Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nymarkvegen 39, 6200 STRANDA

STRANDA kommune

gnr. 52,52, bnr. 414,414, snr. 3,3

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15031-1255 **Referansenummer:** TB1911

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

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet i underetasje i Nymarkvegen 39.
Leilighet med praktisk utføring.
Generell tilstand frå byggeår med noko modernisering.
Leilighet med 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Teknisk bod.
Garasje og bod i eige bygg.
Ligg pent til med front mot syd.
Terrasse mot syd med dekke og rekkverk av tre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygning er oppført med grunnmur i betong/betongstein.
Bygning er oppført i isolert bindingsverk med utvendig ståande panel
Bygning har etasjeskille og takkonstruksjon i tre.

INNVENDIG Gå til side

Himling:
Bygning har himling med malte takplater. (Tak-ess)

Vegger:
Bygning har i hovedsak malte flater på vegger.
Bod har våtromsplater.

Gulv:
Bygning har laminat som overflate på gulv.
Bod har belegg og bad har flis.

VÅTROM Gå til side

Bad med flis på gulv.
Vegger har våtromsplater. Flis i dusjsone.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusj på vegg med dører, vask m/innredning, samt wc.
Opplegg for v.maskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i mørk utføring med profilerte fronter.
Over- og underskap.
Skuffeseksjon.
Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.
Kjøl/frys. Oppvaskmaskin
Kjeramisk topp og steikeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder på 200 l frå byggeår
Sentrastøvsuger.
Ventilasjonsaggregat.
Rør-i-rør opplegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er på 2915,4 m2.
Eigedomen er seksjonert.
Eigedomen ligg i sørvend skråning.
Denne har påståande bygningar for bustader og carport.
Ellers består denne av trafikkareal og skråningsareal.

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

Eigedomen har ingen forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerheit

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

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

Garasje

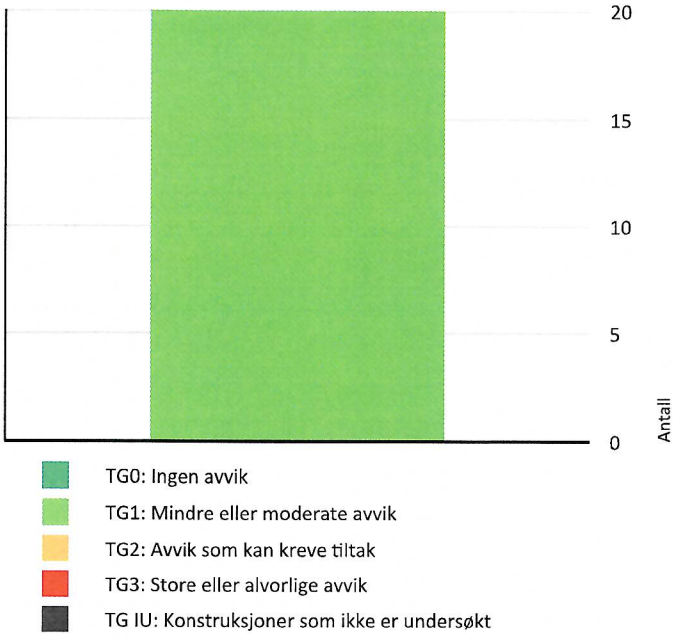
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

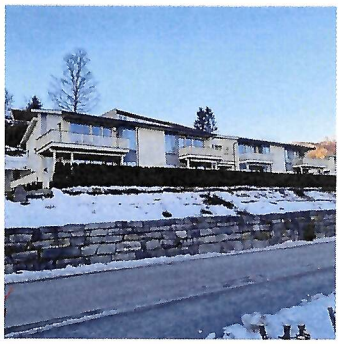
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

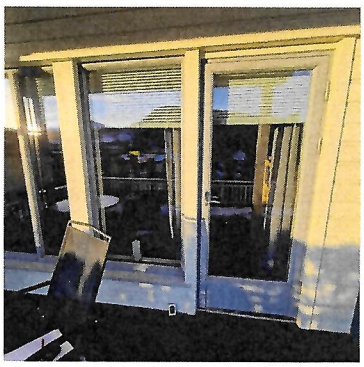
Standard
Bygningen har normal standard frå byggeår.

Vedlikehold
Godt vedlikehald

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

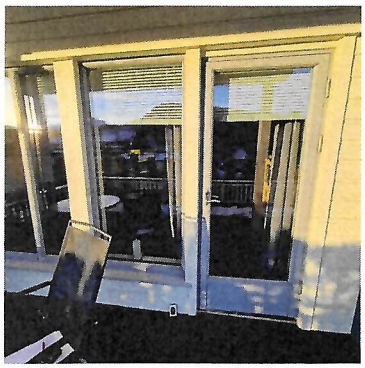
Malte vindu med to-lags glass i treramme.



TG 1 Dører



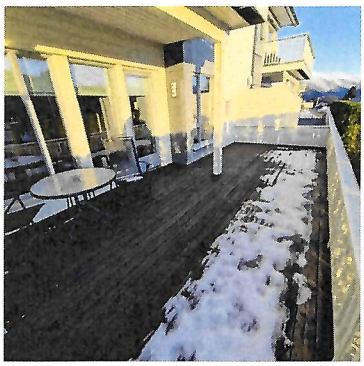
Hovedinngangsparti



Verandadør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med dekke og rekkverk av tre.



TG 1 Utvendige trapper

Inngangsparti

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på dei fleste gulv.
Flis på bad.
Belegg på bod.

Malte flater på vegger.
Tak-ess plater i himling.



Løfteanordning (Heis) frå u.etg til 1. etg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke under oppforing og overflate.
Det er målt høgdeforskjell på gulv på stue på 7 mm som er under krav.

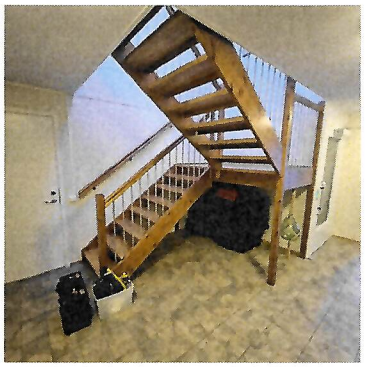
TG 1 Innvendige dører

Det er malte glatte dører i leilighet.

TG 1 Innvendige trapper

Felles trapp frå 1. etg til underetasje.
Løfeanordning (Heis) frå underetasje til 1. etasje.





VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bygg oppført med ferdigstilling i 2010.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

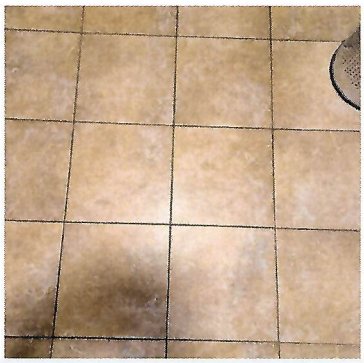
Det er våtromsplater på vegger.
Dusjsone har flis.
Himlingsplater i himling.



Vegg på bad.

KJELLER > BAD

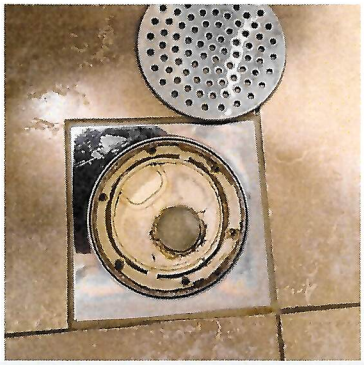
TG 1 **Overflater Gulv**



KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast.
Synleg membran i sluk.



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Toalett med wc, vask m/innredning, dusj på vegg med dører, opplegg for v.maskin.





KJELLER > BAD

Ventilasjon

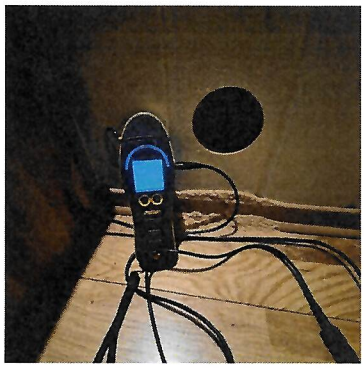
Mekanisk avtrekk med aggregat på bod.

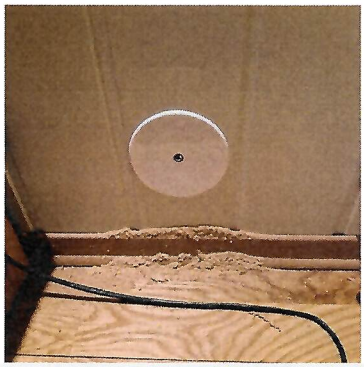


KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport





KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**





KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

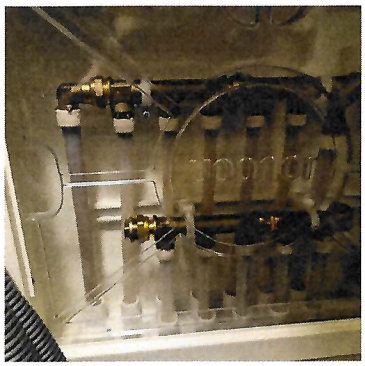
Avtrekk med maskin på bod.
Balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plast med rør-i-rør opplegg.
Rørskap på bod.



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast frå byggeår.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon med Villavent.
Plassert på bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert sentralstøvsuger.
Avtrekk på bod.



TG 1 Varmtvannstank

V.v. tank plassert på bod.
Avrenning til sluk.



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.
   2009

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

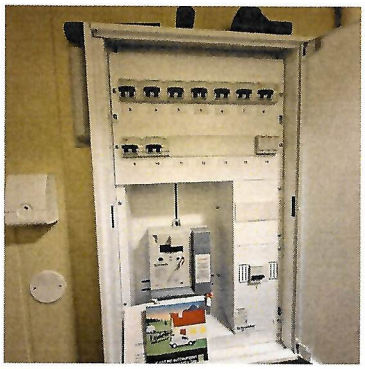
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

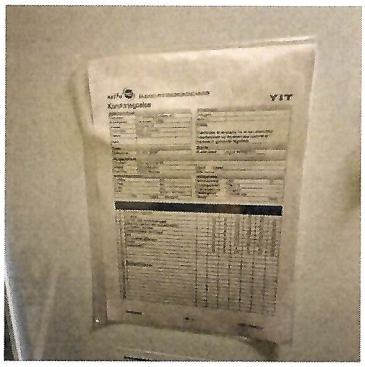
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Lukka anlegg med dokumentert utføring.





Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2010

Standard
Bygningen har normal standard frå byggeår.

Vedlikehold
Godt vedlikehald

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

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

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 3 500 000

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	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Leilighet med adresse Nymarkvegen 39.
Seksjonert leilighet med 2 soverom, kjøkken, stue og bad, samt boder.
Carport i eige bygg.
Sydvend leilighet med terrasse og god plassering

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		11 755
Vedlikehald	Kr.		1 500
Fellesutgifter	Kr.		14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	410 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**370 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 020 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

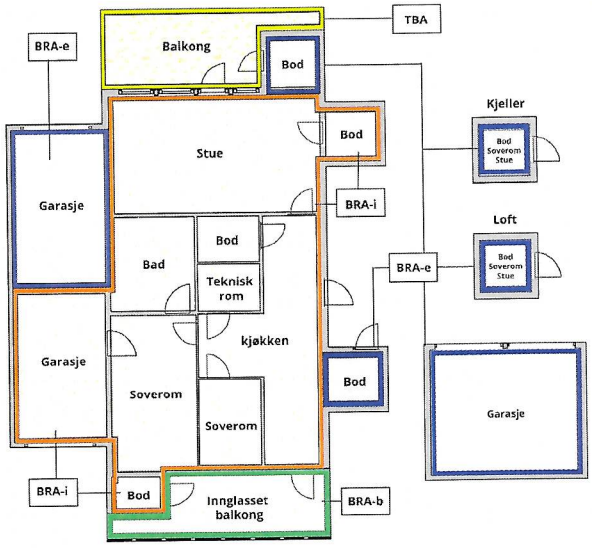
Hva er måleverdig areal?

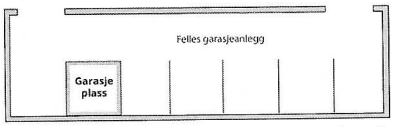
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	68			68	25
SUM	**68**				**25**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod		

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje, bod	

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	4
Garasje	0	20

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Lars Terje Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	414		3			Eiet

Adresse
Nymarkvegen 39

Hjemmelshaver

Eierandel
1 / 8

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	414		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nymarkvegen 39

Hjemmelshaver
Myklebust Lars Terje

Eierandel
1 / 8

Steinar Belsby
Framhusvegen 150
6200 STRANDA

Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Nymarkvegen 39 på Stranda.

Adkomstvei

Det er både offentleg veg og privat veg fram til eigedomen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.

Om tomten

Tomt er på 2915,4 m2.
Tomt er opparbeidd med påståande bygningar og trafikkareal.

Tinglyste/andre forhold

Eigedomen er seksjonert.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av to bygg.
Oppført korsdelt leilighetsbygg med 8 seksjoner i to etasjer.
Bygning er oppført med grunnmur i betong og bindingsverk.
Etasjeskille og takkonstruksjon av tre.
Bygning er seksjonert.
Felles trappeareal, løfteanordning og inngangsparti midt i bygget.

Garasjebygg oppført over to plan.
Underetasje er oppført i betong..
Etaskeskille i betong.
Takkonstruksjon i tre.
Bygning oppført som carport med 8 plasser og bod på begge plan.
Seksjonert.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
12 145	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.06.2008		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.02.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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/TB1911

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

Nymarkvegen 39, 6200 STRANDA

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nymarkvegen 39	Nymarkvegen 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 2010 bor i boligen fortsatt.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Myklebust, Lars Terje

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekasje fra hovedinngang. Forsikringsak som er under arbeid. Mi leilighet ikkje berørt.

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

Kondens fra ventilasjonsrør, da leilligheten var ny. Tbedret av husbygger umidelbart.

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Lager feil på ei vifte ventilasjonsanlegg
Byttet viftemotor..

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vifte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eget firma.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 79802085

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Myklebust, Lars Terje	**2026-01-30**

Identification

bankID Myklebust, Lars Terje

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Myklebust, Lars Terje	30/01-2026 15:35:18	BANKID

enova

Energiattest



Adresse	
Nymarkvegen 39, 6200 STRANDA	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259683**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300037320**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **414**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0103**



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 **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **122,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 387 kWh**



Nymarkvegen 39, 6200 STRANDA

Detaljering

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

Nymarkvegen 39, 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: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 17: 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.

