde.

Før innlemmelse i veglaget skal nye veger innfri reguleringsplanens krav til vegklasse på utbyggingstidspunktet.

Etter søknad kan veglagets styre vedta at veglaget overtar ansvaret for vedlikehold og vinterberedskap for aktuelle, nye veger, jf likevel § 12 om oppgradering av vegstandard dersom vedlikeholdskostnadene blir urimelig høye, samt § 14.4 om fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Dersom styret avviser søknad om innlemmelse i veglaget, kan søker anke styrets vedtak til førstkommande årsmøte. Slik anke har ikke oppsettende virkning.

§ 2 FORMÅL

Vegen skal tjene medlemmenesⁱ interesser som helårs adkomst til eiendommene. Vegen kan stenges for allmenn ferdsel.

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen med vedlikehold og utbedringer, samt sørge for brøyting og strøing i vintersesongen, jf § 14.4.

Veglaget kan ta initiativ til å igangsette større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving. Slike tiltak skal i så fall vedtas av årsmøtet. Før årsmøtets behandling skal tillatelse til slike tiltak avklares med grunneier/vegeier. Ny vegstandard skal minimum være i tråd med reguleringsplanens krav til vegklasse på omleggingstidspunktet.

§ 3 ANSVAR

Medlemmene har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene, jf § 5.1 og jordskiftelovens bestemmelser (§ 3-29).

§ 4 RETT TIL BRUK AV VEGEN

Vegen disponeres av medlemmene i fellesskap og i samsvar med de respektive andelene.

Andre som ikke er medlemmer i veglaget, jf § 5.1, skal ha rett til å bruke vegen mot betaling av en avgift fastsatt av styret, jf § 7.4 (10).

§ 5 MEDLEMSKAP**§ 5.1 Medlemmer og andeler, rettigheter og plikter**

Medlemmer i veglaget er de eiendommer som har tomt og/eller bebyggelse langs Økslevegen, Orrehaugen, Akslene og Hjellhaugmarka, inkludert tilhørende sideveger. Medlemmenes andeler i veglaget framgår av vedlegg 2 til vedtektene. Se nedenfor samt § 6.1 og § 13 om stemmerett.

Dersom en eiendom er festet bort, utøves medlemskapet og stemmeretten av festeren. Dette er i tråd med lagets praksis, hvor festeren representerer eiendommen i veglagets arbeid og beslutningsprosesser.

Andel følger eiendom og kan ikke skilles fra denne. Medlemskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor vegens dekningsområde.

Betalt engangsvederlag gir medlemskap med stemmerett i veglaget, jf §13. Dersom engangsvederlaget ikke er betalt, og/eller medlemmet ikke betaler sin andel av de øvrige kostnadene, har medlemmet medlemskap uten stemmerett.

Medlem som ikke har stemmerett som følge av at det ikke er betalt engangsvederlag eller sin andel av øvrige kostnader, vil fortsatt hefte for økonomiske forpliktelser på lik linje som medlemmer med stemmerett.

Etter søknad kan også andre innvilges medlemskap og tildeles andel. Søknaden sendes til veglagets styre som fatter vedtak. Styrets vedtak kan ankes til årsmøtet. Slik anke har ikke oppsettende virkning.

Andelene er grunnlaget for medlemmenes rettigheter og plikter i veglaget.

Medlemmene har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og faktisk bruk av eiendommen.

Dialogen med medlemmene, inklusiv utsending av fakturaer, skal kunne foregå digitalt. Medlemmene er pliktig til å informere veglaget om en mailadresse som kan brukes i denne sammenheng. Medlemmene er selv ansvarlig for å informere veglagets styre dersom gjeldende mailadresse endres.

For personlige sameier skal styret ha informasjon om sameiets kontaktperson. Vedkommende vil få tilsendt fakturaer for eiendommen, innkalling til årsmøter og har stemmerett, forutsatt at engangsvederlag og andel av øvrige kostnader i veglaget er betalt, jf §§ 12, 13 og 14.4.

