

Veg 1153 71

BLÅDALSLIA

notar



Prisantydning Kr. 1 650 000,- Boligtype Tomter - fritid fjellet
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Veg 1153 71

Flott hyttetomt med fin panoramautsikt, gode solforhold, sydvestvendt, ski in/out til alpinksenteret. 882 kvm.

Adresse	Veg 1153 71 6200 STRANDA
Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 1 667 900,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid fjellet
Soverom	0

Romslig og attraktiv hyttetomt i solfylte Blådalslia, med flott beliggenhet høyt i terrenget. Tomten byr på gode solforhold og nydelig utsikt mot omkringliggende fjellandskap. Her har du ski-in/ski-out rett i nærheten av eiendommen, noe som gir enkel tilgang til alpinanlegget vinterstid. Området oppleves som rolig og naturnært, samtidig som det er lett tilgjengelig.

Strandafjellet er en populær helårsdestinasjon i Sunnmørsalpene, med varierte aktiviteter for hele familien. Vinterstid byr området på moderne skisenter med gode forhold for både nybegynnere og erfarne. Sommerstid åpner landskapet for flotte turer, sykling og naturopplevelser i spektakulære omgivelser. Kort vei til serveringssteder og servicetilbud. Ta kontakt med eiendomsmegler Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF for spørsmål.

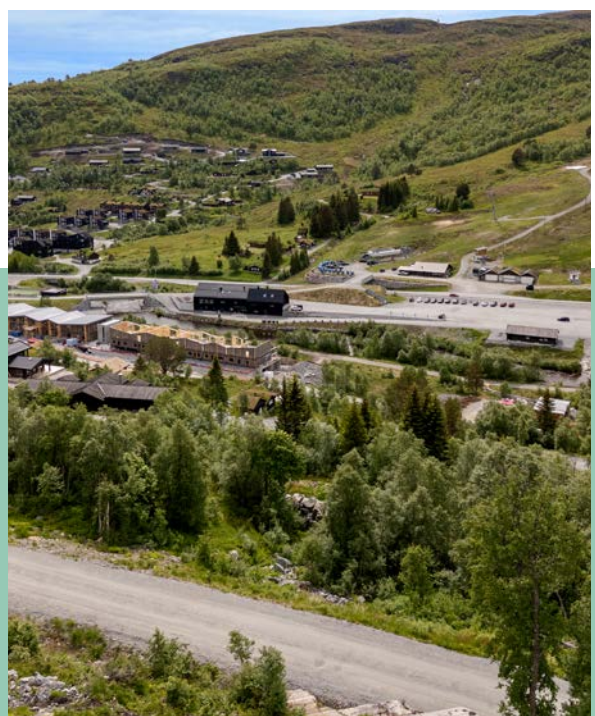
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	23
Budgivning	81

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







Oversiktskart over tomten. Merk at grenselinjene i kartet kan avvike noe fra tomtens faktiske areal.





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på populære Strandafjellet – en helårsdestinasjon midt i Sunnmørsalpene, kjent for storslått natur og et bredt aktivitetstilbud for hele familien.

Strandafjellet skisenter regnes som et av Vestlandets beste og er spesielt kjent for sine gode frikjøringsmuligheter. Anlegget har sju heiser, barneområder, terrengpark og 18 nedfarter i variert terreng. Her finnes tilbud for både nybegynnere og erfarne skikjørere, i tillegg til flombelyste bakker og moderne snøanlegg som sikrer gode forhold gjennom sesongen. For de minste og nybegynnere finnes en egen barnepark med slake bakker og gode læringsforhold.

Langrennsløpere har tilgang til ca. 23,5 km preparerte løyper i flott fjellterreng. Området byr også på alternative vinteraktiviteter som trugeturer, skøyter og guidede opplevelser.

På Strandafjellet finner du spisesteder både ved foten av anlegget og på toppen. Stova 1957, ved gondolen, tilbyr lokalmat i moderne omgivelser, mens Fjord Panorama på toppen av Roalden gir en unik matopplevelse med spektakulær utsikt over Storfjorden. I Stranda sentrum finnes også flere serveringstilbud, blant annet Stranda Hotel.

Sommerstid åpner området seg for et stort spekter av aktiviteter. Gondolen er i drift også om sommeren, og gir enkel tilgang til flotte turmuligheter i fjellet. Populære turmål som Lievarden og områdene rundt Storfjorden byr på imponerende utsikt, inkludert utsyn mot UNESCOs verdensarvområde. Det er også gode muligheter for sykling, paragliding og fjellturer i variert terreng.

I nærområdet finnes badeplasser langs elven i Hevsdalen, golfbane i Strandadalen og klatrepark i Valldal. For ekstra bekvemmelighet kan dagligvarer leveres direkte til hytta.

ADKOMST

Du tar av samme sted som avkjøring til Strandafjellet skisenter sin parkeringsplass men kjører rett frem over brua. Ta så venstre og følg vegen. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Veg 1153 71, 6200 STRANDA

OPPDRAGSNUMMER

2-0129/26

SELGER

Thomas Einan Refvik
Benedicte Moritsgård Refvik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 53, bruksnummer 490,
i Stranda kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid fjellet

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 882 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Naturtomt i solfylte Blådalslia.

Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid eller bearbeidelser på tomten for øvrig før kjøpesummen og omkostninger er innbetalt, med mindre annet er avtalt.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til frittiliggende fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Blaadalen - Strandafjellet med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert 23.08.2022. Det kan bygges inntil BYE = 200 m² på tomten med en hovedhytte, annekset og garasje/uthus. Annekset uthus/garasje kan ikke hver for seg være over 40 kvm. Dersom det skal oppføres mer enn ett bygg skal disse være plassert i tunform. Iht. reguleringsbestemmelsene kan fritidsboligen oppføres med inntil 5,5 meter gesimshøyde og med mønehøyde på 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Se punkt 4.2 i reguleringsbestemmelse for nærmere informasjon om utforming av hyttetomten.

UTDRAG FRA REGULERINGSFORSKRIFTER FOR BLAADALEN - STRANDAFJELLET

§ 2. REKKEFØLGJEKRAV

1. Utbygging innanfor planområdet kan ikkje skje før tilkomst, vatn og avlaup er godkjent av kommunen og ny avkjøring frå Fv. 60 er ferdig opparbeidd. Kulverter under tilkomstveg for skiløype skal byggjast samtidig med

vegen.

2. Før området kan byggast ut må steinblokker som har fare for å rase sprengjast ut

§ 3. FELLESEFØRESEGNER

1. Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til gjeldande lovverk med forskrifter og vedtekter.

2. Det faste utvalet for plansaker kan, innafør ramma av lovverket, gje dispensasjon frå plan- og reguleringsføresegner.

3. Når reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje tillate å etablere privatrettslege særavtalar som er i strid med reguleringsplan.

4. Kommunen har krav om utbyggingsavtalar.

5. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Møre og Romsdal fylkeskommune, slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt krav for dette.

6. Bygg skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser.

§ 4. BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG

4.1 Generelle føresegner

1. Ved byggesøknad skal det liggje føre ein detaljert situasjonsplan som viser nøyaktig plassering av bygg, veger og parkering. Prosjekteringa skal vise terrenget og plassering av bygningar, med avstand til nabogrense og veg, både i plan og vertikalt. Det skal også visast i plan og snitt den delen av tomte som har terrenginngrep, og vise terrengbehandling. Situasjonsplan skal vera i målestokk 1:200 eller 1:500.

