Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bankgata 4, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52, bnr. 164, snr. 5

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15031-1253 **Referansenummer:** NW2066

Autorisert foretak: Steinar Belsby

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

Norsk takst

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

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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet med adreesse Bankgata 4 i Stranda sentrum.
Leilighet i 2. etg med front mot aust og vest. (Gjennomgåande)
Leilighet med 1 (2) soverom, kjøkken, stue og bad, samt bod.
Felles trappeoppgang, samt heis i bygningen.
Pen leilighet av nyare dato.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

Himling:
Bygning har himling med malte takplater.

Vegger:
Bygning har i hovedsak malte flater.

Gulv:
Bygning har parkett og flis som overflate på gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad med flis på gulv og vegg.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.
Opplegg for v.maskin.
V.v. bereder på 113 l.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken frå byggeår med glatte fronter.
Malte/lakka fronter.
Innredning til tak.
Over- og underskap.
Laminert benkeplate.
Downlights.
Innredning med kjøl/frys, steikeovn og keramisk platetopp.
Oppvaskmaskin og nedflet oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmepumpe med innblåsing på stue.
Varmtvannsbereder på 113 l frå byggeår.
Ventilasjonsanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt på 958,1 m2.
Tomt er opparbeidd.
Dette består av påståande bygg og trafikkareal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	3 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

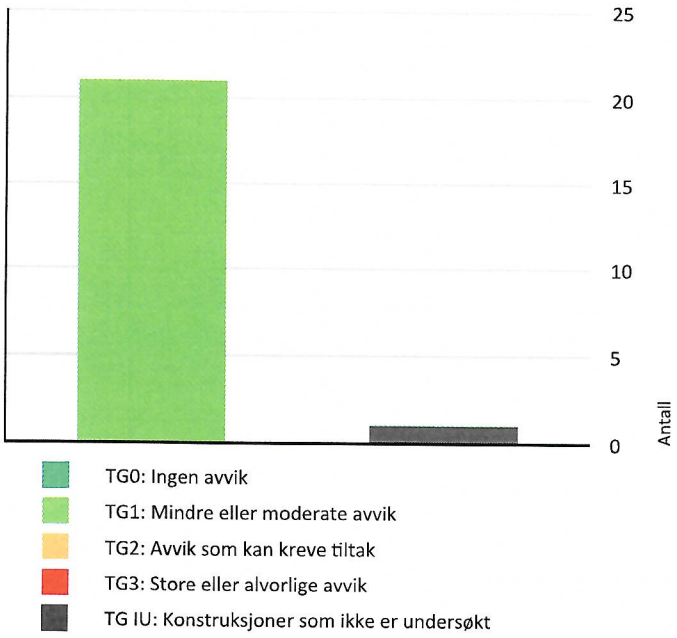
Boligbygg med flere boenheter

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

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Standard
Bygningen har god standard

Vedlikehold
Godt vedlikehald

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Nye vindu frå byggeår.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Dør til balkon med skyvedør.
Brannklassifisert dør til bod.
Lyd- og brannklassifisert inngangsdør.
Dør frå off. veg til hovedinngangsparti i aluminium.

Årstall: 2022



Dør frp felles gang til leil. samt heis.

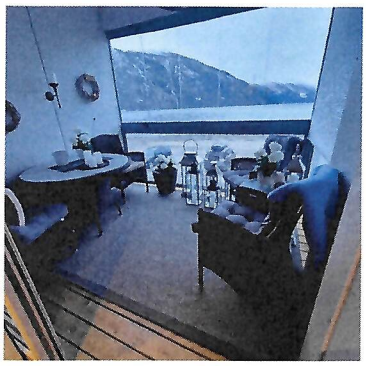


Heve-skyvedør til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglassa balkong.
Dekke av tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



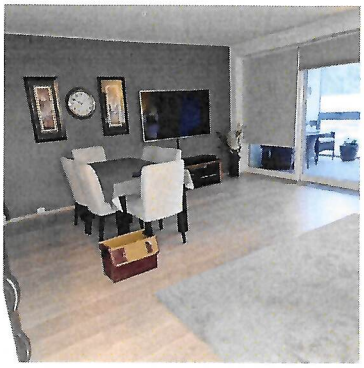
Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på alle gulv unntatt bad som har flis.
Vegger har malte overflater.
Himling er malt.

Tilstandsrapport



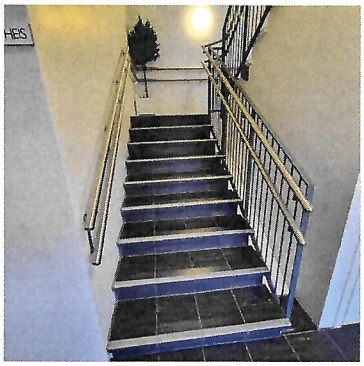


TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Betongdekke frå byggeår.

TG 1 **Innvendige trapper**

Betongtrapp frå 1. til 2. etg.
Rekkverk og handløper av metall.



TG 1 **Innvendige dører**

Malte glatte dører i kvit utføring.
Skyvedør til hovedsoverom.

Årstall: 2022



Skyvedør



Inngangsdør frå trapperom

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Garderobeskap i gang og på soverom med skyvedører.

Årstall: 2022



Garderobe i gang

Tilstandsrapport



Garderobe på soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

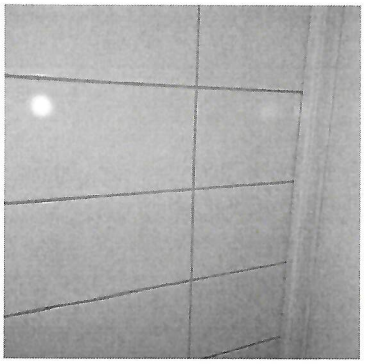
Dokumentasjon føreligg

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er flis på vegg.
Malt himliung.

Årstall: 202 **Kilde:** Offentlig informasjon



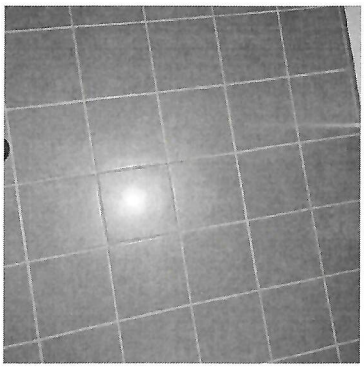
Vegger

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagd gulv.
Gulv frå byggeår.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon



Flis på gulv

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran synleg i sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

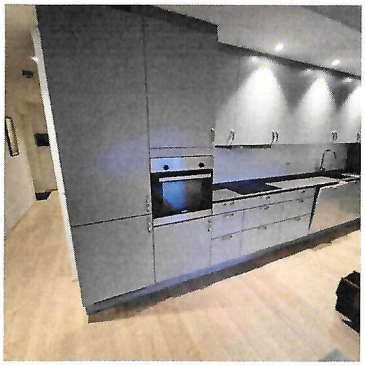
Dusj med innv mål på 95 x 95 cm.
Vegghengd toalett.
Vask m/innredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank på 113 l.
Sluk av plast.

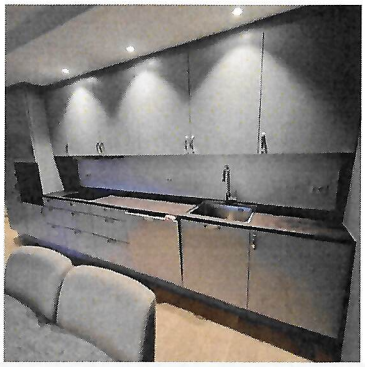


Tilstandsrapport









ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon med aggregat plassert i bod.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rørførende ledninger ligger mot kjøkken

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning frå 2022.
Innredning med glatte fronter.
Praktisk innredning.

Årstall: 202

ETASJE > KJØKKEN 2

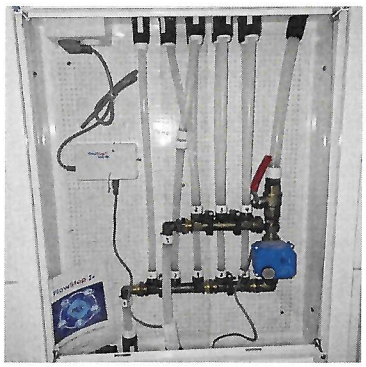
TG 1 **Avtrekk**

Anlegg plassert på bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør-i-rør frå byggeår.



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.
Utført etter regelverk på oppføringstidspunkt.

Årstall: 2022

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 **Ventilasjon**

Aggregat plassert i bod.

Årstall: 2022



TG 1 **Varmtvannstank**

V.v. tank på 113 l plassert på bad.



Aggregat på bo

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Varmepumpe er montert med innblåsing på stue.
Aggregat plassert i tilknytning til veranda.



TG 1 **Andre installasjoner**

Varmepumpe er montert.

Årstall: 2022





Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Normalt lukka anlegg.
Utført av godkjend bedrift.
Anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

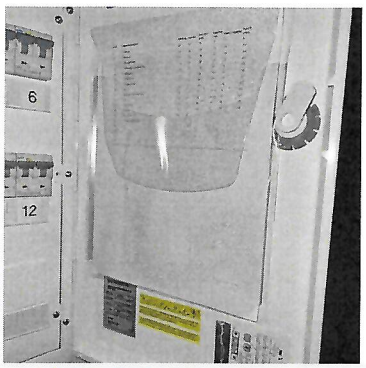
Inntak og sikringsskap

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

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

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygg oppført i 2022 og etter gjeldande regelverk på oppføringstidspunkt.

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Bod, Annet (Soverom)

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 050 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 050 000**

Markedsvurdering
Pen leilighet i Stranda sentrum.
Leilighet i 2. etg med trapp og heis.
Gjennomgåande aust/vest.
Inngalssa balkong

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Eigedomsskatt	Kr.	3 713
Vassavgift	Kr.	2 278
Avløpsavgift	Kr.	3 310
Fellesutgifter	Kr.	15 876
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 550 000**

Bankgata 4, 6200 STRANDA
Gnr 52 - Bnr 164
1525 STRANDA

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

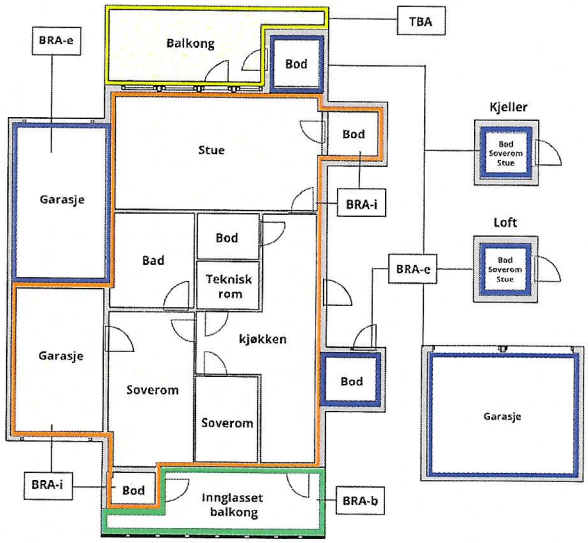
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64	5		69	8
SUM	**64**	**5**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom 2, stue, kjøkken 2, annet (soverom)	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	64	5

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Steinar Belsby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	164		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bankgata 4

Hjemmelshaver
Arnesen Magne Anker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg i Stranda sentrum med adresse Bankgata 4

Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomt er på 958,1 m2.
Tomt er opparbeidd med påstående bygg og trafikkareal.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
392 201	2023	Som primærbolig

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2016		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.04.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.10.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2015		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	03.10.2023		Gjennomgått		Nei
Ligningskontor	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NW2066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bankgata 4, 6200 STRANDA

13 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bankgata 4	Bankgata 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpekontrakt ble signert september 2022 og min far flyttet inn i den våren 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Arnesen, Jonny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74480554

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arnesen, Jonny	**2026-01-13**

Identification

bankID Arnesen, Jonny

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Arnesen, Jonny	13/01-2026 12:07:12	BANKID

enova

Energiattest



Adresse **Bankgata 4, 6200 STRANDA**	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252030**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17131842**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **164**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 968 kWh**



Bankgata 4, 6200 STRANDA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bankgata 4, 6200 STRANDA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

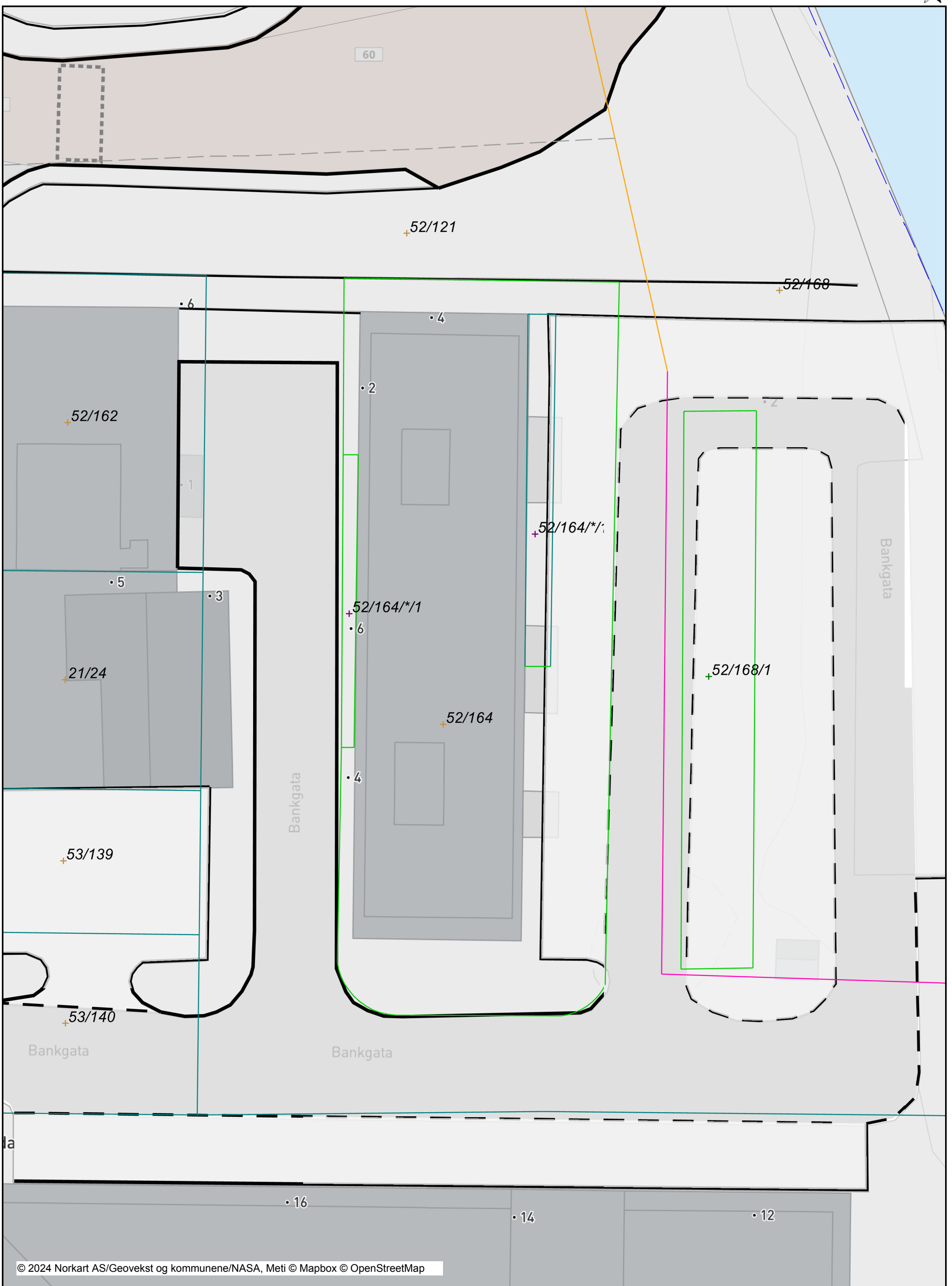
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.10.2024 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