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

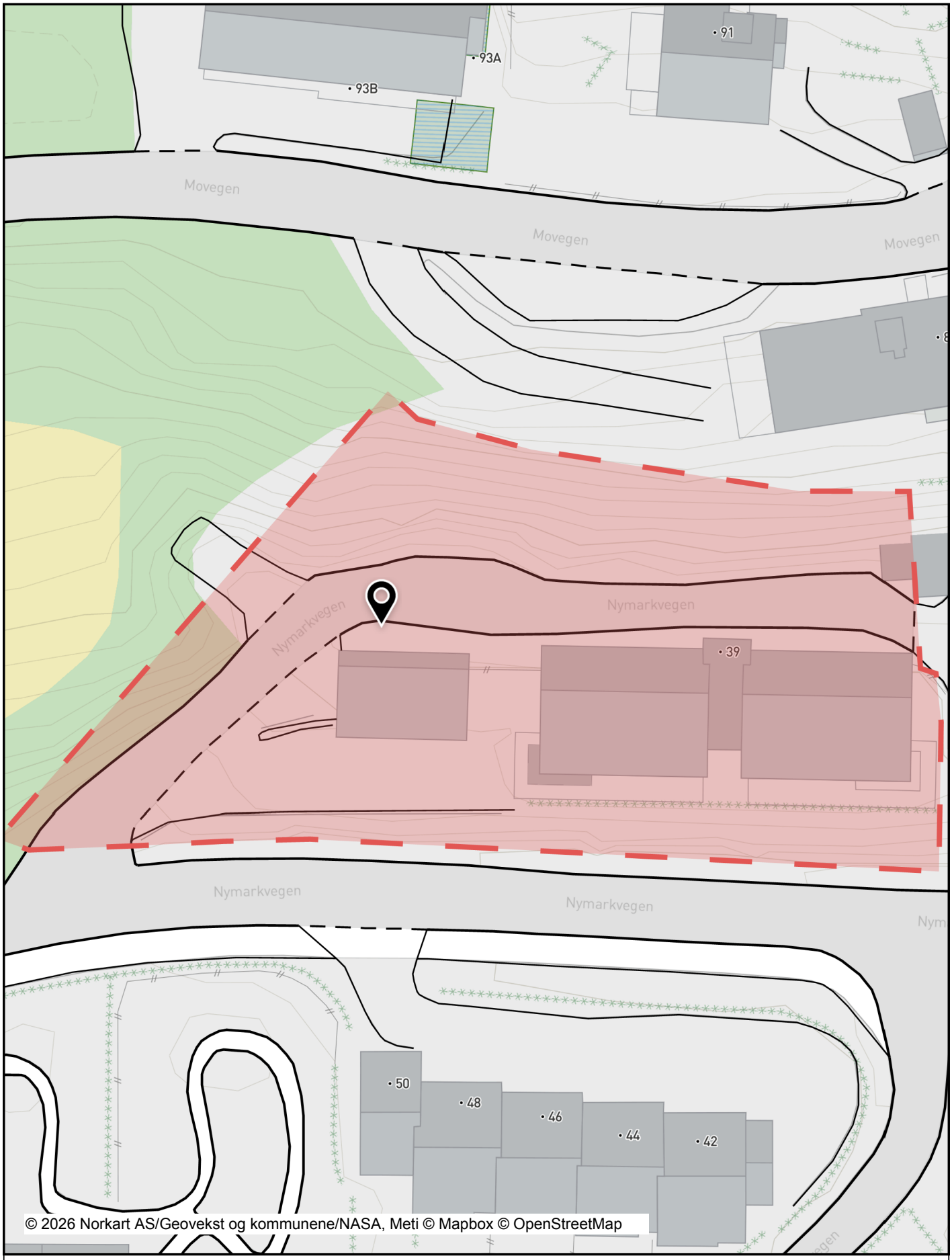
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



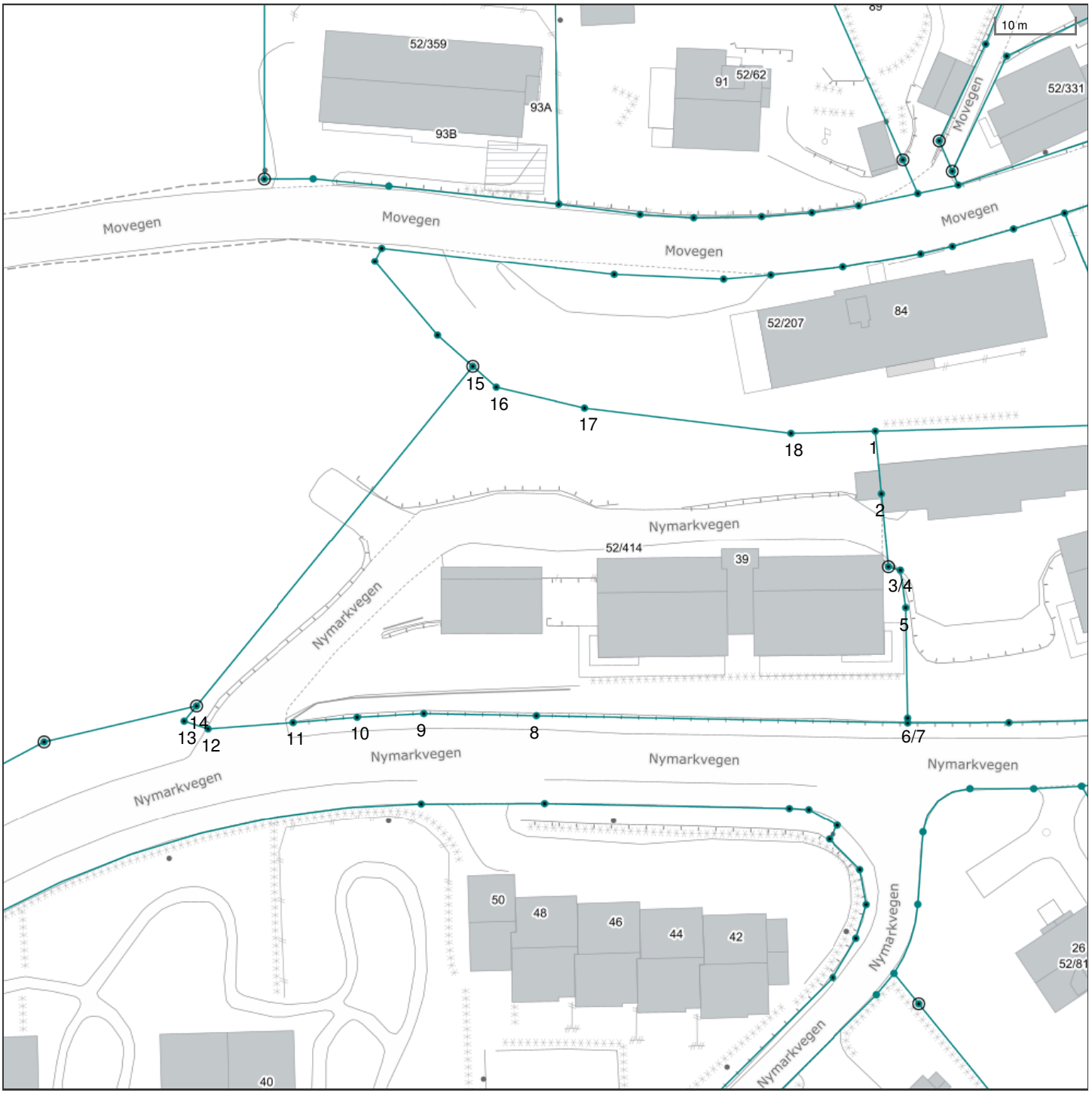
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 29.01.2026

Eiendomskart for eiendom 1525 - 52/414//3



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	2 915,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6910364,13	**Øst**	392722,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6910380,76	392751,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	
2	6910372,77	392751,58	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	8,01	
3	6910363,38	392752,18	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,41	
4	6910362,89	392753,69	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	1,59	
5	6910358,09	392754,21	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	4,83	
6	6910344,01	392754	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	14,08	
7	6910343,4	392753,99	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	0,61	
8	6910345,84	392706,47	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	47,58	
9	6910346,57	392692,11	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	14,38	
10	6910346,36	392683,58	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	8,53	
11	6910345,96	392675,39	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	8,20	
12	6910345,5	392664,44	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	10,96	
13	6910346,59	392661,43	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
14	6910348,47	392663,07	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,49	
15	6910390,65	392699,78	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,92	
16	6910387,91	392702,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
17	6910384,88	392713,96	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,67	
18	6910380,83	392740,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,56	

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	27.10.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/8	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] 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 Seksjonering	27.10.2009 27.10.2009			52/414, 52/414/0/1, 52/414/0/2, 52/414/0/3, 52/414/0/4, 52/414/0/5, 52/414/0/6, 52/414/0/7, 52/414/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYKLEBUST LARS TERJE F200465*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NYMARKVEGEN 39 6200 STRANDA	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	136910	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Dyrkingsspor	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	29.06.2010	Url	
Oppdatert dato	18.09.2025	Tilkn. eiendommer	52/5, 52/207, 52/414, 52/414/0/1, 52/414/0/2, 52/414/0/3, 52/414/0/4, 52/414/0/5, 52/414/0/6, 52/414/0/7, 52/414/0/8

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nymarkvegen 39	U0103	52/414/0/3	68	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nymarkvegen 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	106 Ringstad	Tettsted	6111 Stranda
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300037320		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	23.02.2010

1: Bygning 300037320: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 23.02.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	740
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	740
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	395
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.09.2008	27.01.2009	
Igangsettingstillatelse	03.11.2008	27.01.2009	
Midlertidig brukstillatelse	20.10.2009	20.10.2009	
Ferdigattest	23.02.2010	23.02.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nymarkvegen 39	U0103	52/414/0/3	68	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	371	0	371	0	0	0
U01	4	369	0	369	0	0	0

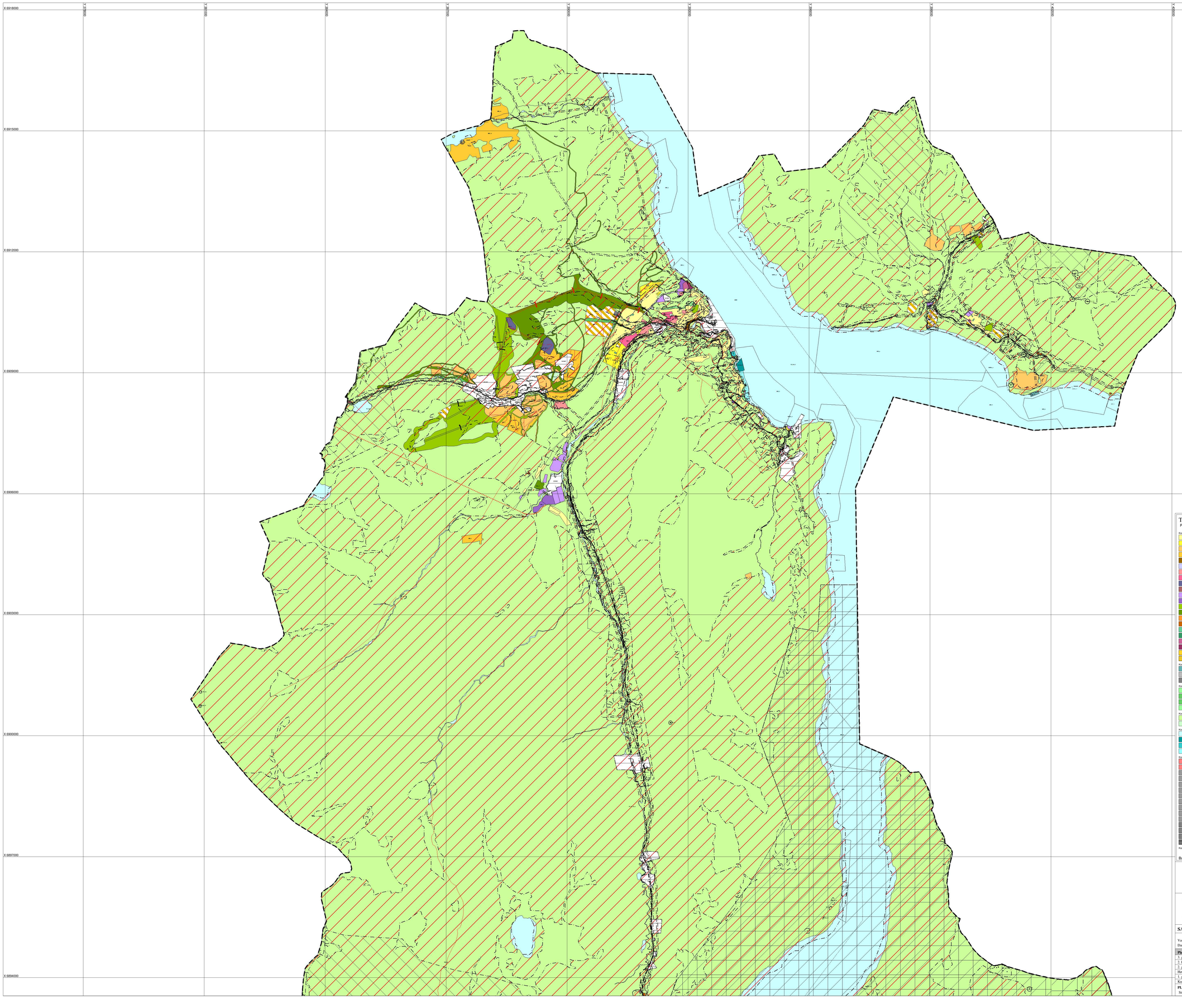
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/414

Bruksnavn		Beregnet areal	2915.4
Etablert dato	06.11.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910364.13	392722.07		Ja	2915.4	



TEIKNFORKLARING

Plandata

Basiskartet er teikna med svak gråtarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:	GeoVERST
Dato for basiskart:	2021
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1:30000
0 250 500 750 1000 1250 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Deleområde nord

Stranda kommune

Nasjonal arealplan-ID
2019014

Plantype:
Kommunepians arealdel

Forslagsstillar:
Stranda kommune

Saksnr i saksbehandlingssystem:
19/397 og 20/11

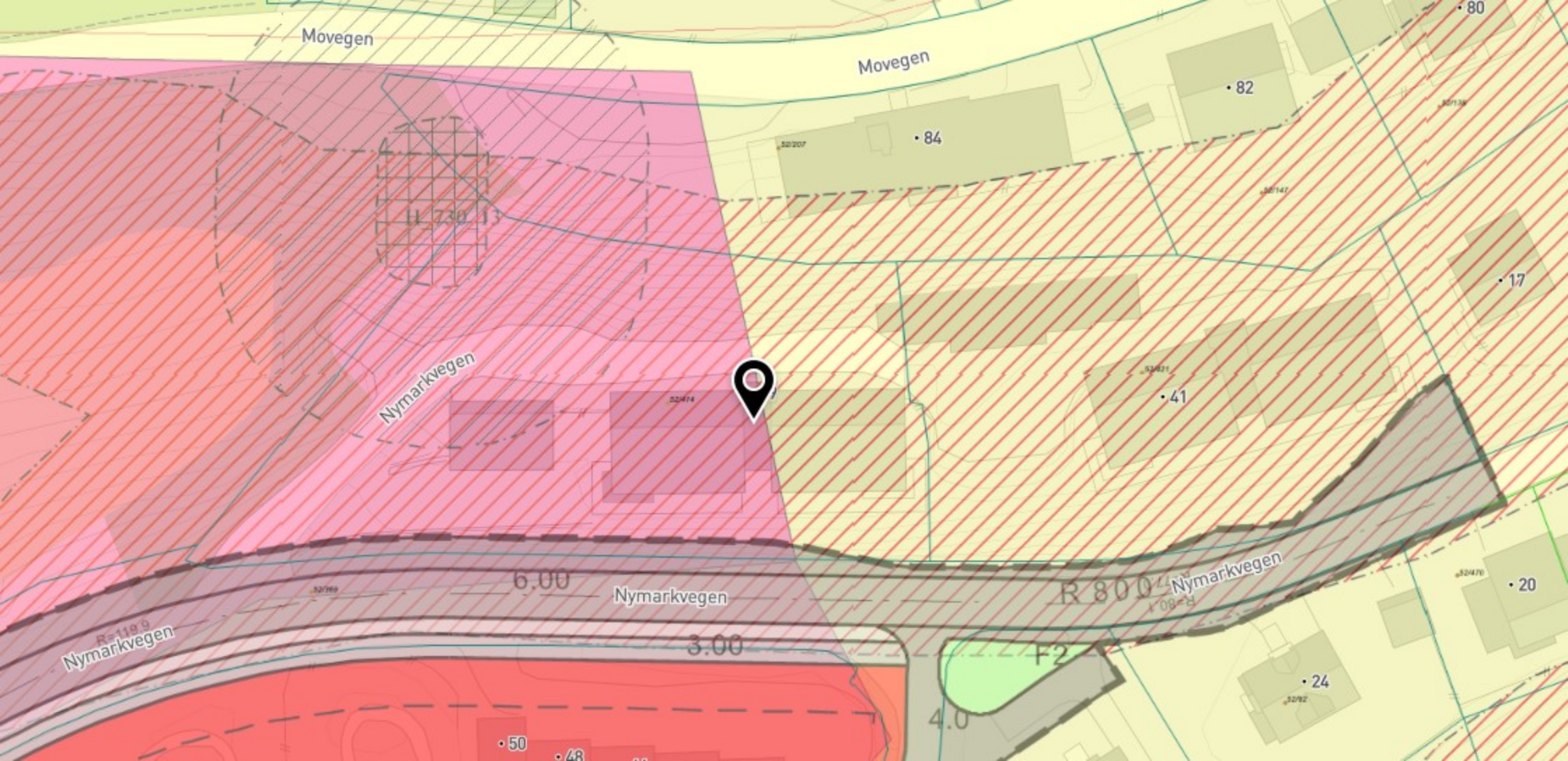
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Vedtak i kommunestyret: 23.06.2021
Dato for siste revisjon av plankart: 16.06.2021

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommuneplanutvalet	052/21	23.06.2021	Åse Elin Hole
3. gongs handsaming i kommuneplanutvalet	Kommuneplanutvalet	015/20	02.11.2020	Åse Elin Hole
2. Høyring og offentleg ettersyn frå/til:	Kommuneplanutvalet	018/20	04.06- 16.08.20	Åse Elin Hole
2. gongs handsaming i kommuneplanutvalet	Kommuneplanutvalet	011/20	22.04.2020	Åse Elin Hole
Høyring og offentleg ettersyn frå/til:	Kommuneplanutvalet	016/19	30.10-13.12.19	Åse Elin Hole
1. gongs handsaming i kommuneplanutvalet	Kommuneplanutvalet	016/19	23.10.2019	Åse Elin Hole
Kunngjering av oppstart av planarbeidet:	Kommuneplanutvalet	002/17	13.12.2017	Åse Elin Hole

PLANEN ER UTARBEIDD AV:
Stranda kommune

Plankonsulent: OSE


Movegen
Movegen
Nymarkvegen
Nymarkvegen
Nymarkvegen
Nymarkvegen
6.00
3.00
4.0
R800
F2
• 80
• 82
• 84
• 17
• 41
• 20
• 24
• 50
• 48

Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhald

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

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

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

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § 11-2
For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

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

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § 1-5
Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

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

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ 1-5 og 11-8f
Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld før den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 1
For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

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

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

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl.§ 11-6
Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

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

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

BOP_1 – Geiranger
Føresegner for formålet:

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

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

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 2v
Heimel i pbl. kap. 17: Utbyggingsavtalar.

