

Bygdavegen 107

STRANDA

notar



Prisantydning Kr 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 79/79 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Bygdavegen 107

Enebolig benyttet som fritidsbolig med stort potensiale og oppgraderingsbehov i Stranda | 3 soverom | Flott utsikt

Adresse	Bygdavegen 107 6200 STRANDA
Prisantydning	Kr 500 000,-
Omkostninger	Kr 13 590,-
Totalpris	Kr 513 590,-
BRA-i/BRA Total	79/79 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1935
Soverom	3
Etasje	2

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Bygdavegen 107 - En enebolig med med stort potensiale beliggende i naturskjønne omgivelser i Stranda.

Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder følgende:
Første etasje: Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, gang og bod.
Loftsetasje: Hall m/trapp, 3 soverom og 2 kott.

Eiendommen ligger idyllisk til med flott utsikt mot fjord og fjell. Her kan du skape et varmt og personlig hjem eller en koselig fritidsbolig. Beliggenheten gir ro, natur og gode opplevelser, en god mulighet for den som drømmer om sitt eget sted i hjertet av Sunnmøre

Kontakt megler for å melde deg på visning

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	32
Vedlegg	35
Budgivning	119

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

Eldre fritidseiendom/våningshus fra tidlig 1900-tallet, men deler av konstruksjonene kan være eldre. Eiendommen ligger ca 1-1,5 km fra Stranda sentrum, skoler, butikker og barnehage etc.

ADKOMST

Fra Stranda sentrum følger du Storgata østover i omtrent 600 meter før du tar til venstre inn på Bygdavegen. Følg Bygdavegen i ca. 1 km, og ta deretter til høyre etter Hagekleiva utsiktspunkt. Eneboligen ligger på venstre side når du kommer opp bakken.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bygdavegen 107, 6200 STRANDA

OPPDRAKSNUMMER

2-0235/25

SELGER

Olgar Arne Bjørge v/advokat Bjørn-Ivar Borgund

HEMMEISHAVER

Olgar Arne Bjørge

MATRIKKE

Gårdsnummer 21, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.
i Stranda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 922 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er ved befaring betydelig gjengrodd, vanskelig å vurdere nærmere. Det er på tomten stort sett gras og vegetasjon og noen beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.06.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1935

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig/våningshus med ukjent byggeår. Utifra tømmerstype er bygget sannsynligvis fra rundt 1900, men utifra grunnmur er det nok oppført på denne tomten på 1920/30-tallet. Sannsynligvis er bygget flyttet til denne tomten på sistnevnte årstall, mens trekonstruksjonene er eldre. Bygget har hovedetasje + loft + krypkjeller + mindre kryploft. Jfr Rapportsammendrag.

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, alder er ukjent, men sannsynligvis fra 1990-tallet. Renner og nedløp er i metall av eldre dato, nedløpsrør er delvis avsluttet ved mur, løs stige for feier. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledning mot nord og vest er "nyere", mens kledning mot sør og øst er av eldre dato. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, besiktiget fra ei mindre luke i ene soverom samt fra kott. Bygningen har malte trevinduer med dels koblet glass og dels enkle glass fra byggeår.

Bygningen har malte hovedytterdører og ei enkel nyere plassbygget kjellerdør i tre. Det er støpt betong trapp ved inngangen mot nord. Rekkverk i mur.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, men det er stedvis i krig påvist at grunnmur står på fjell/berg. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur, utvendig malt. Eiendommen ligger i et svakt kupert område, byggegrunn er delvis på fjell. Det er umulig å vurdere fallforhold mot bygning på grunn av betydelig med vegetasjon på tomte og inn mot grunnmur. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er opplyst det er en septiktank på eiendommen, ukjent alder/type.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist endel rustskader på enkelte nedløp som har medført lekkasjer.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist at grunnmur stedvis står direkte på fjell. Med en slik konstruksjon vil være svært krevende å utbedre løsningen slik det ikke kommer inn fuktighet/synlig vann i krypkjeller.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Slitasje/skader gjelder særlig veggene mot sør og øst.

Det er usikkert om det er noe hindring for mus bak kledningen.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe mottangrep i taksperrer og taktro, ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver, men begrenset adkomstmulighet.

Takkonstruksjonen har og en del skjevheter/svai.

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listverk rundt vinduer er flere steder skadet/løsnet

Utvendig - Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm.

Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Utvendige trapper

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen var delvis mosegrodd ved befaring, noe som vanskeliggjorde fullstendig vurdering av eventuelle sprekker eller andre skader.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er en del malingsavskalling på grunnmur

Tomteforhold – Terrengforhold

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Deler av tomte er i kommuneplan avmerket som hensynssone i forhold til ras/skred.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tomteforhold – Septiktank

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring,

datert den 05.11.2025 (utdrag):

Er det dødsbo?

Svar: Ja.

Avdødes navn: Olgar Arne Bjørge.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja.

Hjemmelshavers navn: Olgar Arne Bjørge.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Området er per 31.10.2025 uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommuneplanens arealdel 2021-2033, med vedtatt ikrafttredelse 23.06.2021, er eiendommen avsatt boligbebyggelse-nåværende.

En del av eiendommen mot øst og nordvest, totalt 202 m², ligger innenfor hensynssone H310_3. Området innenfor sonen har en årlig sannsynlighet for skredfare som er høyere enn 1/5000.

Innenfor hensynssonen er det forbudt med tiltak i

sikkerhetsklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak som gir tilstrekkelig sikkerhet. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

En del av eiendommen mot nord, totalt 50 m², ligger innenfor hensynssone H310_2. Området innenfor sonen viser potensiell skredfare basert på aktsomhetskart for snøskred og steinsprang (NGI), jord- og flomskred, steinsprang og snøskred. I forbindelse med regulering må reell skredfare avklares i samsvar med sikkerhetskravene fastsatt i byggt teknisk forskrift § 7-3.

VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stranda kommune.

OPPVARMING

Til oppvarming er det panelovn på stue og kjøkken, samt vedovn på stue.

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.

BRANNFØREBYGGING: TILTAK, AVVIK OG ANMERKINGER
Meglerforetaket har ikke mottatt dokumentasjon på siste registrerte feiling av fyringsanlegget (vedovn). Stranda kommune har opplyst at det er registrert en vedovn i 1. etasje, og at boligen mangler både sløkkeutstyr og røykvarslere. Det anbefales at fyringsanlegget feies og at det gjennomføres tilsyn før det tas i bruk.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Veien vedlikeholdes av brukerne av veien, og veien må brøytes av brukerne. Det er avløp via septiktank. Stranda kommune har opplyst at boligen ikke er tilknyttet offentlig vannforsyning, og det blir derfor ikke sendt faktura for vann. Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har ingen informasjon om vannkilden. Det er uklart om boligen får vann fra en brønn, og meglerforetaket har heller ingen kjennskap til hvor vannet kommer fra. Det er kjøpers ansvar å avklare hvor vannkilden er, samt sørge for drift og vedlikehold av vannledninger. Kjøper må også påregne kostnader knyttet til vannforsyning.

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

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, fritidseiendommer og landbruskeiendommer etc.

ADGANG TIL Utleie

Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse LOVLIGHET - ENEBOLIG

Etter det Stranda kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til eneboligen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning

for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Eneboligen har imidlertid vært i bruk siden 1935, som enebolig, samt registrert i matrikkelen som "tatt i bruk". 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.

Bygningen som står på eiendommen i dag er registrert som et våningshus, men er benyttet som fritidsbolig.

VIKTIG INFORMASJON

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 lovlige.