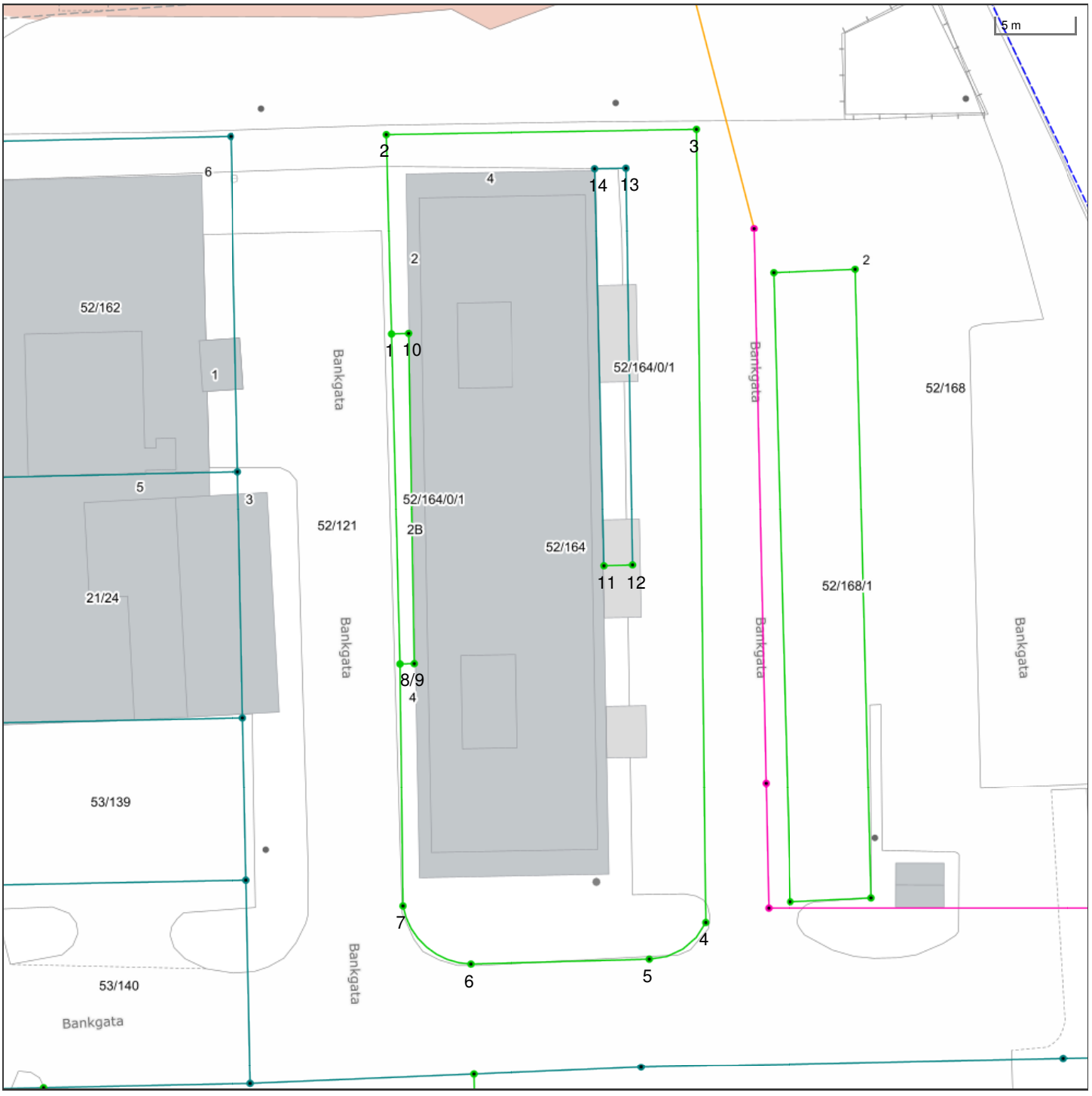
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Seksjon
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Parkeringsområde
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegskulderkant
- Veg

Utskriftsdato: 02.12.2025

Eiendomskart for eiendom 1525 - 52/164//5



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	958,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6910151,79	**Øst**	393664,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6910171,23	393657,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	1,09	
2	6910183,97	393657,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,74	
3	6910183,68	393677,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,83	
4	6910133	393676,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,69	
5	6910130,78	393672,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,54	4,09
6	6910130,83	393661,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,43	
7	6910134,67	393657,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	4,47
8	6910150,14	393657,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	15,47	
9	6910150,13	393658,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
10	6910171,23	393658,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,10	
11	6910155,98	393670,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,40	
12	6910155,98	393672,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
13	6910181,35	393672,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,37	
14	6910181,38	393670,93	14 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	2,00	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.01.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	34/1000	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Reseksjonering	20.12.2022 20.12.2022	22/1364	Tinglyst 11.01.2023	
Seksjonering Reseksjonering	09.12.2015 09.12.2015	2015001388	Tinglyst 16.01.2016	52/164 (-262,8), 52/164/0/1 (262,7) 52/121, 53/131

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESEN MAGNE ANKER F190349*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bankgata 4	H0202	52/164/0/5	76,2	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Bankgata 4	H0202	52/164/0/5	76,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bankgata 4

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17131842		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	10.10.1900
2	17131842	4	Ombygging	Ferdigattest (FA)	24.04.2023

1: Bygning 17131842: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 10.10.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1454,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	941,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2396,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1610,8
Har heis	Ja	BTA Annet	1039,6
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2650,4
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.01.1900	10.01.1900	
Tatt i bruk	10.10.1900	06.05.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bankgata 4	H0202	52/164/0/5	76,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	337,5	0	337,5	365,4	0	365,4
H03	5	535,6	0	535,6	600,9	0	600,9
H02	4	387,1	140	527,1	423,8	162,8	586,6
H01	0	194,3	301,7	496	220,7	333,2	553,9
K01	0	0	500	500	0	543,6	543,6

2: Bygningsendring 17131842-4: Ombygging, Ferdigattest 24.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	343,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-343,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	400
Har heis	Nei	BTA Annet	155
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	555
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.06.2022	28.06.2022	2022000449
Igangsettingstillatelse	17.08.2022	17.08.2022	2022000449
Midlertidig brukstillatelse	31.01.2023	31.01.2023	2022000449
Ferdigattest	24.04.2023	28.04.2023	2022000449

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bankgata 4	H0202	52/164/0/5	76,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	343,9	-343,9	0	400	155	555

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/164

Bruksnavn	ALFHEIM III	Beregnet areal	958.1
Etablert dato	05.09.1962	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910151.79	393664.82	0	Ja	958.1	

I2
Industri
Maks BYA=60%

Område for plassering av pullert

H220_3
Gul støysone, djupvasskai

F/K/FL/L
Forretning/kontor/forsamlingslokaler/industri
Maks BYA=70%

K1
Djupvasskai

P
Parkering
(på bakkenivå)

PA2
Parkeringsanlegg
Maks BYA=100%

H570_12
Bevaringsverdig kulturmiljø

B7
Bustad
Maks BYA=25%

F2
Park

F1
Park, Fløten

R2
Park

H570_14
Bevaring kulturmiljø

B8
Bustad
Maks BYA=30%

H570_13
Bevaring kulturmiljø

H730_15
Gravlhaugen

B9
Bustad
Maks BYA=30%

B/F1
Bustad/forretning
Maks BYA=85%

B4
Bustad
Maks BYA=30%

B6
Bustad
Maks BYA=30%

P
Parkering

B/F/K/G1
Bustad/forretning/kontor/garasje
Maks BYA=100%

B/F/K/Be
Bustad/forretning/kontor/bensinstasjon
Maks BYA=100%

K2
Djupvasskai

Område for plassering av pullert

H210_1
Raud støysone, ferjetrafikk

TK2
Tenesteyting, kyrkjelydshus
Maks BYA=60%

B5
Bustad
Maks BYA=20%

H570_10
Bevaring kulturmiljø

B/F/K1
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=100%

F3
Park

H570_9
Bevaring kulturmiljø

TK1
Tenesteyting, kyrkje

Torg

B/F/K2
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=100%

H220_2
Gul støysone, ferjetrafikk

HS1
Hamneområde i sjø

NAV2
Naturområde i sjø og vassdrag

H190_16
Sikringstiltak Storelva

NA9
Naturområde

NA8
Naturområde

B/F/K12
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=50%

B/F/K10
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=80%

B/F/K11
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=80%

B/F/K9
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=50%

B/F/K8
Bustad/forretning
Maks BYA=45%

H570_11
Bevaring kulturmiljø

TA2
Off.tenesteyting, administrasjon

F4
Park

B1
Bustad
Maks BYA=30%

B2
Bustad
Maks BYA=30%

B3
Bustad
Maks BYA=30%

PA1
Parkeringsanlegg

TF1
Tenesteyting, forsamlingslokale
Kulturhus
Maks BYA=50%

TA1
Offentleg tenesteyting
Administrasjon
Maks BYA=100%

B/F/K13
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=85%

B/F/K7
Bustad/forretning
Kontor
Maks BYA=100%

B/F/K3
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=100%

F/K1
Forretning/kontor
Maks BYA=100%

Parkering

H1
Hotell
Maks BYA=50%

B/F/K6
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=90%

B/F/K5
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=90%

B/F/K4
Bustad/forretning/kontor
Maks BYA=90%

B/F/K/I1
Bustad/forretning/kontor/industri
Maks BYA=70%

NA3
Naturområde

H320_8
Flaumfare Storelva

H310_5
Ras- og skredfare, flodbølgje, 1/1000

H320_7
Flaumfare, stormflo

NA1
Naturområde

NAV1
Naturområde i sjø og vassdrag

NA2
Naturområde

H310_4
Ras- og skredfare, flodbølgje, 1/5000

NA4
Naturområde

Kaiområde
Maks BYA=70%

Tilkomst/ avløpsanlegg

L1
Godslager
Maks BYA=40%

N1
Naust
Maks BYA=25%

NA5
Naturområde

C2
Utvidingsareal for campingplass
3,81 daa

C1
Campingplass

H310_6
Ras- og skredfare

NA6
Naturområde

FS1
Friluftsområde i sjø

NA11
Naturområde

B/F/K/I2
Bustad/forretning/kontor/industri
Maks BYA=40%

B10
Bustad
daa
Maks BYA=20%

NA12
Naturområde

B11
Bustad
daa
Maks BYA=10%

TEIKNFORKLARING

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL §12-5 nr. 1)

- B FRITTLIGGANDE SMÅHUSBEBYGGELSE (1111)
- TK TENESTEYTING, KYRKJE (1164)
- TF TENESTEYTING, FORSAMLINGSLOKALE (1165)
- TA TENESTEYTING, ADMINSTRASJON (1166)
- C CAMPINGPLASS (1173)
- H HOTELL (1320)
- I INDUSTRI (1340)
- L GODSLAGER (1502)
- E ENERGIANLEGG (1510)
- A AVLØPSANLEGG(1542)
- N NAUST (1589)
- B/F BUSTAD/FORRETNING (1801)
- B/F/K BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (1802)
- F/K FORRETNING/KONTOR (1810)
- ANGITT BYGGE- OG ANLEGGSFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVUDFORMÅL (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5 nr. 2)

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

GRØNNSTRUKTUR
(PBL §12-5 nr. 3)

- NATUROMRÅDE (3020)
- TURVEG (3031)
- PARK (3050)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- HAMNEOMRÅDE I SJØ (6220)
- NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (6610)
- FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (6710)

HENSYNSSONER
(PBL §11-8)

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

LINJE- OG PUNKTSYMBOL:

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

Stranda kommune. Reguleringsplan med føresegner for:

OMRÅDEREGULERING - STRANDA SENTRUM

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

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

Dato: 10.03.2011

Målestokk: 1:1000

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

Oppdragsnr.: 0913

Tegningsnr.: 01

Rev.: B

FØRESEGNER
REGULERINGSPLAN FOR STRANDA SENTRUM

Føresegner datert 10.03.2011
Plankart datert 10.03.2011
Rev A: 09.09.2011
Rev B: 25.10.2011
Eigengodkjend i kommunestyret 09.11.2011, sak KOM 085/11
Mindre reguleringsendring 26.01.2017, sak PLA 008/17
Mindre reguleringsendring 31.08.2017, sak PLA 059/17
Mindre reguleringsendring 08.02.2018, sak PLA 012/18
Mindre reguleringsendring 11.04.2022, sak PLA 023/22
Mindre reguleringsendring 17.06.2024, sak PLA 045/24

1 AREALBRUK

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

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

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

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

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

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

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

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

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

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

Planen viser følgjande hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

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

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

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

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

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

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

- Bevaring av kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Støy

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

I tillegg er det vegtrafikkstøy i planområdet.

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

2.2 Grad av utnytting

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

2.3 Utforming av bygningsmassen

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

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

2.4 Byggjegrenser

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

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

Garasje / carport kan byggast inntil 1 meter frå nabogrense.