Dersom vegen påføres skade skal dette meldes til styret for veglaget. Vedkommende som forvolder skaden kan gjøres ansvarlig for kostnadene med å utbedre skadene.

Endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, jf. § 14.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig.

Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest tre uker etter at eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medlemmene må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medlemskap og andeler

Medlemmer kan søke om opphør av medlemskap når eiendom får annen vegadkomst. Styret avgjør søknaden. Styrets vedtak kan ankes til førstkommende årsmøte. Opphør av medlemskap gir ikke grunnlag for krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, jf. § 14.2, kan andelen endres. Styret avgjør om andelen skal endres. Styrets vedtak kan ankes til førstkommende årsmøte. En eventuell anke har ikke oppsettende virkning.

Eier av fradelt ny eiendom blir medlem med stemmerett i veglaget når engangsvederlag etter § 13 er betalt.

Eier av eiendom som ikke er medlem, kan søke om medlemskap. Styret avgjør søknaden – jf. § 13 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medlemskap skal tildeles en andel som står i forhold til andre medlemmers andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering gir ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av kostnader.

§ 6 ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medlemmer har møterett på årsmøtet.

Årsmøtet avvikles i påsken, onsdag før skjærtorsdag.

Frist for innsending av saker som ønskes behandlet er to måneder før årsmøtet. Sakene sendes til veglagets styre. Alle saker som innen fristen er fremmet til behandling i årsmøtet skal føres opp på sakslisten.

§ 6.1 Innkalling

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje senest én måned før årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig/digitalt til alle medlemmer. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, eventuelt forslag til tiltaksplan med budsjett og valgkomitéen sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget også være vedlagt innkallingen.

Bare medlemmer som har betalt engangsvederlag og sin andel av øvrige kostnader i veglaget, jf §§ 12, 13 og 14.4, har stemmerett i årsmøtet.

Andre medlemmer og husstandsmedlemmer i eiendommene har møte- og talerett, men ikke stemmerett. Medlemmer kan være representert med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd i samsvar med vedtektene.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medlemmer kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medlemmer kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn tre eiendommer. Medlemmer kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har medlemmene stemmerett i samsvar med sin(e) andel(er), jf. § 5.1 og vedlegg 2. Personlig sameie skal ved avstemning avgi felles stemme for eiendommen.

Valg og vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendringer, jf. § 15. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning. Ved flere enn to vedtakforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde inntil ett av alternativene får alminnelig flertall. Alternativt kan det forslaget som er mest ytterliggående settes opp mot de øvrige forslagene.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollskriver
- (3) Velge to som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollskriveren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere antall møtedeltagere
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett, dersom slikt forslag foreligger
- (7) Vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (8) Vedta utligninger etter § 12 og engangsvederlag etter § 13
- (9) Behandle eventuell anke på negativt vedtak i styret om utvidelse av veglagets dekningsområde
- (10) Behandle eventuelle andre ankesaker etter negative vedtak i styret
- (11) Behandle eventuelle forslag om endringer i vedtektene
- (12) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten
- (13) Gjennomføre valg av:
 - Styreleder for to år dersom vedkommende er på valg, jf. § 7
 - Styremedlemmer som er på valg for to år, jf. § 7
 - Varamedlemmer som er på valg for to år, jf. § 7
 - To interne revisorer for ett år
 - Valgkomité for ett år. Det skal velges én representant fra hvert av de fire hytteområdene Hjellhaugmarka og Akslene, Orrehaugen, Roalden Øst og Øvre Roaldsida

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret anser det som nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene krever det.

Det ekstraordinære årsmøtet kan bare behandle og gjøre bindende vedtak i saker som er årsak til innkallingen og som er oppført i sakslisten.

Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7 STYRET**§ 7.1 Sammensetning**

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer som er styreleder og én representant fra hver av de fire hytteområdene: Hjellhaugmarka og Akslene, Orrehaugen, Roalden Øst og Øvre Roaldsida. Hvert styremedlem har personlig varamedlem som tiltrer styret i det faste medlemmets fravær.