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 bod, 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.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

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

INNHold

Enebolig på to etasjer + krypkjeller, som inneholder følgende:

FØRSTE ETASJE

Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, gang og bod.

LOFTSETASJE

Hall m/trapp, 3 soverom og 2 kott.

KRYPKJELLER

Kryperom.

LOVLIGHET

Etter det Stranda kommune opplyser så foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til eneboligen fra byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

INNVENDIG

Loftsetasje har teppeflis/tepper/trebord på gulv, vegger har tømmer konstruksjoner mot yttervegg ellers malte panel til vegger og malte panelte innvendige tak og noe plater. Hovedetasjen har malte plater/malte trebord/tepper/belegg på gulv, malt tømmer og malt panel på veggen samt noe platekledde vegger. I innvendige tak er det synlige bjelker og undersiden av gulvbord på gulv på loftet. Trebjelkelag. Boligen har elementpipe og eldre vedovn i stue i hovedetasje, sotluke i kjeller. Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

Bad:

Bad er av eldre dato, ukjent nøyaktig når, men sannsynligvis sist oppusset på 1960/70-tallet. Badet har de siste 15-20 årene ikke vært i bruk som bad, men kun til toalettbruk. Rommet har belegg på gulv, tapet på veggflater og malte innvendig tak. Badet har en servant og et toalett. Det er og gjenstående rørapplegg og blandebatteri fra tidligere badestamp. Det er en ovn på vegg og naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med dels glatte fronter og noen malte panrlite fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Det er malte plater på kjøkkengulv. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i krypkjeller
- Boligen har avløpsrør i plast og støpejernsrør.
- Det er begrenset med styrt ventilering i bygget. Det er ikke påvist noe form for ventiler eller lignende. I dag er ventilering i stor grad gjennom naturlige sprekker ved vindu og dører etc.

- Varmtvannstanken er på ca. 100 liter montert i krypkjeller, ukjent alder.
- El anlegg er av eldre dato. Det er påvist eldre skrusikringer, nyere måler fra 2017. Det er videre påvist en god del eldre tøyledninger etc. som vil kreve utskiftning.
- Det er ikke påvist synlig slukkeutstyr eller varslingsystem.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er særlig i den vestlige delen under gang og deler av stue påvist betydelig skjevheter og tegn på råtekader i bjelkelaget og understøttelse av dette.

Det er i midtre delen foretatt en del utskiftninger av støtter etc. for å stive av bjelkelaget.

Det er stedvis noe svai/bevegelse i bjelkelaget.

Innvendig - Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er stedvis synlig vann mot grunnen, som trekker inn i krypkjeller gjennom sprekker i fjell. Det er også observert kondensering fra vannledning. I trebjelkelaget mot hovedetasje er det målt 18-20 % fuktighet, noe som innebærer risiko for fuktskader.

Nivået kan i perioder være høyere, og det er påvist at fukt- og råteskader har fått utvikle seg. Bjelkelaget har stedvis fuktskader, og enkelte bjelker har svært lite forankring inn på murkronen. Ved befaring ble det observert en synlig mus i krypkjelleren.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekransen fungerer ikke som den skal, noe som medfører at det renner vann kontinuerlig. Dette har ført til kondensering av vann på rørene.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Et anlegg er av eldre dato. Det er påvist eldre skrusikringer, nyere måler fra 2017. Det er videre påvist en god del eldre tøyledninger etc. som vil kreve utskiftning.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre dato, og det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/ el-fagmann. Det er påregnelig med en større oppgradering av el-anlegget.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at kostnadsestimat kun gjelder selve el-kontroll, og ikke utbedring av eventuelle forhold avdekket gjennom el-kontrollen. Utifra alder og visuelle observasjoner må en påregne et betydelig høyere beløp, men undertegnede har ikke kunnskap til å stipulere dette.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

- Det er ikke påvist synlig slukke utstyr eller varslingsystem.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell

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

Rommet har ikke en konstruksjon som vil fungere som våtrom. Det er påvist utettheter i både i gulv og i vegger, det er vindu i våtsonen med eldre fuktskader. Det er eldre støpejernsluk, kun naturlig ventil levering og eldre utstyr.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Pipe og ildsted

- Det er avvik:

Vedovn er av eldre dato, ikke nærmere vurdert.

Innvendig - Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig - Innvendige dører

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette er en vanlig løsning for hus fra denne tiden. Ved tiltak som utskifting av dører, vinduer, etterisolering eller vindtetting, må ventilasjonen i de enkelte rommene forbedres.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom – 1. Etasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er tømmervegg/yttervegg i våtsonen, rommet har ikke vært i bruk til annet enn toalett bruk de siste 15/20 årene.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kjøleskap og komfyr.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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.

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

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, gang og bod.

2. etasje

BRA-i: 30 m² Hall m/trapp, 3 soverom og 2 kott.

IKKE MÅLBARE AREALER

Kottene ligger utenfor mpåleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

• Det foreligger ikke tegninger

Utifra byggeår er det lite sannsynlig det foreligger godkjente tegninger på bygget.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

Kommentar: Vinduer på loft med midtstolpe er ikke godkjente rømningsvinduer i dag.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 500 000,-

VERDITAKST

Kr 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 525,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer slamtømming og renovasjonsgebyr.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 809,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir i 2025 fakturert i 2 terminer, med følgende forfall, 15. juni og 15. november. Beløpet for heile 2025 er likt delt på de 2 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 236 341,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 945 362,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 500 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 13 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 513 590,- (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:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/100575-2/58 22.05.1936 SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
HJEMMEL TIL BYGNING
HJEMMEL: URANES LOVISE 1/5, URANES PAULA, 1/5,
URANES
JOHANNE 2/5.

1957/100587-1/58 26.02.1957 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/101790-3/58 11.05.1960 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Kjøperen skal ha rett til å opparbeide og bruke den planlagte veien langs nord- og østsiden av parsellen. Veien skal opparbeides 3,25 m bred, pluss nødvendig grøft og skråning. Nødvendig gjerdehold rundt parsellen må kjøperen sørge for.

1971/105064-1/58 19.11.1971 SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
HJEMMEL: BLINDHEIM JON 1/5.

GRUNNDATA

1935/800302-1/58 18.11.1935 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1525 GNR: 21
BNR: 10

1980/109102-1/58 26.11.1980 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1525 GNR: 21
BNR: 87

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

19521680

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

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.

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.

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

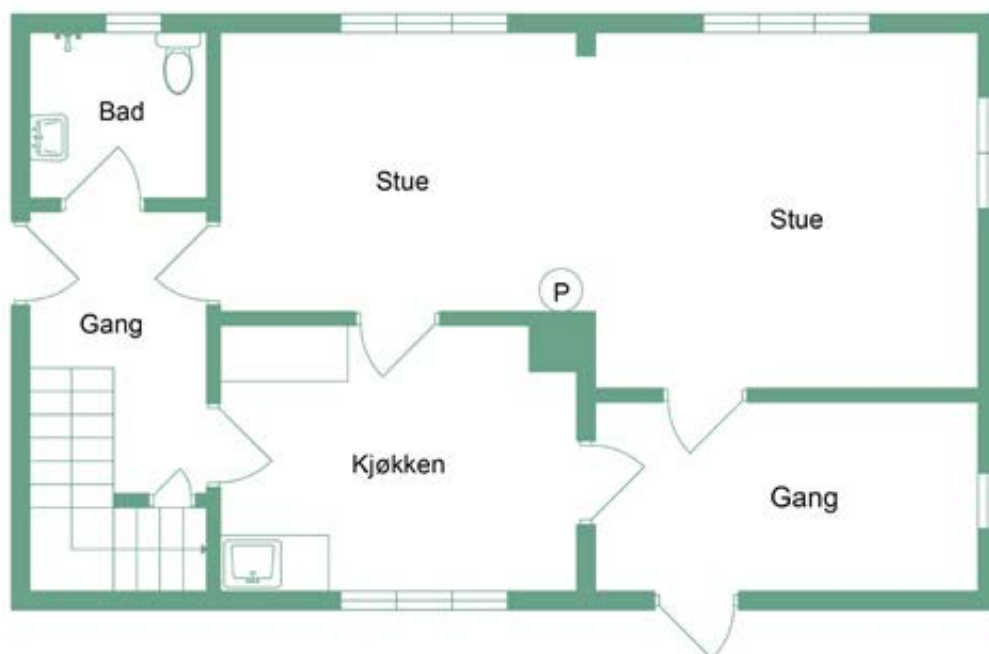
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