2.5 Uteareal

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

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

Utemøblering, belegning, belysning og beplantning skal utformast i samsvar med kommunen sin materialstandard, der denne er gjeldande. Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

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

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

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

2.6 Reklameskilt m.m

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

2.7 Parkering

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

2.8 Krav om detaljregulering

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

2.9 Gesimshøgder

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

2.10 Universell utforming

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

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggande småhusbebyggelse

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

I område med frittliggande bustadar kan det også innreiast hyblar.

For frittliggande bustadar og rekkehus, skal gesimshøgd ikkje overstige 6 m, og mønehøgd skal ikkje overstige 9 m.

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

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

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

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

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

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

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

B4: Området kan nyttast til blanda bebyggelse med frittliggande bustadar, og til konsentrert bustadbygging med bygningar med fleire leilegheiter.
Bygningar som grensar inn til Fagervollvegen skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. For bygning med fleire leiligheter skal gesimshøgd ikkje overstige 6 m, og mønehøgd skal ikkje overstige 9 m.
For kvar bustad i bygning med fleire leilegheiter skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 1,25 bilar for kvar bustad. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass.
Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheter. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

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

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

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

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

B10: Området omfattar to nye bustadtomter i Hagevika.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=20%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

B11: Området omfattar ein eksisterande bustadeigedom i Hagevika.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=10%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

3.2 Tenesteyting, kyrkje

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

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

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

3.3 Tenesteyting, forsamlingslokale

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

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

3.4 Tenesteyting, administrasjon

Området merka TA1 på plankartet er sett av til administrasjonsbygg.

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

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

3.5 Campingplass

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

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

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

3.6 Hotell

Område merka H1 kan nyttast til hotell med tilhøyrande funksjonar.

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

3.7 Industri

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

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

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

Bygningar kan oppførast med kjellar. Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Kjellar skal ikkje medreknast i talet på høgder. Utelagring skal avgrensast mest mogleg, og skal skje på ein ryddig måte når det er nødvendig.

3.8 Godslager

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

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=40%.

3.9 Energianlegg

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

3.10 Avløpsanlegg

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

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

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

3.11 Naust

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

Maks BYA=25%.

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

3.12 Bustad/forretning

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

Bygningar kan oppførast med kjellar.

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

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

B/F1 (Remabygget):

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

Maks BYA=85%.

B/F2:

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

3.13 Bustad/forretning/kontor

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

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

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

Maks BYA=100%

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

Gesimshøgd maks. 16 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor.
3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

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

I 2. høgda skal det gis løyve til bustad samt offentleg eller privat tenesteyting i arealet innafor seksjon 2.
For areal i sørvestre del av 52/158 (under, i og over seksjon 4) gjeld følgjande:
Maks. 4 høgder. Gesimshøgd maks. 13 m. 1. etasje kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%.

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

B/F/K3 (Pihlgården): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad, forretning eller kontor.
Maks BYA=100%

B/F/K4 (Sentrumsgården): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.
Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K5 (Øynagården): Maks. 3, min. 2 høgder.
1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.
Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K6 (Produksjonsbygget): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.
Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K7 (Fausabygget): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.
Maks BYA=100%

B/F/K8: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.
Maks BYA=40%

B/F/K9: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
Maks BYA=50%
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad.

B/F/K10: Maks. 4, min. 3 høgder (maks 3 høgder over Storgata). Gesimshøgd maks. 14 m.
Maks BYA=80%
Alle etasjeplan som har himling lavare enn høgastliggande punkt på tilgrensande gate ved nordvestre hjørne av området kan nyttast til parkering.

Dei einskilde etasjane kan nyttast slik:

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

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

B/F/K11: Mot Storgata: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.
Mot Rådhusgata: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 11 m.
1., 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor.
Bygningar kan oppførast med kjellar. Kommunen kan godkjenne at delar av bygningen som ikkje har fasade mot Storgata kan nyttast til industri.
Maks BYA=80%

B/F/K12: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 9 m. Mønehøgd maks. 11 m. Etasjetal og høgder skal reknast frå Storgatenivå. 1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. og 3. høgda kan nyttast til bustadar. Høgder lavare enn Storgatenivået kan nyttast til parkering eller forretning/ kontor med tilhøyrande funksjonar.
Maks BYA=50%

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

Maks BYA=85%

3.14 Forretning/kontor

Området merka **F/K1** på plankartet er sett av til kombinert formål forretning/kontor med tilhøyrande funksjonar.
Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3. og 4. høgda kan nyttast til kontor.

3.15 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

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

Område **B/F/K/G1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/garasje.
Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 13 m.
1.etg. kan nyttast til forretning og garasje. 2. etg. kan nyttast til forretning, kontor og garasje. 3. og 4. etasje kan nyttast til kontor eller bustad.

Område **B/F/K/Be1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/bensinstasjon. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.
1.etg. kan nyttast til forretning/bensinstasjon. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.
4. høgda kan nyttast til kontor. Maks BYA=100%. Utnyttingsgraden gir rom for at uteområdet blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Område **B/F/K/I1** (Ekornesbygget) er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri.
Området kan nyttast til industri med tilhøyrande lagerfunksjon, i samsvar med opphaveleg bruk. Ved omdisponering til bustad, forretning og/eller kontor skal det utarbeidast detaljregulering for området. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri. Arealbruken i dei ulike etasjane skal avklarast gjennom reguleringsprosessen. Ved omdisponering til bustadformål skal det opparbeidast leikeplass innanfor området.
Byggehøgder er sett slik: Mot nord: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m. Mot Storelva: Maks. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 8 m.
Maks BYA=70%.

Område **B/F/K/I2** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri.
For bygg på øvre nivå (nærast vegen) er maksimal mønehøgd er sett til kote 23. Maksimal gesimshøgd er sett til kote 21. Dette gir rom for å bygge på ein etasje på eksistrerande bygg opp mot vegen.
For bygg på nedre nivå er maksimal byggehøgd sett til kote 13,5. Dette tilsvarar høgda på eksisterande hall.

Maks BYA=40%.

Område **F/K/FL/I1** (området ved ASVO-bygget) er sett av til kombinert formål forretning/ kontor/ forsamlingslokale/ industri.
Maks. 4, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m.
Maks BYA=70%

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Areala skal nyttast til kjøreveg.

4.2 Fortau

Areala skal nyttast til fortau.
Fortau kan kryssast av kjørety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.3 Torg

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

4.4 Gang- og sykkelveg

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

4.5 Gangveg

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

4.6 Djupvasskai

Arealet merka K1 på plankartet skal nyttast til djupvasskai.

4.7 Ferjekai

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

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

4.8 Parkeringsplass

Området kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

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

4.9 Parkeringsanlegg

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

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

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

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

5.2 Turvegar

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

5.3 Park

Områda merka F1 – F4 er regulert til park.
F1 og F2 omfattar Fløten; eksisterande park. Delar av F1 er omfatta av ei hensynssone knytt til gravhaugen i parken.
F3 omfattar eit parkmessig opparbeidd område ved kyrkja.
F4 omfattar eit parkmessig opparbeidd område framfor det gamle rådhuset.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

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

6.2 Friluftsområde i sjø

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

6.3 Hamneområde i sjø

Området merka HS1 er regulert til hamneområde i sjø.

7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

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

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

7.1 Andre sikringssoner, sikringstiltak Storelva

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

8 STØYSONER

8.1 Støysone, raud sone

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

8.2 Støysone, gul sone

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

9 FARESONE

9.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_4 og H310_5 - flodbølgjefare

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg skal det dokumenterast at personsikkerheita er ivaretatt.

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

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.
Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan dei enkelte næringsareala (her utanom regulerte bustadareal og sentrumsareal) dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine. Verksemder, institusjonar og kaianlegg vert å stengje dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

Hensynssone H310_6, ras- og skredfare

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

9.2 Flaumfare, stormflo

Hensynssone H320_7

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

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

9.3 Flaumfare, Storelva

Hensynssone H320_8

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

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

10 SONER MED SÆRLEGE HENSYN

10.1 Bevaring kulturmiljø, kyrkja med kyrkjegard

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelege tidsepoken til bygningane.

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

10.2 Bevaring kulturmiljø, Prestegarden

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelege tidsepoken til bygningane.

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

10.3 Bevaring kulturmiljø, rådhuset

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelege tidsepoken til bygningane.

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

10.4 Bevaring kulturmiljø, Meieribrauta/Rellingbrauta

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

10.5 Bevaring kulturmiljø, Breidablikkbrauta

Hensynssona er markert på plankartet som **H570_13**. Hensynssona omfattar Breidablikkbrauta, og er ein del av eit eldre gangvegsystem. Breidablikkbrauta skal bevarast slik den ligg i dag. Det skal ikkje gjerast inngrep i grunnen, utanom vedlikehald og istandsetting. Brauta skal ikkje asfalterast, men skal vedlikehaldast gjennom bruk av opphaveleg materiale.

10.6 Bevaring kulturmiljø, hensynssone ved gravrøys

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

11 BANDLEGGINGSSONER

11.1 Bandlegging etter lov om kulturminner, gravrøyser

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

Stranda kommune
Næring og kommunalteknikk
Øyna 13
6200 Stranda

Saksbehandlar: Roald Rekdal

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10

Vår ref	Løpenr
Arkiv 2013001488	

Eigedom/byggestad: Bankgata 2 og 4

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
52	164		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Berge Byggplan AS Kyrkjegata 13 6200 Stranda	Fjorden Eigedom AS Svemorka 6200 Stranda

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak		
Rammeløyve etter søknad	04.07.2013	MK-053/13
Igangsettingsløyve etter søknad	02.06.2015	FKOM-006/15

Spesifikasjon

Type tiltak

Bruksendring og ombygging til bustadar i tredje og fjerde etasje.
(Bruksareal er eksisterande)

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	m²
2. etasje	m²
3. etasje	496,4 m²
4. etasje	337,5 m²
5. etasje	m²
Totalt	833,9 m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
29.04.2016	06.05.2016	FKOM-216/16

Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar	
Privat kloakk		Privat vann			

Dato: 29.04.2016

Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå:
HT Bygg Hellesylt AS, Stranda Rørservice AS, Klima og Rørteknikk AS, EL 24 Stranda AS, Brenne Entreprenør AS, Conplan AS og Ing. Arne Hool AS.

Merknadar

Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka.
Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekka feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stranda	06.05.2016	Roald Rekdal STRANDA KOMMUNE

Stranda kommune **Næring og kommunalteknikk** **Øyna 13** **6200 Stranda** Saksbehandlar: Roald Rekdal	**Ferdigattest** **Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10**

Vår ref	Løpenr		
Arkiv 2022000449			
Eigedom/byggestad			
Bankgata 2 og 4			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
52	164		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Berge Byggplan AS Kyrkjegata 13 6200 Stranda	Fjorden Eigedom AS Svemorka 6200 Stranda

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak		
Rammeløyve etter søknad	22.06.2022	FKOM-161/22
Igangsettingsløyve etter søknad	17.02.2022	FKOM-214/22

Spesifikasjon

Type tiltak						Bruksareal BRA	
Bruksendring og ombygging til bustadar i andre etasje.						Underetasje	m²
(Bruksareal er areal for bustadane i andre etasje)						1. etasje	m²
						2. etasje	343,9 m²
						3. etasje	m²
						4. etasje	m²
Dato søknad		Dato vedtak		Vedtaksnr.		5. etasje	m²
30.03.2023		24.04.2023		FKOM-148/23		Totalt	343,9 m²
Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar		Røykpipe 1.-3.	
Privat kloakk		Privat vann				Røykpipe 4.etg.	

Dato: 30.03.2023	Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå: HT Bygg Hellesylt AS, Stranda Rørservice AS, EL 24 Ensiko AS, Obron AS og Gjesdal Byggteknikk
Merknadar	Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka. Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekka feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stranda	24.04.2023	Roald Rekdal

VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET
Pilhgården
GNR 52, BNR 164 I STRANDA

§ 1 Generelt

Gnr 52, bnr 164 er eit sameige av dei eigarseksjonar eigedommen til eikvar tid er oppdelt i med tilhøyrande fellesareal og andre tilknytta rettar.

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

Endring i sameigebrøkar kan kun skje med tilslutning frå samtlige sameigarar som blir berørt av endringa.

§ 2 Rett til bruk

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

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

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for sameiget.

§ 3 Vedlikehald

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

Ytre vedlikehald er felles og blir fordelt etter sameigebrøk. Kvar enkelte sameigar skal likevel ha vedlikehaldsansvar for vindu, dører, innvendige flater av eigne terrasser/balkongar (herunder golv) og for eventuelt utstyr den enkelte måtte sette opp, eksempelvis glasveggar og markiser. Seksjon 1 skal ikkje ha vedlikehaldsansvar for ytre fasadar.

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

§ 4 Rettsleg råderett – panterett for sameiget

Den enkelte sameigar råder som ein eigar over sin seksjon. For øvrig skal bestemmelsane i eigarseksjonslova om rettsleg råderett gjelde.
Sameiget har pant i kvar seksjon for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet, etter bestemmelsane i eigarseksjonslova § 25.

§ 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøk, det siste med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Ingen kostnader knytt til heis skal belastast seksjonane i første etasje, dvs. Snr 2 og 3.

Seksjon 1 skal ikkje ha ansvar for kostnader med ytre vedlikehald av byggets fasadar samt kostnader knytt til heis og tilsvarande kommunale avgifter og kostnader med trappevask og belysning av fellesareal. Seksjon 1 skal ha medansvar for kostnader knytt til bygningens tak og forsikring.

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

§ 6 Heftelsesform

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

§ 7 Pålegg om sal m.m.

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

§ 8 Avgjerdsmakt, mindretalsvern

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

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

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

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

§ 9 Sameigarmøte

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

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

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

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

§ 10 Innkalling til sameigarmøte

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

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

Om innkallinga gjeld elles reglane i eigarseksjonslova.

§ 11 Saker som kan og skal behandlast

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

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

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

§ 12 Møteleiing. Protokoll

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

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

§ 13 Vedtak i sameigarmøte

Fleirtalet blir rekna etter sameigebrøk i samsvar med eigarseksjonslova § 37, første ledd, andre pkt. Ved opptelling av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene slikt, skal saka avgjerast ved loddtrekking.

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

§ 14 Styre

Sameiget skal ha eit styre på to til fire medlemmer.

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

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

§ 15 Styremøter

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

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

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

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

§ 16 Styret sine oppgåver

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

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

§ 17 Forretningsførar m.m.

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

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

§ 18 Inhabilitet

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

§ 19 Representasjon

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

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

§ 20 Rekneskap

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Rekneskap for føregåande kalenderår skal leggast fram på ordinært sameigarmøte.