Ved styreleders fravær overtar nestleder styrelederfunksjonen og nestleders vararepresentant fra det aktuelle hytteområdet tiltrer styret.

Styrelederen og øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og velger etter hvert årsmøte hvem som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Alle styrevalg i årsmøtet gjøres for 2 år av gangen, men alternerende, slik at ikke alle er på valg samtidig. I partallsår velges styremedlemmer og varamedlemmer fra Hjellhaugmarka og Akslene, samt Øvre Roaldsida. I oddetallsår velges styreleder samt styremedlemmer og varamedlemmer fra Roalden Øst og Orrehaugen.

Det er bare medlemmer med stemmerett som kan velges som medlemmer eller varamedlemmer til styret. Dersom et valgt styremedlem eller varamedlem ikke lenger er medlem i veglaget, eller ikke lenger har stemmerett etter veglagets vedtekter, skal vedkommende tre ut av vervet.

I slike tilfeller har styret fullmakt til å vurdere behovet for, og eventuelt foreta suppleringsvalg for perioden frem til kommende årsmøte. Valget skal i så fall gjennomføres så snart som mulig etter at behovet for dette er kjent.

Dersom noen av de valgte av andre grunner fratrer styret før valgperiodens utløp, skal det i tråd med det ovenstående også vurderes og eventuelt foretas suppleringsvalg gjeldende frem til kommende årsmøte.

§ 7.2 Styremøter

Styrelederen innkaller til styremøter. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også til vararepresentantene. Ved forfall fra et av styremedlemmene skal styremedlemmet selv varsle sin personlige vararepresentant.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt i tråd med vedtektene og minst én representant fra hvert av de fire hytteområdene er til stede i møtet eller gir sitt samtykke til beslutningen(e) per mail.

Vedtak blir gjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier/vegeier om det planlagte tiltaket. Styret skal innhente grunneiers/vegeiers samtykke til tiltaket og avtale eventuell erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 14.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 14.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Til enhver tid ha utarbeidet og ajourført oversikt over veglagets medlemmer. Oversikten skal skille mellom medlemmer med og uten stemmerett, jf. vedlegg 2
- (10) Fastsette avgifter for bruk av vegen for medlemmer som ikke har betalt engangsavgift, jf § 13, og andre brukere som ikke er medlemmer i veglaget
- (11) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndriving av skyldig beløp
- (12) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (13) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet
- (14) Fremme forslag til årsmøtet om utligninger vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett, jf §§ 12, 13 og 14.4
- (15) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (16) Vurdere behovet for, og eventuelt gjennomføre, suppleringsvalg til styret i tråd med bestemmelsene i § 7.1
- (17) Føre protokoll fra styremøter. Alle tilstedeværende skal godkjenne protokollen. Alle medlemmer har rett til innsyn i protokollen
- (18) Legge protokoll fra årsmøte og styremøte på veglagets hjemmeside, www.roaldsida.no
- (19) Gi nødvendig informasjon og ha kommunikasjon med eiere av eiendommer som bruker vegen, men som ikke er medlemmer i veglaget. Slike brukere av vegen skal ved forespørsel gis innsyn i revidert regnskap og årsmelding
- (20) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. enhetsregisteret og momsregisteret)
- (21) Avgjøre spørsmål og søknader fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen
- (22) Behandle søknad og gjøre vedtak om utvidelse av veglagets dekningsområde, jf. § 1
- (23) Ha kontakt og dialog med offentlige myndigheter i saker som vedrører veglaget
- (24) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret

§ 8 MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og/eller av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medlemmer.

§ 9 SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10 REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

Regnskapet for foregående år skal være avsluttet i god tid før styrets frist for utsending av årsmøtepapirer til medlemmene.

§ 11 INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 12 og 13, er fellesinntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget og kan ikke refunderes til medlemmene i veglaget.