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

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

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

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

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

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

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentleg utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § 17-4.
Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl § 18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet.
Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknyting til offentleg vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.
I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og syklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.
Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA.
For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

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

Føremål	**Tal p-plassar (pr. bueining) min.**	**Sykkel (pr. bueining) min.**
Frittliggjande småhus	2	*1 – 2**
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	*1**
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	*1 – 2**

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

'* *Retningsline*
'** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod
Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

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

'* Skal ikkje reknast i BYA
'** *Retningsline*

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

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

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

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

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

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

2.9) Fortetting - retningsline

Bustad

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

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

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

Fritidsbustadar

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

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

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

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

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

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)
Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

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

2.11) Buffersone mot landbruk
Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrense for bustadhus.

2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

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

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

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nærleikeplass	**Områdeleikeplass**
Tal bueiningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m²	1500 m²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatre-konstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

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

2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

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

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

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

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

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

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgdereferanse NN2000).

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

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

2.16) Støy

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

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl.§ 11-9 nr. 6
Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.
Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

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

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.
Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.
Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7
Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

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

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

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

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

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn/innarbeidast:

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

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

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

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

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

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

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

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

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

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

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

2.25) Ustabil grunn

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

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

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

2.27) Stranda sentrum

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

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø.

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

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

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av Grad av utnytting, eller tilsvarande.

Bustadtomt

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

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:
Inntil 40 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².
Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².
Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

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

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

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

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

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

Minste uteopphaldsareal (MUA)
For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.
For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m² per bueining, der minst 10 m² av desse skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

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

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

B_12 Uksavika
Det skal ikkje førast opp fleire bueiningar utanfor byggjegrense innanfor formålet.

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

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

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

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

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

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

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting
Føremålet gjeld byggjeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

BOP_6 – Ringstad
I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

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

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

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

3.1.8) Næringsverksemd BN
Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).
Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

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

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

i) BAB_#

Oversikt over formål for BAB_#:

Liabygda:
BAB_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

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

BAB_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

Sunnylven:
BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_ 6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:
BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) **Naust**

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

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

iii) Flytebrygger retningsline

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

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

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

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

Liabygda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

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

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Hamn

SHA_1 – Liabygda ferjekai
Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA_1-2 – Ovråneset
Framtidig hamn.

Ankring _1 – Geiranger
Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)
Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det førast opp toalett og utstyr til renovasjon.

3.3) Grønstruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt
Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.
Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

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

3.3.1 Friområde (GF_#)
Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF_#.
Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

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

3.3.3 Turveg
Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).
Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

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

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

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

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt

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

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

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

3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)

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

3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

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

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

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

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

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

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

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

3.4.4 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. pbl. § 11-11 nr 4.

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

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

3.4.5 Vernskog

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

3.4.6 LNF retningsliner

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

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

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

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

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.

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

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

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

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag
Jf. pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

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

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

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

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

3.5.1) Farleier

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

3.5.2) Ankringsområde

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

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

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

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

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

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

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.
Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

3.5.6) Småbåthamn

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

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

3.5.7) Elver/vassdrag

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

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

4) Omsynssoner

4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. § 11-8 a

4.1.1) Sikringssone (H_100)

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

4.1.2) Støysoner (H_200)

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

Støy - raud sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_210_#
Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_220_#
Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#
H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

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

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

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

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

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

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

4.2) Infrastruktursone
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav b) og retningslinje for omsynssone H_400

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

4.3) Sone med særlege omsyn
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav c) og retningslinje for omsynssone H_500

4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#
- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#
- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

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

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi. Omsynssona tilsvarar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet. Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

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

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

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

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

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

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

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

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

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

4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

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

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

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. naturmangfaldlova § 4.

Utvalde naturtypar

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

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

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

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

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

Retningsline til H730_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:
Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje

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

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740

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

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900

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

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

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

4.5.1) *Reguleringsplanar under arbeid - retningsline*

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

5) Bestemmelsesområde

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

E6



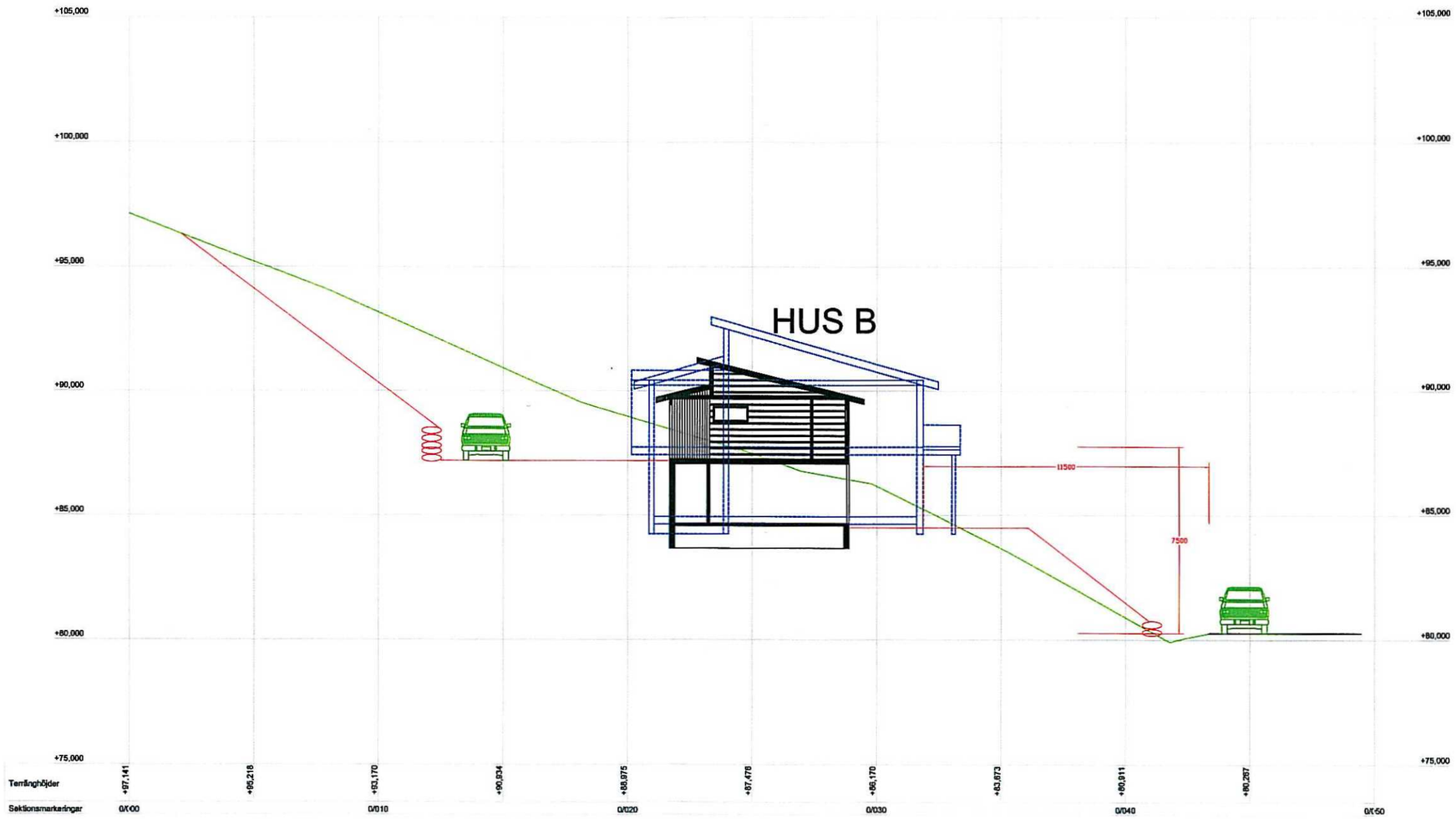
OUS&EMDAL BYGG AS

Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

OUS&EMDAL BYGG AS
Ødegårdsvn. 125 - 6200 STRANDA

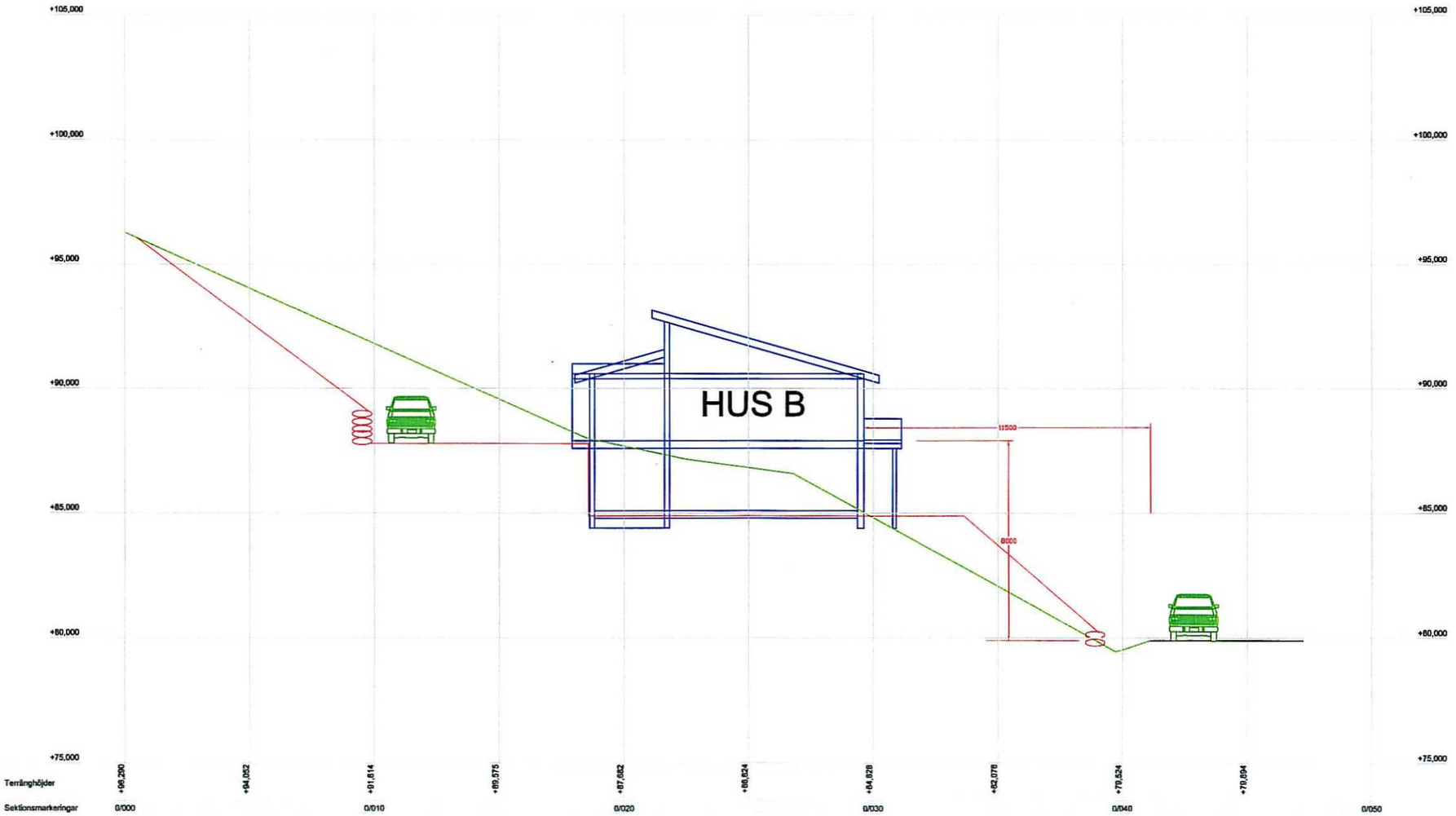


E-2 - okt.08



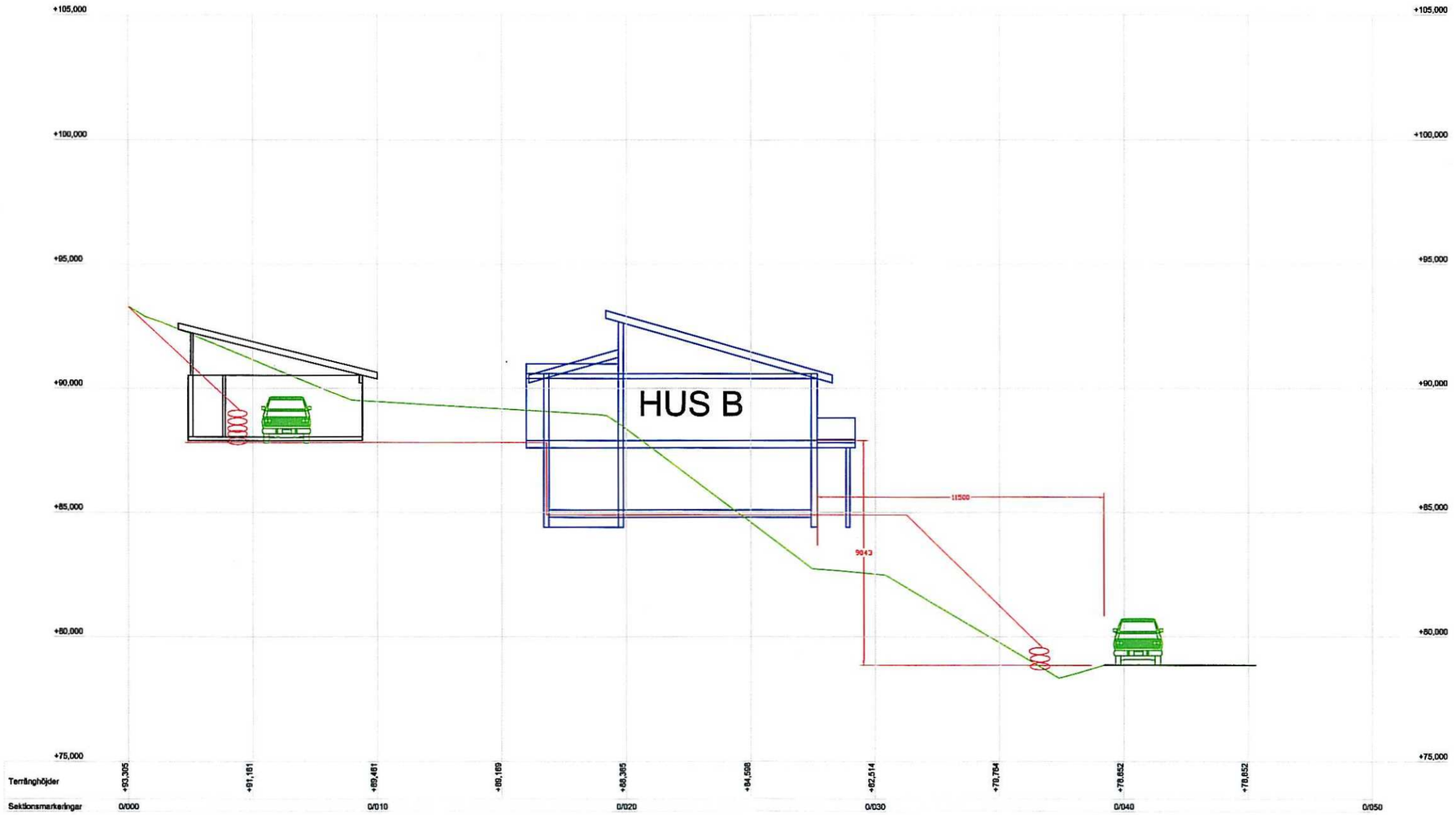
Terrengsnitt 1
M 1:200
NYMARKVEGEN BOLIGER

