

Tilstandsrapport

📍 Øyna 16, 6200 STRANDA

📖 STRANDA kommune

gnr. 53, bnr. 288, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 15031-1264

Referansenummer: BK5271

Autorisert foretak: Steinar Belsby



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

Norsk takst

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



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

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

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

Steinar Belsby

Rapportansvarlig

Steinar Belsby

steinarbelsby2@gmail.com

485 03 988



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 med adresse Øyna 13 i Stranda sentrum.
Leilighet i 3. etg med front mot nord.
Leilighet med 2 soverom, kjøkken, stue og bad, samt bod.
Felles trappeoppgang, samt heis i bygningen.
Pen leilighet med god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre etasjer i betong og spennbetong.
Etasjeskille i betong, samt grunnmur.
Bygning med atrium i 2 etg.
Mønt himling over atrium med glasstak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med i hovedsak parkett.
Bad har flis.
Malte overflater i himling.
Vegger med malt tapet.
Skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegg.
Varmekabel i gulv.
Bad med dusjkabinett, vask m/innredning, samt wc.
Opplegg for v.maskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter.
Overskap til tak. Skuffeseksjon og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskmaskin, ventilator.
Induksjonstopp og damp steikeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sentralt ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt på 4827,8 m²,
Tomt er opparbeidd og asfaltert.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle forhold som åpenbart kan medføre fare for helse,
miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

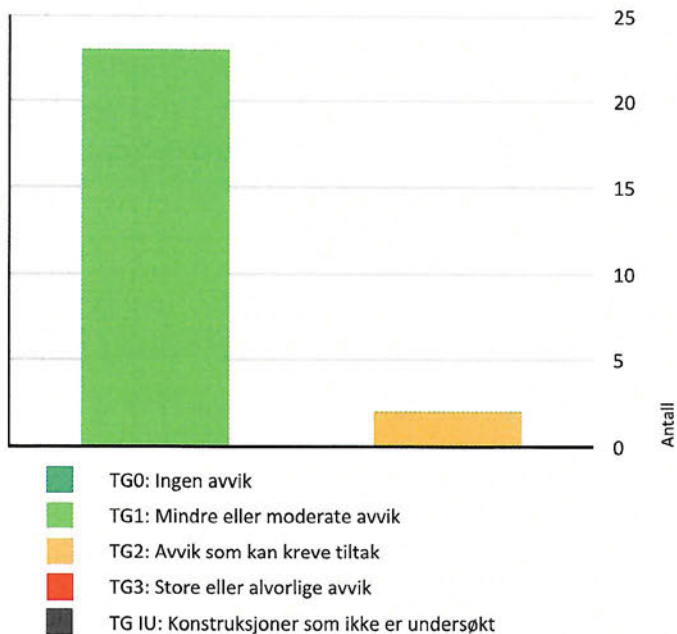
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg - Seksjon 16 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Standard
Byningen har normal standard frå byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Der har vore lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tak må reparerast i det næraste. Styresak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taktrenner og nedløpsrør av metall.
Kopla til off. nett.

Veggkonstruksjon

Vinduer

Dører

Beskrivelse
Innerdører av tre.
Dører i karm av tre med profil.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda påutside av stue og soverom.
Utgang frå stue.
Rekkverk av tre.

INNVENDIG

Overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille med betongdekke

Innvendige trapper

Beskrivelse
Felles trapp og heis.

Innvendige dører

Beskrivelse
Kvite dører med profil

VÅTROM

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad frå 1998.
Flis på gulv og vegg.
Ingen dokumentasjon.

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg.
Malt himling

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse
Fall med 10 mm frå dørterskel til sluk.
P.g.a. terskel for dusjkabinett vil vatn renne ut i gang/stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utbetring til dette vil vere å ta bort sokkel for dusjkabinett.

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med normal pen innredning.
Bad med vask med innredning.
Dusjnise med glassdører og gulvmontert toalett.
Opplegg for v.maskin

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralanlegg for heile bygget.

3. ETG - SEKSJON 16 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Ingen unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETG - SEKSJON 16 > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Pent kjøkken med profilerte fronter.
Innredning til himling.
Laminert benkeplate.
Har vore mindre lekkasje på avløpsanlegg som er utbeta.

3. ETG - SEKSJON 16 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert anlegg. Sentralt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

1 TG 1 Avløpsrør

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt balansert ventilasjonsanlegg.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Der er montert luft/luft varmepumpe.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ny v.v. tank frå 2021
Tank er ein benkebereder.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

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 forenklete 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.

Beskrivelse

Lukka anlegg frå byggeår

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunn av morene

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige VA-ledninger frå tidlegare byggeår.
Ukjend oppføringstidspunkt.

1 TO 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomt er opparbeidd.
Denne er i stor grad utnytta til trafikkformål med oppstillingsplassar og parkering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant
Bygg oppført i 1998 og etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunkt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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.

Markedsvurdering

Sentral leilighet i Stranda sentrum.

God beliggenheit og lett tilkomst.

Kort avstand til alle sentrumsfunksjonar.

Leilighet med 2 soverom, bak, kjøkken og stue.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Eigedomsskatt	Kr.	3 020
Vassavgift	Kr.	2 790
Avløpsavgift	Kr.	3 173
Fellesutgifter	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