2. Bygningane skal utformast i samsvar med kommunen sine retningslinjer for byggeskikk, med omsyn til karakter og stiluttrykk, utforming av vindaug og fargebruk. Bygningane skal som hovudregel utformast med trekledning, betong, stein eller glas. Taktekke skal vere torv, skifer eller tre-/flistak.

3. Parkeringsplassar skal opparbeidast på eigen grunn, og parkeringsplassar på terreng skal visast på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.

4. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er rettleiande. Ved justering av plasseringa må det dokumenterast at avkjøringa ikkje kjem i konflikt med vegkryss, kurvatur og liknande.

5. Ved frådeling av tomter kan det gjerast mindre justeringar av grensene for å få betre tilpassing til terrenget.

6. Dersom det på grunn av bratt terreng er nødvendig med breiare grøfteareal i samband med vegbygging, kan del av skjæring/fylling leggjast innafør tomteareal.

7. Bygningar skal planleggjast og plasserast slik i terrenget at ein unngår store terrenginngrep, og dei skal tilpassast eksisterande bygg. Der det er store høgdeskilnader, kan det krevjast at bygg vert trappa ned i terrenget. Som sikringstiltak mot skred skal det takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon innafør området.

8. Det er ikkje tillate med inngjerding av byggeområda eller tomtene

4.2 Frittliggjande fritidsbustader, FF

1. I områda FF1 – FF6 og FF8 – FF15 er det tillate å oppføre frittliggjande fritidsbustader.

2. Det kan byggjast inntil $BYA = 200 \text{ m}^2$ pr. tomt, med hovudhytte, annekst og uthus/garasje. Annekst og uthus/garasje skal kvar forseggjast ikkje vera over 40 m^2 . Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.

3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.

4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.3 Fritid/Turistformål, FT

1. Det er tillatt å byggje ut $BYA = 50 \%$.

2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.

3. Bygningane i område FT1-FT2 kan ha gesimshøgde inntil 8,0 m og mønehøgde inntil 10,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileiar «Grad av utnytting» (H-2300). I område FT3 til FT8 kan gesimshøgde vere inntil 9,8 m, mønehøgde 12,5 m.

4. Høgde på synleg grunnmurskal ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng.

5. I parkeringskjeller underetasje FT1 og FT2 er det tillatt med tekniske anlegg, elektro og ventilasjon. Tekniske anlegg skal plasserast sikkert mot flaum. Bygg skal dimensjonerast slik at dei tåler flaum.

6. I områda er det tillate å byggje ut for fritids- og turistformål.

7. Det kan etablerast servicefunksjonar innanfor område FT1-FT8.

4.4 Frittliggjande fritidsbustader/fritid/turistformål, FF/FT

1. I områda FF/FT1 - FF/FT6 er det tillate å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.

2. Det kan byggjast inntil BYA = 200 m² pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/ garasje skal kvar forsegg ikkje vera over 40 m². Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.

3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 - 30 grader.

4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.5 Fritidsbebyggelse-konsentrert, FK

1. I område FK er det tillat å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.

2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.

3. Det er tillatt å byggje ut BYA= 50 %.

4. Fritidsbustader oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

5. Innanfor områdedet skal det vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. eining, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av bygningane.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Kjøreveger, private samleveggar, har regulert vegbredde minimum 8 meter, med opparbeidd vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.

2. Private kjørevegar til hytter skal byggjast etter normal for landbruksveggar, vegklasse 3, med regulert vegbreidde 4 meter og opparbeidd vegbreidde 3 meter inkludert vegskulder.

Terrengfylling utover regulert breidde kan godkjennast der dette er nødvendig.

3. Vegskråningar og -fyllingar skal planerast og tilsåast snarast etter bygging, slik at dei har god estetisk utsjånad.

4. Parkeringsareal som er vist på plankartet skal opparbeidast, og skråningar/fyllingar skal tilsåast.

Parkeringsarealet skal nyttast av bebuarar på tomt H37-17 og tomt 53 og 54.

5. Ved endeveg innanfor revidert planområde skal det opparbeidast vendehammar som tilfredsstiller Stranda kommune sine retningslinjer for tilrettelegging for utrykkingskøyretøy.

§ 7. HENSYNSSONER

I sør, mot elva, er det sett av hensynssoner, H320-1 til H320-7 som viser 200 års flaum. Bygningar og tiltak innanfor hensynssona skal leggjast på kote for flaumsikkert nivå (inkludert sikkerhetsmargin på 50 cm) i tråd med anbefaling i flaumrapport «Flomvurdering - Strandafjellet», Asplan Viak, 20.12.2019. 4,0 høgdemeter over normalvasstand. Innfor denne sona kan det plasserast parkeringsrom eller parkeringsplassar, men ikkje rom for fast opphald eller med tekniske installasjonar.

KOMMUNDELPLAN

Iht. til kommuneplanens arealdel ligger i område hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde, samt eiendommen er registrert med hensynsonenavn H_310_2 - Ras- og skredfare.

UTDRAG FRA KOMMUNEPLANEN FORSKRIFT OG RETNINGSLINJE

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

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

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

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.

VEDLEGG

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger ved i prospektet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse tiliggende privat vei. Offentlig vann og avløp er fremlagt til tomts sørlige grense. Kommunalt ledningskart følger vedlagt i salgaoppgaven. I følge mail fra Stranda kommune til meglerforetaket, er det god tilgjengelighet for tilkobling, Ledningen er også dimensjonert for videre utbygging. 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.

Tilknytningsavgift koster kr. 9.200,- for kommunalt vann og kr. 9.200,- for kommunalt avløp ihht. Oversikt over kommunens betalingssetser for 2026 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

BEBYGGELSE

Omkringliggende bebyggelse består av hyttebebyggelse. Dette er i hovedsak et nyutviklet hyttefelt, der det per nå er bygget noen få hytter.

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.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 650 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Ikke kommunale gebyr for ubebygde tomt. Når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for fritidsboligen så må kommunale avgifter påregnes. Oversikt over kommunens betalingssetser for 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFO EIENDOMSSKATT

En sakkyndig nemd verdsetter eiendommer og størrelsen på eiendomsskatten, jfr. vedlagte Eiendomsskattevedtekter for Stranda kommune.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 650 000,- (Prisantydning)

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

kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 667 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument 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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1967/100516-3/58 28.01.1967 RETTIGHET
Rettighetshaver: STRANDA IDROTTSKLAG
ORG.NR: 970 254 013
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 60 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 140
LEIEN KAN REGULERES

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

2021/493490-1/200 28.04.2021 21:00

UTBYGGINGSAVTALE

Rettighetshaver: STRANDA KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 098

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Utbyggingsavtale innenfor kommunedelplanen for Hevsdalen (2007).

Formålet med utbyggingsavtalar er heil- eller delfinansiering av tiltak definert i Retningslinjer for utbyggingsavtalar innanfor kommunedelplan Hevsdalen pkt. A (datert 04.02.10, revidert 26.05.10). Hele dokumentet kan sees hos meglerforetaket.