E3 okt. 08



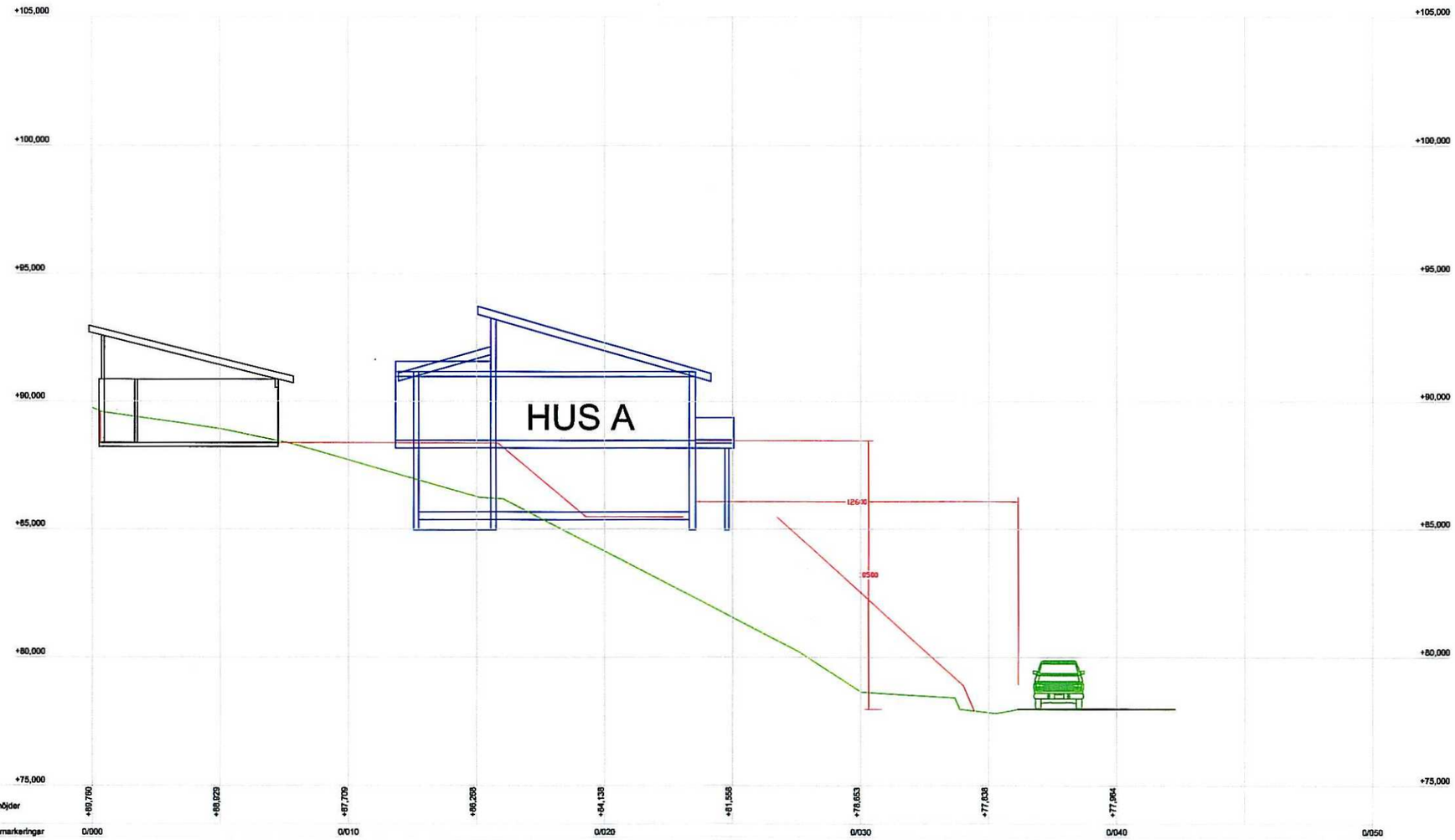
Terrengsnitt 2
M 1:200
NYMARKVEGEN BOLIGER

E -4 okt. 08



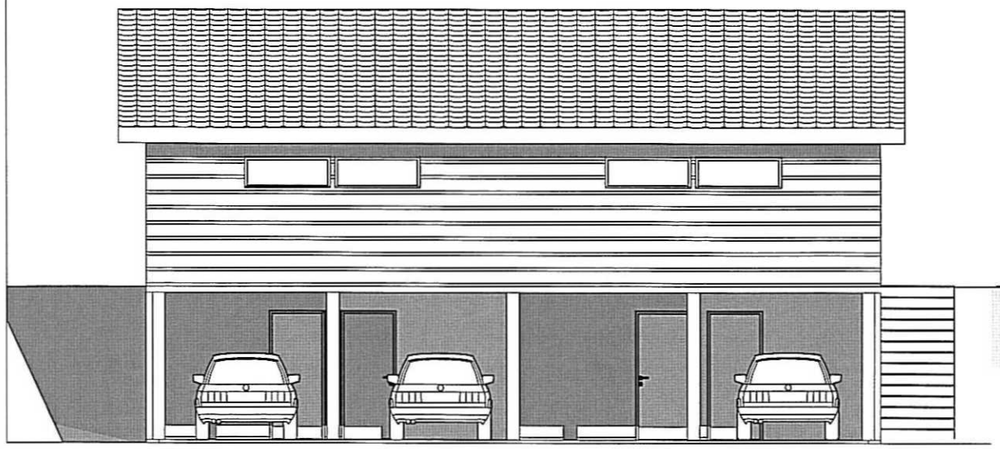
Terrengsnitt 3
M 1:200
NYMARKVEGEN BOLIGER

E-5 Okt. 08

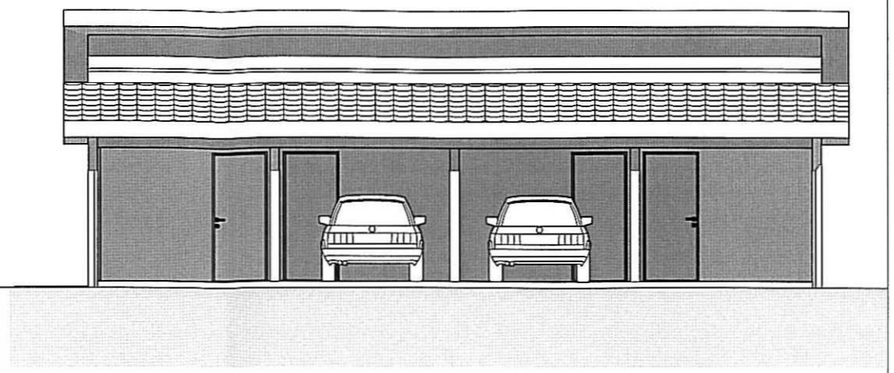


Terrengsnitt 4
M 1:200
NYMARKVEGEN BOLIGER

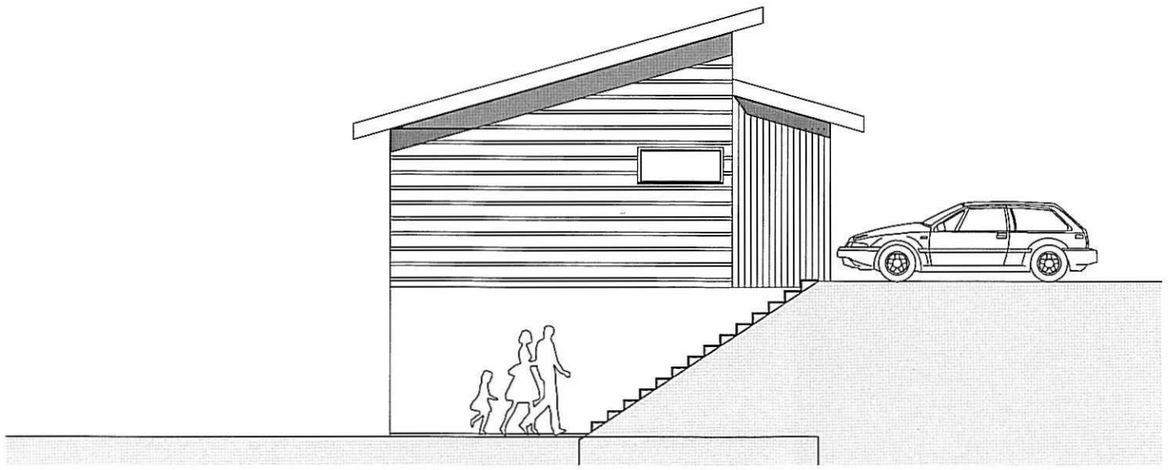
E6 - okt. 08



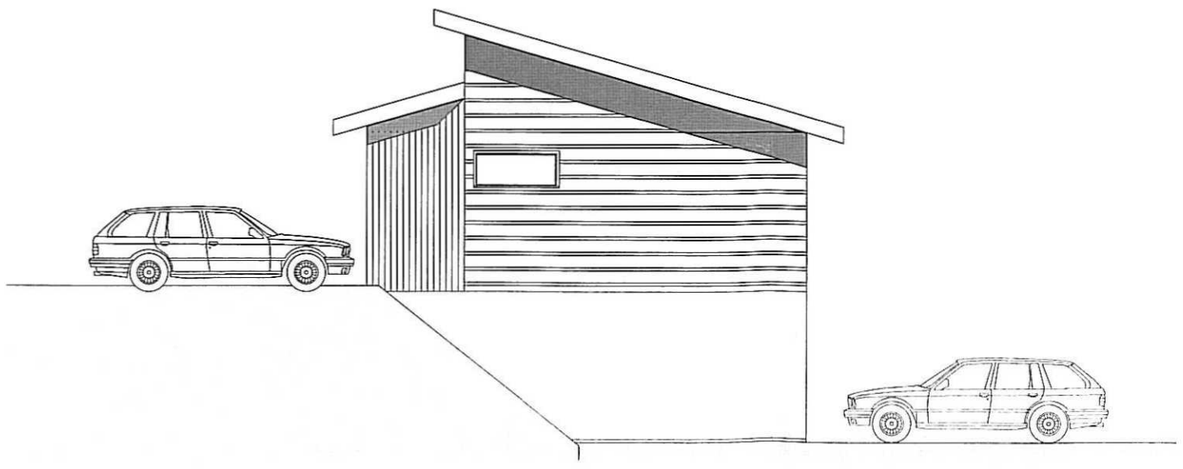
FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST

Tegn. Nr.

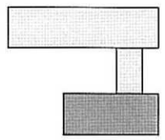
REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:





Prosjekteringsgruppen:

● ARK :	Berge Byggplan AS	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIB :	"Rådg. ing. Bygg"	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIE :	"Rådg. ing. Elektro"	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIV :	"Rådg. ing. Vent."	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: 124 -2008

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. Kontroll

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign: ??

PROSJEKT:
Nymarkvegen Boliger-Carport Hus B

BYGGHERRE:
Ous&Emdal Bygg as
Ødegård
6200 Stranda

PROSJEKTERENDE:

Tegningsnummer: 3

Filnavn
Carport-D.pln

Dato
10.10.08

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

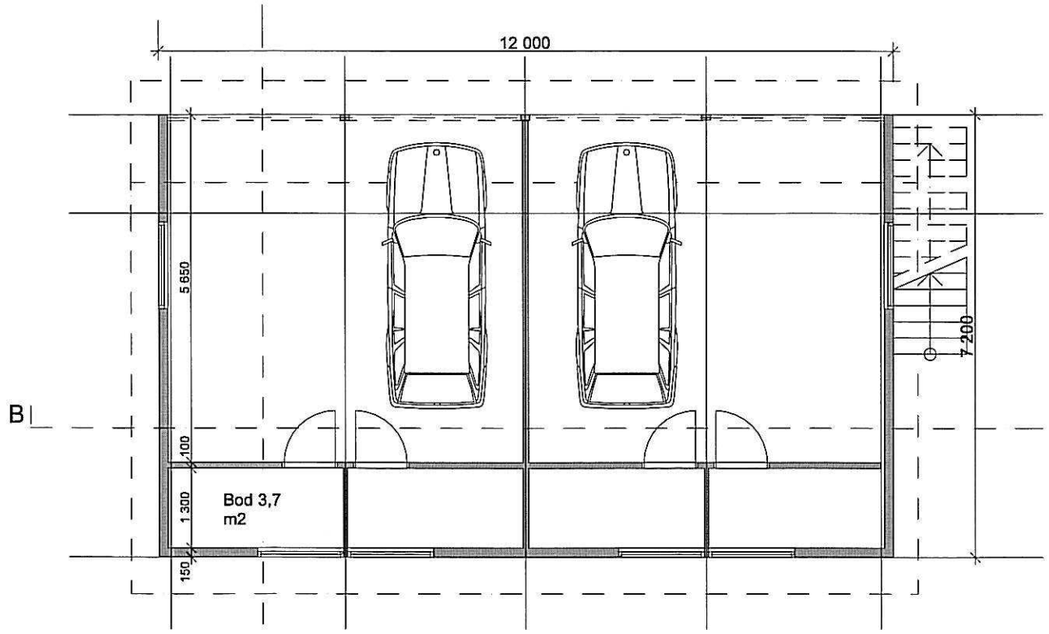
DATO:
10.10.08

TEGNING:
Fasader

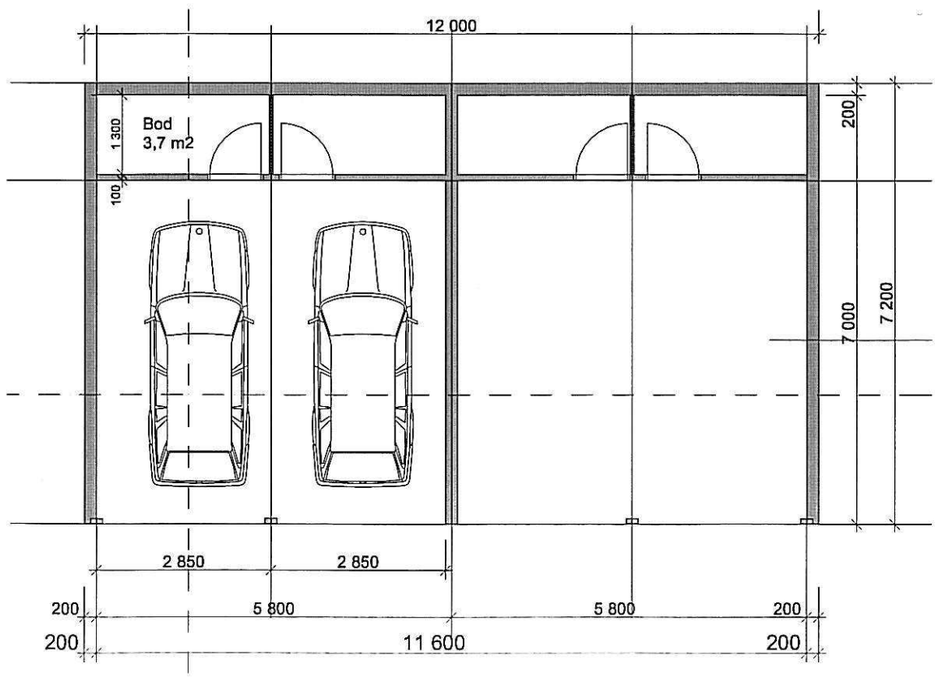
MÅLESTOKK:
1:100

TEGNINGSNR:
.3

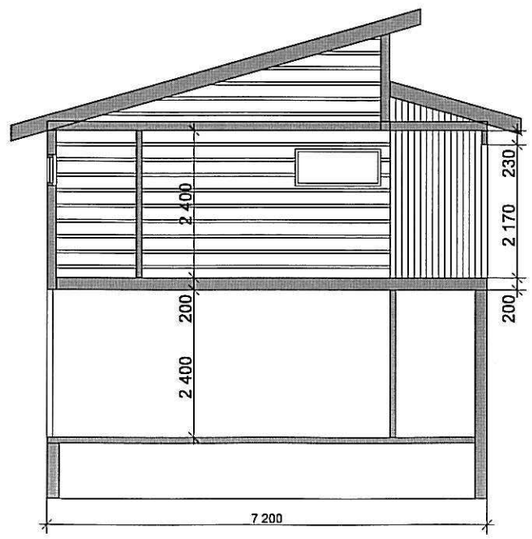
E-7 - ...ork. 08



PLAN OPPE



PLAN NEDE



SNITT

Tegn. Nr.