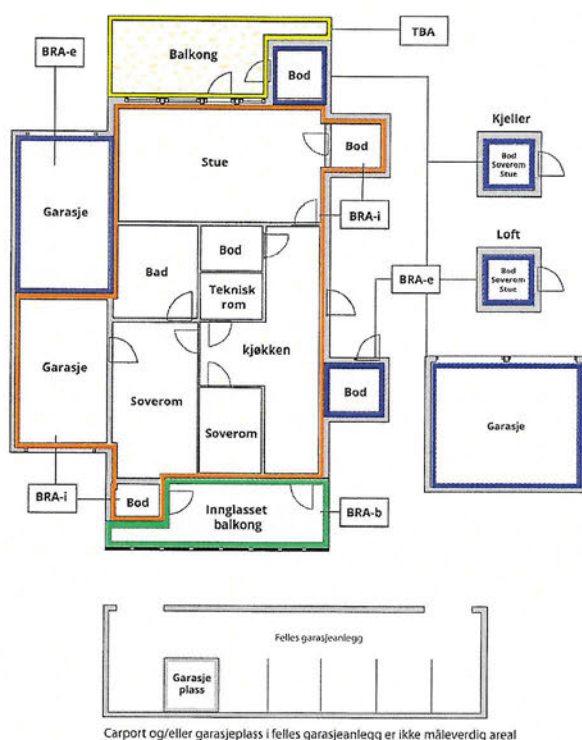
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etg - Seksjon 16	72	3		75	11
SUM	72	3			11
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etg - Seksjon 16	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Steinar Belsby	Takstingeniør
	Natalee Langlo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	53	288		16	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Øyna 16							
Hjemmelshaver Bogdanoff Eva							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg med adresse Øyna 16 på Stranda.
Denne ligg i Stranda sentrum.
Bygning oppført i 1998.

Adkomstvei

Offentleg veg til eigedomen.

Tilknytning vann

Eigedomen er tilknytta offentlig vassverk.

Tilknytning avløp

Eigedomen er tilknytta offentlig avløpsnett.

Regulering

Eigedomen ligg i område som er regulert.

Om tomten

Tomt er på 4 827,8 m².
Tomt er opparbeidd.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av oppført bygg i 1998.
Bygg er eit kombinasjonsbygg, med butikker i 1. etg og leiligheter i 2. og 3. etg.
Bygning er oppført i betong og betongkonstruksjoner.
Betong i etasjeskille og skille mellom leiligheter.
Taksert seksjon ligg i 3. etg mot aust med front mot sentrum.
Eigedomen er seksjonert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Ingen		Nei
Eier	02.06.2026		Ingen		Nei
Situasjonskart	12.08.2019	Med reg. plan	Ingen		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ingen		Nei
Skjøte	02.07.2004		Ingen		Nei
Egenerklæring	08.06.2026		Ingen		Nei
Reguleringsplaner	10.03.2011		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperrer 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 tilleggssundersøkelser 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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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)

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 bruksheter 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BK5271>

KLAGEOORDNING 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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Egenerklæring

Øyna 16, 6200 STRANDA

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øyna 16	Øyna 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

August 2022

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 selger

Selger

Langlo, Natalee

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp kurs til induksjon platetopp på kjøkken, lagt opp kurs til varmepumpe (stue), bytta downlights kabling og dimmere (gang og