2021/781183-2/200 28.06.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 468

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr. 53 bnr. 468 Skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiene av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/781251-2/200 28.06.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 470

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. gnr. 53 bnr. 470 skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiene av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/787632-1/200 29.06.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 460

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 461

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 462

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 463

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 464

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 465

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 466

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 467

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 468

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 469

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 470

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 471

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 472

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 473

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 474

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 475
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 476
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 477
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 478
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 479
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 480
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr 53 bnr. 460-480 Skal ha rett til å benytte veien over gnr. 53 bnr. 394 og bnr. 53 bnr. 400 som adkomstveg til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/844831-2/200 08.07.2021 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 480
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Overdragelse av eiendommen gnr. 53 bnr. 480. Eiendommen skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/866515-2/200 13.07.2021 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 476
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr. 53 bnr. 476 skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/956424-1/200 05.08.2021 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: STRANDA KOMMUNE
ORG.NR: 964 980 098
Erklæring om rett til å plassere kummer og ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Følgende retter bes tinglyst til Stranda Kommune, org.nr: 964980098 på følgende gnr/bnr i 1525 Stranda kommune gnr. 53 bnr. 480, gjelder også eiendommer som senere blir utskilt fra eiendommene over. Plassering av kummer og ledninger slik det er vist på kart vedlagt kart.
Ledningseier får vederlagsfritt rett til nødvendig fremkomst på eiendom og tillatelse til å benytte nåværende og framtidige veier til drift og vedlikehold av ledningsnett med tekniske innretninger for all framtid. Det inkluderer framtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeid, og graving/sprenging, som

hermed står i forbindelse.

Grunneiers rettigheter og plikter:

a. Overordna beskrivelse

Grunneier beholder eiendomsrett til eiendommen, og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende, dog med de restriksjoner som følger av denne avtalen. Det skal likevel ikke uten samtykke oppføres noen form for bygning/innretning, eller foreta sprenging, graving, planting av trær, nedsetting av gjerdestolpar, massetilførsel eller lignende, nærmere V A-anleggets ytterste kant enn 4 meter. Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninga som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle om arbeid på eiendommen som kan få negativ påvirkning på V Aanlegget, slik som men ikke begrenset til sprenging, graving, endring av terrenghøgde, bygging og liknende.

Leidningseier vil deretter vurdere nødvendige sikkerhetsmessige tiltak, slik som påvisning og overvåking av arbeid nær V A-anlegget. Leidningseier dekker egne kostnader ved å anvisе sikkerhetstiltak. Arbeidet kan ikke iverksettes før leidningseier har gitt skriftlig aksept.

c. Skade på kabelanlegget. Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på kabelanlegget.

2021/978846-2/200 11.08.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 478

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr- 53 bnr. 478 skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/980937-2/200 11.08.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 471

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr. 53 bnr. 471 Skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/987348-2/200 12.08.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 467

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

Dvs. Gnr. 53 bnr. 467 skal ha rett til å benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2021/1003998-2/200 17.08.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 477

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

GRUNNDATA

Dvs. Gnr. 53 bnr. 477 skal ha rett til benytte veien over gnr 53 bnr 394 og gnr 53 bnr 400 som adkomstvei til eiendommene. Eiere av tomtene som har veirett er forpliktet til å betale sin andel av brøyting og vedlikehold etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Blådalslia Veilag.

2022/858809-1/200 05.08.2022 10:07

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1525 GNR: 53 BNR: 400

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

30.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

VIKTIG INFORMASJON

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.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Selgers egenerklæring
- Matrikkelrapport
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommundelplan
- Kommunedelplan bestemmelse
- Situasjonsplan
- Vegstatuskart
- Gebyrregulativ vann og avløp 2026
- Gebyr renovasjon 2026
- Gebyr brann og feiing 2026

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VEG 1153 71

- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring
- Matrikkelrapport
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommundelplan
- Kommunedelplan bestemmelse
- Situasjonsplan
- Vegstatuskart
- Gebyrregulativ vann og avløp 2026
- Gebyr renovasjon 2026
- Gebyr brann og feiing 2026

Nabolagsprofil

Veg 1153 71

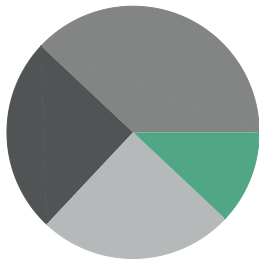
Offentlig transport

🚶 Strandafjellet	8 min 🚶
Linje 110, 250	0.7 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 58 min 🚶

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.)	8 min 🚶
233 elever, 14 klasser	7.4 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
115 elever, 9 klasser	6 km
Stranda vidaregåande skule	7 min 🚶
230 elever	6.2 km
Vestborg vidaregåande skule	7 min 🚶
120 elever, 4 klasser	6.4 km

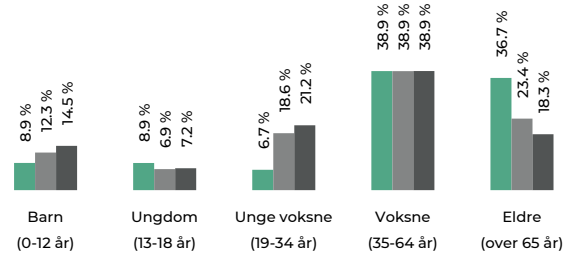
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Furset	92	60
Kommune: Stranda	4 467	2 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringstad barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
37 barn	6.2 km
Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	6.4 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 år)	8 min 🚶
9 barn	7.6 km