Plantegning



notar

Bygdavegen 107

1 Etg

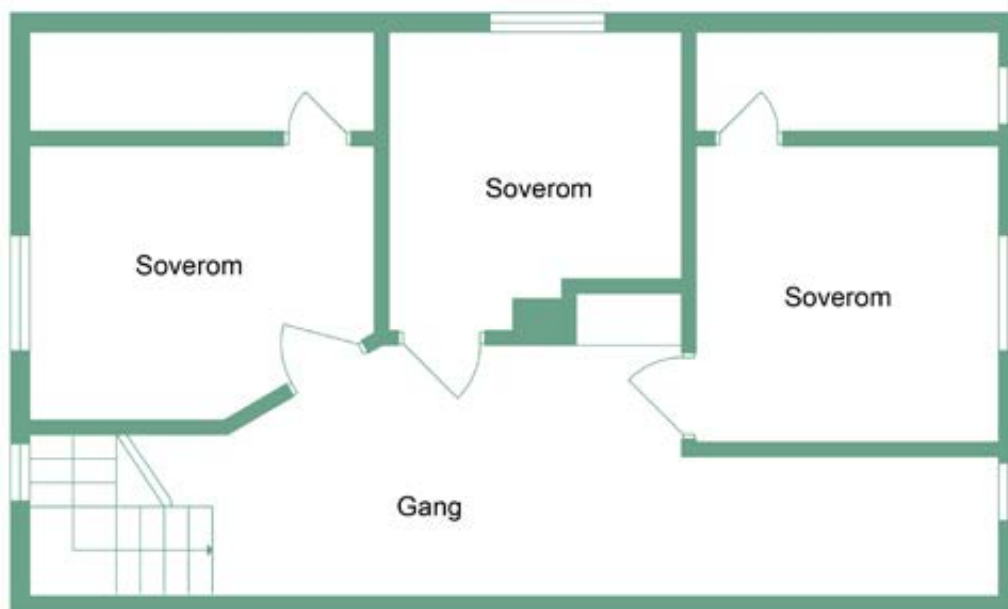
notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovliggheit.

Plantegning



notar

Bygdavegen 107

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegninger viser dagens rominndeling og bruk. Det foreligger ikke byggemeldte godkjente tegninger, og det er derfor ikke grunnlag for å avklare lovlighet.

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

BYGDAVEGEN 107

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Kart over veiadkomst
- Kommuneplanen sin arealdel
- Kommunedelplan
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bygdavegen 107, 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

 gnr. 21, bnr. 12

Markedsverdi

500 000

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



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 14.06.2025

Oppdragsnr.: 18845-2680

Referansenummer: TV1232

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

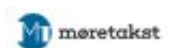
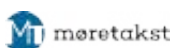


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig/våningshus med ukjent byggeår.

Utifra tømmerstype er bygget sannsynligvis fra rundt 1900, men utifra grunnmur er det nok oppført på denne tomten på 1920/30-tallet.

Sannsynligvis er bygget flyttet til denne tomten på sistnevnte årstall, mens trekonstruksjonene er eldre.

Bygget har hovedetasje + loft + krypkjeller + mindre kryploft.

Jfr Rapportsammendrag.

Fritidsbolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, alder er ukjent, men sannsynligvis fra 1990-tallet.

Renner og nedløp er i metall av eldre dato, nedløpsrør er delvis avsluttet ved mur, løs stige for feier.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledning mot nord og vest er "nyere", mens kledning mot sør og øst er av eldre dato.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, besiktiget fra ei mindre luke i ene soverom samt fra kott.

Bygningen har malte trevinduer med dels koblet glass og dels enkle glass fra byggeår.

Bygningen har malte hovedytterdører og ei enkel nyere plassbygget kjellerdør i tre.

Det er støpt betong trapp ved inngangen mot nord. Rekkverk i mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje har teppeflis/tepper/trebord på gulv, vegger har tømmer konstruksjoner mot yttervegg ellers malte panel til vegger og malte panelte innvendige tak og noe plater.

Hovedetasjen har malte plater/malte trebord/tepper/belegg på gulv, malt tømmer og malt panel på veggen samt noe platekledd vegger. I innvendige tak er det synlige bjelker og undersiden av gulvbord på gulv på loftet.

Trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og eldre vedovn i stue i hovedetasje, sotluke i kjeller.

Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk.

Innendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er av eldre dato, ukjent nøyaktig når, men sannsynligvis sist oppusset på 1960/70-tallet. Badet har de siste 15-20 årene ikke vært i bruk som bad, men kun til toalettbruk. Rommet har belegg på gulv, tapet på veggflater og malte innvendig tak. Badet har en servant og et toalett. Det er og gjenstående røropplegg og blande batteri fra tidligere badestamp. Det er en ovn på vegg og naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med dels glatte fronter og noen malte panrlite fronter. Det er kjøleskap og komfyr.

Det er malte plater på kjøkkengulv.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i krypkjeller Boligen har avløpsrør i plast og støpejernsrør.

Det er begrenset med styrt ventilering i bygget. Det er ikke påvist noe form for ventiler eller lignende. I dag er ventilering i stor grad gjennom naturlige sprekker ved vindu og dører etc.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter montert i krypkjeller, ukjent alder.

El anlegg er av eldre dato. Det er påvist eldre skrusikringer, nyere måler fra 2017. Det er videre påvist en god del eldre tøyledninger etc. som vil kreve utskiftning.

Det er ikke påvist synlig slukkeutstyr eller varslingssystem.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det er stedvis i krig påvist at grunnmur står på fjell/berg.

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur, utvendig malt.

Eiendommen ligger i et svakt kupert område, byggegrunn er delvis på fjell. Det er umulig å vurdere fallforhold mot bygning på grunn av betydelig med vegetasjon på tomten og inn mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Det fremgår ikke av kommunale opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vann, vannkilde er derfor ukjent.