stue)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro Vest

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Natalee Langlo

Date

2026-06-08

Identification



Natalee Langlo



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Natalee Langlo

08/06-2026
13:23:02

BankID OIDC
High



Adresse

Øyna 16, 6200 STRANDA

Dato for energimerking

10.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310122

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

180079432

Gårdsnummer

53

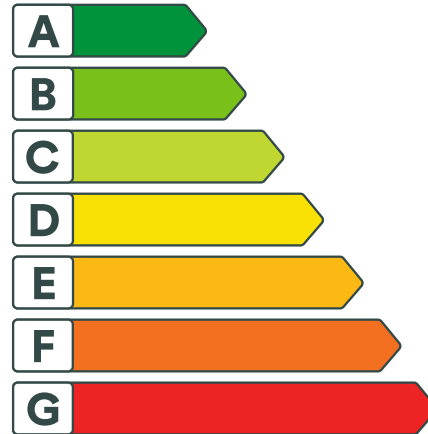
Bruksnummer

288

Seksjonsnummer

16

Bruksenhetsnummer

H0305


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

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


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

138,11 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

138,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 998 kWh



Øyna 16, 6200 STRANDA



Detaljerings

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



Øyna 16, 6200 STRANDA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



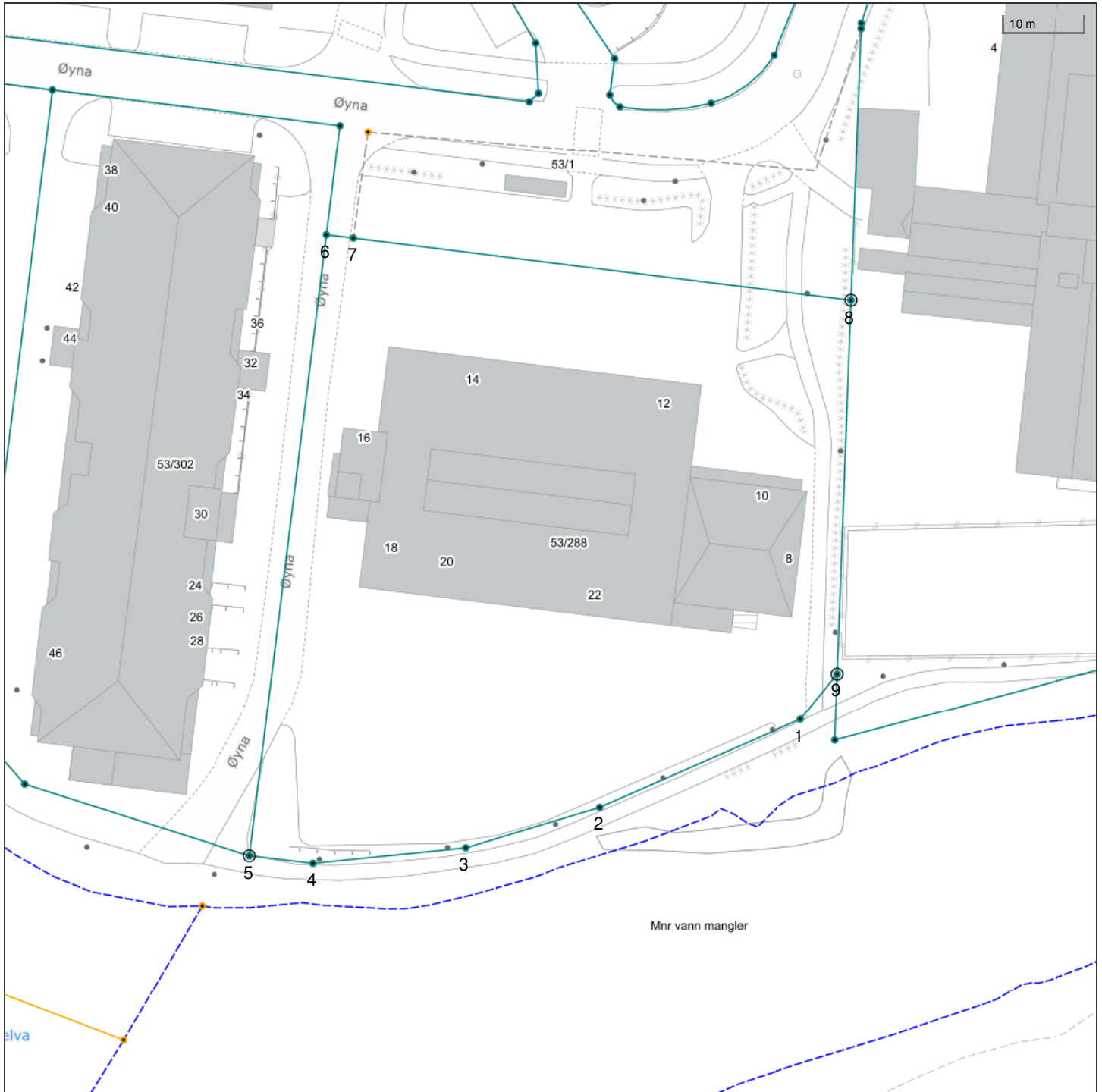
Spørsmål om energiattesten

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>

Eiendomskart for eiendom 1525 - 53/288//16



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 | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

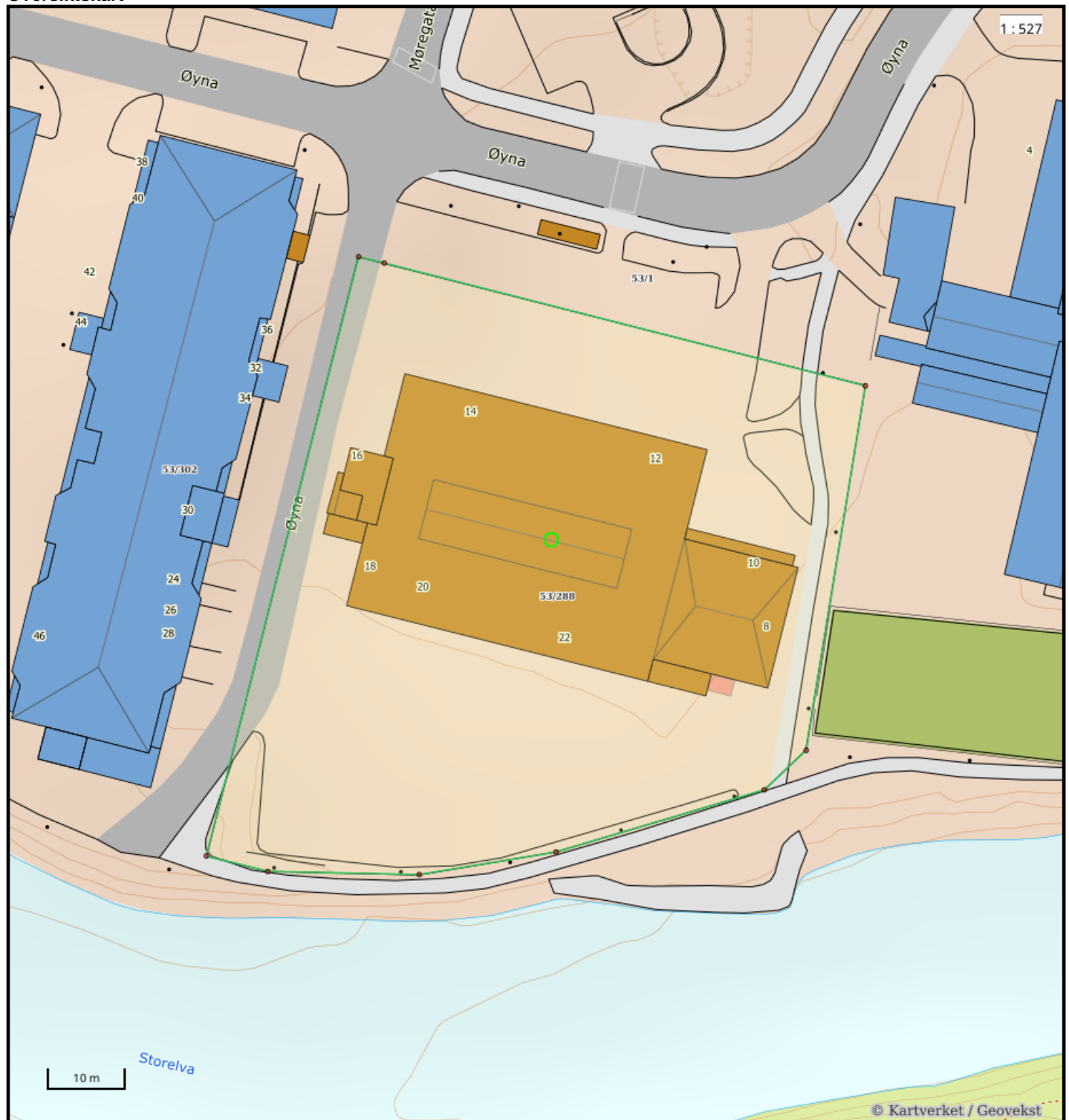
Areal	4 827,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6910078,72	Øst 393491,16