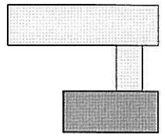
REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Besktrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:





Prosjekteringsgruppen:

● ARK :	Berge Byggplan AS	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIB :	"Rådg. ing. Bygg"	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIE :	"Rådg. ing. Elektro"	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○ RIV :	"Rådg. ing. Vent."	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: 124 -2008

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. Kontroll

Rev.: Dato: Revisjonen gjelder: Sign: ??

PROSJEKT:
Nymarkvegen Boliger-
Carport Hus B

Filnavn
Carport-D.pln

BYGGHERRE:
Ous&Emdal Bygg as
Ødegård
6200 Stranda

Dato
10.10.08

Målestokk
1:100

PROSJEKTERENDE:

Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Tegningsnummer: 2

DATO:
10.10.08

TEGNING:
PLANER - SNITT

MÅLESTOKK:
1:100

TEGNINGSNR:
Tegning 01

E-8 - okt. 08

52/62

52/359

52/331

MOVEGEN

52/138

MOVEGEN 84

52/207

UTGRAVING

52/147

FRAMTIDIG VEG

NATURSTEINMUR

NATURSTEINMUR

P

CARPORT-HUS A

FRAMTIDIG BYGGETRINN 3

CARPORT-HUS B

INNKJ. UNDER

HUS B

BYGGETRINN 1

HUS A

BYGGETRINN 2

skråning

skråning

skråning

NATURSTEINMUR

NATURSTEINMUR

ATKOMST

NYMARKVEGEN

NYMARKVEGEN

52/82

52/81

1

2

3

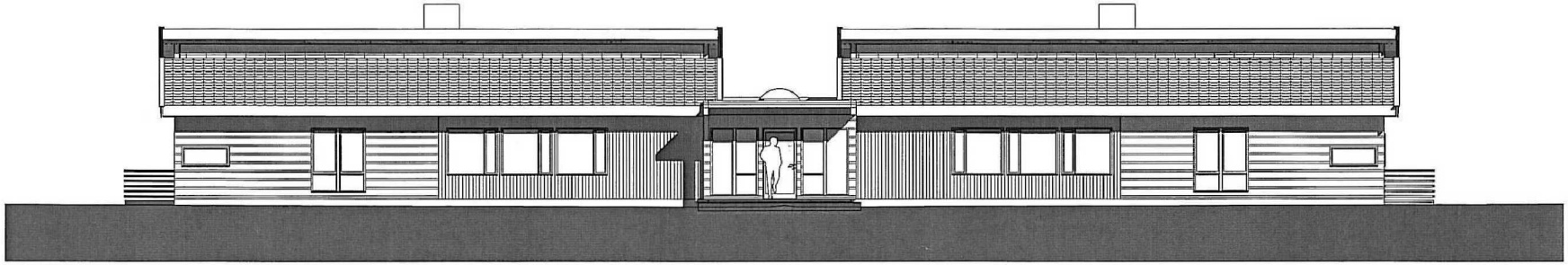
4

SITUASJONSPLAN
NYMARKVEGEN BOLIGER
M 1:500 -REV. 22.10.08

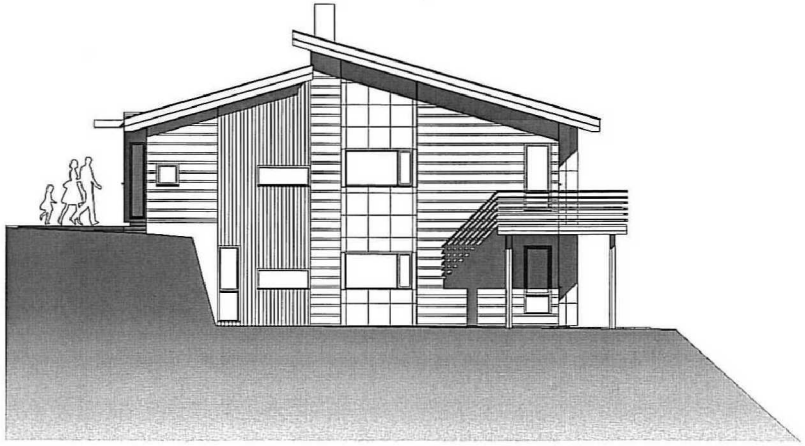
E2



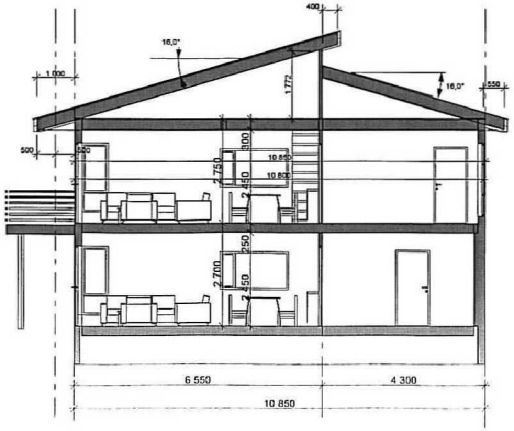
FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE VEST

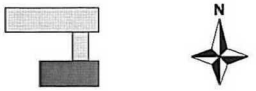


SNITT

Tegn.Nr	REV. NR.
Typetegning	-

Index	Dato	Bestillvelse	sign.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : Berge Byggplan AS
- ○ RIB : "Rådg. ing. Bygg"
- ○ RIE : "Rådg. ing. Elektro"
- ○ RIV : "Rådg. ing. Vent."

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: -2008

Tittel:

Ous&Emdal Bygg as
Nymarkvegen
Boliger-Hus B
Ringstad
6200 Stranda

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
Omorg-sammen1D.pln

Dato
25.06.08

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

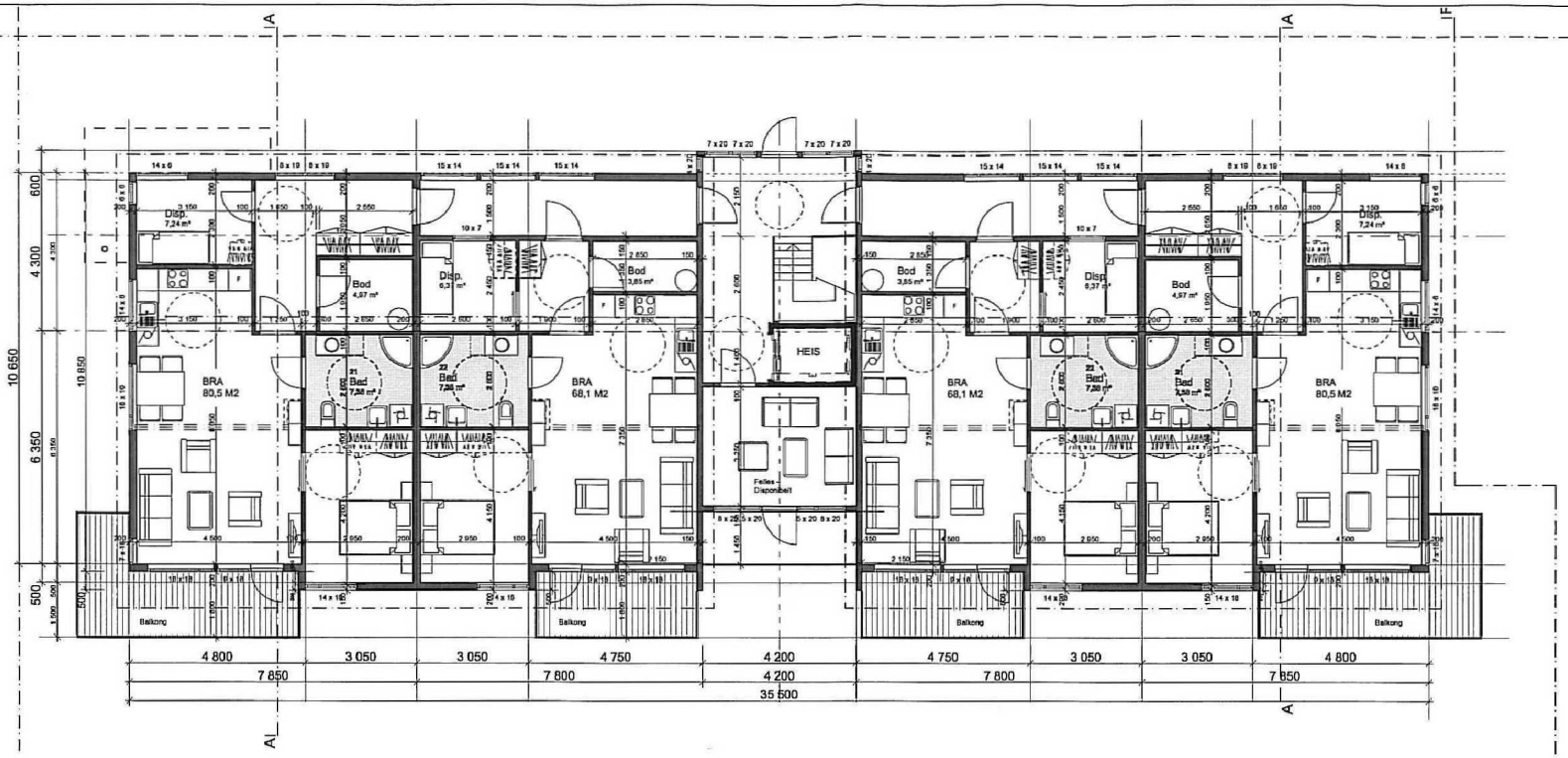
Tegningsnummer: **Tegning 02**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

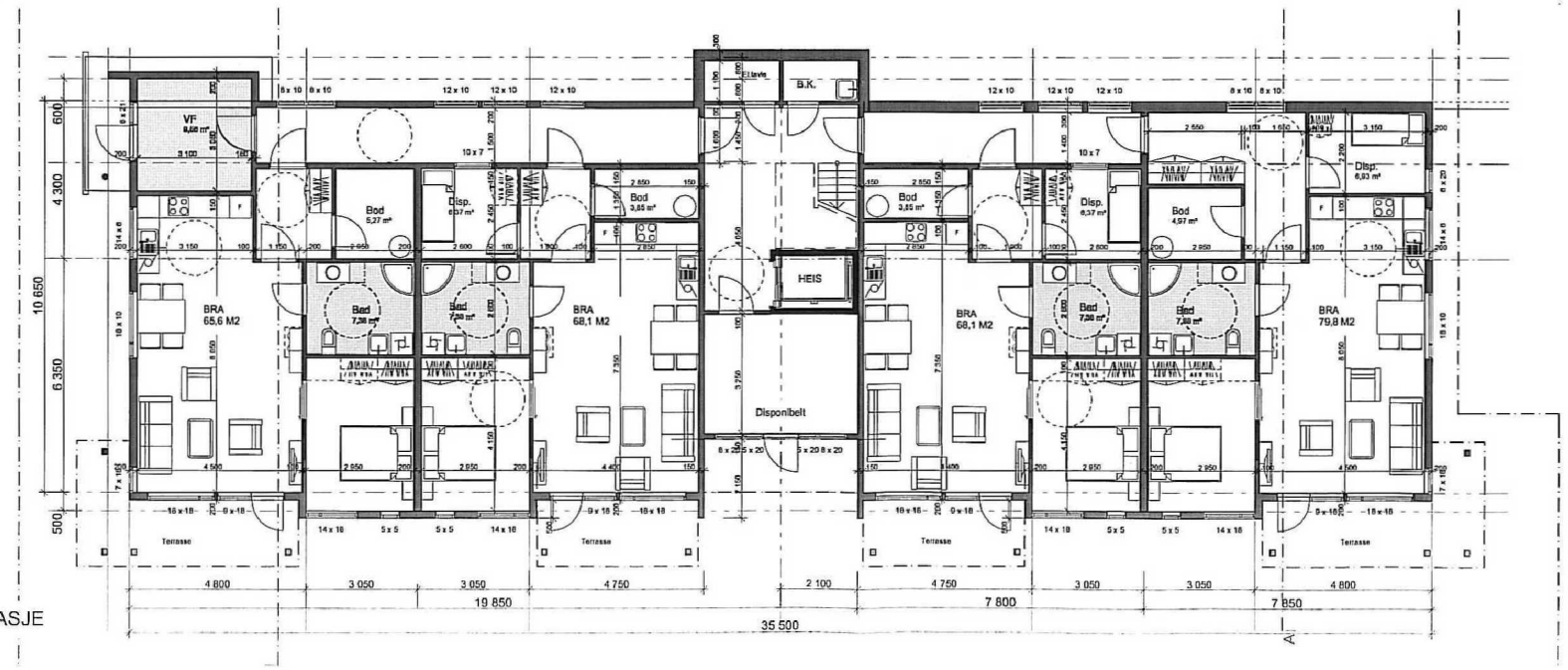
TYPE TEGNING:
Fasader

E3

FN



PLAN 2.ETASJE



PLAN UNDERETASJE

BYA : 397 M2
BRA : 372 M2

Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : Berge Byggplan AS
- ○ RIB : "Rådg. ing. Bygg"
- ○ RIE : "Rådg. ing. Elektro"
- ○ RIV : "Rådg. ing. Vent."