Det er opplyst det er en septiktank på eiendommen, ukjent alder/type

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

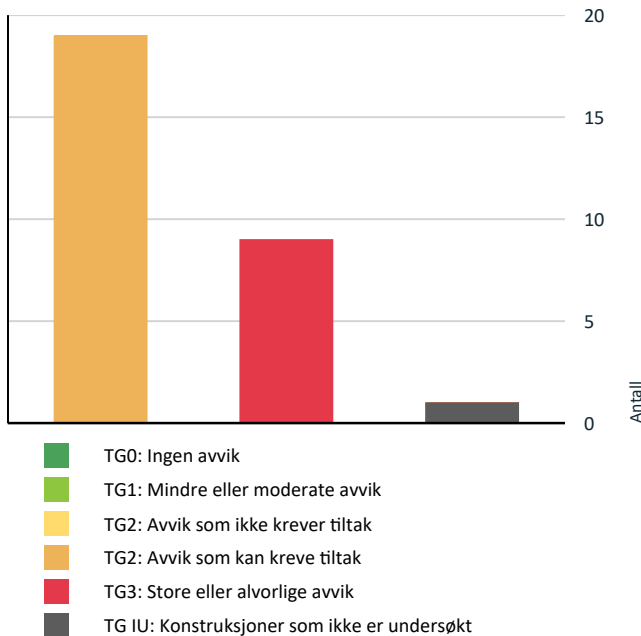
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utifra byggeår er det lite sannsynlig det foreligger godkjente tegninger på bygget

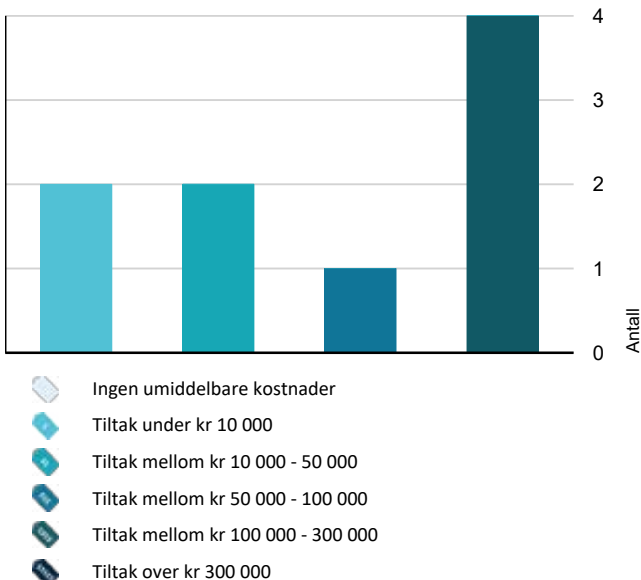
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det henvises til eier i rapporten er dette opplysninger eiers representant ved befaring har gitt.

Boligen har ukjent byggeår, men sannsynligvis fra tidlig 1900-tallet på denne tomte og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Kommunal pakke er mottatt 2.12.2025 og rapport korrigert i forhold til disse dokumentene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist endel rustskader på enkelte nedløp som har medført lekkasjer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er særlig i den vestlige delen under gang og deler av stue påvist betydelig skjevheter og tegn på råtekader i bjelkelaget og understøttelse av dette. Det er i midtre delen foretatt en del utskiftninger av støtter etc. for å stive av bjelkelaget. Det er stedvis noe svai/bevegelse i bjelkelaget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er stedvis synlig vann mot grunnen, som trekker inn i krypkjeller gjennom sprekker i fjell. Det er også observert kondensering fra vannledning. I trebjelkelaget mot hovedetasje er det målt 18-20 % fuktighet, noe som innebærer risiko for fuktskader. Nivået kan i perioder være høyere, og det er påvist at fukt- og råteskader har fått utvikle seg. Bjelkelaget har stedvis fuktskader, og enkelte bjelker har svært lite forankring inn på murkronen. Ved befaring ble det observert en synlig mus i krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekranen fungerer ikke som den skal, noe som medfører at det renner vann kontinuerlig. Dette har ført til kondensering av vann på rørene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El anlegg er av eldre dato. Det er påvist eldre skrusikringer, nyere måler fra 2017. Det er videre påvist en god del eldre tøyledninger etc. som vil kreve utskifting.
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre dato, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann. Det er påregnelig med en større oppgradering av el-anlegget.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at kostnadsestimat kun gjelder selve el-kontroll, og ikke utbedring av eventuelle forhold avdekket gjennom el-kontrollen. Utifra alder og visuelle observasjoner må en påregne et betydelig høyere beløp, men undertegnede har ikke kunnskap til å stipulere dette.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist synlig slukke utstyr eller varslingssystem.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist at grunnmur stedvis står direkte på fjell. Med en slik konstruksjon vil være svært krevende å utbedre løsningen slik det ikke kommer inn fuktighet/synlig vann i krypkjeller.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet har ikke en konstruksjon som vil fungere som våtrom. Det er påvist utettheter i både i gulv og i vegger, det er vindu i våtsonen med eldre fuktskader. Det er eldre støpejernsluk, kun naturlig ventil levering og eldre utstyr.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilerings av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Slitasje/skader gjelder særlig veggene mot sør og øst.
Det er usikkert om det er noe hindring for mus bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er stedvis noe mottangrep i taksperrer og taktro, ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver, men begrenset adkomstmulighet.
Takkonstruksjonen har og en del skjelheter/svai.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listverk rundt vinduer er flere steder skadet/løsnet



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen var delvis mosegrodd ved befaring, noe som vanskeliggjorde fullstendig vurdering av eventuelle sprekker eller andre skader.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vedovn er av eldre dato, ikke nærmere vurdert.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette er en vanlig løsning for hus fra denne tiden. Ved tiltak som utskifting av dører, vinduer, etterisolering eller vindtetting, må ventilasjonen i de enkelte rommene forbedres.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er en del malingsavskalling på grunnmur



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av tomta er i kommuneplan avmerket som hensynsone i forhold til ras/skred.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ukjent vannkilde.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Byggeår er usikkert, bygget kan være flyttet hit

Anvendelse
ca byggeår

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, alder er ukjent, men sannsynligvis fra 1990-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall av eldre dato, nedløpsrør er delvis avsluttet ved mur, løs stige for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist endel rustskader på enkelte nedløp som har medført lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledning mot nord og vest er "nyere", mens kledning mot sør og øst er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Slitasje/skader gjelder særlig veggene mot sør og øst. Det er usikkert om det er noe hindring for mus bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, besiktiget fra ei mindre luke i ene soverom samt fra kott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe mottangrep i taksperrer og taktro, ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver, men begrenset adkomstmulighet.

Takkonstruksjonen har og en del skjevheter/svai.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året. Utifra alder er ikke skjevhet/svai unormalt, men må observeres for utvikling.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med dels koblet glass og dels enkle glass fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listverk rundt vinduer er flere steder skadet/løsnet

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og ei enkel nyere plassbygget kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt betong trapp ved inngangen mot nord. Rekkverk i mur med høyde cirka 0,80 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen var delvis mosegrodd ved befaring, noe som vanskeliggjorde fullstendig vurdering av eventuelle sprekker eller andre skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. trappe bør renses for mose etc.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetasjen har teppeflis, tepper og trebord på gulv. Veggene har tømmerkonstruksjoner mot yttervegg, ellers malte panel på vegger og malte panelte innvendige tak samt noe plater.

Hovedetasjen har malte plater, malte trebord, tepper og belegg på gulv. Veggene består av malt tømmer og malt panel, samt noe platekledd vegg. Innvendig tak har synlige bjelker og malt underside av trebord mot etasjen over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 32 mm høydeforskjell på gulv i stuedel mot vest i hovedetg over en lengde på ca 2 m + nivåforskjell mot den østlige stuedelen

Det er målt ca 31 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er særlig i den vestlige delen under gang og deler av stue påvist betydelig skjevheter og tegn på råtekader i bjelkelaget og understøttelse av dette. Det er i midtre delen foretatt en del utskiftninger av støtter etc. for å stive av bjelkelaget.

Det er stedvis noe svai/bevegelse i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget, i dette tilfellet må en påregne utskifting av større deler av bjelkelaget. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og eldre vedovn i stue i hovedetasje, sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovn er av eldre dato, ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på ovn.

TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller fra utvendig dør mot nord, nordre del av garasje høyde med cirka 170 cm til bjelkelag.