§ 12 KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på de medlemmene som kvalifiserer til stemmerett uavhengig av om medlemmet har betalt engangsvederlag og/eller sin andel av andre kostnader. Slik utligning kan innkreves på forhånd for å dekke kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene, jf. vedlegg 2.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medlemmer blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. I så fall skal kostnadene fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Dersom vedlikeholdskostnadene blir urimelig høye og dette skyldes at aktuell veg ikke er bygget i henhold til reguleringsplanens krav til vegklasse ved anleggelse av vegen, skal veglaget kreve at eier av vegen utbedrer eventuelle skader og oppgraderer vegstandarden i samsvar med reguleringsplanenes krav.

Dersom vedlikeholdskostnadene av andre årsaker blir urimelig høye, kan veglaget kreve at brukerne av denne vegen utbedrer skader slik at fremtidige vedlikeholdskostnader normaliseres.

Ved utbedring av skade på vegen, omlegging eller standardheving, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medlemmenes ansvar for lån er i samsvar med § 3.

Medlemmene har rett til å kreve sin økonomiske forpliktelse fastsatt ved skjønn etter veglovens § 54. Avgjørelse i en klagesak over slik fastsettelse skal meddeles medlemmet sammen med informasjon om en frist på tre måneder til å begjære skjønn. Hvis det ikke er begjært skjønn innen fristens utløp, er forpliktelsen endelig fastsatt.

Retten til å kreve forpliktelsen fastsatt ved skjønn gjelder også § 13.

§ 13 ENGANGSVEDERLAG FOR MEDLEMSKAP

Det skal betales et engangsvederlag per boenhet i veglaget. Vederlaget kreves inn etter at byggetillatelse er gitt. Årsmøtet fastsetter beløpets størrelse.

Fom 1.4.2026 er beløpet kr 5 987,-

Engangsvederlaget skal årlig reguleres i samsvar med «Byggekostnadsindeks for veganlegg, Drift og vedlikehold av veger».

Styret skal hvert 5. år vurdere nivået på vederlaget og eventuelt legge frem forslag til regulering for veglagets årsmøte.

Betalt engangsvederlag gir medlemmet stemmerett i veglaget, ref også § 14.4.

Ved fradeling av eiendom, er dette grunnlag for nytt medlemskap og engangsvederlaget skal betales når ny byggetillatelse er gitt.

Ved innvilget søknad om nytt medlemskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 14 BRUK AV VEGEN**§ 14.1 Generelt om bruk av vegen**

All bruk av vegen må skje slik at det ikke skader den eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Styret kan gjøre den som påfører vegen skade ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden, jf. § 7.4 (7).

Det er ikke tillatt å parkere på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 14.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig eller betydelig utvidet bruk fra medlemmer kan årsmøtet fastsette endrede vilkår og forpliktelser eller det kan avtales utføring av tiltak, eller dekking av kostnader ved nødvendige tiltak på vegen, dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medlemmet endres, jf. § 5.2.

§ 14.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige, gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Styret skal i slike tilfeller fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 14.4 Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Alle brukere av vegene er forpliktet til å betale for vedlikehold og brøyting.

Beløpets størrelse varierer mellom tre soner innen veglagets område: Roalden øst, Hjellhaugmarka/Akslene og Øvre Roaldsida/Orrehaugen. Kostnadsfordelingen er basert på anvendt tid og forbruk av grus, salt og kalsium mv. i hver enkelt sone. Kostnader knyttet til Økslevegen opp til toppen av bakken (ved 52/5/41), fordeles mellom de tre sonene.

Beregningsmodellen for fordeling av kostnadene ble vedtatt av Årsmøtet i 2014. Ved vesentlige utbygginger skal sonenes relative andel kontrolleres og eventuelt justeres.

Brukere av vegene, som ikke er medlemmer i veglaget, skal betale en avgift for vinterbruk. Avgiften fastsettes etter vedtak i styret, jf § 7.4 (10).

§ 15 VEDTEKTSENDRING

Forslag til vedtektsendringer skal sendes til medlemmene sammen med innkallingen til årsmøtet.