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: 124-2008

Tittel:

Ous&Emdal Bygg as
Nymarkvegen
Boliger-Hus A
Ringstad
6200 Stranda

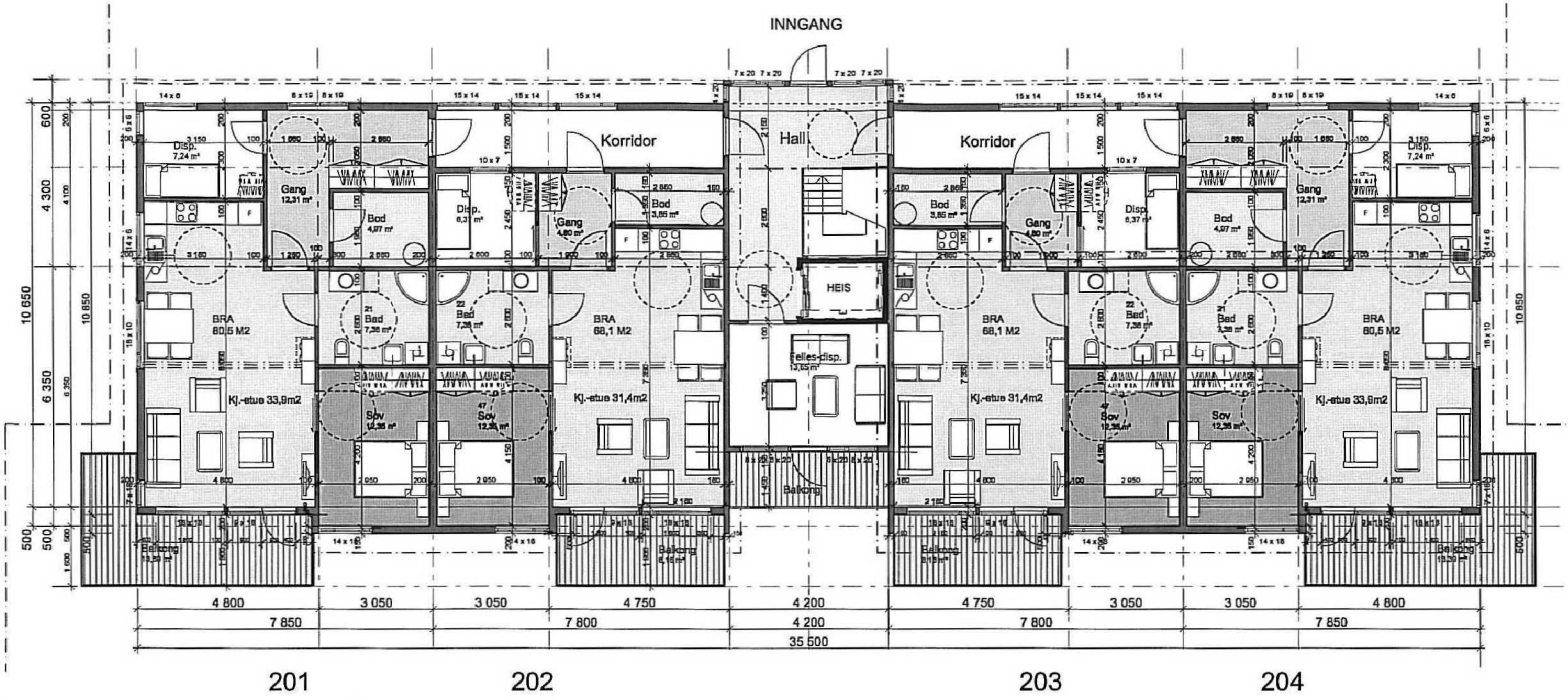
Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll
Filnavn
Dato 26.05.08
Målestokk 1:100
Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Tegningsnummer: Tegning 01

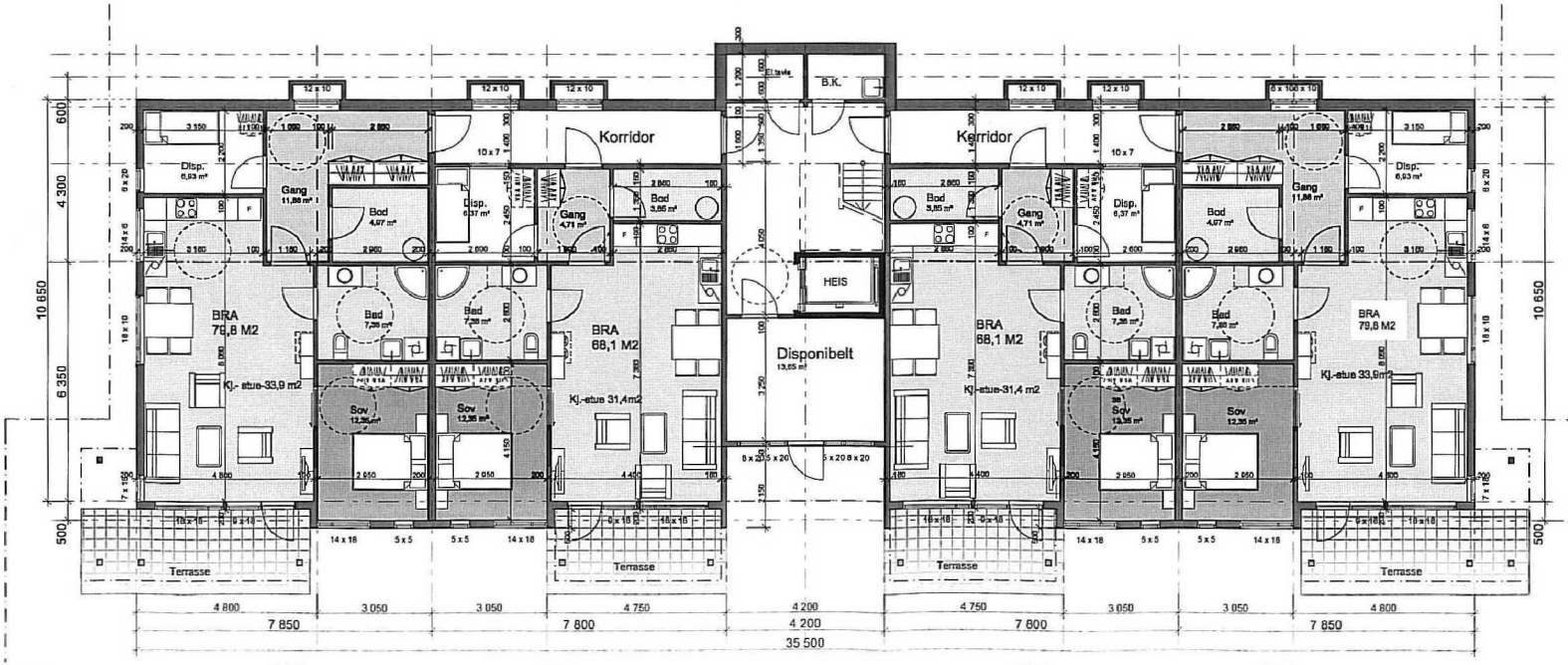
TYPE TEGNING:
Plan 1. og 2. etasje

E4

FNI



PLAN 2.ETASJE



PLAN UNDERETASJE

BYA : 395 M2
BRA : 369 M2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : Berge Byggplan AS
- ○ RIB : "Rådg. ing. Bygg"
- ○ RIE : "Rådg. ing. Elektro"
- ○ RIV : "Rådg. ing. Vent."

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: 124-2008

Tittel:

Ous&Emdal Bygg as
Nymarkvegen
Boliger-Hus B
Ringstad
6200 Stranda

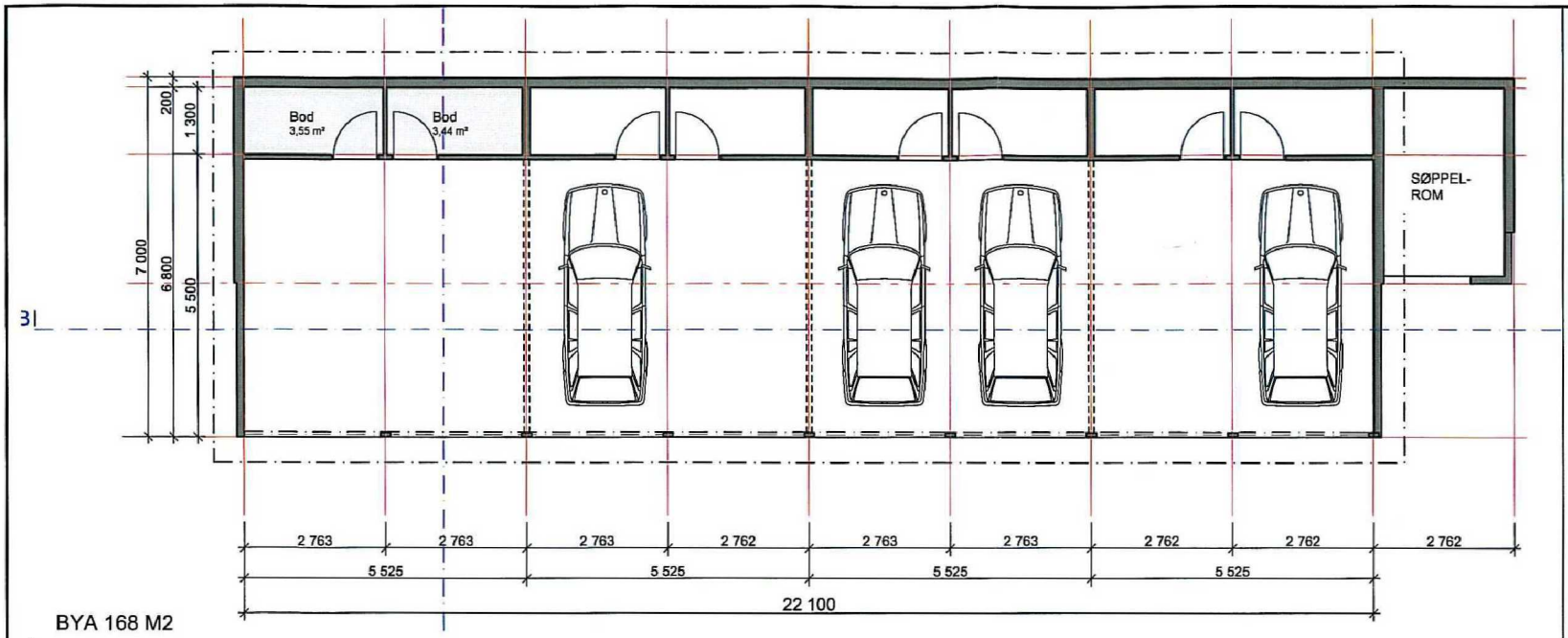
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn. Omsorg. sammen1E.pln
Dato 25.05.09
Målestokk 1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer Tegning 01

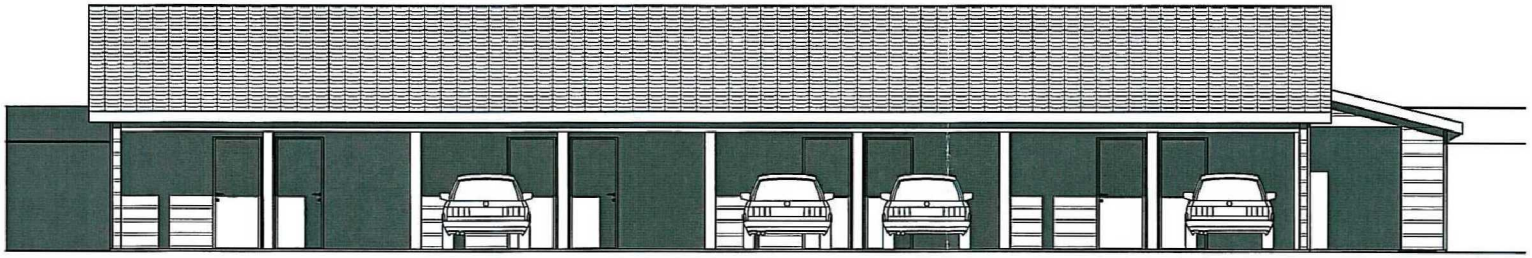
TYPE TEGNING:
Plan 1. og 2. etasje

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

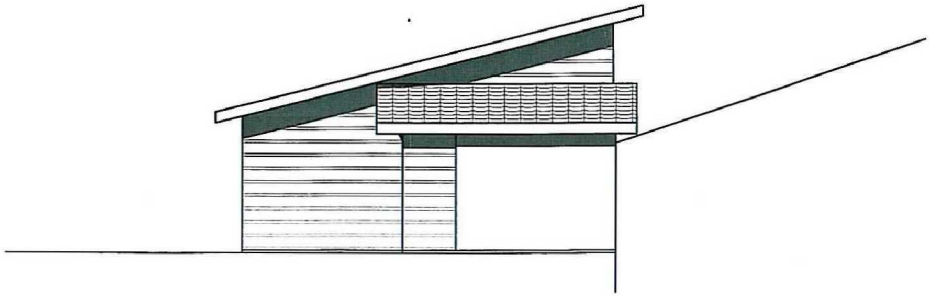
E5



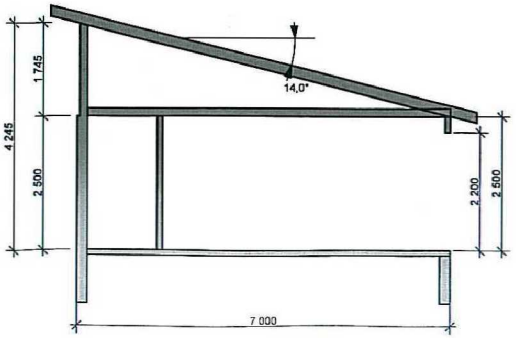
BYA 168 M2



FASADE SØR



FASADE ØST



SNITT

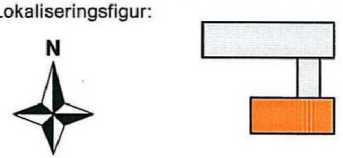
Tegn. Nr.

REV. NR:

Type tegning

Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ● ARK : Berge Byggplan AS — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00
- ○ RIB : "Rådg. ing. Bygg" — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00
- ○ RIE : "Rådg. ing. Elektro" — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00
- ○ RIV : "Rådg. ing. Vent." — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

Fase: Forprosjekt

OUS&EMDAL BYGG AS

PROSJEKTNR.: 124 -2008

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll

Rev.: Dato: Revisjonen gjelder: Sign: ??

PROSJEKT: **Nymarkvegen Boliger- Carport Hus B + A**

BYGGHERRE: Ous&Emdal Bygg as, Ødegård, 6200 Stranda

PROSJEKTERENDE:

Tegningsnummer: 1

TEGNING: Carport

Filnavn: Carport-C.pln

Dato: 10.06.08

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende Sign. Kontroll

DATO: 10.06.08

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR: Tegning 01

Stranda kommune
Næringsavdelinga
Postboks 264
6201 Stranda

Saksbehandlar: Roald Rekdal

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
Arkiv 200801397	

Eigedom/byggestad: Nymarkvegen

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
52	414		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	Ous & Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Løyve til tiltak		
Enkle tiltak		
Rammeløyve etter søknad	18.09.2008	MK-084/08
Igangsettingsløyve etter søknad	03.11.2008	FMK-129/08

Spesifikasjon

Type tiltak

Bustadbygg med 8 bustadar og bygg med carportar.
Tiltaket inkluderer løfteheis.

Bruksareal BRA	
Underetasje	449 m²
1. etasje	452 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	901 m²
Røykpipe 1.-3.	0
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
10.02.2010	23.02.2010	

Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar		
Privat kloakk		Privat vann				

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
05.02.2010	Ous & Emdal Bygg AS, Opshaug Sandtak AS, Rørleggar Harald Starheim og TKS Heis Kverneland AS.

Merknadar

De(n) kontrollansvarlege for utføringa har føreteke sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastsett (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 93).

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stranda	23.02.2010	Roald Rekdal

Kopi til	
Folkeregisteret/Skatteetaten,-	Skatt Midt-Norge Stranda, Møregata 11, 6200 Stranda
Brannvernet,-	Inge Teigen, Postboks 264, 6201 Stranda
Kommunalteknikk,-	Kjell Hansen, Postboks 264, 6201 Stranda
Servicekontoret,-	Monica Flo, Postboks 264, 6201 Stranda
Norsk Heiskontroll, -	Norsk Heiskontroll, Lade Allè 65 B, 7041 Trondheim

Husordensreglar for Nymarkvegen 39

1. Det er ikkje tillate å sette frå seg/lagre varer, syklar, barnevogner eller andre gjenstandar i trappegangar og andre fellesareal. Syklar og barnevogner kan settast på tilviste plassar.
2. Alt hushaldningsavfall må pakkast godt inn før det vert kasta i søppelbehaldaren. Det er ikkje tillate å sette frå seg søppel og anna avfall andre stader.
3. Det er tillate med husdyrhald, avgrensa til eit dyr (katt, hund, fugl, marsvin m.v.) Slangar og krypdyr er ikkje tillate. Den som held husdyr pliktar å sjå til at det ikkje fører til ulempe av nokon art for andre bebuarar. Mating av dyr på fellesareal er ikkje tillate då det kan trekke rotter og mus til eigedomen.
4. Alt av aktivitetar som medfører støy, tildømes reparasjonar, boring, hamring og liknande må foregå i følgjande tidsrom: Kvardagar kl. 08.00 – 22-00, Laurdagar kl. 09.00-17.00.
5. Ytterdørene skal vere låst til einkvar tid.
6. Ved framleige av leilegheit pliktar eigar å varsle styret om leigetakaren sitt namn og eigaren sin eventuelle nye adresse.
7. Eigar/leigar er ansvarlege for at nøklar ikkje kjem på avvegar.
8. Eigar er ansvarleg for reparasjonar i eiga leilegheit. Styret er ansvarleg for felles områder.
9. Alle pliktar å ta sin del av vask og reinhald i trapper og fellesareal. Det vert sett opp vaskeliste. Dersom det av særskilde grunnar ikkje passar må det avtalast og byttast innbyrdes med andre på lista.
10. Eiga parabolantenne må monterast så den ikkje vert skjemmande.
11. Sjå til at tyggegummi og sneipar ikkje vert kasta på bakken.
12. Grilling med kolgrill må gjerast slik at det ikkje fører til sjenanse for dei øvrige i sameiget.
13. Alle har plikt til å sjå til at husordensreglane vert følgd og å melde forsømmelse og misbruk til styret.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00146907	29.01.2026	21260019

Ident
2009/740400/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekv. iflg. brev Olav V. Myklebust

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

ERKLÆRING OM VEGRETT M.M.
PÅ GNR 52, BNR 421 OG 414 I STRANDA (1525)

Gnr 52, bnr 421 i Stranda (1525) skal ha alltidvarande, vederlagsfri vegrett til vegstykke 1 og 2 på gnr 52, bnr 414 (avgivareigedom) som vist med raudt og blått på vedlagt kartutsnitt. I retten inngår ikkje rett til parkering.