Det er på gulv støpt betongplate, ellers er det pukket/synlig fjell på andre deler av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Det er stedvis synlig vann mot grunnen, som trekker inn i krypkjeller gjennom sprekker i fjell. Det er også observert kondensering fra vannledning. I trebjelkelaget mot hovedetasje er det målt 18-20 % fuktighet, noe som innebærer risiko for fuktskader. Nivået kan i perioder være høyere, og det er påvist at fukt- og råteskader har fått utvikle seg. Bjelkelaget har stedvis fuktskader, og enkelte bjelker har svært lite forankring inn på murkronen. Ved befaring ble det observert en synlig mus i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres innvendig dreneringssystem, jevne ut groper med stående vann, og eventuelt benyttes avfukter for å redusere fuktnivået i krypkjelleren, for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader samt redusere risiko for skader på bærende konstruksjoner og helsefare knyttet til soppvekst. Videre bør tiltak vurderes for å sikre bjelker med utilstrekkelig forankring, og det bør iverksettes tiltak mot skadedyr for å unngå ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ei tretrapp fra byggeår.

Den har et trekkverk med høyde ca 0,52 m og åpninger i rekkverk på under 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er av eldre dato, ukjent nøyaktig når, men sannsynligvis sist oppusset på 1960/70-tallet. Badet har de siste 15-20 årene ikke vært i bruk som bad, men kun til toalettbruk. Rommet har beleg på gulv, tapet på veggflater og malte innvendig tak. Badet har en servant og et toalett. Det er og gjenstående røropplegg og blandebatteri fra tidligere badestamp. Det er en ovn på vegg og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

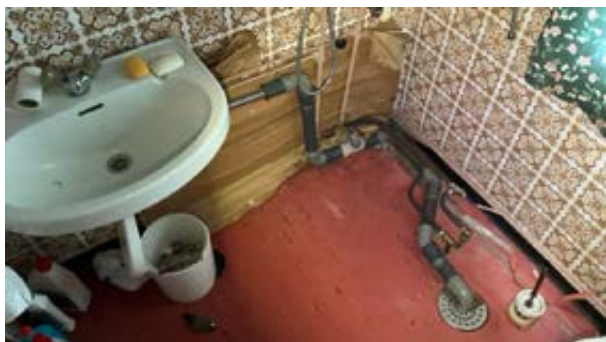
Rommet har ikke en konstruksjon som vil fungere som våtrom. Det er påvist utettheter i både i gulv og i vegger, det er vindu i våtsonen med eldre fuktskader. Det er eldre støpejernsluk, kun naturlig ventil levering og eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er tømmervegger/yttervegg i våtsonen, rommet har ikke vært i bruk til annet enn toalett bruk de siste 15/20 årene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med dels glatte fronter og noen malte panrlte fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Det er malte plater på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med stoppekran plassert i krypkjeller. Vurderingen er utelukkende basert på alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stoppekranen fungerer ikke som den skal, noe som medfører at det renner vann kontinuerlig. Dette har ført til kondensering av vann på rørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekranen må utbedres.

Stoppekranen må skiftes ut og vannledningene bør vurderes for utskiftning av fagperson, for å hindre vannlekkasjer og følgeskader som fukt og kondens. Dette vil redusere risikoen for vannskader og ytterligere skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og støpejernsrør.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Det er begrenset med styrt ventilering i bygget. Det er ikke påvist noen form for ventiler eller lignende. I dag skjer ventileringen i stor grad gjennom naturlige sprekker ved vinduer og dører, etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette er en vanlig løsning for hus fra denne tiden. Ved tiltak som utskiftning av dører, vinduer, etterisolering eller vindtetting, må ventilasjonen i de enkelte rommene forbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter montert i krypkjellet, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg er av eldre dato. Det er påvist eldre skrusikringer, nyere måler fra 2017. Det er videre påvist en god del eldre tøyledninger etc. som vil kreve utskiftning.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre dato, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann. Det er påregnelig med en større oppgradering av el-anlegget.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at kostnadsestimat kun gjelder selve el-kontroll, og ikke utbedring av eventuelle forhold avdekket gjennom el-kontrollen. Utifra alder og visuelle observasjoner må en påregne et betydelig høyere beløp, men undertegnede har ikke kunnskap til å stipulere dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Av eldre dato
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke påvist synlig slukke utstyr eller varslingsystem.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det er stedvis i krig påvist at grunnmur står på fjell/berg.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Sannsynligvis ingen fungerende drenering/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist at grunnmur stedvis står direkte på fjell. Med en slik konstruksjon vil være svært krevende å utbedre løsningen slik det ikke kommer inn fuktighet/synlig vann i krypkjeller.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utifra grunnmurs konstruksjon anbefales det at hoveddelen av tiltakene for å redusere fuktgjennomtrengingen gjøres innvendig i krypkjeller med f.eks. innvendige drengrofter som leder vann ut, utjevning av groper med vann og bruk av avfuktere. I tillegg så bør taknedløp ledes bortifra grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparresteinmur, utvendig malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er en del malingsavskalling på grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et svakt kupert område, og byggegrunn er delvis på fjell. Det var ikke mulig å vurdere fallforhold mot bygningen på grunn av betydelig vegetasjon på tomten og inn mot grunnmur. Det var heller ikke mulig å identifisere eventuelle installasjoner på tomten, som septiktank eller gamle brønner. Vurderingen er kun basert på kart.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av tomta er i kommuneplan avmerket som hensynsone i forhold til ras/skred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan få betydning dersom en skal foreta søknadspliktige tiltak på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft, ukjent type på utvendige røropplegg til tanken. Det fremgår ikke av kommunale opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vann, vannkilde er derfor ukjent. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent vannkilde.

Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes nærmere hva som er eiendommens vannkilde, er den tilknyttet offentlig vann uten at kommunen har registrert dette, kan det medføre nye tilknytningsavgifter e.l.

Septiktank

Det er opplyst om at det er en septiktank på eiendommen, ukjent alder/type

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Fritidsbolig: 2 Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Kott, Bad, Kjøkken, Stue, Gang, Bod, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

500 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

Eldre fritidseiendom/våningshus fra tidlig 1900-tallet, men deler av konstruksjonene kan være eldre. Eiendommen ligger ca 1-1,5 km fra Stranda sentrum, skoler, butikker og barnehage etc.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, fritidseiendommer og landbruskeiendommer etc.

Bygget er av eldre dato, og bærer sterkt preg av manglende oppgradering/vedlikehold - bygget står derfor foran en totalrehabilitering jfr Rapportsammendraget.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bygdavegen 172 ,6200 STRANDA 0 m² 1958 0 sov	15-08-2021		1 400 000		1 400 000	
2	Bygdavegen 232 ,6200 STRANDA 0 m² 0 0 sov	05-04-2022		1 300 000		1 300 000	
3	Bygdavegen 239 ,6200 STRANDA 0 m² 0 0 sov	23-01-2023		850 000		850 000	
4	Bygdavegen 81 ,6200 STRANDA 0 m² 1900 0 sov	13-11-2022		750 000		750 000	
5	Bygdavegen 113 ,6200 STRANDA 189 m² 1965 4 sov	01-09-2022	2 650 000	2 500 000		2 500 000	13 228
6	Bygdavegen 360 ,6200 STRANDA 179 m² 1900 4 sov	10-02-2025	1 100 000	1 000 000		1 000 000	3 610

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca	Kr.	4 500
Eiendomsskatt	Kr.	809
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