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6910056,55	393522,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
2	6910046,15	393496,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,90	
3	6910041,57	393479,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,82	
4	6910040,22	393459,72	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,44	
5	6910041,43	393451,69	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,12	
6	6910119,88	393463,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	79,40	
7	6910119,35	393467,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
8	6910109,47	393530,32	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,75	
9	6910062,14	393527,06	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,44	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Stranda KNR 1525 - GNR 53 / BNR 288 / FNR 0 / SNR 16



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

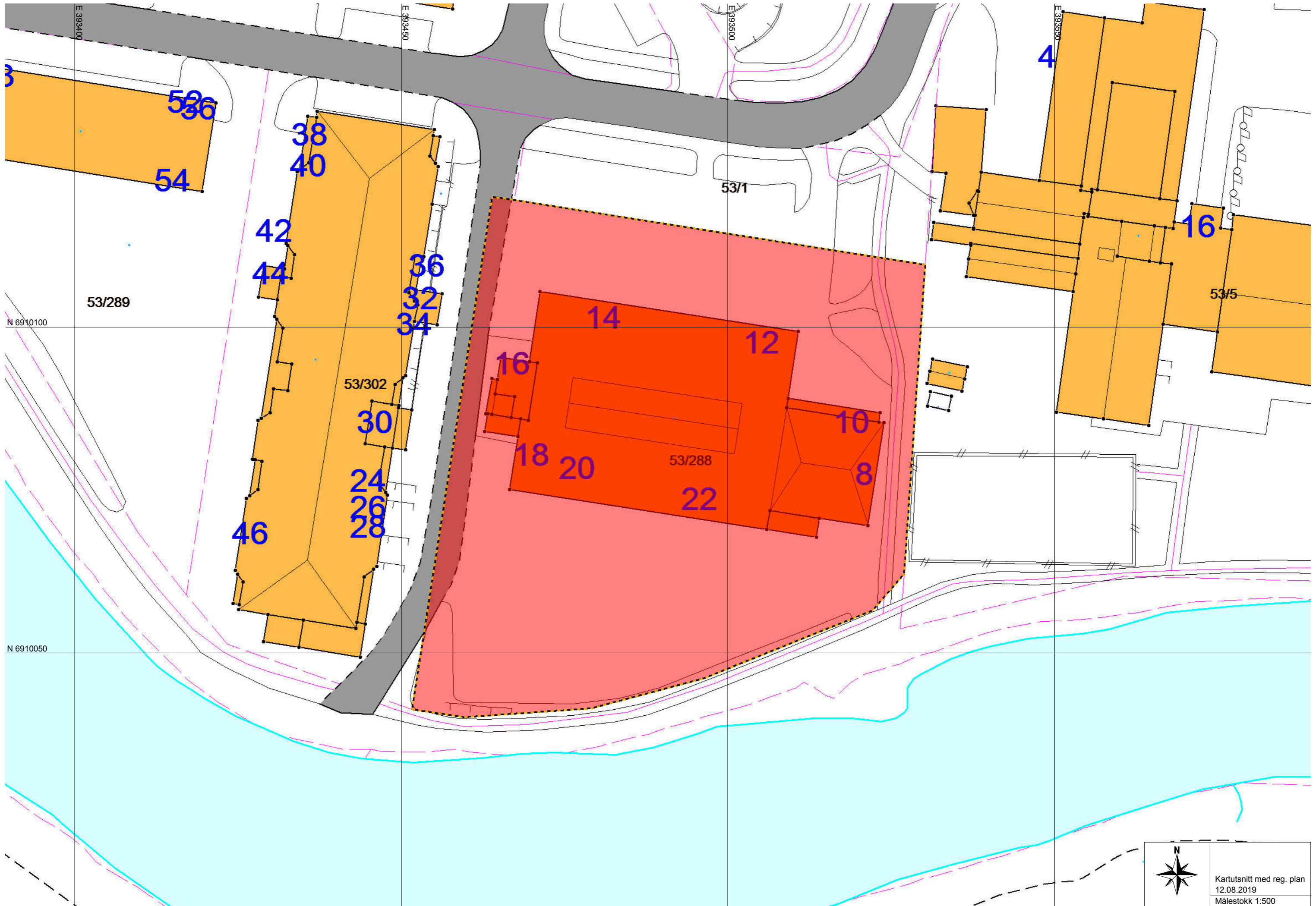
- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 827,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 910 041,43	393 451,69	79,40m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 910 119,88	393 463,94	3,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 910 119,35	393 467,34	63,75m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 910 109,47	393 530,32	47,44m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 910 062,14	393 527,06	7,39m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 910 056,55	393 522,22	27,90m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 910 046,15	393 496,33	17,82m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 910 041,57	393 479,11	19,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 910 040,22	393 459,72	8,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



E 393400

E 393450

E 393500

E 393550

N 6910100

N 6910050

53/289

53/302

53/1

53/5

53/288

52
56

54

38
40

42
44

36
32
34

30

46

24
26
28

16

14

12

18

20

22

10

8

4

16



Kartutsnitt med reg. plan
12.08.2019
Målestokk 1:500

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	16.09.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	85/3100	Bruk av grunn	()

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGLO CHAON F250868*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyna 16	H0305	53/288/0/16	79	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Øyna 16	H0305	53/288/0/16	79	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øyna 16

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180079432		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	
2	180079432	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	20.06.1999
3	180079432	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.05.1995
4	180079432	3	Ombygging	Ferdigattest (FA)	09.04.2018
5	180079432	4	Tilbygg	Igangsettningstillatelse (IG)	23.08.2019

1: Bygning 180079432: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2729
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1224
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3953

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2836
Har heis	Ja	BTA Annet	1387
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	4223
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyna 16	H0305	53/288/0/16	79	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	12	1337	0	1337	1388	0	1388
H02	12	1337	0	1337	1388	0	1388
H01	0	55	1224	1279	60	1387	1447

2: Bygningsendring 180079432-1: Påbygg, Tatt i bruk 20.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2526
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2526
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.08.1997	15.09.1997	
Igangsettingstillatelse	01.10.1997	09.01.1998	
Tatt i bruk	20.06.1999	03.03.2022	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyna 16	H0305	53/288/0/16	79	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	991	0	991	1263	0	1263
H02	10	1126	0	1126	1263	0	1263