Dagligvare

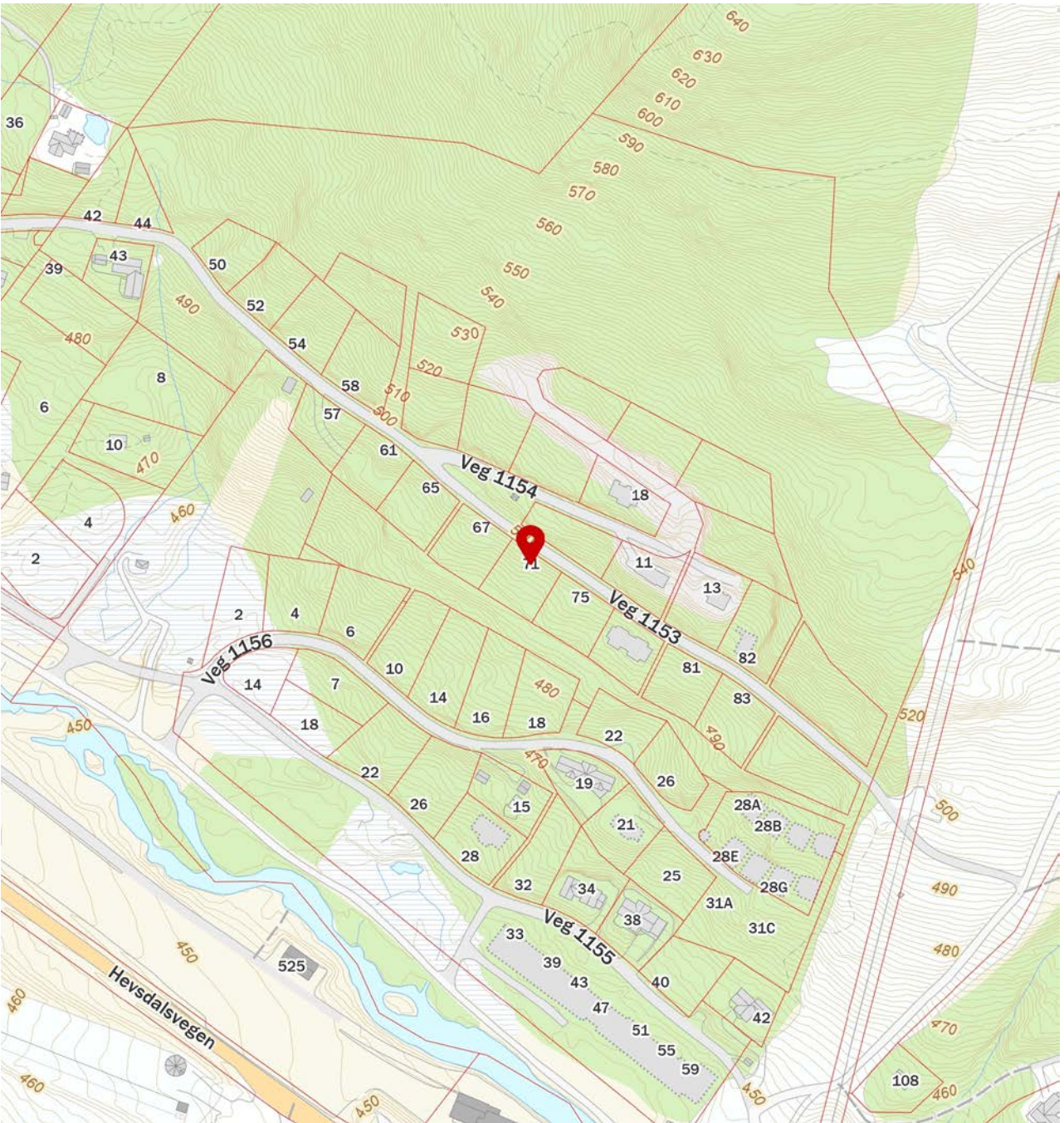
Spar Svingen	7 min 🚶
Rema 1000 Stranda	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.8 km

Sport

🏊 Strandahallen	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.1 km
🏀 Vestborg ballbane	6 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	6.3 km
🏊 Stranda Treningssenter	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sykkylven	24 min 🚶



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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0129/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Moritsgård Refvik	Thomas Einan Refvik
Gateadresse	
Veg 1153 71	
Poststed	Postnr
STRANDA	6200
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Initialer selger: BMR, TER

1

Document reference: 2-0129/26

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
 Nei Ja
- 11 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Benedicte Moritsgård Refvik	bca5803f80e51910e789d 9c941c9717586968de2	06.07.2026 19:23:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Einan Refvik	16a8e07d30cab15c4bfcf4 47c02e60cc04cbf335	04.07.2026 21:19:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0129/26

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	882
Etablert dato	05.08.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.08.2022 05.08.2022		Tinglyst 05.08.2022	53/400 (-882), 53/490 (882) 53/489
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.08.2022 05.08.2022	22/765	Tinglyst 05.08.2022	53/400 (-911,8), 53/491 (911,8) 53/490

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6908716.08	388040.69		Ja	882	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REFVIK THOMAS EINAN F031088*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Høgenausen 10 6823 SANDANE	Bosatt (B)
REFVIK BENEDICTE MORITSGÅRD F141289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Høgenausen 10 6823 SANDANE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Veg 1153 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	111 Furset	Tettsted	
Valgkrets	2 Ringstad		



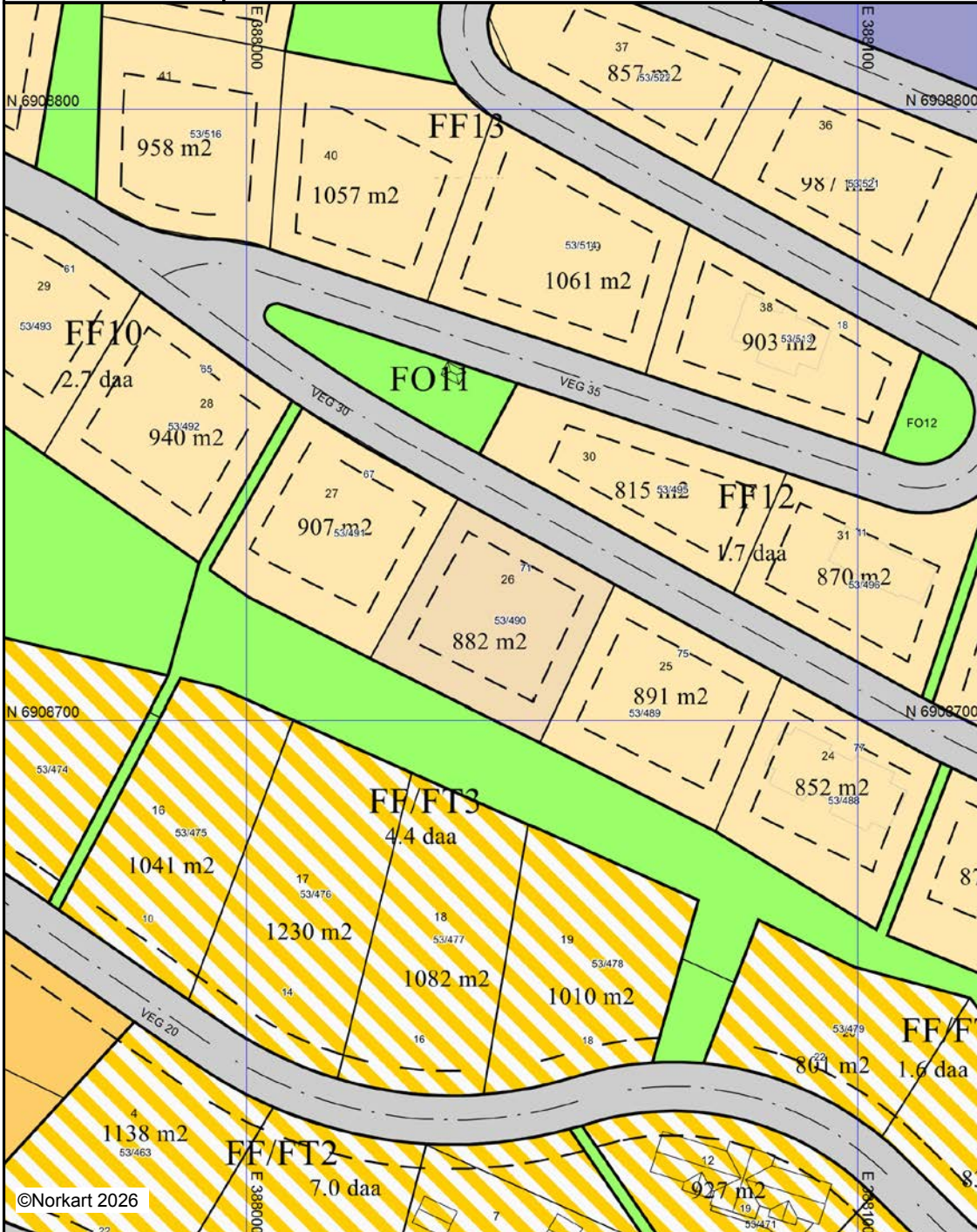
Stranda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/490
Adresse: Veg 1153 71
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Frittliggende fritidsbebyggelse
-  Konsentrert fritidsbebyggelse
-  Fritids- og turistformål
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg
-  Friluftformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør

STRANDA KOMMUNE



Reguleringsplan for felt S1-S2-S3, H37

REGULERINGSFØRESEGNER

BLAADALEN – STRANDAFJELLET

PLANID: 2020004

Føresegner datert 11.10.2013, justert 19.06.2014, revidert 22.04.2021, 23.08.2022 og
28.10.2024

Godkjent av Stranda kommune 28.10.2024

§ 1. REGULERINGSFØREMÅL

Avgrensing av planområdet er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til desse formål, jfr. plan- og bygningslova § 12-5:

PBL § 12-5.1 Byggeområde og anlegg

- Frittliggjande fritidsbustader, FF
- Fritid / turistformål, FT
- Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål, FT/FF
- Fritidsbebyggelse konsentrert, FK
- Skianlegg/skiløype, SKI
- Annan offentleg eller privat tenesteyting, BAT

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkering, P

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål, FO
- Landbruks-, natur-og friluftsområde samt reindrift, LNFR1

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Flomfare

§ 2. REKKEFØLGJEKRAV

1. Utbygging innanfor planområdet kan ikkje skje før tilkomst, vatn og avlaup er godkjent av kommunen og ny avkjøring frå Fv. 60 er ferdig opparbeidd. Kulverter under tilkomstveg for skiløype

Side 1 av 4

skal byggjast samtidig med vegen.

2. Før området kan byggast ut må steinblokker som har fare for å rase sprengjast ut.

§ 3. FELLESFØRESEGNER

1. Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til gjeldande lovverk med forskrifter og vedtekter.
2. Det faste utvalet for plansaker kan, innafor ramma av lovverket, gje dispensasjon frå plan- og reguleringsføresegner.
3. Når reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje tillate å etablere privatrettslege særavtalar som er i strid med reguleringsplan.
4. Kommunen har krav om utbyggingsavtalar.
5. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Møre og Romsdal fylkeskommune, slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt krav for dette.
6. Bygg skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser.

§ 4. BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG

4.1 Generelle føresegner

1. Ved byggesøknad skal det liggje føre ein detaljert situasjonsplan som viser nøyaktig plassering av bygg, veger og parkering. Prosjekteringa skal vise terrenget og plassering av bygningar, med avstand til nabogrense og veg, både i plan og vertikalt. Det skal også visast i plan og snitt den delen av tomta som har terrenginngrep, og vise terrengbehandling. Situasjonsplan skal vera i målestokk 1:200 eller 1:500.
2. Bygningane skal utformast i samsvar med kommunen sine retningslinjer for byggeskikk, med omsyn til karakter og stiluttrykk, utforming av vindauger og fargebruk. Bygningane skal som hovudregel utformast med trekledning, betong, stein eller glas. Taktekke skal vere torv, skifer eller tre-/flistak.
3. Parkeringsplassar skal opparbeidast på eigen grunn, og parkeringsplassar på terreng skal visast på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.
4. Plassering av avkjørslar (vist på plankartet med piler) er rettleiande. Ved justering av plasseringa må det dokumenterast at avkjøringa ikkje kjem i konflikt med vegkryss, kurvatur og liknande.
5. Ved frådeling av tomter kan det gjerast mindre justeringar av grensene for å få betre tilpassing til terrenget.
6. Dersom det på grunn av bratt terreng er nødvendig med breiare grøfteareal i samband med vegbygging, kan del av skjæring/fylling leggjast innafor tomteareal.
7. Bygningar skal planleggjast og plasserast slik i terrenget at ein unngår store terrenginngrep, og dei skal tilpassast eksisterande bygg. Der det er store høgdeskilnader, kan det krevjast at bygg vert trappa ned i terrenget. Som sikringstiltak mot skred skal det takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon innafor området.
8. Det er ikkje tillate med inngjerding av byggeområda eller tomtene.

4.2 Frittliggjande fritidsbustader, FF

1. I områda FF1 – FF6 og FF8 – FF15 er det tillate å oppføre frittliggjande fritidsbustader.
2. Det kan byggjast inntil $BYA = 200 \text{ m}^2$ pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m^2 . Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekontene. Dette kan fråvikast når terrenget

Side 2 av 4

tillet det.

3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.3 Fritid/Turistformål, FT

1. Det er tillatt å byggje ut BYA= 50 %.
2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.
3. Bygningane i område FT1-FT2 kan ha gesimshøgde inntil 8,0 m og mønehøgde inntil 10,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileiar «Grad av utnytting» (H-2300). I område FT3 til FT8 kan gesimshøgde vere inntil 9,8 m, mønehøgde 12,5 m.
4. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng.
5. I parkeringskjeller underetasje FT1 og FT2 er det tillatt med tekniske anlegg, elektro og ventilasjon. Tekniske anlegg skal plasserast sikkert mot flaum. Bygg skal dimensjonerast slik at dei tåler flaum.
6. I områda er det tillate å byggje ut for fritids- og turistformål.
7. Det kan etablerast servicefunksjonar innanfor område FT1-FT8.

4.4 Frittliggjande fritidsbustader/fritid/turistformål, FF/FT

1. I områda FF/FT1 – FF/FT6 er det tillate å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.
2. Det kan byggjast inntil BYA = 200 m² pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m². Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.
3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng i tråd med veileidar «Grad av utnytting» (H-2300). Høgde på synleg grunnmur skal som hovudregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
4. Det skal vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. tomt, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad.

4.5 Fritidsbebyggelse-konsentrert, FK

1. I område FK er det tillat å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.
2. Bygga kan førast opp med saltak, pulttak eller flatt tak.
3. Det er tillatt å byggje ut BYA= 50 %.
4. Fritidsbustader oppførast med inntil 5,5 m gesimshøgde og med mønehøgde 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
5. Innanfor området skal det vere plass til minimum to parkeringsplassar pr. eining, samt plass til sykkelparkering. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av bygningane.

4.6 Skianlegg, skiløyper, SKI

Innafor områdene SKI1, SKI2 og SKI3, kan det tilretteleggast for nedfartsområde for alpinanlegget og skiløype som også kan nyttast til sommaraktivitetar.

Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte langs vassdraget.

4.7 Annan offentleg eller privat tenesteyting, BAT

Innanfor område BAT skal det leggjast til rette for offentleg eller privat tenesteyting (renovasjon mm). Området kan nyttast til tekniske anlegg for planområdet.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Kjøreveger, private samleveggar, har regulert vegbredde minimum 8 meter, med opparbeidd vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.
2. Private kjørevegar til hytter skal byggjast etter normal for landbruksveggar, vegklasse 3, med regulert vegbreidde 4 meter og opparbeidd vegbreidde 3 meter inkludert vegskulder. Terrengfylling utover regulert breidde kan godkjennast der dette er nødvendig.
3. Vegskråningar og -fyllingar skal planerast og tilsåast snarast etter bygging, slik at dei har god estetisk utsjånad.
4. Parkeringsareal som er vist på plankartet skal opparbeidast, og skråningar/fyllingar skal tilsåast. Parkeringsarealet skal nyttast av bebuarar på tomt H37-17 og tomt 53 og 54.
5. Ved endeveg innanfor revidert planområde skal det opparbeidast vendehammar som tilfredsstiller Stranda kommune sine retningslinjer for tilrettelegging for utrykkingskøyretøy.