Vedtektsendringer kan bare gjøres av et ordinært årsmøte. Det kreves 2/3 flertall blant de som avgir stemme for å endre vedtektene. Stemmeretten er i samsvar med andelene, jf. § 5.1 og vedlegg 2.

§ 2 Formål, § 3 Ansvar og § 15 Vedtektsendring kan ikke endres.

Vedtektene ble første gang vedtatt av årsmøtet 20. april 2011.
Vedtektene ble sist revidert og endret av årsmøtet 1. april 2026.

Vedlegg 1: Kart som viser veglagets dekningsområde.

Vedlegg 2: Oversikt over medlemmenes andeler i veglaget. (Ifht til GDPR er denne oversikten ikke offentlig tilgjengelig).

¹ For å redusere risikoen for misforståelser er begrepene «medlem» og «medlemskap» gjennomgående brukt som beskrivelse av eiendommenes tilknytning til veglaget. Juridisk skal medlem/medlemskap i disse vedtektene forstås og håndteres som «medeier/medeierskap i veglaget».

Nabolagsprofil

Orrehaugen 13

Høyde over havet

512 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t	🚗
🚋	Strandafjellet Linje 110, 250	9 min	🚶 0.8 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 50 min	🚗
---------	------------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Strandafjellet Skisenter	10 min	🚶
🚗	Kople Dreges Hotell	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 263 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Strandafjellet Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 7

Aktiviteter

Stranda Golfklubb	16 min	🚗
Velleseterhytta	19 min	🚗

Sport

⚽	Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	🚗 4.8 km
⚽	Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min	🚗 5 km
🏊	Stranda Treningssenter	8 min	🚗
🏊	Family Sports Club Sykkylven	26 min	🚗