§ 21 Endring av vedtekter

I forhold til nye regler er det ikke lovpålagt med revisjon av sameiger med mindre en 21 seksjoner. Sameiet velger derfor å ikke ha revisor.

§ 22 Forholdet til eigarseksjonslova

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

***

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

Stranda, 10. desember 2017

Fjorden Eigedom AS

Kjetil Helge Nordang

Hans Oscar Måseide Molvær

Johan Steffen Fivelstad

HUSORDENSREGLER FOR

PILHGÅRDEN SAMEIE.

Gjennomgått på sameiermøte 28. juni 2016

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Pilhgården Sameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og porter skal til en hver tid være låst. Det gjelder også dører til garasjeanlegg.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

4.2 Korridorer utenfor leilighetene

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler, barnevogner, ski).

5 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

6 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

7 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

8 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

9 Parkering av motoriserte kjøretøy

9.1 Parkering

Parkering finner sted på egen oppmerket parkeringsplass. Gjesteparkering er fortrinnsvis ved oppmerkede parkeringsplasser mot sjøen.

10 Skilt til postkasser

Alle postkasser skal ha like skilt.

11 Fasader

Det er ikke tillatt å henge noe på fasaden uten tillatelse fra styret..

12 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

13 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med alminnelig flertall.

Møtereferat

Generalforsamling i Sameiet Pilhgården

Torsdag 07.04.2024 kl.16:00 – 17.30

Sted: Møterom til EL 24 Bankgata14, 6200 Stranda

Tilstede: Fjorden Eiendom v/ Jan Egil Løseth, Øyvind Lergrovik, Tove Nordstrand Linda Vadøy, Ellinor Lilleås, Jens Nordstrand, Kristian Engelsen, Magne Arnesen, Hans Wilhelm Gullestad, Karsten Helstad

Ikke tilstede: Turid Langlo, Trond Arve Ansok, Kjell Grøsnes, Geir Langlo

Referent: Jan Egil Løseth

Sak 1-24 Godkjenning til innkalling:

Innkallingen ble godkjent.

Sak 2-24 Valg av møteleder:

Jan Egil Løseth valgt til møteleder.

Sak 3-24 Valg av referent og til signering av protokoll:

Linda og Jens

Sak 4-24 Godkjenning av årsregnskap av 2024 inkl. disponering av resultat:

Årsregnskap ble godkjent som fremlagt på møtet. Eiere ønsker mer detaljert regnskap neste gang. Mer forklaring på poster/saldoer. Jan Egil kontakter regskapsfører.

Sak 5-24 Godkjenning av årsberetning for 2024:

Årsberetningen ble godkjent som fremlagt på møtet.

Sak 6-24 Fastsettelse av styrehonorar:

Styrehonorar forblir uendret, kr 10.000,-

Sak 7-23 Valg av styre:

Jan Egil Løseth – valg som ny styreleder.
Øyvind Lergrovik –stod ikke på valg.
Jens Nordstrand -ny styremedlem

Sak 8-23 Budsjett for 2024:

Budsjettet ble justert og vedtatt

Sak 9-24 Evt. andre saker:

- Styret henter inn tilbud på montering av utekrane og stikkontakt til høytreykksvasker.
- Deksel blir montert om kort tid, Øyvind har kontroll på dette.
- Merking av p-plasser ,styret ser etter enkel løsning på dette.
- Styret sjekker utgifter til vann/avløp, privat opp mot det som sameiet betaler.
- Styret sjekker priser på forsikring. 100 000,- er pris for 2025.

Stranda 07.04. 2025

Jens Nordstrand

Linda Vadøy

SEKSJONSSAMEIGET
PIHLGÅRDEN
BANKGATA
6200 STRANDA

ÅRSREKNESKAP 2024

RESULTATREKNESKAP PR.31.12.24

	Note nr.	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Inn fra sameigarar		367 536	345 821
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	367 536	345 821
DRIFTSUTGIFTER:			
Lønnskostnader	2	11 060	11 060
Renovasjon/vann/avgifter		64 265	73 550
Straum		28 645	33 506
Reinhald		54 700	44 650
Andre driftskostnader		11 341	8 348
Nykjøp			1 899
Kostn.heis		67 363	24 021
Vedlikehold bygg		95 404	27 286
Rekneskap		32 090	20 621
Forsikringar		86 517	78 837
Bankomkostningar		2 511	1 892
SUM DRIFTSKOSTNADER		453 895	325 670
DRIFTSRESULTAT		-86359	20 151
Renteinntekter		0	0
Annen finansinntekt (Utb.Gjensidige)		7557	6 904
Rentekostnader		-	0
Netto finansposter		7 557	6 904
ÅRETS RESULTAT		-78802	27 055

BALANSE PR.31.12.2024

	Note nr.		2024		2023
EIGEDELAR:					
Omløpsmidler					
Kundefordringar	1		-512		0
Andre kortsiktige fordringer			28429		23787
Bankinnskot			124045		178281
Sum omløpsmidler			151962		202068
SUM EIGEDELAR			151962		202068
GJELD OG EIGENKAPITAL:					
Annen egenkapital 01.01	1	166817		139762	
Årets resultat		-78802	88015	27055	166817
SUM EIGENKAPITAL 31.12			88015		166817
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld			53698		35251
Annen kortsiktig gjeld			10249		
SUM GJELD			63947		35251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			151962		202068

Stranda,

Tove Nordstrand Jan Egil Løset

Øyvind Rune Lergrovik

NOTER SEKSJONSSAMEIGET PIHLGÅRDEN

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Årets underskudd er overført frå annen egenkapital.

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

Det er utbetalt kr 10.000 i styrehonorar til styremedlem.

Pensjonsforpliktelser
Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er derfor ikke etablert noen pensjonsordning.

Revisor er fravalgt fra år 2018.

Seksjonssameige Pilhgården - budsjett 2025

		Fjorden																	
		Kjeller	Gjensidige	Siena1	Ryste	Arnesen	Engelsen	Vadøy	Lilleås	Ansok	Nordstrand	Grøsnes	Legrovik	Helstad	Langlo	Gullestad	Langelo E		
Kostnader	Budsjett	*Seksjon 1*	*Seksjon 2*	*Seksjon 3*	*Seksjon 4*	*Seksjon 5*	*Seksjon 6*	*Seksjon 7*	*Seksjon 8*	*Seksjon 9*	*Seksjon 10*	*Seksjon 11*	*Seksjon 12*	*Seksjon 13*	*Seksjon 14*	*Seksjon 15*	*Seksjon 16*	Kontrolltall	*Regnskap 2024*	
		218	72	46	51	34	32	54	33	36	44	50	103	70	74	36	47	1 000		
Heis	kr 55 000				4 224	2 816	2 651	4 473	2 733	2 982	3 645	4 142	8 532	5 798	6 130	2 982	3 893		kr 67 363	
Oppkobling 110 sentral	kr 8 500		783	500	554	370	348	587	359	391	478	543	1 120	761	804	391	511		kr 11 341	andre drfit
Forsikring	kr 100 000	21 800	7 200	4 600	5 100	3 400	3 200	5 400	3 300	3 600	4 400	5 000	10 300	7 000	7 400	3 600	4 700		kr 86 517	
Strøm	kr 32 000		2 946	1 882	2 087	1 391	1 309	2 210	1 350	1 473	1 801	2 046	4 215	2 864	3 028	1 473	1 923		kr 28 645	
Vask fellesareal	kr 25 000			1 620	1 796	1 197	1 127	1 901	1 162	1 268	1 549	1 761	3 627	2 465	2 606	1 268	1 655		kr 54 700	
Kommunale avgifter	kr 75 000		6 905	4 412	4 891	3 261	3 069	5 179	3 165	3 453	4 220	4 795	9 879	6 714	7 097	3 453	4 508		kr 64 265	
Regnskap	kr 35 000		3 223	2 059	2 283	1 522	1 432	2 417	1 477	1 611	1 969	2 238	4 610	3 133	3 312	1 611	2 104		kr 32 090	
Styrekostnad	kr 11 060		1 018	651	721	481	453	764	467	509	622	707	1 457	990	1 047	509	665		kr 11 060	
Sprinkler	kr 8 000		737	471	522	348	327	552	338	368	450	512	1 054	716	757	368	481		kr -	
*brannvernleder	kr -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0		kr -	
bankomk	kr -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		kr 2 511	
Generelt vedlikeholdsfond / uforutsett	kr 30 000	5 000	2 302	1 471	1 630	1 087	1 023	1 726	1 055	1 151	1 407	1 598	3 293	2 238	2 366	1 151	1 503		kr 95 404	bygg
Sum kostnader pr år	kr 379 560																		kr 453 896	0,84 %
Akonto pr år		kr 26 800	kr 25 113	kr 17 664	kr 23 809	kr 15 873	kr 14 939	kr 25 209	kr 15 406	kr 16 806	kr 20 541	kr 23 342	kr 48 085	kr 32 679	kr 34 546	kr 16 806	kr 21 942	379 560		
mnd beløp		kr 2 233	kr 2 093	kr 1 472	kr 1 984	kr 1 323	kr 1 245	kr 2 101	kr 1 284	kr 1 401	kr 1 712	kr 1 945	kr 4 007	kr 2 723	kr 2 879	kr 1 401	kr 1 828			

Grønnetall skal ikke overskrives. Her er det formler.

Fjorden Eigedom skal fakt for seksjon 1-4

52/16

HC

HC

/K3

Snuplass

Bustad/forretning/kontor

MaksBYA 100%

g/kontor

M2
M2
00%

BRA GAMLEBYGGET CA. 1830 M2
BRA TILBYGG NORD MOT ELV CA. 750 M2

Print 16.06.14

Stranda Bilservice as
BRA 330 m2 tydisp.