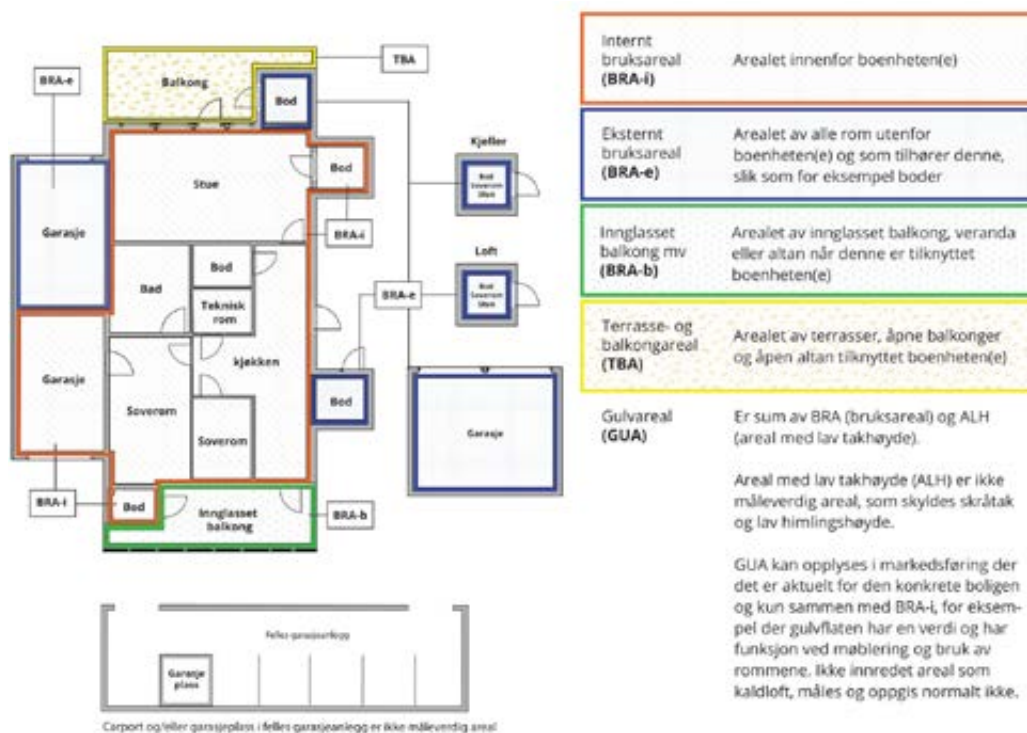
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
1. Etasje	49			49	
Krypkjeller					
SUM	79				
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom, soverom, kott, kott		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, gang, bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Kottene ligger utenfor mpåleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Utifra byggeår er det lite sannsynlig det foreligger godkjente tegninger på bygget

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loft med midtstolpe er ikke godkjente rømningsvinduer idag

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Trond-Anders Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	21	12		0	921.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdavegen 107

Hjemmelshaver

Bjørge Olgar Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre fritidseiendom/våningshus fra tidlig 1900-tallet, men deler av konstruksjonene kan være eldre. Eiendommen ligger ca 1-1,5 km fra Stranda sentrum, skoler, butikker og barnehage etc.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, fritidseiendommer og landbruskeiendommer etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremlagt ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Det fremgår ikke av kommunale opplysninger om eiendommen er tilknyttet offentlig vann, vannkilde er derfor ukjent.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst å ha avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomta er ved befaring betydelig gjengrodd, vanskelig å vurdere nærmere. Det er på tomta stort sett gras og vegetasjon og noen beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, ikke innhentet.	Finnes ikke		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er bekreftet fra kommunen at det ikke finnes tegninger.	Finnes ikke		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er bekreftet fra kommunen at dette ikke finnes.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2025	
2	02.12.2025	Korrigert rapport i forhold til kommunal info

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0235/25	
Selger 1 navn	
Advokat Bjørn-Ivar Borgund	
Gateadresse	
Bygdavegen 107	
Poststed	Postnr
STRANDA	6200
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Olgar Arne Bjørge	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Olgar Arne Bjørge	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0235/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstigenede 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
Bjørn Ivar Borgund	9d3accc8a6e8d497bcb0 a03cdf9aac88945d6de5	05.11.2025 14:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Bygdavegen 107

Avstand til sjø

235 m

Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 3 min 🚗
🚋 Giskehaug Linje 272	11 min 🚶 1 km
🚋 Ringstad skule Linje 272	12 min 🚶 1 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 53 min 🚗
---------	--------------

Ladepunkt for el-bil

🚗 Stranda	20 min 🚶
🚗 Kople Dreges Hotell	20 min 🚶

Havner i området

- Stranda småbåthamn
Drivstoff

Aktiviteter

Stranda Golfklubb	13 min 🚶
Vellesesterhytta	23 min 🚶
Valldal aktivitetspark	1 t 10 min 🚶

Sport

⚽ Ballbinge Ringstad skule Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1 km
⚽ Framhus balløkke Ballspill	2 min 🚶 1.2 km
🏊 Stranda Treningssenter	17 min 🚶

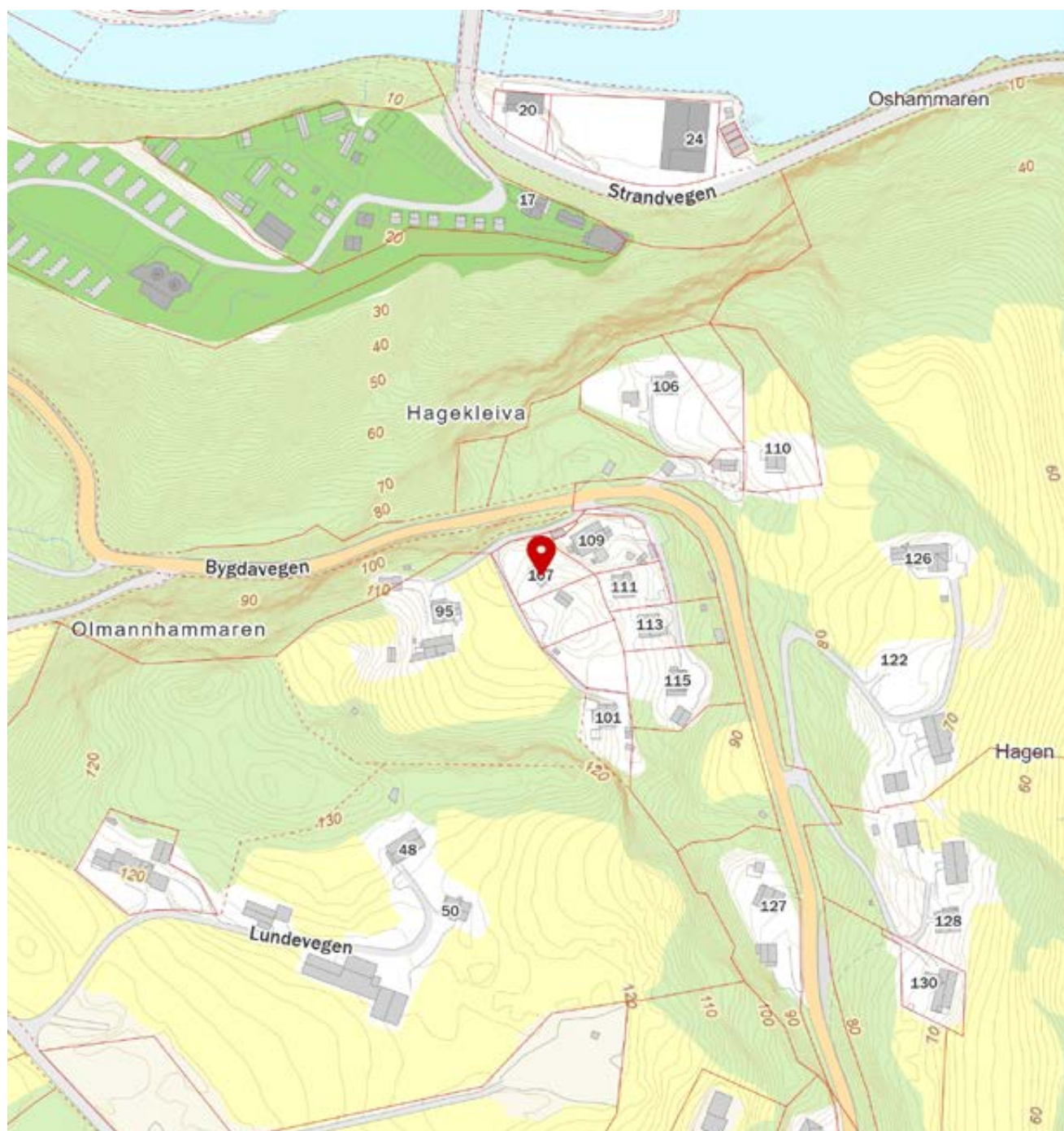
Dagligvare

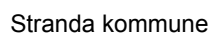
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.5 km
Kiwi Stranda PostNord	20 min 🚶 1.8 km