§ 6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområde, FO

1. Friluftsområda skal sikre den frie ferdselen langs vassdraget og mellom hytteområda. Det kan opparbeidast løyper og tur- og sykkelstiar i området. Ved rydding skal det takast omsyn til vegetasjon og terrengformasjonar.
2. Det er tillate med oppføring av mindre tekniske installasjonar innanfor området. Tiltak må omsøkast i tråd med krav.
3. Det skal oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte langs vassdraget.

6.2 Naturområde, LNFR

1. Naturområda LNFR-N1 og LNFR-N2 er bratte område som vert liggjande urørt, utan tilrettelegging eller tekniske inngrep. I LNFR-N2 skal ikkje skogen hoggast, anna enn vanleg skjøtsel.
2. Det er tillate med oppføring av mindre tekniske installasjonar innanfor området. Tiltak må omsøkast i tråd med krav.

§ 7. HENSYNSSONER

I sør, mot elva, er det sett av hensynssoner, H320-1 til H320-7 som viser 200 års flaum. Bygningar og tiltak innanfor hensynssona skal leggjast på kote for flaumsikkert nivå (inkludert sikkerhetsmargin på 50 cm) i tråd med anbefaling i flaumrapport «Flomvurdering – Strandafjellet», Asplan Viak, 20.12.2019. 4,0 høgdemeter over normalvasstand. Innafor denne sona kan det plasserast parkeringsrom eller parkeringsplassar, men ikkje rom for fast opphald eller med tekniske installasjonar.



Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/490
Adresse: Veg 1153 71
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

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



Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhald

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

3.1.3) Fritidsbusetnad.....	18
3.1.3) Sentrumsføremål.....	18
3.1.4) Forretning.....	19
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting	19
3.1.6) Fritids- og turisme.....	19
3.1.7) Råstoffutvinning	19
3.1.8) Næringsverksemd BN.....	19
3.1.9) Idrettsanlegg BIA.....	19
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg	19
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål	21
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	22
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet	22
3.2.2) Hamn	23
3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)	24
3.3) Grønstruktur.....	24
3.3.1) Friområde (GF_#)	24
3.3.2) Naturområde (GN_#)	24
3.3.3) Turveg	24
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område).....	25
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a).....	25
3.4.2) LNF -spreidd næring (LSN_#).....	25
3.4.3) LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen).....	25
3.4.4) Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket.....	25
3.4.5) Vernskog	26
3.4.6) 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 føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

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

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

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)

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

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

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

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

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

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

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

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

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

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

BOP_1 – Geiranger

Føresegner for formålet:

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

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

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

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

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

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

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådelling 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 offentleg 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 driftskostnadar utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet. Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknytning til offentleg 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 offentleg 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.	Sykkel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 2*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m ²	2	1 – 2*

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

* Retningsline

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

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

Føremål	P-føremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 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./båt plass	0,5	0,1**

* Skal ikkje reknast i BYA

** Retningsline

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4

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

Liabygda:

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

Geiranger:

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

Sunnylven:

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

Stranda:

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

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

2.9) Fortetting - retningsline

Bustad*Hellesylt*

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

Liabygda

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

Stranda sentrum

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

Fritidsbustadar*Hevsdalen*

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

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

Teknisk forprosjekt

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

Overvasshandtering

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

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

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)

Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å støtte 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/leidingar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

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

2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved regulering av 10 eller fleire bueingar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueing 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 bueingar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueing etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

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

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

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

2.16) Støy

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

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

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

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

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

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

Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

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

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

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

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

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

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

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdelsårar, 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, oppankingsmoglegheiter utanfor kai

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

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

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

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

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

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

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

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

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

2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot 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 matrikkelova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

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

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

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

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

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

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

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

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

Minste uteopphaldsareal (MUA)

For kvar bueing 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 bueing, 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 bueingar utanfor byggjegrænse innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og i einkilde 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 dimensjonast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonast 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, plating eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

3.1.3) Sentrumsføremål

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

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

3.1.4) Forretning

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

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

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

BFT_7 Hellesylt

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

Sunnlyven:

BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:

BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) Naust

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindaug si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegge 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 først opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggt teknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarende nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarende brannteknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
16. Ved søknad om løyve til frådelling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turveggar, grøntareal m.m.

iii) Flytebrygger retningsline

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

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

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

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

Liabygda

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

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

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

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

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

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

Geiranger:

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

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

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:

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

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

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

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

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

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

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

Stranda:

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

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

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

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

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og 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 grønstruktur (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

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

3.3.1 Friområde (GF_#)

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

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

3.3.2 Naturområde (GN_#)

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

3.3.3 Turveg

Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrenntilpassing 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 frittliggende småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan først opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

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

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

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

Kommuneplanen gjev høve til 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 Landbruksrådgeving nyttast.

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje 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.
- Tilkomstveg 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 førest opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#

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

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

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

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

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

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

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#

For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) [LOV-1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Infrastruktursone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav b](#)) og [retningslinje for omsynssone H_400](#)

4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur

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

4.3) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c](#)) og [retningslinje for omsynssone H_500](#)

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

- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, 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 bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

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

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

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

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

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

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

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

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

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

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

- *Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.*
- *Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggest 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 høgspentliner. 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	Langøyilia 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 ferisenter	29.01.2020