52/164

Parkerin

Ny Balkong - 301

GRENSE

Hovedinngang

3,6x3,3 m

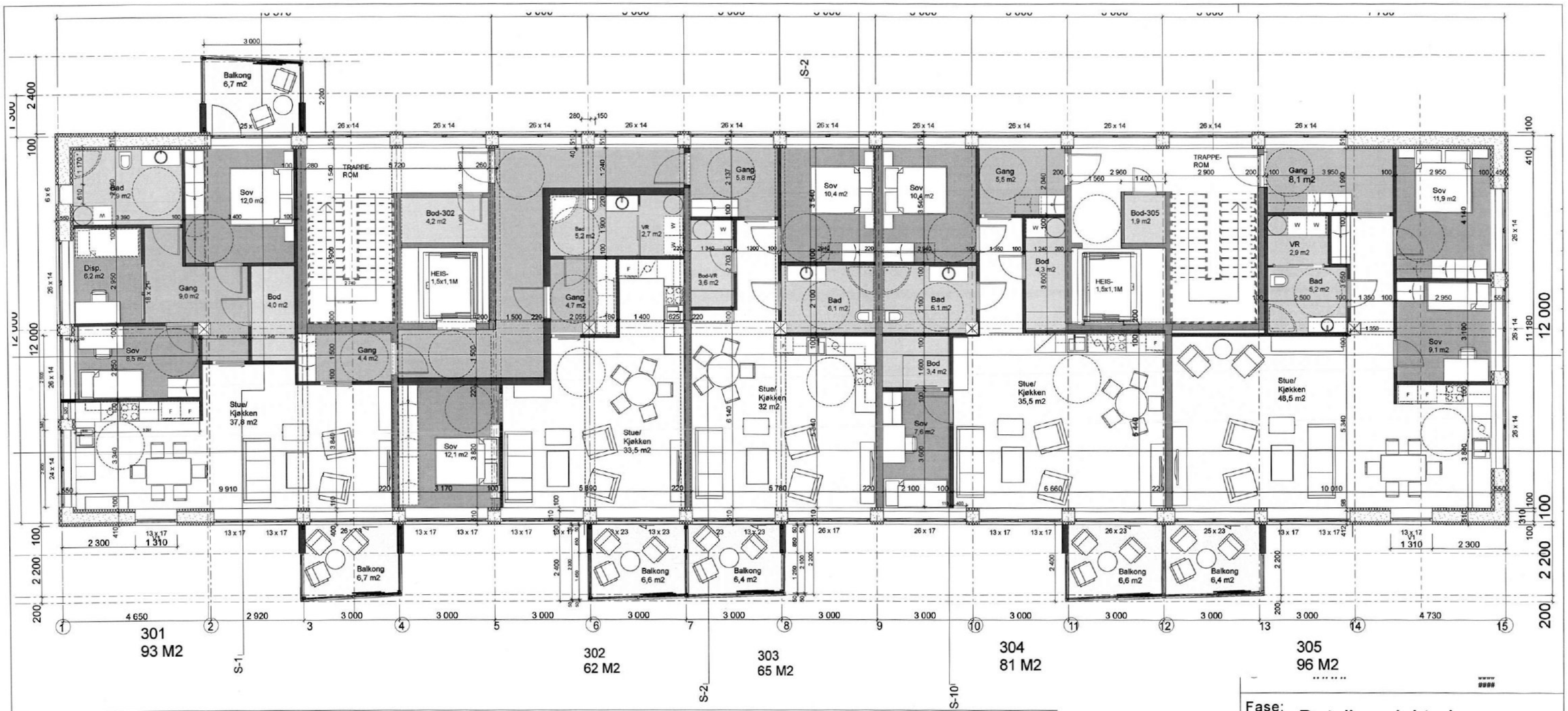
3,6x3,3 m

Kundemottak

Renne

Renne

SITUASJONSPLAN
M 1:200 - 16.10.15



SJØSIDEN -ØST

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: 116

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

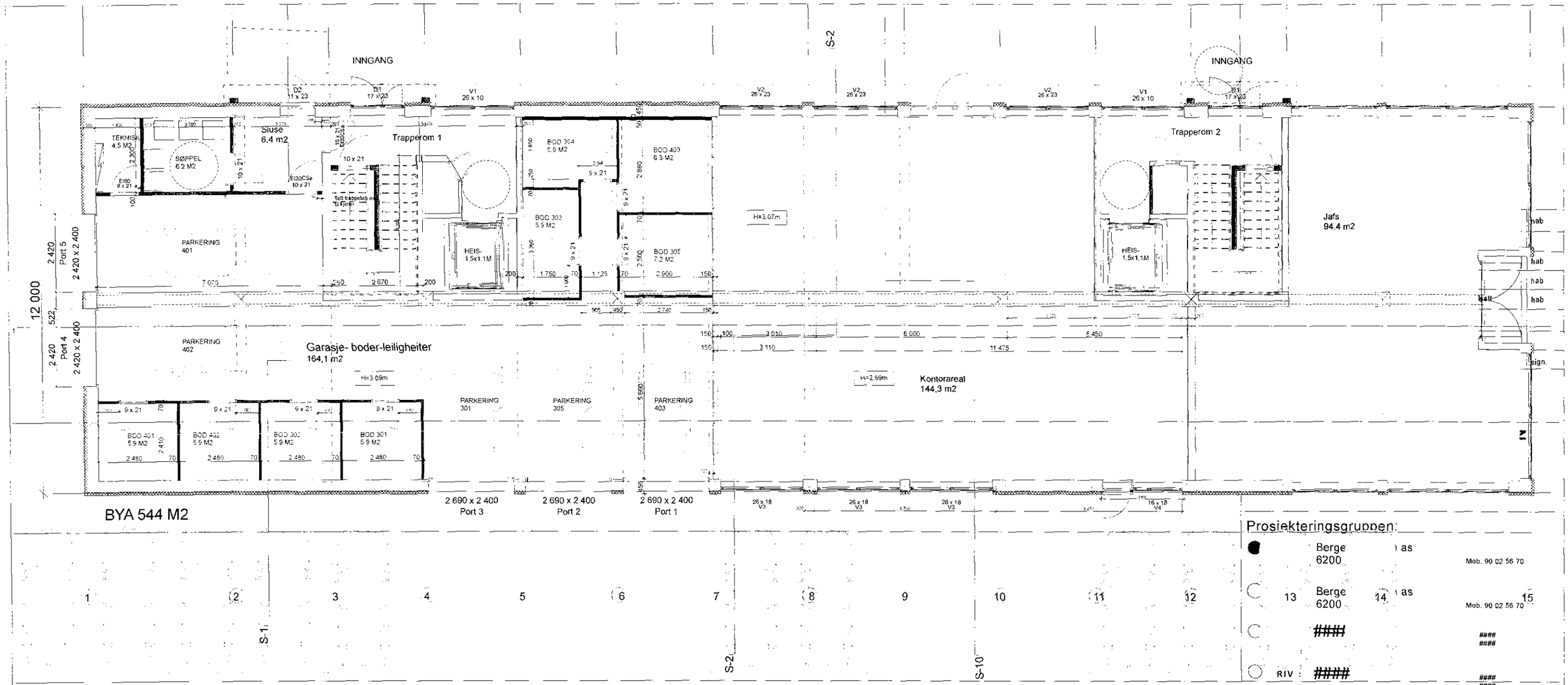
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer:**103-A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

PLAN 3. ETASJE



Prosjekteringsgruppen:

Berge as
6200
Mob. 90 02 56 70

Berge as
6200
Mob. 90 02 56 70

###
###

RIV: ####
###
###

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: 116

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

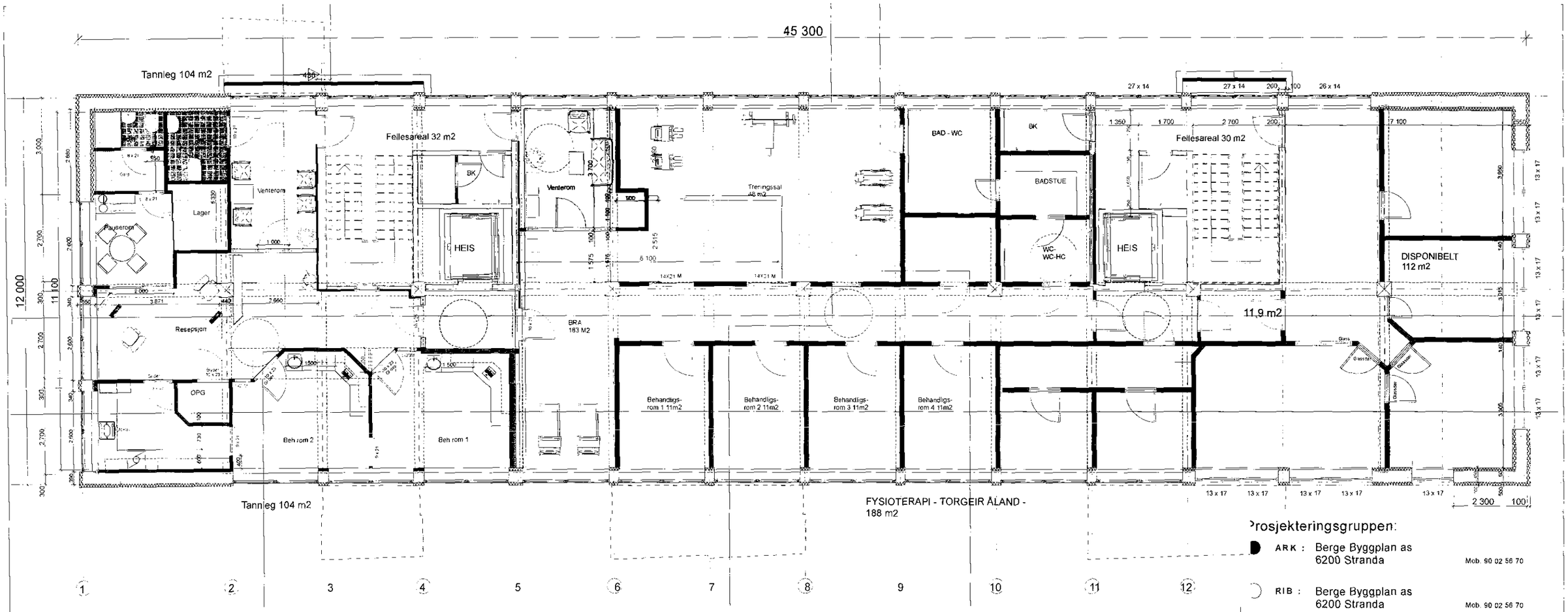
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Tegningsnummer: **101-A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

PLAN 1. ETASJE



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: 116

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

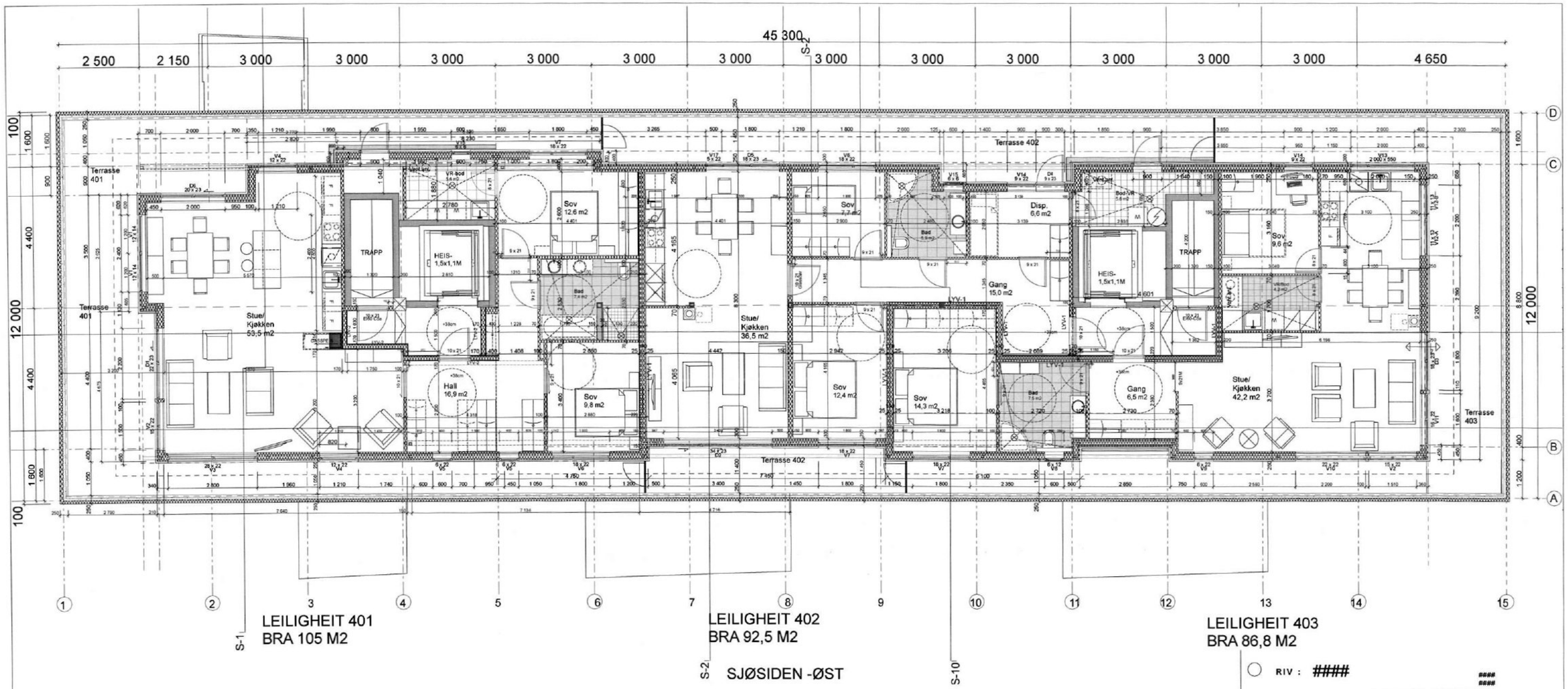
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **102-A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

PLAN 2. ETASJE



○ RIV : #####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: 116

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

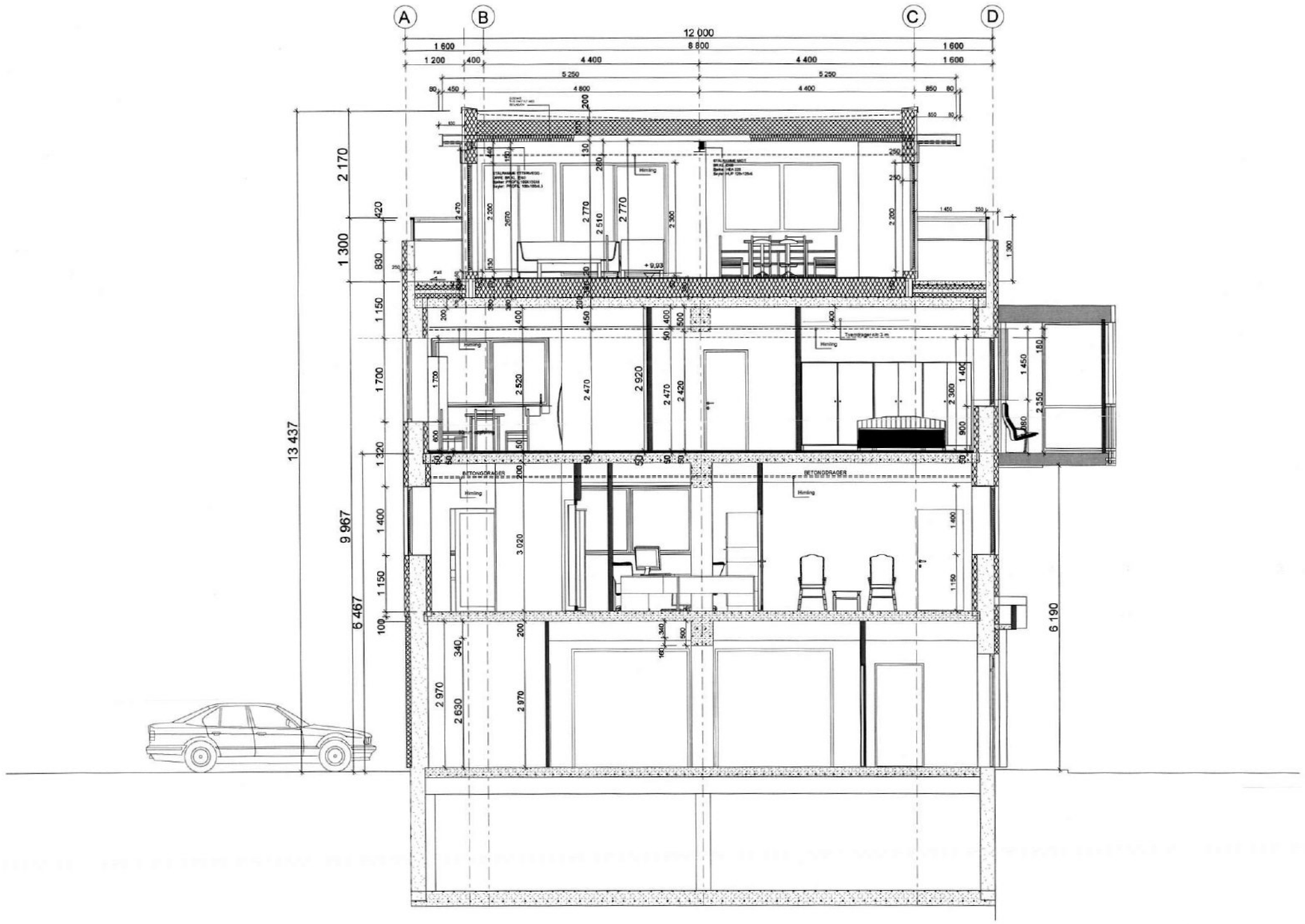
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **104-A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

PLAN 4. ETASJE



F	01.09.15	Justerte fasader.	hab
D	10.04.15	Bad, kjøkken, våtrom 401,402,403.	hab
C	20.03.15	Justerte fasader.	hab
B	20.02.15	Lydvegger-skillevegger-indrevegger målsatt	hab
Index	Dato	Besktrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:





Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIE : ####
####

○ RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

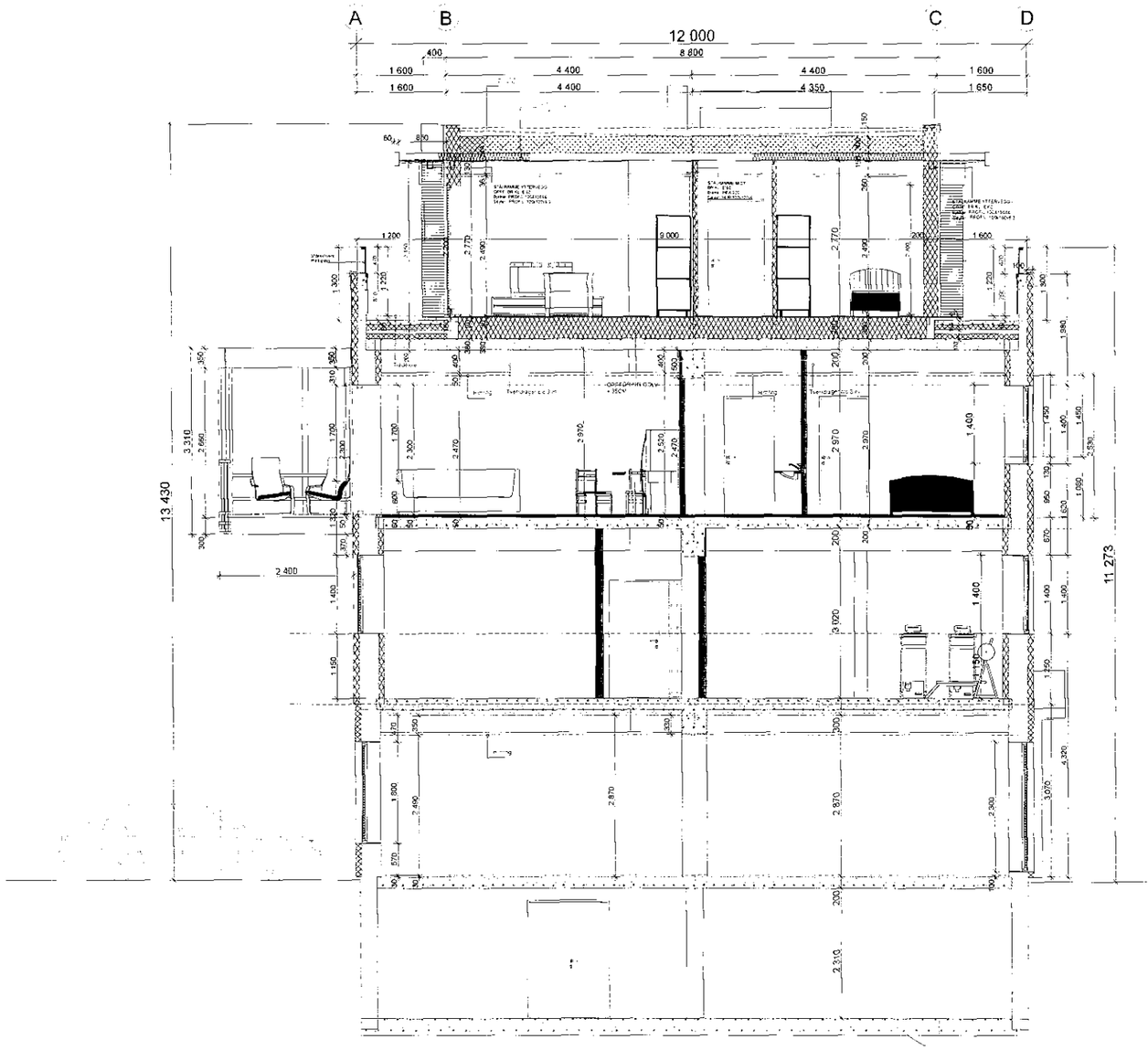
Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **107- A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

SNITT S-1



Index	Dato	Besktrivelse	sign.
F	01.09.15	Justerte fasader.	hab
D	10.04.15	Bad, kjøkken, våtrom 401,402,403.	hab
C	20.03.15	Justerte fasader.	hab
B	20.02.15	Lydvegger-skillevegger-indrevegger målsatt	hab

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

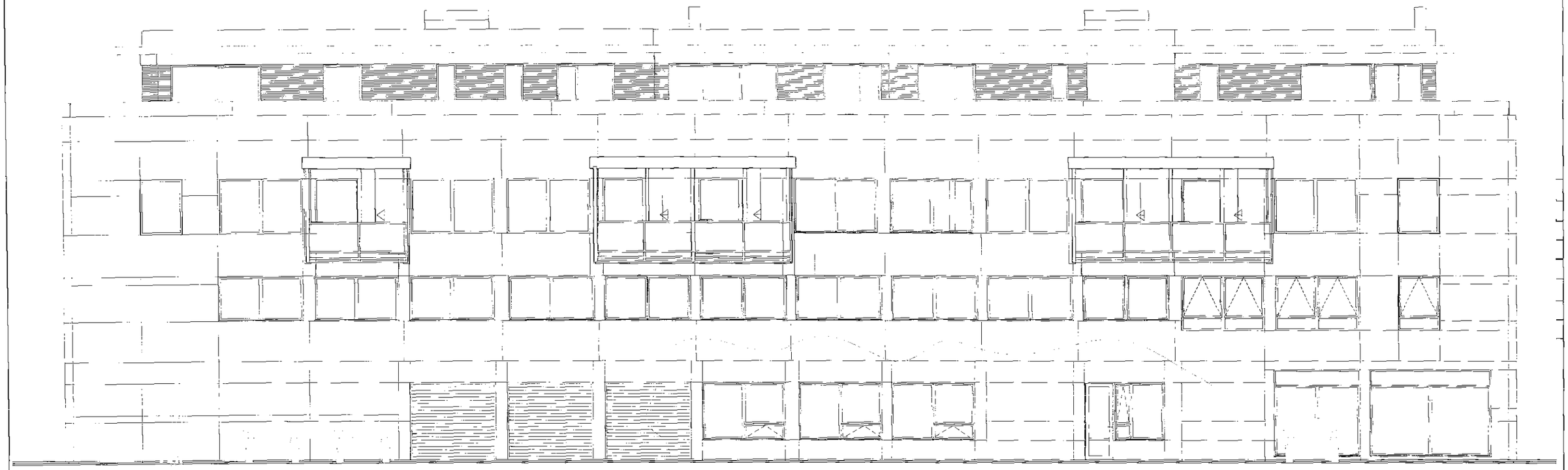
Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer:**108-A3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

SNITT S-2



Foreløpig

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Berge Byggplan as 6200 Stranda	Mob. 90 02 56 70
○	RIB :	Berge Byggplan as 6200 Stranda	Mob. 90 02 56 70
○	RIE :	####	#### ####
○	RIV :	####	#### ####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

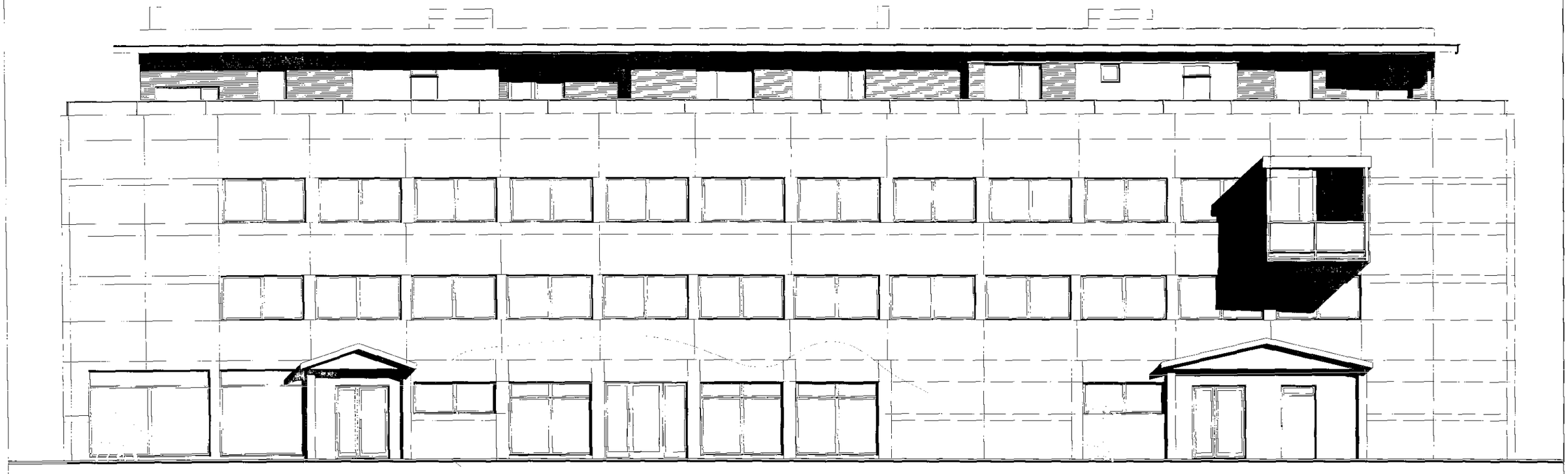
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **110-A3**

FASADE ØST

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Foreløpig

● ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIE : ####
####

○ RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

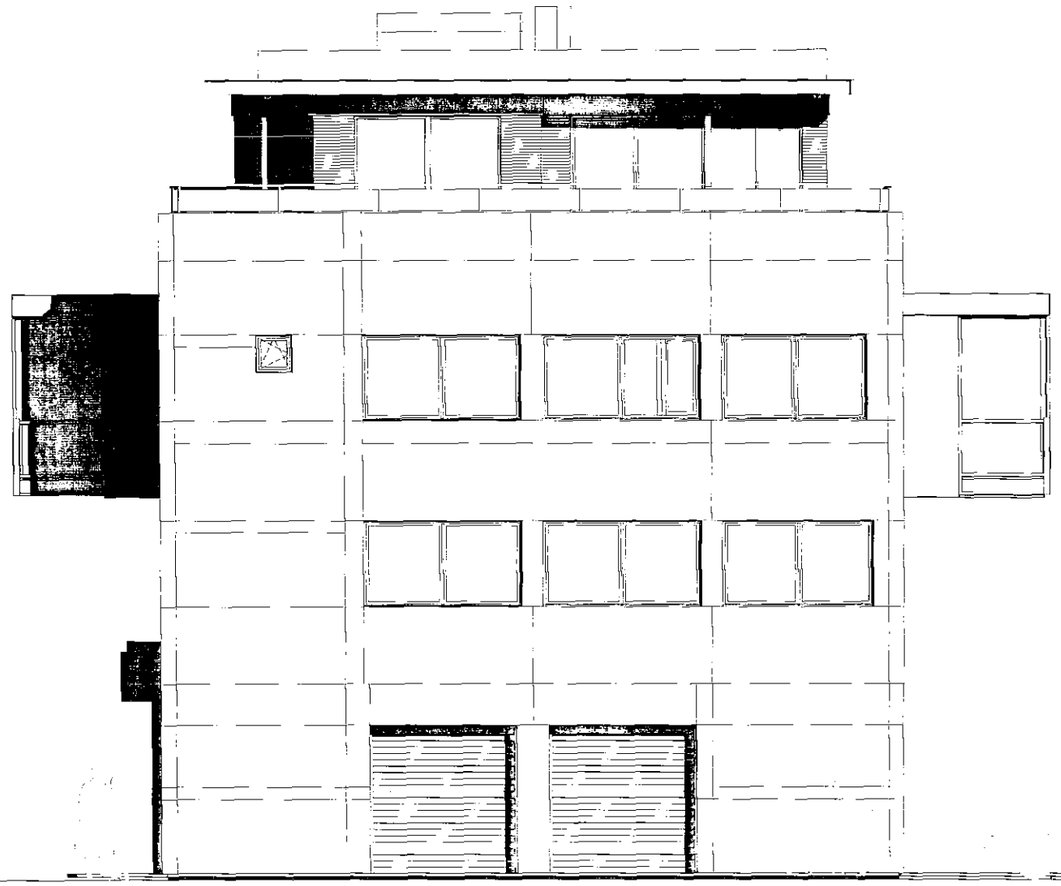
Målestokk
1:125

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **111-A3**

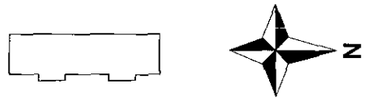
FASADE VEST

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
F	01.09.15	Justerte fasader.	hab
D	10.04.15	Bad, kjøkken, våtrom 401,402,403.	hab
C	20.03.15	Justerte fasader.	hab
B	20.02.15	Lydvegger-skillevegger-indrevegger målsatt	hab

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

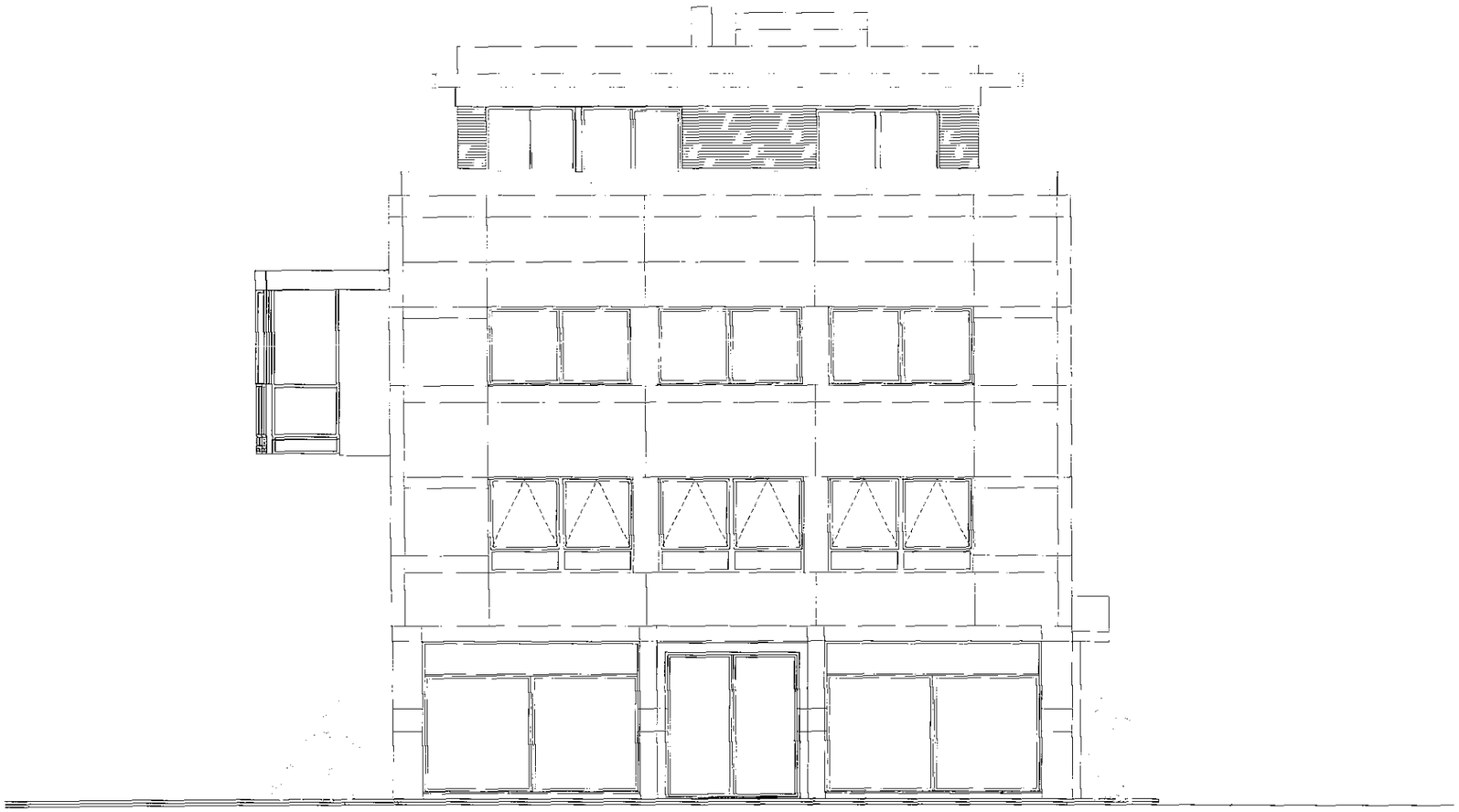
Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **112-A3**