Dagligvare

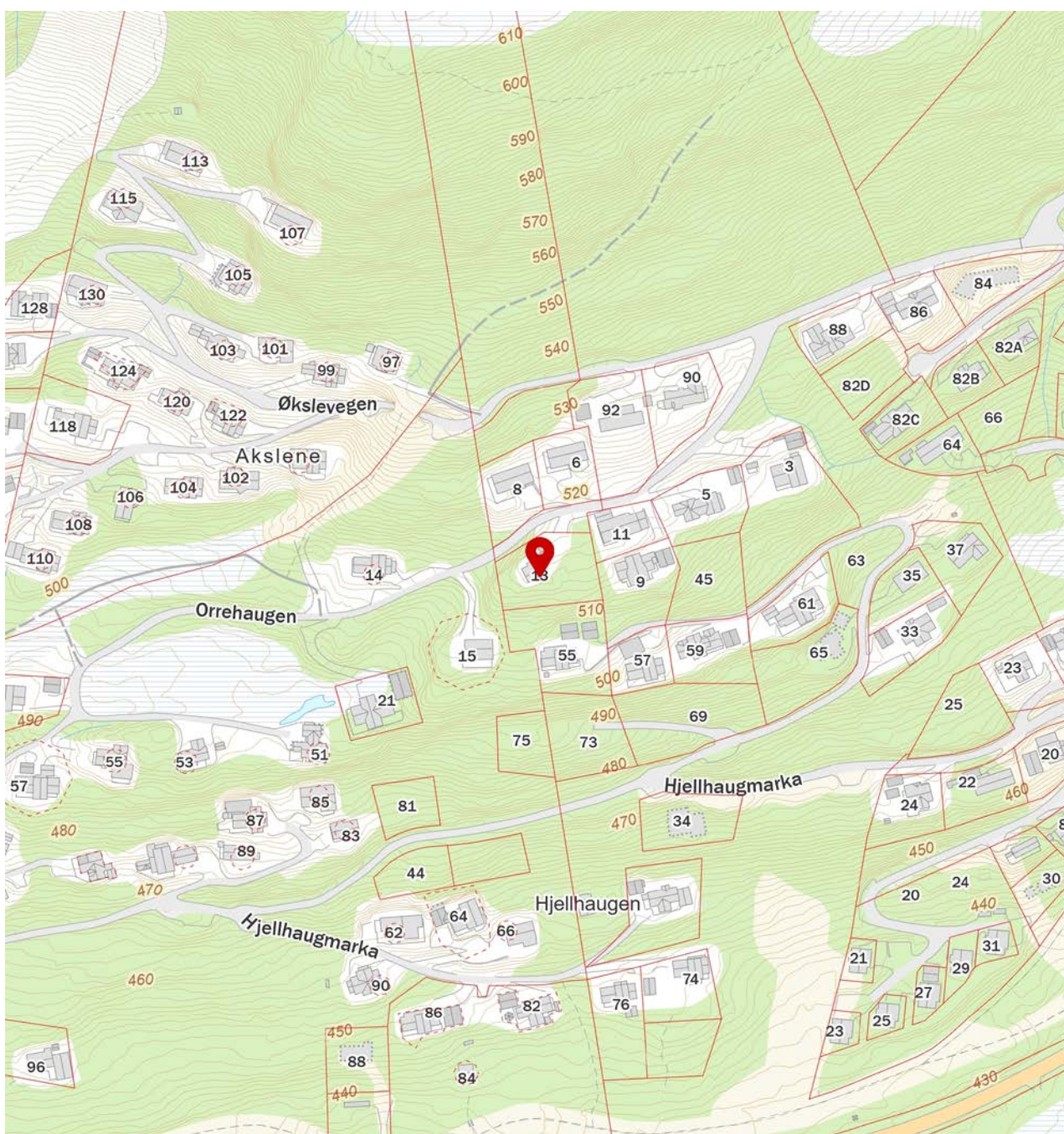
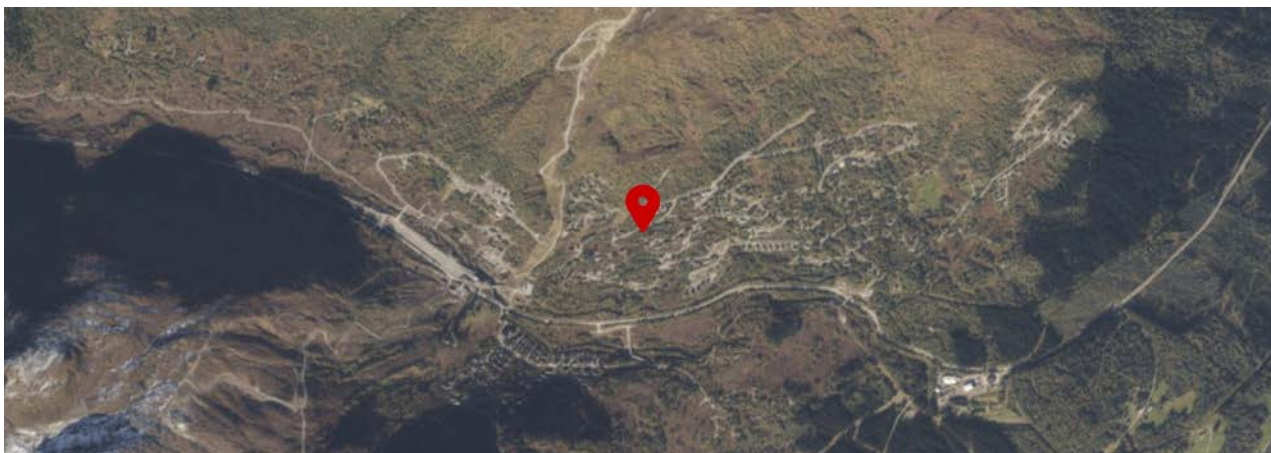
Spar Svingen	7 min	🚗
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 6.4 km

Varer/Tjenester

🏪	Vitusapotek Stranda	8 min	🚗
---	---------------------	-------	---



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

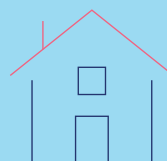
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0156/26

Adresse: Orrehaugen 13, 6200 STRANDA, gnr. 52, bnr. 368
i Stranda kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/