4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

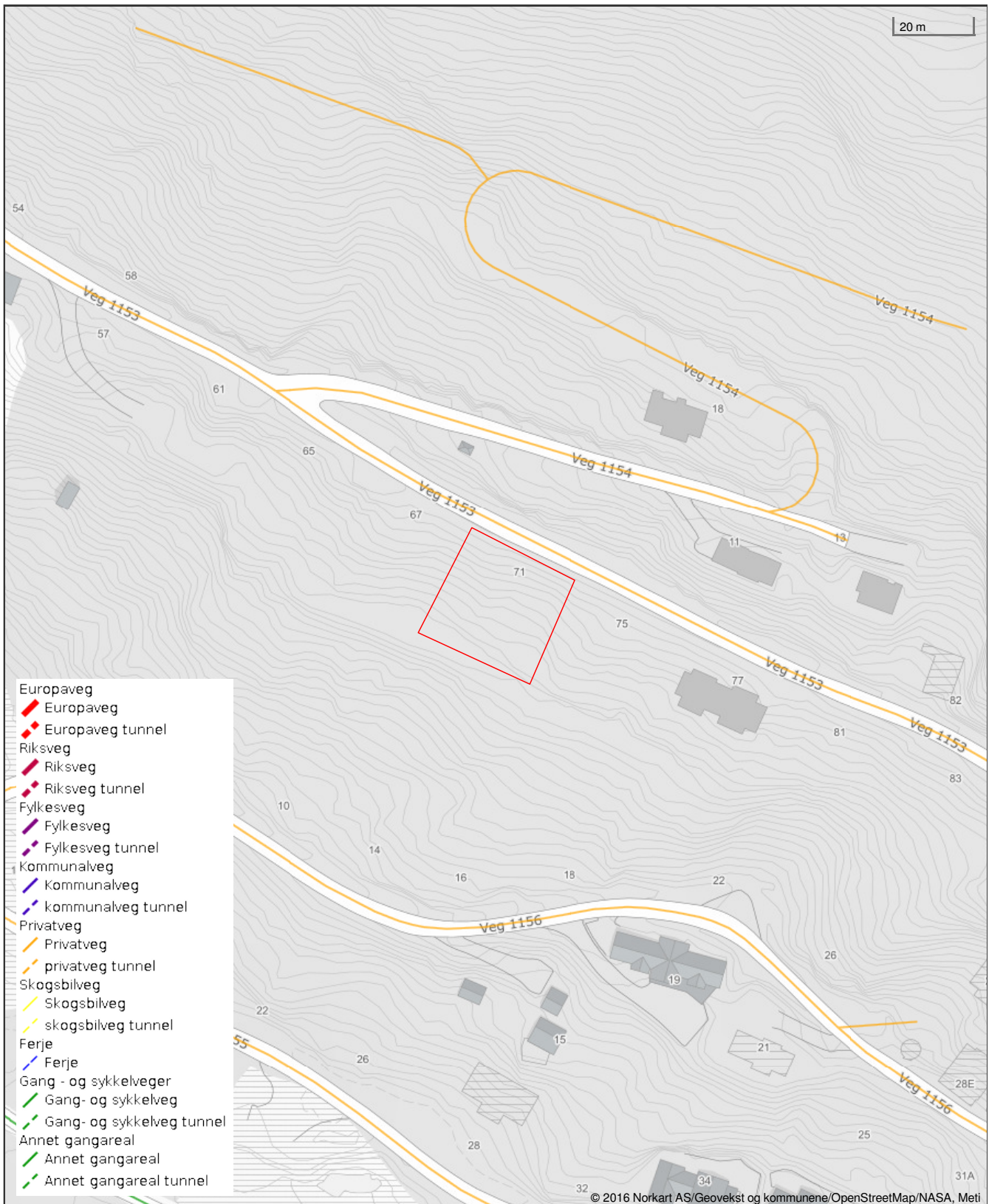
Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtak av arealdelen.

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.



Vegstatuskart for eiendom 1525 - 53/490//



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

Grunnkart

Eiendom: 53/490
Adresse: Veg 1153 71
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinjeektiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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.

EIGEDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR STRANDA KOMMUNE

KAPITTEL 1 – SAKKUNNIG NEMD

§1-1 I medhald av eigedomsskattelova §8 A-3(4) vel Kommunestyret ei sakkunnig nemd til å verdsetje eigedomar i Stranda Kommune på bakgrunn av forslag frå innleigde synfaringsmenn.

Til å handsame klager vel Kommunestyret i medhald av eigedomsskattelova §20 ei eiga klagenemd.

Sakkunnig nemd skal vere samansett av tre medlemmar (leiar, nestleiar og eitt medlem). I tillegg skal det velgjast tre varamedlemmar i rekkefylgje. Klagenemda skal vere samansett av tre medlemmar og tre varamedlemmar.

Kommunestyret vel leiar og nestleiar for den sakkunnige nemda og klagenemda.

Valperioden fylgjer kommunevalperioden.

§1-2 Valbare og pliktige til å motta val som medlem av sakkunnig nemd eller klagenemd er dei som er pliktige til å motta val til Kommunestyret. Medlem i Formannskapet kan ikkje vere med i sakkunnig nemd eller klagenemd, jf. Eigedomsskattelova §21.

Ein medlem er inhabil til å delta i taksten når medlemmen

- a. sjølv er eigar, panthavar eller leigebuar til eigedomen,
- b. er i slekt eller i verskap med ein som er nemd under punkt a. i opp- eller nedstigande linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c. er, eller har vore gift, partner eller trulova med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterborn til eigar,
- d. er verge for ein person som nemd under punkt a.,
- e. er styrar eller medlem av styret for eit selskap, ei foreining, Sparebank, stifting eller offentleg innretning som er eigar, panthavar eller leigebuar til eigedomen,
- f. er medlem av Formannskapet.

Likeins er ein medlem ugild når andre særeigne omstende ligg føre som er eigna til å svekke tilliten til medlemmen sin evne til å vere upartisk.

Nemnda avgjer sjølv om ein medlem er ugild.

§1-3 Medlemmar i sakkunnig nemd og klagenemd pliktar å stille til alle møte i dei respektive nemdene, med mindre det ligg føre lovleg forfall.

§1-4 Nemdene kan be eigedomsskattekontoret tilkalle sakkunnig hjelp til å gje vegleiande utsegn på bygningstekniske, maskintekniske, juridiske og andre område når dette vert sett på som naudsynt.

Dei sakkunnige deltek ikkje i sjølve takseringa.

KAPITTEL 2 – FØREBUING AV TAKSERINGA

§2-1 Økonomiavdelinga fungerer som eigedomsskattekontor. Det pålegg eigedomsskattekontoret å syte for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkunnig nemd og sakkunnig ankenemd.

§2-2 Eigedomsskattekontoret utarbeider ei liste over eigedomar som sakkunnig nemd vert invitert til å vurdere.

Det vert laga ei eiga liste over eigedomar som er fritekne for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova §§5 og 7. Eigedomar som er fritekne etter §5 skal ikkje takserast. Rådmannen avgjer om eigedomar som er fritekne etter §7 skal takserast.

Det skal også setjast opp ei eiga liste over verk og bruk.

§2-3 Eigedomsskattekontoret førebur takseringa ved å hente inn tilgjengeleg informasjon om den einkilde eigedom. Eigaren vert gjort kjend med dei opplysningane om eigedomen som kommunen har, og har rett til å uttale seg om desse. Eigedomsskattekontoret kan be eigaren levere ut opplysningar som kan få noko å seie for taksten, jf. eigedomsskattelova §31.

§2-4 Eigedomsskattekontoret engasjerer synfaringsmenn i samråd med sakkunnig nemd. Kvar synfaringsmann vert tilvist eit takstdistrikt eller liste over verk og bruk.

KAPITTEL 3 – GJENNOMFØRING AV TAKSERINGA

§3-1 Leiaren av sakkunnig nemd er, i samarbeid med eigedomsskattekontoret, ansvarleg for å planleggje og leie arbeidet med takseringa. Eigedomsskattekontoret sin leiar skal innkallast til alle møte i sakkunnig nemd og klagenemd.

Eigedomsskattekontoret fastset tidspunkt for takseringa i samråd med sakkunnig nemd og tidspunkt for synfaring i samråd med synfaringsmennene.

§3-2 Før den alminnelege takseringa vert starta skal sakkunnig nemd drøfte alminnelege retningslinjer for takseringa for å sikre størst mogleg einsarting i vurderingane.

Sakkunnig nemd skal foreta prøvetaksering for å fastsetje prisnivået for takseringa.

Sakkunnig nemd kan vedta sjablongar for bruk i takseringa. Sjablongane skal vere eit hjelpemiddel for å kome fram til omsetjingsverdien på eigedomen, og skal ta høgde for at eigedomen sin standard, kor tenleg eigedomen er og kor eigedomen ligg kan ha verknad på verdien.

Det skal førast protokoll over forhandlingane i sakkunnig nemd.