3: Bygningsendring 180079432-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.05.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	63
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.05.1994	27.02.1998	
Tatt i bruk	01.05.1995	27.02.1998	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	63	63	0	0	0

4: Bygningsendring 180079432-3: Ombygging, Ferdigattest 09.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	77
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	77
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	88
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	88
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.06.2017	20.06.2017	
Midlertidig brukstillatelse	17.11.2017	20.11.2017	
Ferdigattest	09.04.2018	09.04.2018	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	77	77	0	88	88

5: Bygningsendring 180079432-4: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 23.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	7,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	8
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.08.2019	07.10.2019	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	7,3	0	7,3	8	0	8

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 53/288

Bruksnavn		Beregnet areal	4827.8
Etablert dato	03.05.1994	Historisk oppgitt areal	4829,7
Oppdatert dato	25.10.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger
















Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6910078.72	393491.16	0	Ja	4827.8	

TEIKNFORKLARING

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








BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL §12-5 nr. 1)

	B	FRITTLIGGANDE SMÅHUSBEBYGGELSE <1111>
	TK	TENESTEYTING, KYRKJE <1164>
	TF	TENESTEYTING, FORSAMLINGSLOKALE <1165>
	TA	TENESTEYTING, ADMINISTRASJON <1166> (PBL §12-5 nr. 6)
	C	CAMPINGPlass <1173>
	H	HOTELL <1320>
	I	INDUSTRI <1340>
	L	GODSLAGER <1502>
	E	ENERGIANLEGG <1510>
	A	AVLØPSANLEGG <1542>
	N	NAUST <1589>
	B/F	BUSTAD/FORRETNING <1801>
	B/F/K	BUSTAD/FORRETNING/KONTOR <1802>
	F/K	FORRETNING/KONTOR <1810>
		ANGITT BYGGE- OG ANLEGGFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVUDFORMÅL <1900>




SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 2)




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

GRØNNSTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 3)









	NATUROMRÅDE <3020>
	TURVEG <3031>
	PARK <3050>

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE













	HAMNEOMRÅDE I SJØ <6220>
	NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG <6610>
	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ <6710>

HENSYNSSONER

(PBL §11-8)

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

LINJE- OG PUNKTSYMBOL:

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

Stranda kommune. Reguleringsplan med føresegner for:

OMRÅDEREGULERING - STRANDA SENTRUM

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

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

Dato:
10.03.2011

Utarbeidd av:



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

Oppdragsnr.:
0913

Tegningsnr.:
01

Rev.:
B

Målestokk:
1:1000

FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR STRANDA SENTRUM

Føresegner datert 10.03.2011

Plankart datert 10.03.2011

Rev A: 09.09.2011

Rev B: 25.10.2011

Eigengodkjend i kommunestyret 09.11.2011, sak KOM 085/11

Mindre reguleringsendring 26.01.2017, sak PLA 008/17

Mindre reguleringsendring 31.08.2017, sak PLA 059/17

Mindre reguleringsendring 08.02.2018, sak PLA 012/18

1 AREALBRUK

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

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

- Frittliggende småhusbebyggelse (sosikode 1111)
- Tenesteyting, kyrkje (sosikode 1164)
- Tenesteyting, samlingslokale (sosikode 1165)
- Tenesteyting, administrasjon (sosikode 1166)
- Campingplass (sosikode 1173)
- Hotell (sosikode 1320)
- Industri (sosikode 1340)
- Godslager (sosikode 1502)
- Energianlegg (sosikode 1510)
- Avløpsanlegg (sosikode 1542)
- Naust (sosikode 1589)
- Bustad/forretning (sosikode 1801)
- Bustad/forretning/kontor (sosikode 1802)
- Forretning/kontor (sosikode 1810)
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert

med andre angitte hovedformål (sosikode 1420)

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

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

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

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

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

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

Planen viser følgende hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)

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

Støysone (pbl § 12-6 pkt. a)

- Raud støysone (sosikode 210)

- Gul støysone (sosikode 220)

Faresone (pbl §12-6 pkt. a)

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

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

- Bevaring av kulturmiljø (sosikode 570)

Bandleggingssone (pbl §11-8 pkt. d)

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Støy

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

I tillegg er det vegtrafikkstøy i planområdet.

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

2.2 Grad av utnytting

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

2.3 Utforming av bygningsmassen

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

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

2.4 Byggjegranser

Bygningar skal plasserast innafør dei viste byggjegransene. Der byggjegranser ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformål som byggegrense. Planutvalet kan gjere unntak frå byggjegransene når det gjeld mindre uthus o.l. Garasje / carport kan byggast inntil 1 meter frå nabogrense.

2.5 Uteareal

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

Ved byggemelding av 3 eller fleire bustadar eigna som familiebusstadar, eller ved byggemelding av einskilde familiebusstadar i område som det er naturleg å vurdere under eitt, skal det innarbeidast leikeareal i planane. Område som vert avsett til leikeareal skal vere minimum 15 m² pr. bustad, og skal vere eigna som leikeareal. Kommunen kan dipsensere frå kravet dersom det kan visast til at det i nærområdet frå før er tilrettelagt nok leikeareal. Utemøblering, belegning, belysning og beplantning skal utførast i samsvar med kommunen sin materialstandard, der denne er gjeldande. Kommunen kan stille krav om at uteområde skal ferdigstillaast samstundes med resterande del av byggemeldt anlegg.

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

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

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

2.6 Reklameskilt m.m

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

2.7 Parkering

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

2.8 Krav om detaljregulering

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

2.9 Gesimshøgder

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

2.10 Universell utforming

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

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

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

I område med frittliggende bustadar kan det også innreist hyblar.

For frittliggende bustadar og rekkehus, skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

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

Garasje / carport kan byggast med grunnflate inntil 50 m² i ei høgde, med maksimal gesimshøgde på 3 m, og maksimal mønehøgde ikkje over 4,5 m.

Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal.

Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

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

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

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

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

B4: Området kan nyttast til blanda bebyggelse med frittiliggande bustadar, og til konsentrert bustadbygging med fleire leilegheiter.

Bygningar som grensar inn til Fagervollvegen skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader. For bygning med fleire leiligheter skal gesimshøgde ikkje overstige 6 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m.

For kvar bustad i bygning med fleire leilegheiter skal det på eigen grunn eller evt. fellesareal vere plass til 1,25 bilar for kvar bustad. For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass.

Garasje/ carport kan byggast med grunnflate inntil 25 m² for kvar bustad i bygning med fleire leiligheter. Garasje/ carport skal tilpassast hovudhuset i materialbruk, form og farge.

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

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

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

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

B10: Området omfattar to nye bustadtomter i Hagevika.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=20%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

B11: Området omfattar ein eksisterande bustadeigedom i Hagevika.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=10%. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

3.2 Tenesteyting, kyrkje

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

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

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

3.3 Tenesteyting, forsamlingslokale

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

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

3.4 Tenesteyting, administrasjon

Området merka TA1 på plankartet er sett av til administrasjonsbygg.

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

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

3.5 Campingplass

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

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

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

3.6 Hotell

Område merka H1 kan nyttast til hotell med tilhøyrande funksjonar.

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

3.7 Industri

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

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

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

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

3.8 Godslager

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

Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA=40%.

3.9 Energianlegg

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

3.10 Avløpsanlegg

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

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

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

3.11 Naust

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

Maks BYA=25%.

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

3.12 Bustad/forretning

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

Bygningar kan oppførast med kjellar.

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

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

B/F1 (Remabygget):

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

Maks BYA=85%.

B/F2:

Maks. 2 ½, min. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 7 m. Mønehøgd maks. 9 m. 1.etg. kan nyttast til forretningar. 2. høgda og loft kan nyttast til bustadar. Bygningar skal oppførast med mønetak med takvinkel 30-45 grader.

3.13 Bustad/forretning/kontor

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

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

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%

B/F/K2 (Grandbygget): Maks. 5, min. 3 høgder. Eventuell 5. Etg. skal vere tilbaketrekt frå fasadeliv. Gesimshøgd maks. 16 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2. høgda kan nyttast til forretning eller kontor. 3., 4. og 5. høgda kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=100%

B/F/K3 (Pihlgården): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning. 2., 3. og 4. høgda kan nyttast til bustad, forretning eller kontor. Maks BYA=100%

B/F/K4 (Sentrumsgården): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K5 (Øynagården): Maks. 3, min. 2 høgder.

1. etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K6 (Produksjonsbygget): Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m.

1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad.

Maks BYA=90%. Utnyttingsgraden gir rom for at store delar av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

B/F/K7 (Fausabygget): Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m.

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

Maks BYA=100%

B/F/K8: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m.

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

Maks BYA=40%

B/F/K9: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m.

Maks BYA=50%

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

B/F/K10: Maks. 4, min. 3 høgder (maks 3 høgder over Storgata). Gesimshøgde maks. 14 m.

Maks BYA=80%

Alle etasjeplan som har himling lavare enn høgastliggende punkt på tilgrensande gate ved nordvestre hjørne av området kan nyttast til parkering.

Dei einstkilde etasjane kan nyttast slik:

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

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

B/F/K11: Mot Storgata: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m.

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

Mot Rådhusgata: Maks. 3, min. 2 høgder. Gesimshøgde maks. 11 m.

1., 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor.

Bygningar kan oppførast med kjellar. Kommunen kan godkjenne at delar av bygningen som ikkje har fasade mot Storgata kan nyttast til industri.
Maks BYA=80%

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

Maks BYA=50%

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

Maks BYA=85%

3.14 Forretning/kontor

Området merka **F/K1** på plankartet er sett av til kombinert formål forretning/kontor med tilhøyrande funksjonar.

Høgder skal målast frå lavaste punkt på tilgrensande gateareal. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgde maks. 14 m.

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

3.15 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

Område **B/F/K/G1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/garasje.

Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 13 m.

1.etg. kan nyttast til forretning og garasje. 2. etg. kan nyttast til forretning, kontor og garasje. 3. og 4. etasje kan nyttast til kontor eller bustad.

Område **B/F/K/Be1** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/bensinstasjon. Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 14 m.

1.etg. kan nyttast til forretning/bensinstasjon. 2. høgda kan nyttast til forretning, kontor eller bustad. 3. høgda kan nyttast til kontor eller bustad.

4. høgda kan nyttast til kontor. Maks BYA=100%. Utnyttingsgraden gir rom for at uteområdet blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med etablert bruk.

Område **B/F/K/I1** (Ekornesbygget) er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri.

Området kan nyttast til industri med tilhøyrande lagerfunksjon, i samsvar med opphøveleg bruk. Ved omdisponering til bustad, forretning og/eller kontor skal det utarbeidast detaljregulering for området. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri. Arealbruken i dei ulike etasjane skal avklarast gjennom reguleringsprosessen. Ved omdisponering til bustadformål skal det opparbeidast leikeplass innanfor området.

Byggehøgder er sett slik: Mot nord: Maks. 4, min. 3 høgder. Gesimshøgd maks. 15 m. Mot Storelva: Maks. 2 høgder. Gesimshøgd maks. 8 m.

Maks BYA=70%.

Område **B/F/K/I2** er sett av til kombinert formål bustad/forretning/kontor/industri. Det skal ikkje vere samtidig bruk av området til bustad og industri.

For bygg på øvre nivå (nærast vegen) er maksimal mønehøgd er sett til kote 23. Maksimal gesimshøgd er sett til kote 21. Dette gir rom for å bygge på ein etasje på eksisterande bygg opp mot vegen.

For bygg på nedre nivå er maksimal byggehøgd sett til kote 13.5. Dette tilsvarar høgda på eksisterande hall.