Varer/Tjenester

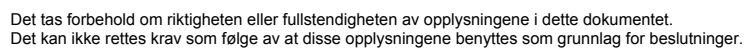
🏪 Vitusapotek Stranda	17 min 🚶
🍷 Stranda Vinmonopol	20 min 🚶







Eiendom: 21/12
Adresse: Bygdavegen 107
Dato: 30.10.2025
Målestokk: 1:1000



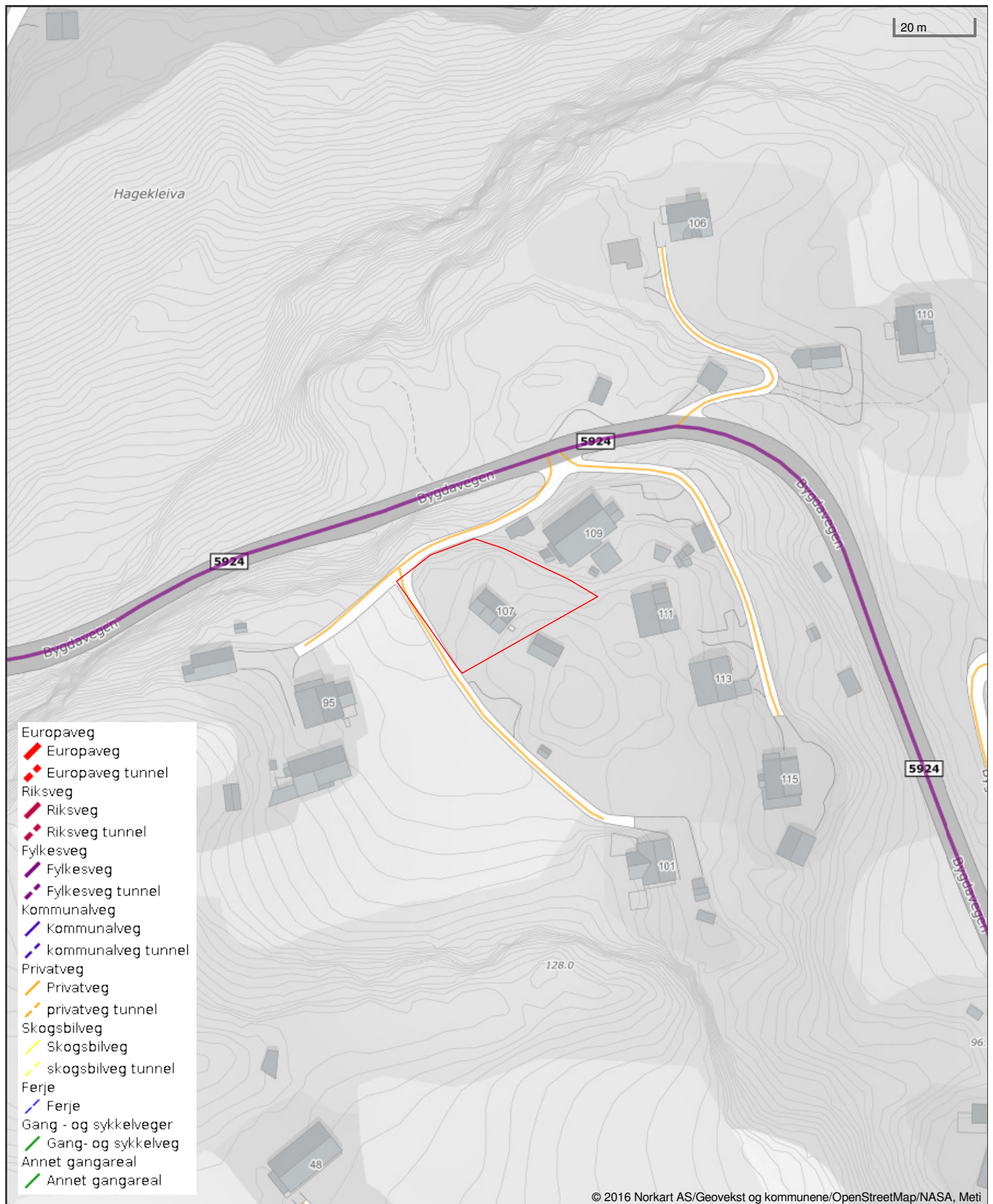
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	921,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6909787,16	Øst	393681,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6909800,73	393664,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,91	
2	6909794,3	393655,88	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,78	
3	6909772,19	393670,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	26,54	
4	6909770,36	393671,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
5	6909772,41	393675,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	4,36	
6	6909788,97	393706,76	14 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	35,27	
7	6909793,52	393699,36	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69	
8	6909801,71	393683,36	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,97	
9	6909804,38	393676,43	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,43	
10	6909804,62	393675,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	



Vegstatuskart for eiendom 1525 - 21/12//



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.



Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhold

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 arealformål 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–stad bunden 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 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket.....	25
3.4.5 Vernskog	26
3.4.6 LNF retningslinjer	26
3.5.1) Farleier	27
3.5.2) Ankringsområde.....	27
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)	27
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)	27
3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område).....	27
3.5.6) Småbåthamn.....	27
3.5.7) Elver/vassdrag.....	28
4) Omsynssoner.....	29
4.1) Fare-, sikrings- og støysone	29
4.1.1) Sikringssone (H_100)	29
4.1.2) Støysoner (H_200)	29
4.1.3) Faresone (H_300).....	29

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

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

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

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

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

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

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

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

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)

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

Namn på plan	Vedtak	Sak
KDP Fv. 60 Tomasgård –Røythus 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 ligge føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein kan få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

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

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

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentlig utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#). Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 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 forkjops- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentlig vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

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

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

2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

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

Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 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.	Sykel (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 småhusbusetnad	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 m ² BRA	1	0,3
Kjøpesenter	Ppl./40 m ² BRA	1	0,3
Kontor	Ppl./40 m ² BRA	1	0,5
Industri/lager	Ppl./150 m ² BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./50 m ² BRA	1	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./50 m ² BRA	1	0,3
Barnehage	Ppl./avdeling	6	3
Trening studio	Ppl./50 m ² 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 slökkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

Krav til tekniske anlegg i sjø

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

2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

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

2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

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

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

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

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

G: 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 $L_{DEN} 55 \text{ dB (A)}$.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Tal bueiningar	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 bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

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

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

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

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

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

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

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

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

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

2.16) Støy

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

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

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

Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

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

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

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

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

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

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

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

- Brannvatn

- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn 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 mellomagring 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 områdekred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)».