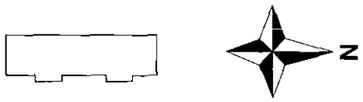
FASADE SYD

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Index	Dato	Besktrivelse	sign.
F	01.09.15	Justerte fasader.	hab
D	10.04.15	Bad, kjøkken, våtrom 401,402,403.	hab
C	20.03.15	Justerte fasader.	hab
B	20.02.15	Lydvegger-skillevegger-indrevegger målsatt	hab

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

● ARK : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIB : Berge Byggplan as
6200 Stranda
Mob. 90 02 56 70

○ RIE : ####
####

○ RIV : ####
####

Fase: Detaljprosjektering

PROSJEKTNR.: **116**

Tittel:

Fjorden Eigedom as
Pilh-gården 52/164
Bankgata
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Pihl-2011-detalj-401-K.pln

Dato
Rev.H- 20.10.15

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: **113-A3**

FASADE NORD

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613696975
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980098	STRANDA KOMMUNE	Øyna 13, 6200 STRANDA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
986331476	FJORDEN EIGEDOM AS		Postboks 135, 6201 STRANDA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1525	52	164

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/21979/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-02 14:14
Side 1 av 14

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stranda	Øyna 13, 6200 Stranda	Carlos

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Fjorden Eigedom AS	986 331 476		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Svemorka	6200	Stranda	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1525	Stranda Kommune	52	164	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	986 331 476	Fjorden Eigedom AS	1/1
6	986 331 476	Fjorden Eigedom AS	1/1
3	986 331476	Fjorden Eigedom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	34	
6	B	32	B
15	B	36	
16	B	47	
3	N	46	
		Nevner = 1000	

Dato	Innsenderens underskrift
15.11.2022	Martin Berg Stig Rødseth

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Dato: 20.12.2022
Sign.: Carlos Ruiz Rubio
STRANDA KOMMUNE

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon 15 og 16 opprettes på areal som tidligere var registrert som seksjon 5 og 6. Seksjon 5 og 6 endres også, jf. vedlagte tegninger. Nevner er uendret. Alle disse seksjonene endres fra næring til bolig. Bod i andre første etasje som har tilhørt seksjon 3, skal nå tilhøre seksjon 6.

- 2 egt. Areal ved heis i sørenden av bygget blir endret fra fellesareal til snr 5.
- Tilleggsareal tilhørende snr 1 blir overført til fellesareal.
- Tilleggsdel tilhørende snr 6 blir overført til fellesareal.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
15.11.2022	Martin Berg Stig Roderick

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI Side 2 av 5
Dato: 20.12.2022
Sign.: Carlos Ruiz Rabelo
STRANDA KOMMUNE

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Stranda, 15.11.22	Martin Berg	MARTIN BERGE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Stranda 17.11.22	Stig Rødseth	STIG RØDSETH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Ålesund 17.11.22	Hans O. Molvær	HANS OSKAR MOLVÆR
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Stranda, 15.11.22	Martin Berg	MARTIN BERGE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Stranda 17.11.22	Stig Rødseth	STIG RØDSETH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Ålesund 17.11.22	Hans Oskar Molvær	HANS OSKAR MOLVÆR
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
15.11.2022	Martin Berg Stig Rødseth Hans O. Molvær

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Dato: 20.12.2022
Sign.: Carlos Ruiz Robelo
STRANDA KOMMUNE

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stranda 17.11.22	Øyvind Rune Lergrovik	ØYVIND LERGROVIK
Ålesund 17.11.22		HANS OSKAR MOLVÆR
Stranda 17.11.22	Tove Nordstrand	TOVE NORDSTRAND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1525	Stranda	52	164		

Dato	Underskrift	Stempel
20.12.2022	Carlos Ruiz Rebollo	STRANDA KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
15.11.2022	Martin Berge Stig Roesetlg

RETT KOPI
Dato: 20.12.2022
Sign.: Carlos Ruiz Rebollo
STRANDA KOMMUNE

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

FULLMAKT

Denne fullmakten gir rett til å signere på vegne av WebOppgjør AS orgnr. 983570658 på alle dokumenter i forbindelse med eiendomsmegling, tinglysing og eiendomsoppgjør.

Navn	Fødselsdato	Signatur
Eirik André Skage	22.01.87	

Fullmakten er gyldig til 31.12.2023

Bergen 23.09.2022
For WebOppgjør AS iht firmaattest

Karl M. Parmann

Brønnøysundregistrene — Firmaattest

Organisasjonsnummer:	983 570 658
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	11.07.2001
Registrert i Foretaksregisteret:	07.08.2001
Foretaksnavn:	WEBOPPGJØR AS
Forretningsadresse:	Alvaveien 132 5179 GODVIK
Kommune: Land:	4601 BERGEN Norge
Postadresse:	Postboks 2454 Drotningsvik 5834 BERGEN
Telefon:	55 50 35 90
Aksjekapital NOK:	100 000,00
Daglig leder/ Adm.direktør:	Morten Harborg Thorn
Styre: Styrets leder:	Karl Magnus Songe Parmann Ellingshaugen 11 5179 GODVIK
Styremedlem:	Per Foss Morten Harborg Thorn
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg eller daglig leder alene.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 550 914 TORVUND REVISJON AS Kanalveien 52C 5068 BERGEN
Vedtektsfestet formål:	Oppgjør og konsultasjon vedrørende eiendomsmegling.

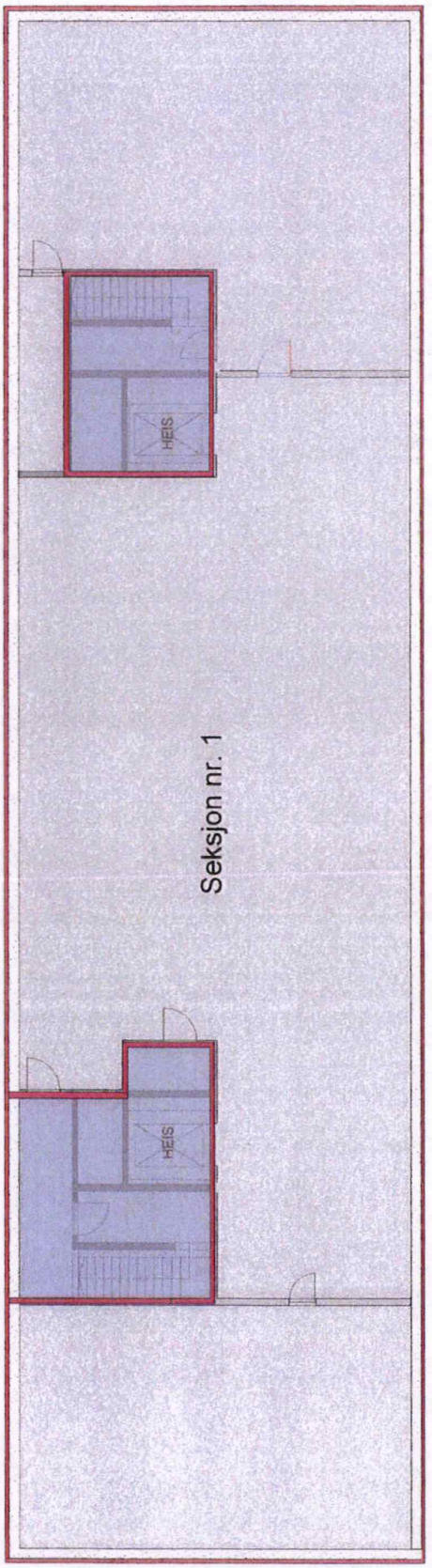
RETT KOPI
Dato: 20.12.2022
Sign.: Carles Ruiz Rabo
STRANDA KOMMUNE

24/11 -22

RETT KOPI

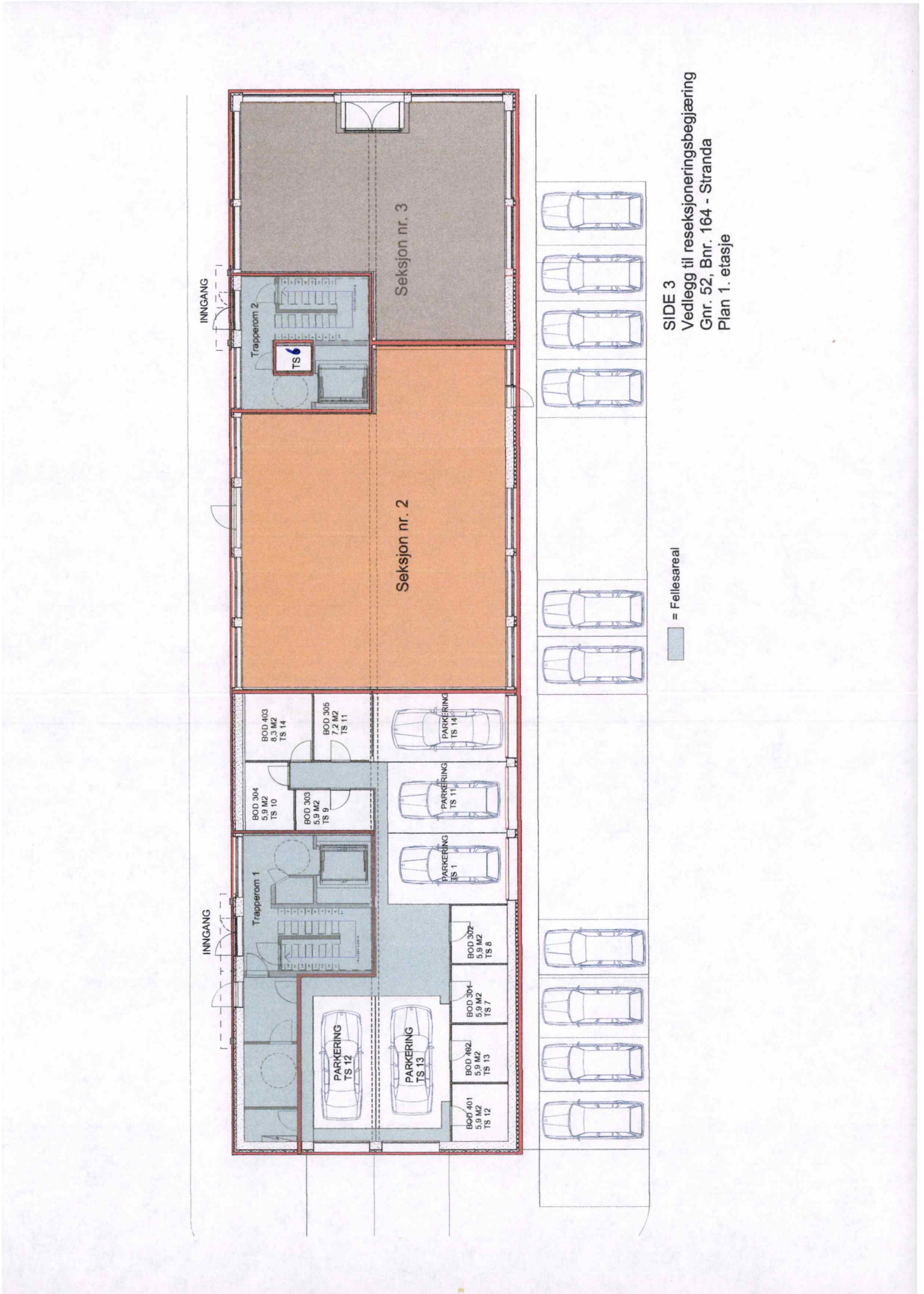
PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

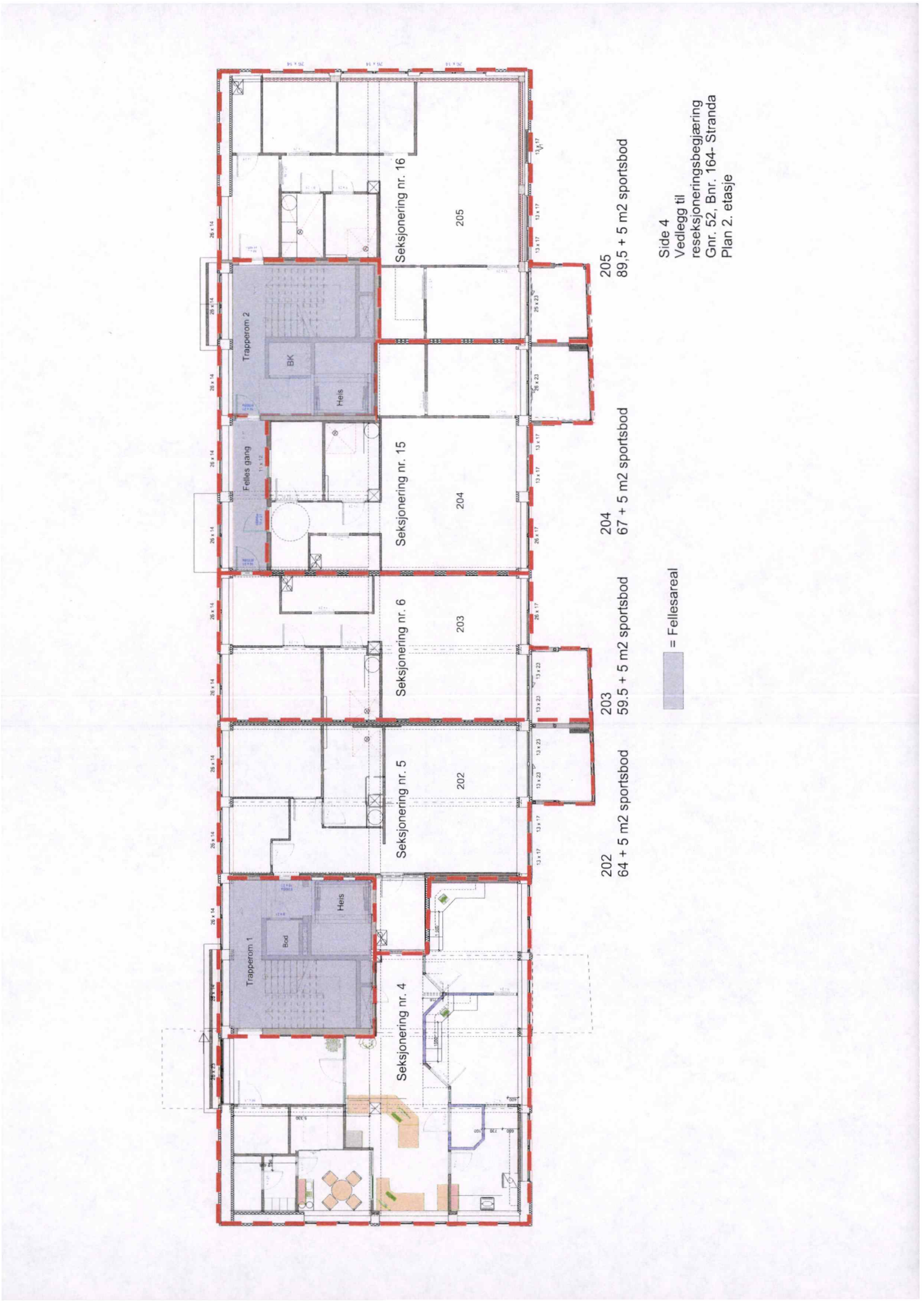
Julianne Sørheim
Eiendomsmegler MNEF/Partner