Maks BYA=40%.

Område **F/K/FL/I1** (området ved ASVO-bygget) er sett av til kombinert formål forretning/ kontor/ forsamlingslokale/ industri.

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

Maks BYA=70%

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Areala skal nyttast til kjøreveg.

4.2 Fortau

Areala skal nyttast til fortau.

Fortau kan kryssast av kjørety for tilkomst til parkeringsplass eller eigedom.

4.3 Torg

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

4.4 Gang- og sykkelveg

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

4.5 Gangveg

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

4.6 Djupvasskai

Arealet merka K1 på plankartet skal nyttast til djupvasskai.

4.7 Ferjekai

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

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

4.8 Parkeringsplass

Området kan nyttast til parkering med tilhøyrande manøvreringsareal.

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

4.9 Parkeringsanlegg

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

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde

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

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

5.2 Turveg

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

5.3 Park

Områda merka F1 – F4 er regulert til park.

F1 og F2 omfattar Fløten; eksisterande park. Delar av F1 er omfatta av ei hensynssone knytt til gravhaugen i parken.

F3 omfattar eit parkmessig opparbeidd område ved kyrkja.

F4 omfattar eit parkmessig opparbeidd område framfor det gamle rådhuset.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

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

6.2 Friluftsområde i sjø

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

6.3 Hamneområde i sjø

Området merka HS1 er regulert til hamneområde i sjø.

7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

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

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

7.1 Andre sikringssoner, sikringstiltak Storelva

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

8 STØYSONER

8.1 Støysone, raud sone

Raud støysone frå ferjetrafikk er merka H210_1 på plankartet.

8.2 Støysone, gul sone

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

9 FARESONE

9.1 Ras- og skredfare

Hensynssone H310_4 og H310_5 - flodbølgljefare

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg skal det dokumenterast at personsikkerheita er ivaretatt.

Beredskap:

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

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan dei enkelte næringsareala (her utanom regulererte bustadareal og sentrumsareal) dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine. Verksemdar, institusjonar og kaianlegg vert å stengje dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

Hensynssone H310_6, ras- og skredfare

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

9.2 Flaumfare, stormflo

Hensynssone H320_7

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

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

9.3 Flaumfare, Storelva

Hensynssone H320_8

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

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

10 SONER MED SÆRLEGE HENSYN

10.1 Bevaring kulturmiljø, kyrkja med kyrkjegard

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelige tidsepoken til bygningane.

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

10.2 **Bevaring kulturmiljø, Prestegarden**

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelge tidsepoken til bygningane.

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

10.3 **Bevaring kulturmiljø, rådhuset**

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

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

Utvendig fargesetting skal tilpassast den opphavelge tidsepoken til bygningane.

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

10.4 **Bevaring kulturmiljø, Meieribrauta/Rellingbrauta**

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

10.5 **Bevaring kulturmiljø, Breidablikkbrauta**

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

10.6 **Bevaring kulturmiljø, hensynssone ved gravrøys**

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

11 BANDLEGGINGSSONER

11.1 **Bandlegging etter lov om kulturminner, gravrøyser**

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

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	08.02.2018	012/18

Saksansvarleg: Rådmann Åse Elin Hole		
Saksbehandlar: Terje Systad	Arkiv: K2 - L12	Arkivsaknr 17/1596

Mindre endring for B/F/K& (GBNR 53/289) i reguleringsplan for Stranda sentrum

Rådmannen si tilråding:

Føresegn for B/F/K6 i Områdeplan for stranda sentrum (godkjend 9.11.11) vert endra slik at den del av føresegna som gjeld 1. etasje lyder « 1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring».

Vedtaket er gjort i medhald til PBL § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan, og i samsvar med delegasjonsreglement i Stranda kommune (18.2.15)

08.02.2018 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

Møtebehandling

Vedtak samrøystes

PLA- 012/18 Vedtak:

Føresegn for B/F/K6 i Områdeplan for stranda sentrum (godkjend 9.11.11) vert endra slik at den del av føresegna som gjeld 1. etasje lyder « 1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring».

Vedtaket er gjort i medhald til PBL § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan, og i samsvar med delegasjonsreglement i Stranda kommune (18.2.15)

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Stranda kommune har mottatt søknad frå OSE på vegne av Produksjonsbygget AS om mindre endring av føresegnene for GBNR. 53/289 i området B/F/K6 i reguleringsplan for Stranda sentrum (godkjend 9.11.11). For B/F/K6 gjeld følgjande føresegn: «Maks 3, min 2 høgder. Gesimshøgde maks 11 m. 1 etg. kan nyttast til forretning. 2. og 3. etg. kan nyttast til kontor eller bustad. Maks BYA=90%.

Utnyttingsgraden gir rom for at store deler av området blir nytta til parkeringsareal, i samsvar med

etablert bruk.»

Det er konkrete planar om å nytte 1. etasje til bilverkstad som inngår i arealplanformålet tenesteyting. Ein ønskjer difor å justere føresegnene på 1. etasje slik dei lyder « *1. etg. kan nyttast til forretning og annan tenesteytande næring*».

Asplan viak har gjort ei flaumvurdering av eigedommen og konkludert med at den ligg trygt for tiltak i sikkerheitsklasse F2 for flaum i TEK17.

Eigedommen ligg innanfor oppskyllingssone til Åknes med årleg sannsyn 1/5000, men utanfor oppskyllingssone 1/1000. Reguleringsendringa medfører i praksis ikkje auka fare for liv og helse, men legg til rette for utvida bruk av bygget med tanke på moglegheit for fleire aktivitetar.

Saksopplysningar

Saka har vore på høyring i perioden 13.12.17 – 17.1.18. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for. Det kom inn totalt 3 fråsegner frå NVE, Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune. Ingen av fråsegnene hadde nokre vesentlege innspel til planen. Fråsegnene følgjer saka som utrykte vedlegg.