Gnr 52, bnr 414 skal ha alltidvarande, vederlagsfri vegrett til vegstykke 3 på gnr 52, bnr 421 (avgivareigedom) som vist med grønt på vedlagt kartutsnitt. Retten er likevel begrensa til tilkomst og snuing for brøytebil, renovansjonsbil og tilsvarande. I retten inngår ikkje rett til parkering.

Utgiftene til vegvelikehald skal delast likt mellom bnr 421 og bnr 414. Så lenge bnr 421 er ubebygd, skal bnr 414 åleine betale vegvedlikehaldsutgiftene.

Frå det tidspunkt det måtte bli oppført eit tredje byggetrinn på frådelt tomt frå gnr 50. bnr 5, skal utbyggar Ous & Emdal AS, org.nr. 968 515 640 ha rett til å kreve tinglyst alltidvarande, vederlagsfri vegrett til vegstykke 1 som vist med raudt på vedlagt kartutsnitt. Vegvedlikehaldsutgifter til nemnde vegstykke (vegstykke 1) skal då delast med 1/3 på bnr 414, 1/3 på bnr 421 og 1/3 på den frådelte eigedommen. Ous & Emdal AS skal ha rett til å overføre sin rett etter bestemmelsane i dette avsnittet til andre.

Bestemmelsane i første og andre avsnitt skal tinglysast.

Rett kopi bekr...

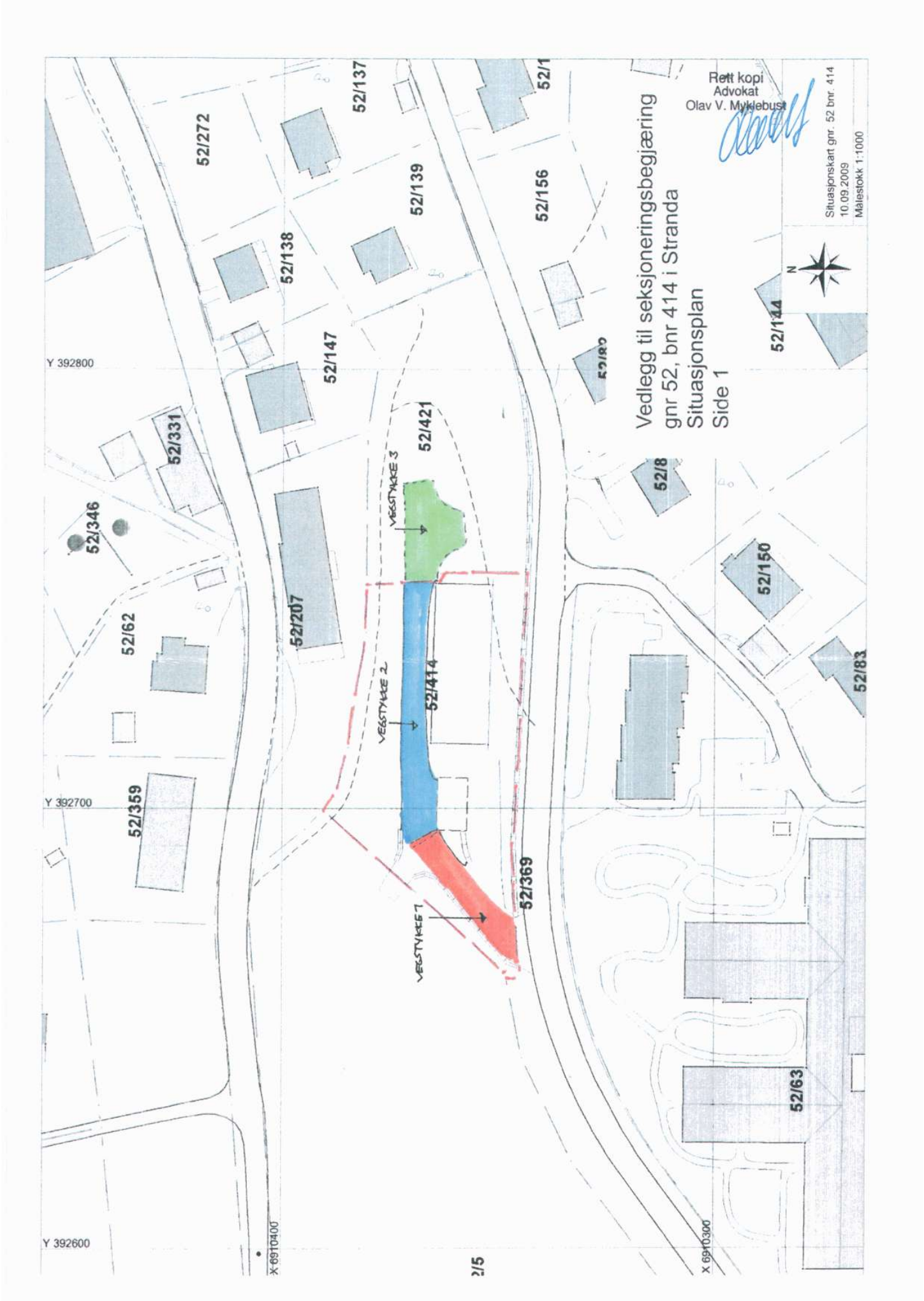
Stranda, 2. oktober 2009

For Ous & Emdal Bygg AS
Org.nr. 968 515 640

Jens Peter Ous

Ingvar Perry Emdal

Doknr: 740400 Tinglyst: 05.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr 52, bnr 414 i Stranda
Situasjonsplan
Side 1
Situasjonskart gnr. 52 bnr. 414
10.09.2009
Målestokk 1:1000
N
52/272
52/137
52/139
52/156
52/138
52/147
52/144
52/421
52/331
52/346
52/207
52/62
52/8
52/150
52/83
52/414
52/359
52/369
52/63
VEGSTYKKE 3
VEGSTYKKE 2
VEGSTYKKE 1
Y 392800
Y 392700
Y 392600
X 6910400
X 6910300

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00146908	29.01.2026	21260019

Ident
2009/771804/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:
Advokat Olav Myklebust
Postboks 113
6201 Stranda

Rett kopi bekreftes

Fødselsnr./Org.nr:
971 371 714
Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1525	Stranda	52	414		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968 515 640	Ous & Emdal Bygg AS	

Doknr: 771804 Tinglyst: 14.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 8 = nevner: 8

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
16.09.09	Ingvar Emdal Jens Peter Ous

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stranda, 16.09.09		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
52	414		

STRANDA KOMMUNE
NÆRINGSAVDELINGA
kommune
08 OKT. 2009

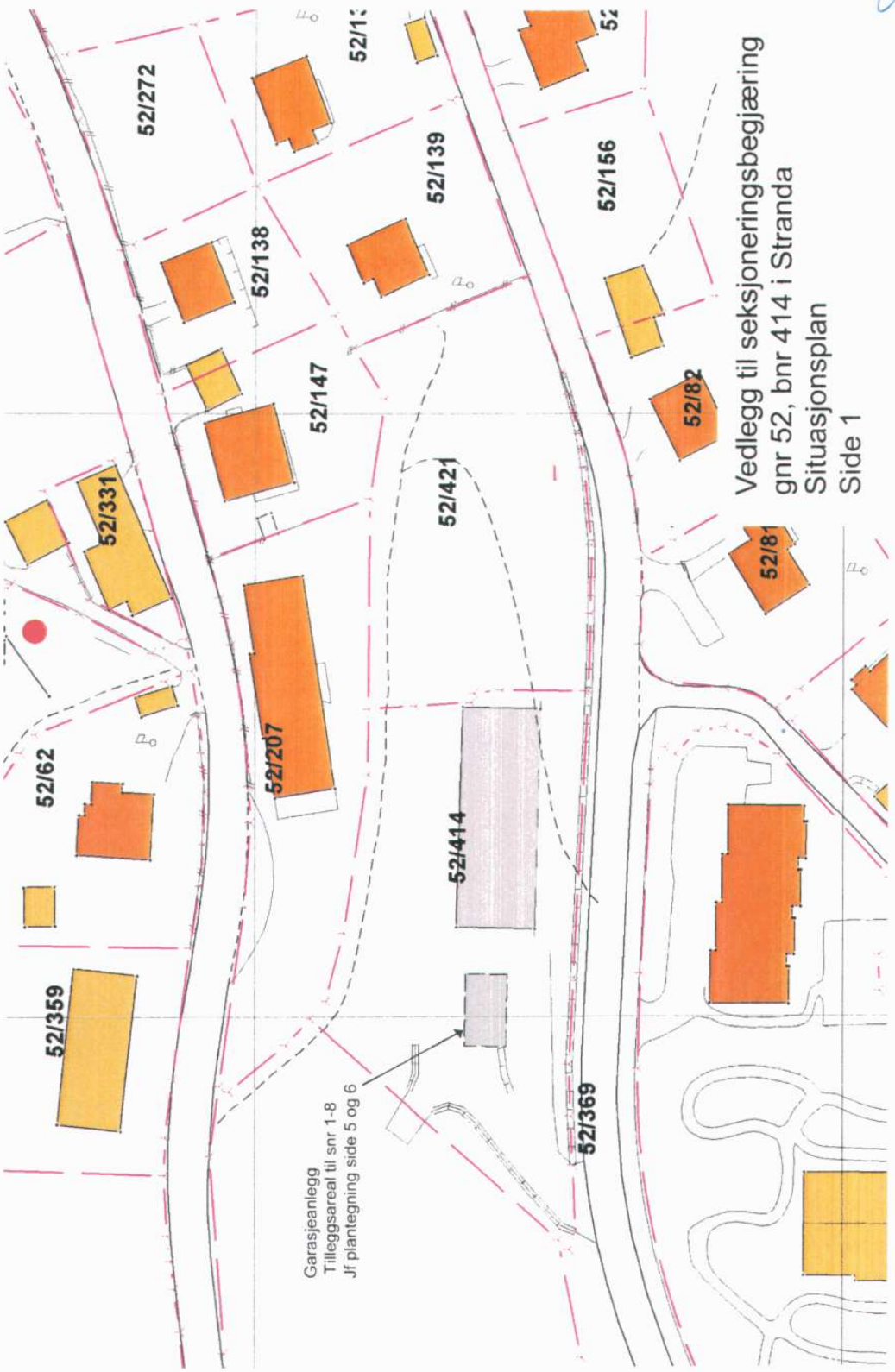
Sted og dato	Stempel og underskrift
Stranda 8/10-2009	Sign.

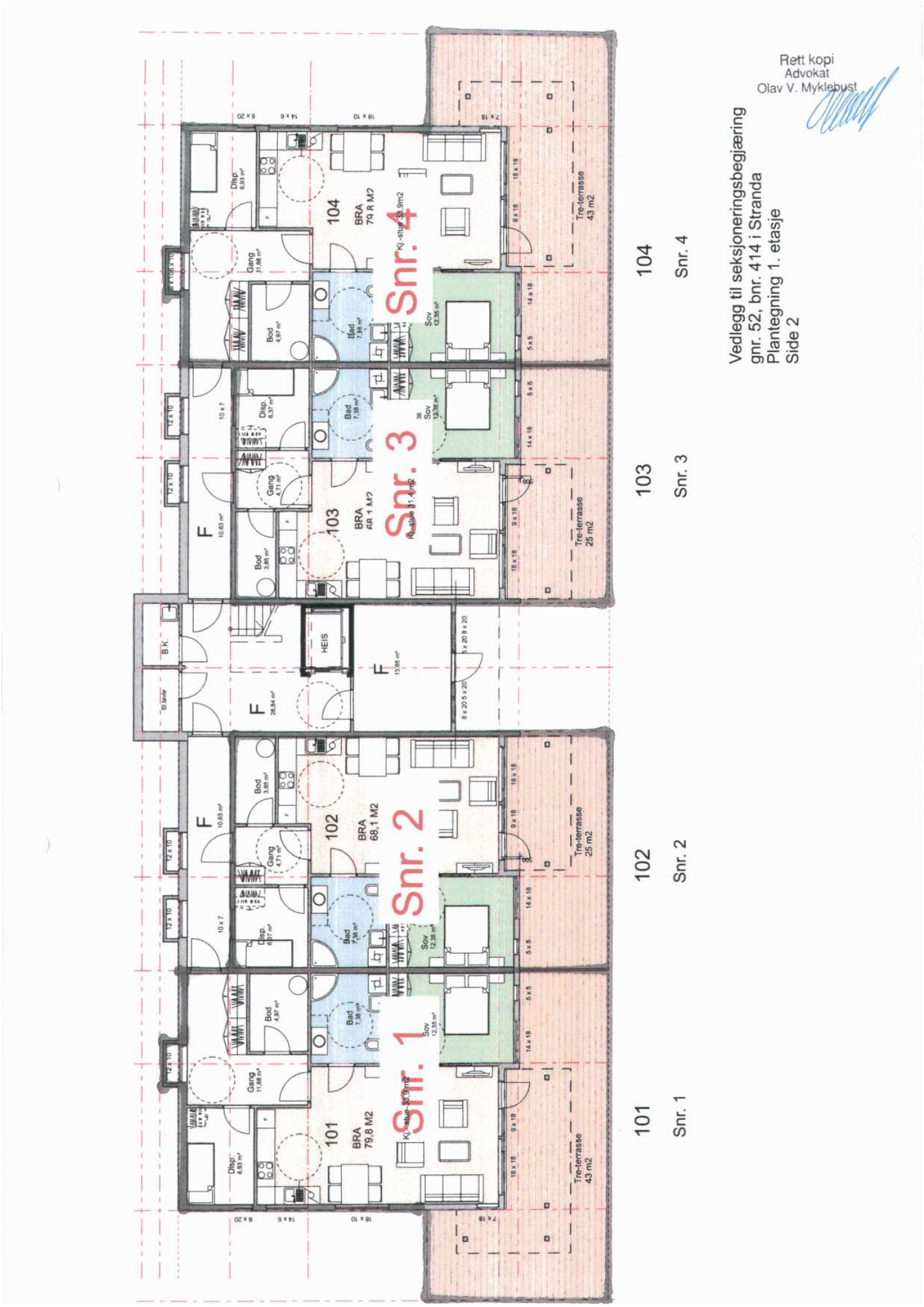
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
160909	