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

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

2.27) Stranda sentrum

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

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

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 tilsvarande.

Bustadtomt

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

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 arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

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

Minste uteopphaldsareal (MUA)

For kvar 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 byggjegrænse innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad

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

i) Fritidsbusetnad_BFR_#

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m² BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m² BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m² BRA). Maksimal mønehøgde er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For 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 sentrumsfremål 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 offentleg 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 utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

BFT_7 Hellesylt

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

3.1.7) Råstoffutvinning

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. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggteknisk 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 turveg, grøntareal m.m.

iii) Flytebrygger retningsline

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggast 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. Villkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggast 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 forskotter 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 bustadtomter med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger:

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

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

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:

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

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

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

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

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

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

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

Stranda:

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

BKB_11 (Ringstad): 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 offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det først opp toalett og utstyr til renovasjon.

3.3) Grønstruktur

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

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

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

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må 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 badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

3.3.3 Turveg

Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turveg 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, avkøyrsløp 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 frådelling av nye bustadtomter. Frådelling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

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

3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. [pbl. § 11-11 nr 4](#).

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

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

3.4.5 Vernskog

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

3.4.6 LNF retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk 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 fortøyningar 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 leggast 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.
- Tilkomsveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.
- Det skal leggast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
 - Løysing for molo

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

3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrænse mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 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 føresegnar. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#

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

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

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

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

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

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

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

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#

For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) LOV-[1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar 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 leggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- 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 byggeskikken 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 leggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- 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 tilsvarar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet.

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

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

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

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

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

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

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

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkelar 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	Langøyli hyttefelt	26.02.2020
2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

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

5) Bestemmelsesområde

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



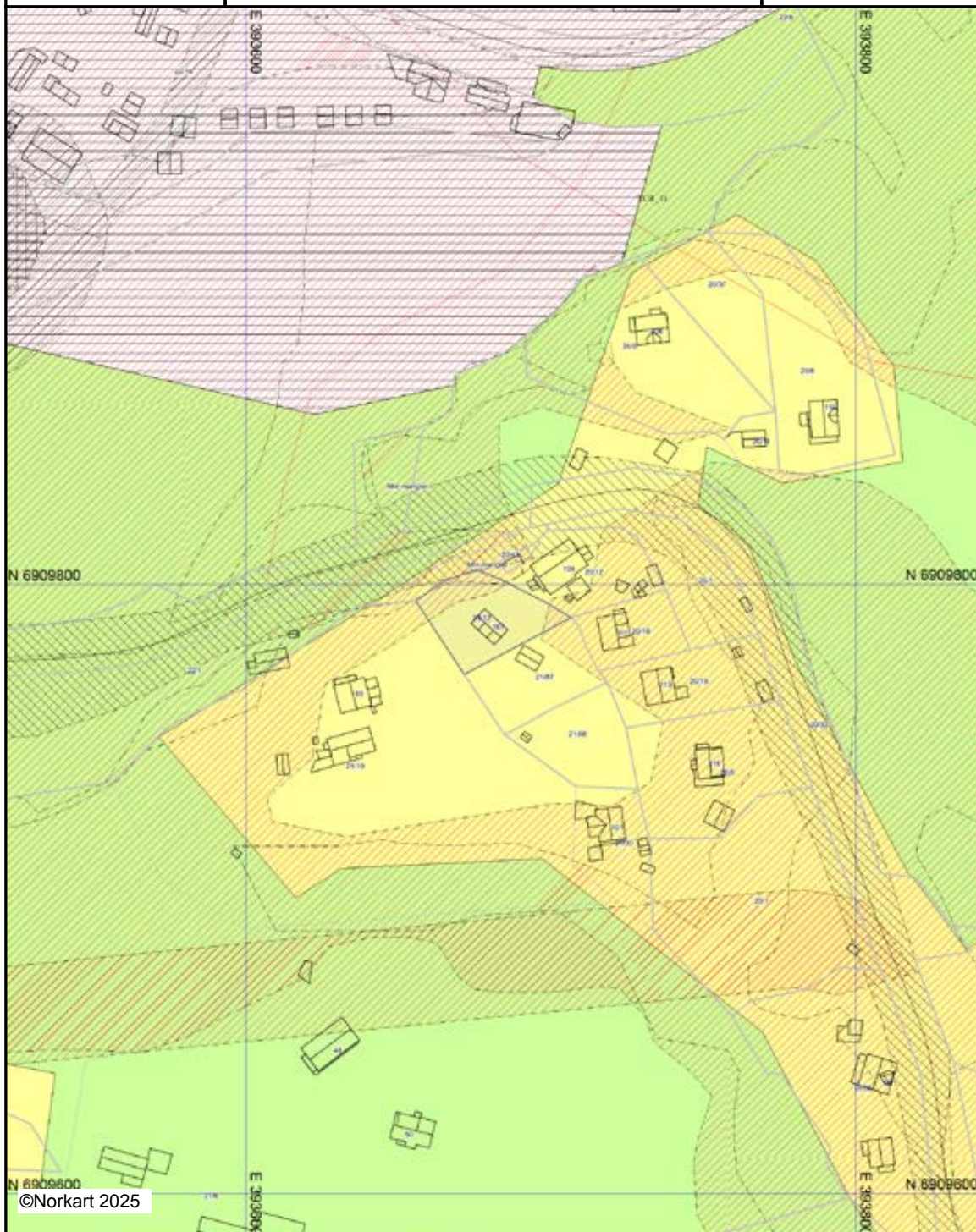
Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/12
Adresse: Bygdavegen 107
Utskriftsdato: 30.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

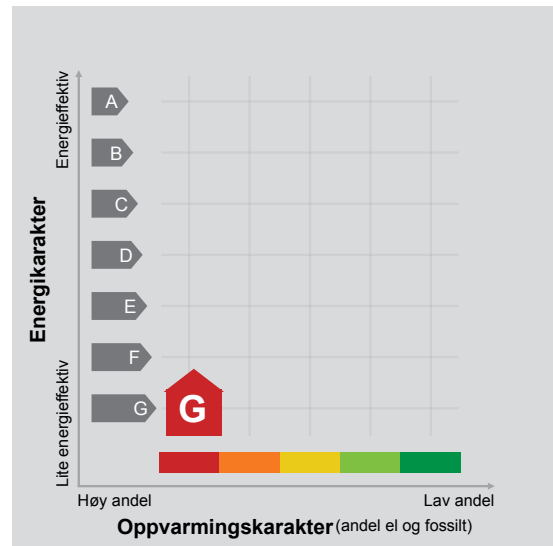
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Samleveg tunnel - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdavegen 107
Postnummer	6200
Sted	STRANDA
Kommunenavn	Stranda
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180076050
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-200345
Dato	09.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Etterisolering av yttervegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

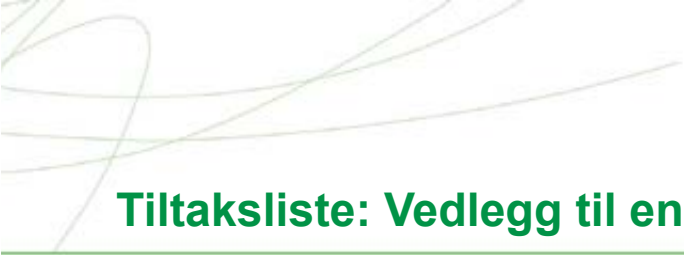
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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.

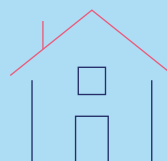
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0235/25

Adresse: Bygdavegen 107, 6200 STRANDA, gnr. 21, bnr. 12 i
Stranda kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/