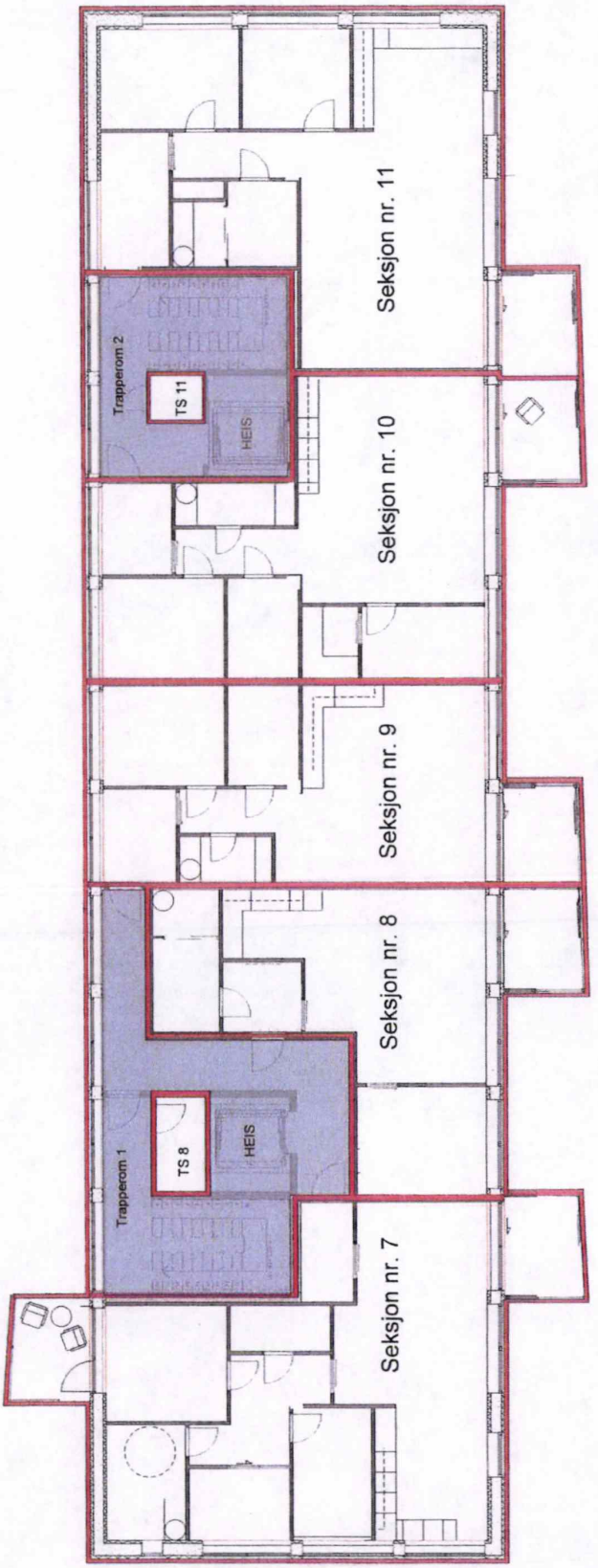


SIDE 2
Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring
Gnr. 52, Bnr. 164 - Stranda
Plan Kjeller

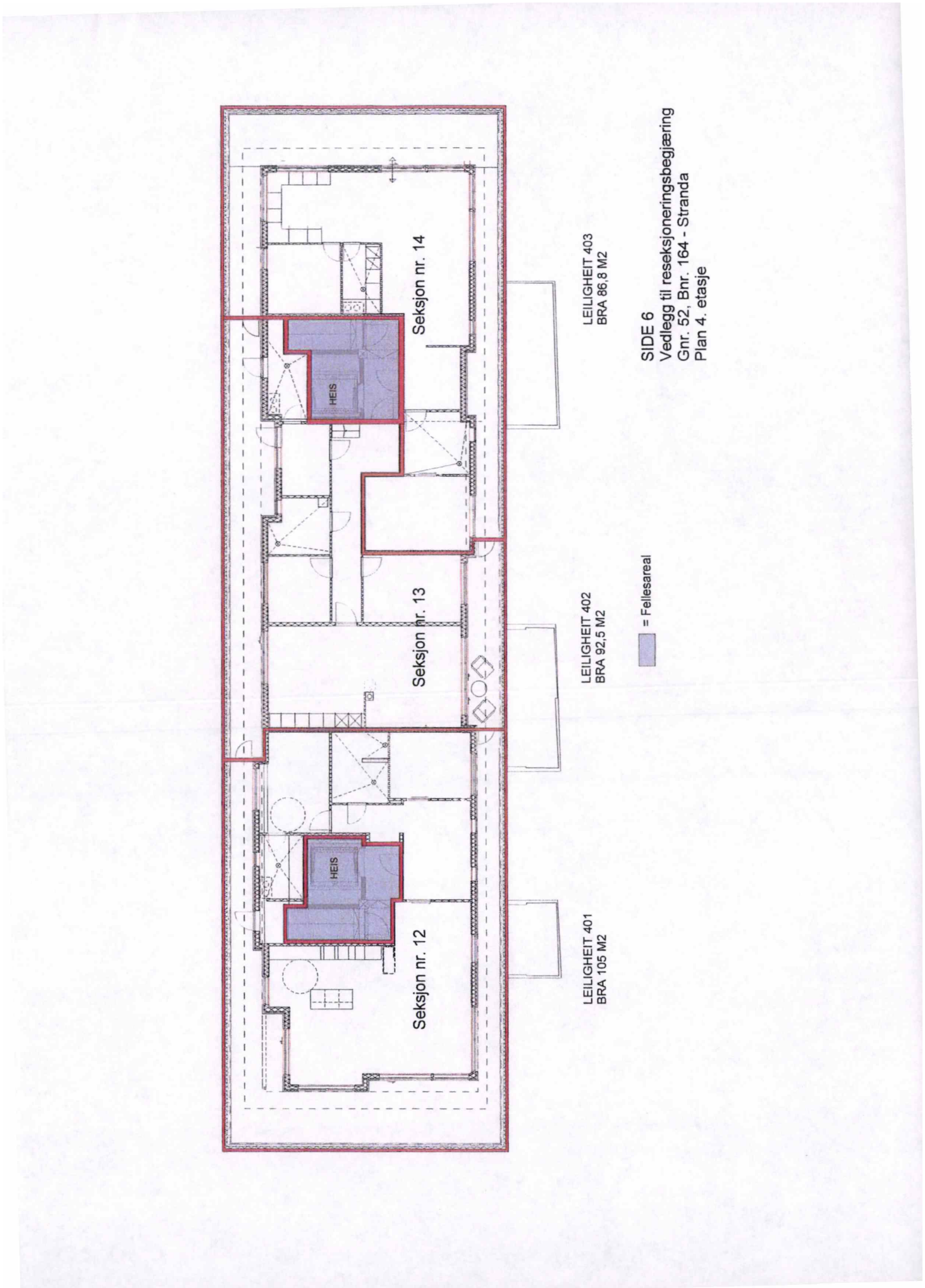
= Fellesareal


SIDE 3
Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring
Gnr. 52, Bnr. 164 - Stranda
Plan 1. etasje
= Fellesareal
Seksjon nr. 3
Seksjon nr. 2
INNGANG
INNGANG
Trapperom 2
Trapperom 1
TS
BOD 403 8,3 M2 TS 14
BOD 305 7,2 M2 TS 11
BOD 304 5,9 M2 TS 10
BOD 303 5,9 M2 TS 9
BOD 302 5,9 M2 TS 8
BOD 301 5,9 M2 TS 7
BOD 402 5,9 M2 TS 13
BOD 401 5,9 M2 TS 12
PARKERING TS 14
PARKERING TS 11
PARKERING TS 1
PARKERING TS 12
PARKERING TS 13


Side 4
Vedlegg til
reseksjoneringsbegjæring
Gnr. 52, Bnr. 164- Stranda
Plan 2. etasje
205
89,5 + 5 m2 sportsbod
204
67 + 5 m2 sportsbod
203
59,5 + 5 m2 sportsbod
202
64 + 5 m2 sportsbod
= Fellesareal
Seksjonering nr. 16
Seksjonering nr. 15
Seksjonering nr. 6
Seksjonering nr. 5
Seksjonering nr. 4
Trapperom 2
Trapperom 1
Felles gang
BK
Bod
Heis
205
204
203
202



SIDE 5
Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring
Gnr. 52, Bnr. 164 - Stranda
Plan 3. etasje


SIDE 6
Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring
Gnr. 52, Bnr. 164 - Stranda
Plan 4. etasje
Seksjon nr. 14
Seksjon nr. 13
Seksjon nr. 12
HEIS
HEIS
LEILIGHEIT 403
BRA 86,8 M2
LEILIGHEIT 402
BRA 92,5 M2
LEILIGHEIT 401
BRA 105 M2
= Fellesareal

Gunn Ragnhild Oterhals

Fra: Julianne Sørheim <julianne.sorheim@privatmegleren.no>
Sendt: mandag 9. januar 2023 11:52
Til: Gunn Ragnhild Oterhals
Kopi: Carlos Ruiz Rabelo
Emne: VS: reseksjonering 1525 52 164

VARSEL: Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Hei Gunn.

Se fordeling under.

Andel:
Andel som overfører seksjon 5:
34/1000 til den nye seksjon 5.
32/1000 til den nye seksjon 6.
25/1000 til den nye seksjon 15.

Andel som overfører seksjon 6:
11/1000 til seksjon 15.
47/1000 til seksjon 16.

Areala:
Seksjon 5 (185m2) overfører:
+ 64,5 m2 til den nye seksjon 6.
+ 65,5 m2 til den nye seksjon 5.
+ 46,0 m2 til den nye seksjon 15.
+ 9,0 m2 til fellesareal.

Seksjon 6 (117 m2) overfører:
+ 22,5 m2 til den nye seksjon 15.
+ 94,5 m2 til den nye seksjon 16

Fellesareal overfører:
+ 3,5 m2 til den nye seksjon 5.
+ 3,5 m2 til den nye seksjon 15.

Seksjon 3 overfører:
+ 1,5 m2 tilleggsareal til den nye seksjon 6.

Tilleggsareal for seksjon 6 overfører:
+ 3,5 m2 til fellesarealet.

PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

Med vennlig hilsen

Julianne Sørheim
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
98 87 06 91
Besøk oss i Notenesgata 2, Ålesund

https://privatmegleren.no/alesund

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE

Last ned visittkort

NB! Ikke send sensitive personopplysninger ukryptert via epost.

Fra: Carlos Ruiz Rabelo <carlos.rabelo@stranda.kommune.no>
Sendt: fredag 6. januar 2023 13:42
Til: Julianne Sørheim <julianne.sorheim@privatmegleren.no>
Emne: VS: reseksjonering 1525 52 164

Mvh

Carlos Ruiz Rabelo
Sivilingeniør, avd. for næring/teknisk
Kart og oppmåling

Mob. 46411132
mailto: carlos.rabelo@stranda.kommune.no
www.stranda.kommune.no

Stranda kommune

Vil du vite meir om Stranda, klikk denne lenka

Tenk på miljøet før du skriv ut e-posten!

Frå: Gunn Ragnhild Oterhals <gunn.ragnhild.oterhals@kartverket.no>
Send: fredag 6. januar 2023 12:52
Til: Carlos Ruiz Rabelo <carlos.rabelo@stranda.kommune.no>
Emne: reseksjonering 1525 52 164

Hei igjen.

Dere må bekrefte hvor stor andel som kommer fra snr 5 og snr 6 til de nye seksjonene 15 og 16.

Kartverket

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Bankgata 4

Nabolaget Sløgstad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Stranda kai Linje 110, 250, 271, 272	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 4 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 107 elever, 9 klasser	26 min 2 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	23 min 1.8 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	4 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Dreges Hotell	1 min
Stranda	3 min

«Kjekke beboere. Alle er snille mot hverandre»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

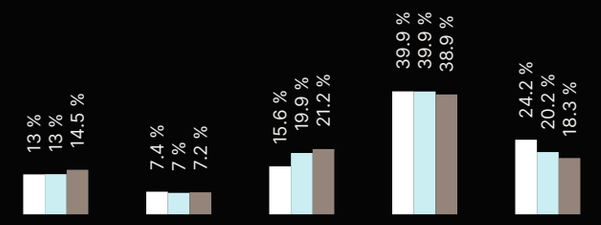
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sløgstad	694	373
Stranda	2 066	1 095
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min 2.1 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 ... 14 barn	4 min 3.2 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 ... 50 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Kiwi Stranda PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

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

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

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

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

Finansklagenemda

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

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

Lovgivning og verneting

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

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

Pris

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

Om Gjensidige

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

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

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

Gjensidige