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



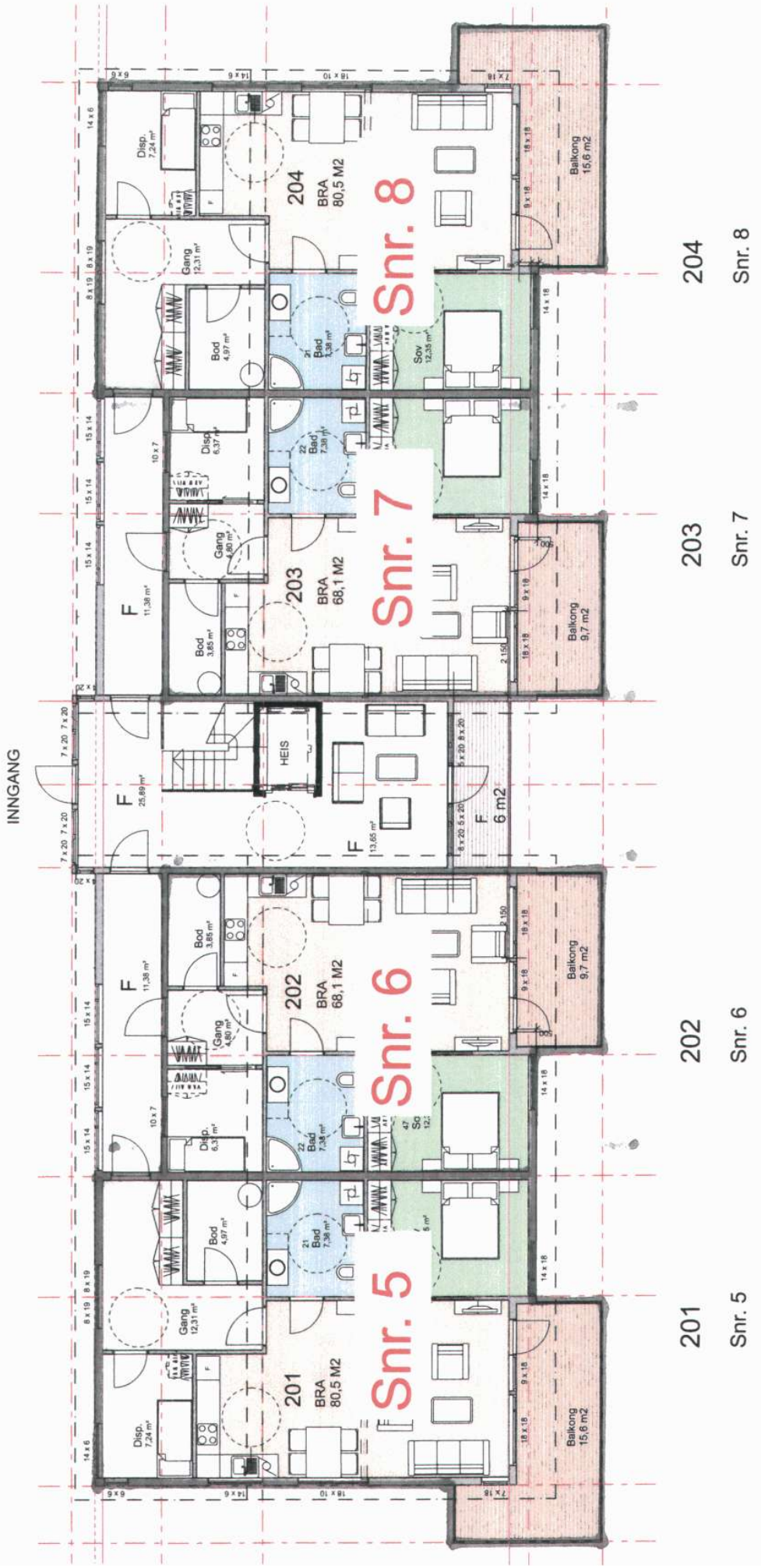


Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr. 52, bnr. 414 i Stranda
Plantegning 1. etasje
Side 2

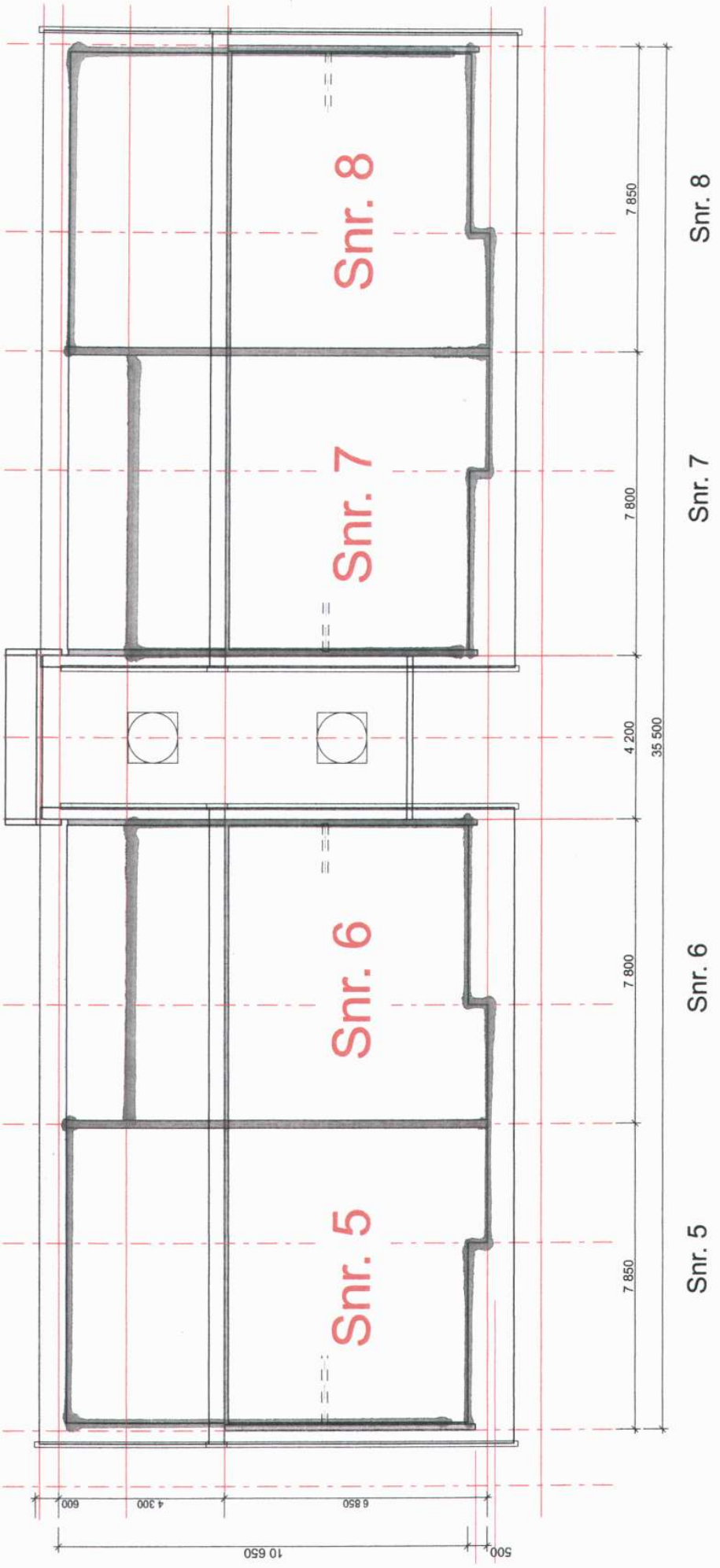
Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr. 52, bnr. 414 i Stranda
Plantegning 2. etasje
Side 3

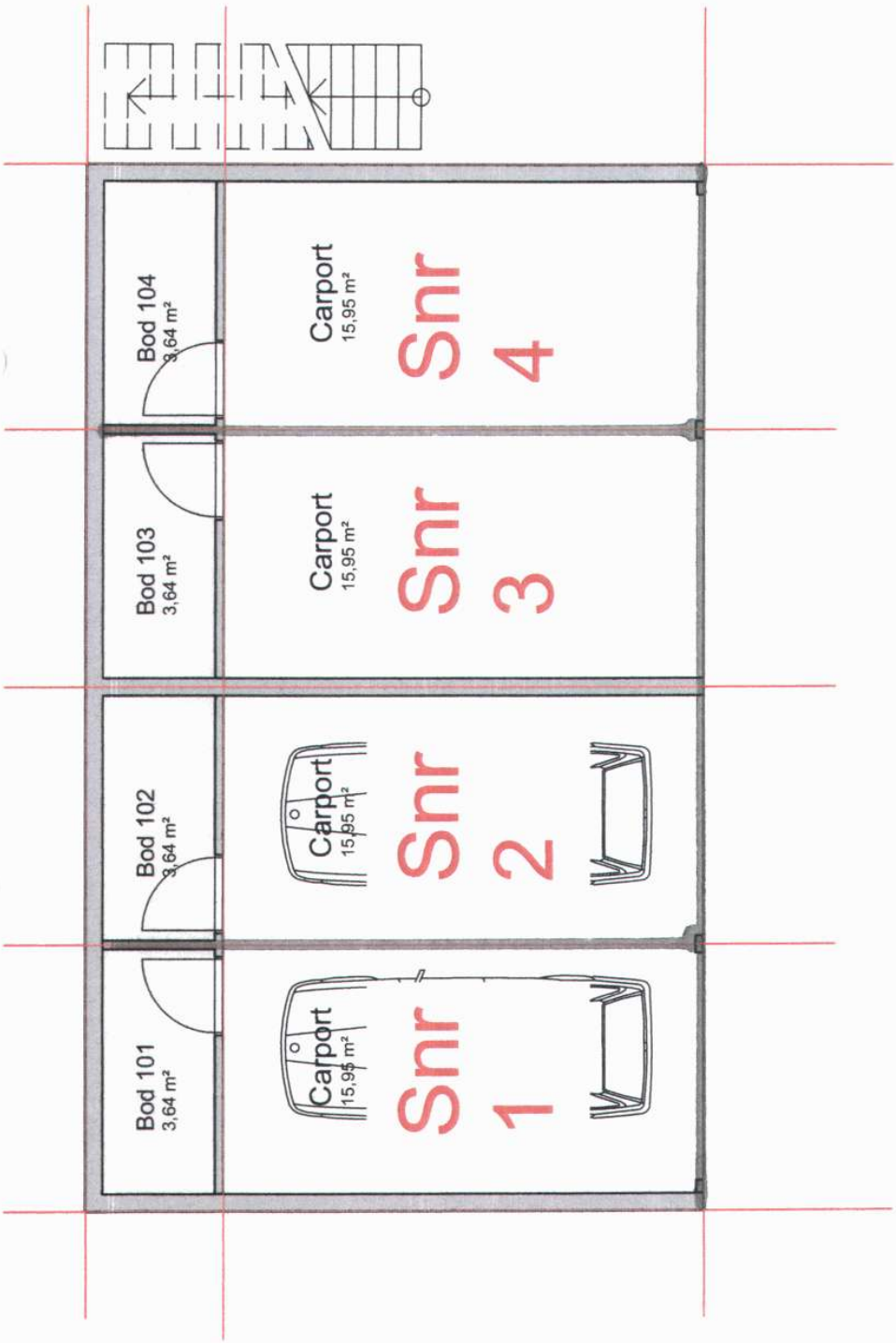


Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr. 52, bnr. 414 i Stranda
Loftsplan
Side 4

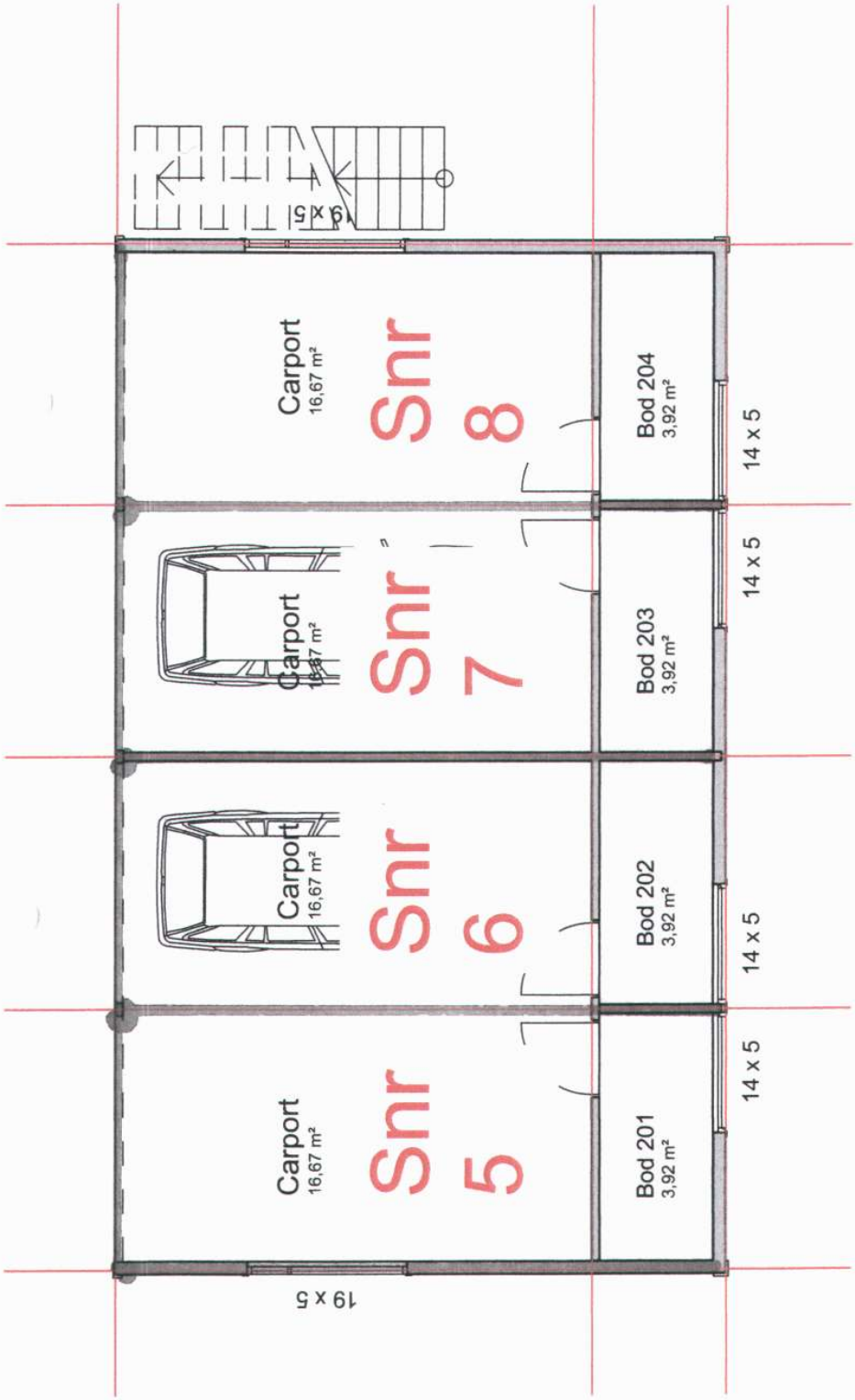


Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr. 52, bnr. 414 i Stranda
Plantegning garasjeanlegg 1. etasje
Side 5

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust



Vedlegg til seksjoneringsbegjæring
gnr. 52, bnr. 414 i Stranda
Plantegning garasjeanlegg 2. etasje
Side 6

Nymarkvegen 39

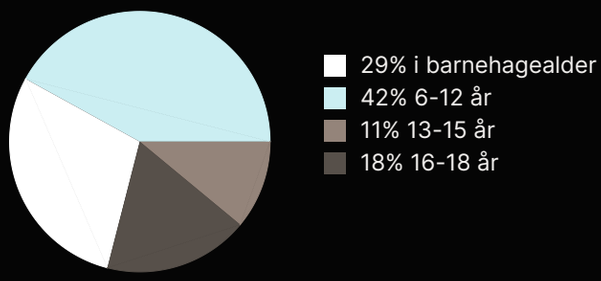
Offentlig transport

Ringstadkrysset øst Linje 110, 250, 271	4 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 107 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Vestborg vidaregåande skule 120 elever, 4 klasser	8 min 0.7 km
Stranda vidaregåande skule 230 elever	13 min 1.1 km

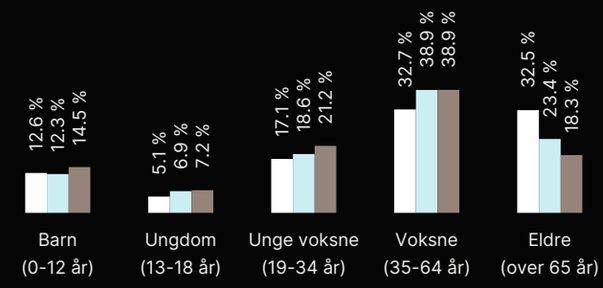
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ringstad	428	250
Kommune: Stranda	4 467	2 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringstad barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1 km
Tusenfryd barnehage Stranda (0-5 ... 50 barn	22 min 1.6 km
Trollhaugen barnehage Stranda (1-5 ... 14 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Spar Svingen	10 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km

Sport

Stranda stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.5 km
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
Stranda Treningssenter	14 min

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

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.



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