§3-3 Sakkunnig nemd er i samarbeid med eigedomsskattekontoret ansvarleg for å gje synfaringsmennene informasjon og veiledning om korleis dei alminnelege retningslinjene skal praktiserast. Prøvetaksering bør finne stad med så vel sakkunnig nemd som synfaringsmennene til stades for å sikre einsarta praksis.

§3-4 Eigedomen sin eigar vert varsla om at eigedomen skal takserast. Varsel kan gis ved å be skatteytar gi eller stadfeste opplysningar om eigedomen, sjå vedtektene §2-3.

§3-5 Eigedomane skal i alle tilfelle synfarast av ein synfaringsmann. I samanheng med synfaringa skal synfaringsmennene utarbeide eit forslag til takst.

Forslaget til takst bør innehalde grunnlagsdata og prinsippa for verdsetjinga. Forslaget bør også nemne særlege føremon som har vesentleg innverknad på taksten.

Ved taksering av trulege verk og bruk bør takstforslaget også innehalde dei opplysningane som er naudsynte for at sakkunnig nemd skal kunne ta stilling til om eigedomen er kvalifisert som verk og bruk.

Om maskiner og tilhøyrse vert teke med i taksten i medhald av eigedomsskattelova §4-2, bør takstforslaget gjere reie for kvifor vilkåra for dette er oppfylde.

Synfaringsmannen vurderer om det er grunn til å fotografere eigedomen. Ved taksering av verk og bruk bør fotografering alltid skje.

- §3-6 Sakkunnig nemd set i møte fast takstane på grunnlag av dei forslaga som synfaringsmennene har utarbeida.

Sakkunnig nemd tek i samband med fastsetjinga av taksten stilling til om den einskilde eigedomen er ein del av eigedomsskatteområdet (dersom dette er avgrensa til område heilt eller delvis utbygde på byvis), eller skal beskattast som verk og bruk, samt kva for slag utstyr og ting som skal takast med i taksten, jf. eigedomsskattelova §4 tredje og fjerde punkt, og kva for eigedomar som skal fritakast for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova §5.

Det bør utarbeidast særskilt forslag for grunn og bygning dersom dei er eigde av forskjellige skatteytarar.

Synfaringsmennene deltek ikkje i sakkunnig nemd si fastsetjing av taksten.

- §3-7 Det skal gis ei kort grunngjeving for taksten som ikkje kan være kortare enn at det er mogleg for skattytar å forstå korleis taksten er fastsett. Grunngjevinga skal innehalde prinsippa for verdsetjinga og kva for kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den einskilde eigedomen. Grunngjevinga kan gjes på eit skjema som syner kva for faktiske opplysninger om eigedomen og kva for sjablongverdiar som er brukte. For verk og bruk vil det ofte vere naudsynt med ei grundigare grunngjeving.

KAPITTEL 4 – OMTAKSERING OG SÆRSKILD TAKSERING

- §4-1 I perioden mellom dei alminnelege takseringane kan omtaksering / særskild taksering gjennomførast etter dei retningslinene og vilkåra som kjem fram av eigedomsskattelova §8 A-3, 5. og 6. ledd.

Fristen for å krevje omtaksering er 1. november i året forut for skatteåret.

Sakkunnig nemd tek stilling til om vilkåra for omtaksering / særskild taksering er stetta.

Verdsetjing bør skje etter dei same prinsipp og same prisnivå som ved forrige alminnelege taksering.

Skattytar vert orientert om taksten ved melding om vedtak.

For klage gjeld kapittel 5.

KAPITTEL 5 – KLAGE

- §5-1 Skattytar kan klage på taksten og/eller utskrivinga innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av utsending av skatteseddel og kunningjeringa av at eigedomsskattelisten er lagt ut. Klage over taksten kan fremjast kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eigedomsskatten, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare.

- §5-2 Sjølv om klagaren har oversete klagefristen kan klaga handsamast såframt:
- Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for å ha oversete frista eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
 - Det utifrå særskilde grunnar er rimeleg at klaga vert prøvd.

- §5-3 Dersom klaga gjeld eit vedtak som er fatta av Eigedomsskattekontoret i fyrste instans kan Eigedomsskattekontoret handsame saka og oppheve eller endre vedtaket dersom det finn klaga grunngjeve.

Dersom Eigedomsskattekontoret ikkje finn grunn til å gje klagar medhald, skal saka utan opphald sendast over til klagenemda.

- §5-4 Ved klage over vedtak fatta av sakkunnig nemd, sender Eigedomsskattekontoret dokumenta i saka over til sakkunnig nemd. Sakkunnig nemd kan endre taksten i skattyters favør dersom nemda finn at klagen er grunngjeve. I motsett fall vert klagen sendt til klagenemda.

- §5-5 Ved klage over taksten skal klagenemda dra på synfaring av eigedomen.
- §5-6 Klagenemda skal utarbeide ein protokoll med ei kort grunngjeving for vedtaket. Protokollen skal syne kva faktum og rettsbruk vedtaket bygger på, og kva for prinsipp for verdsetjing som er brukte ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagaren sine merknadar.
- §5-7 Klagenemda kan prøve alle sider av saka, og kan gjere om vedtaket til ugunst for skattytar, jf. eigedomsskattelova §17.
- Retten til å rette utskrivinga til ugunst for skattytar går tapt om ikkje retten er nytta innan 1. mars året etter utskrivinga. Dersom feilen har samanheng med at eigaren har brote opplysningsplikta eller plikta til å medvirke til synfaring, kan utskrivinga rettast innan tre år frå utgangen av skatteåret.
- Taksten kan likevel rettast til ugunst for skattytar med virkning framover i tid.
- §5-8 Klagen har ikkje oppsetjande verknad.

KAPITTEL 6 – YMSE FØRESEGNER

- §6-1 Kommunestyret fastset godtgjersle til medlemmane av sakkunnig nemd og klagenemd samt synfaringsmennene.
- Eigedomsskattekontoret fastset godtgjersla til sakkunnige som nevnt i §1-4
- Eigedomsskattekontoret syter for utbetaling av godtgjersle.
- §6-2 Ved utskriving av eigedomsskatt for fyrste gong må alminneleg taksering vere avslutta innan utgången av juni månad i skatteåret. I åra etterpå skal eigedomsskatten så vidt det er mogleg vere utskriven, og skattelistingene vere gjort offentlege, innan 1. mars i skatteåret. Fyrste året eit eventuelt botnfrådrag vert innført er fristen 1. april.
- §6-3 Eigedomsskattekontoret skal føre eigedomsskattelite med slikt innhald som er nevnt i eigedomsskattelova §15. Lista skal liggje ute til offentlig gjennomsyn i minst tre veker etter at det er kunngjort at lista er lagt ut. Det skal kunngjerast i lokalpressa når og kor utlegginga finn stad. Kunngjeringa skal innehalde opplysningar om fristen for å krevje overtakst (6 veker) og kven kravet skal sendast til.
- Samstundes med at eigedomsskattelite vert lagt ut skal skatteseddel sendast til skatteytar.
- §6-4 Eigedomsskatten forfell til betaling etter dei terminar som Kommunestyret fastset.

-oOo-

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.

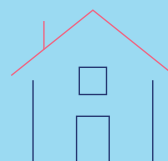
Hva koster forsikringen?

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0129/26

Adresse: Veg 1153 71, 6200 STRANDA, gnr. 53, bnr. 490 i
Stranda kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.07.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ 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/