Vurdering

Det er Plan og bygningslova § 12-14 som omhandlar endring eller oppheving av reguleringsplan. Utgangspunktet for endringar i reguleringsplan er at det gjeld dei same krav som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan likevel delegere myndigheit til å treffe vedtak av endringar i reguleringsplan når endringane i liten grad vil påverke gjennomføring av planen, ikkje går utover hovudrammene i planen, og heller ikkje påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffast eit vedtak skal saka føleggast vedkommande mynde, eigarar, festarar av eigedommar som direkte blir påverka av vedtaket, slik desse har høve til å uttale seg.

Rådmannen vurderer søknaden om endring av føresegna B/F/K6 i reguleringsplan for Stranda til å komme under vilkåra i § 12-14 for enklare sakshandsaming.

I utgangspunktet legg reguleringsplan for Stranda sentrum opp til at det skal vere forretning i 1. etasje på næringsbygga i Stranda sentrum. Aktivitet som bilverkstad kjem under anna tenesteytande næring og er såleis ikkje i samsvar med dei gjeldane føresegnene. Planframleggjar skriv i søknaden at endring til anna tenesteytande næring i 1. etasje kan medføre konsekvensar for 2. etasje som er regulert til kontor eller bustad. Vidare skriv han at eventuelle ulemper dette kan medføre vil gjelde bygningskonstruksjonen, og tilhøve som støy, vibrasjon, lukt må avklarast i samband med byggesøknad/bruksendring av tiltaket.

For eit mest mogleg levande sentrum er det slik rådmannen ser det viktig å halde på forretning i 1. etasje for hovudtyngda av sentrumsbygga. Det omsøkte bygget ligg i utkanten av sentrumsområdet og utanfor hovudklynga av butikkbygg i sentrum. Slik rådmannen ser det kan ein då vurdere å legge til rette for noko utvida aktivitet i bygget som anna tenesteytande næring, då denne type aktivitet også kan vere med på å skape positiv aktivitet for sentrum.

Vedlegg:

Dok.dato:	Vedlegg:	Dok.ID
04.12.2017	Søknad om mindre endring for områdeplan - Stranda sentrum	218764
04.12.2017	Rapport - Flomvurdering for eiendom Gnr 53 Bnr 289 ved Storelva i Stranda Kommune.pdf	218762
04.12.2017	Sjekkliste ROS ME områdeplan Stranda sentrum_2017.12.01.pdf	218763

04.12.2017	Utsnitt områdeplan Stranda sentrum_2017.12.01.pdf	218765
15.12.2017	Uttale - Søknad om mindre endring for områdeplan - Stranda sentrum	219476
18.12.2017	Uttale -Søknad om mindre endring for områdeplan - Stranda sentrum	219627
10.01.2018	Uttale - Søknad om mindre endring for områdeplan - Stranda sentrum	220376

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

PBL § 12- 14 Endring og oppheving av reguleringsplan, Områdeplan for Stranda sentrum (2011)
Delegasjonsreglement i Stranda kommune (18.2.15)

STRANDA KOMMUNE

Stranda, 22.07.97

Nordang Eigedomsselskap AS

6200 STRANDA

Reg.nr	Journalnr.	Sbh/Sek/Avd	Arkivkode
97/005542	97/01020	SBE/STD/TEK	//

M E L D I N G O M V E D T A K

De får med dette melding om at det er fatta følgjande vedtak:

Utval: Hovedutval plan og tekniske saker	Møtedato: 21.08.97
Sak nr.: BY 97/0112	Sakshandsamar: Steinar Belsby
Arkiv:// Journalnr.: 97/01020 Reg.nr. 97/005542	Dato: 22.07.97

BY 97/Hovedutval plan og tekniske saker . . SBE

**VESTPLAN AS - SØKNAD OM BYGGJELØYVE FOR TILBYGG / TO BUSTADETASJAR -
NORDANG EIGEDOMSSLESKAP**
%%%

VEDTAK:

HPT gjer følgjande samrøystes vedtak:

1. Byggjemelding vert godkjend på følgjande vilkår.
2. Saka vert behandla etter PBN av 1987 med seinare endringar.
3. Kjell Nordang AS vert ansvarshavande for byggjearbeida.
4. Gjeldande kommunale avgifter skal betalast.
5. Det skal monterast røykluker i glasstak.
6. Det skal monterast brannalarmanlegg i bygget.
7. Det skal monterast nøkkelsafe ved utgangsdør for nøkkel til brannvesenet.
8. Trapperom skal utførast som lukka trapperom.
9. Ventilasjonsanlegg og heis vert å behandle som eigne saker. 10
Det vert gjeve dispensasjon frå avstand mot nabo til 3,7 m frå nabogrense.
- 11 Byggjeforskriftene sine krav skal etterkomast ved byggjeprosjektet.
- 12 Krav frå brannsynet skal etterkomast.
- 13 Krav frå bygningskontrollen skal etterkomast.
- 14 Tinglyst naboærklæring skal leverast.
- 15 Når bruk av 1. etg er klarlagd, vil ein ta stilling til utomhusplam med krav til parkering.

Adresse:
6200 Stranda

Telefon:
70260044

Postgiro:
0809 5865209

Bankgiro
4030.07.00650

Kommune
STRANDA

MÅLEBREV	utan grensejustering med grensejustering
	<input checked="" type="checkbox"/>
J. nr.	45/93
Målebrev nr.	23238
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	53	288	
Bruksnamn / adresse			
23238			
Areal	4829.7		M²

Dagbokstempel
<i>DAGBOK FØRT MED HR. 6822 DEN 24.5.94</i>

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	03.05.94
Rekvirent	Opplysningsvesenets fond v/ DEP.
Styrar	Ivar Frøysadal
Forretning	Den 3. mai 1994 vart det halde delingsforretning over ein parsell utskild frå gnr 53 bnr 1. Parsellen som tidlegare var gnr 53 bnr 1 fnr 58 og 91, er no tildelt bnr 288. Samstundes har ein føreteke grensejustering i nord og tillagt parsellen areal frå gnr 53 bnr 1 som tidlegare ikkje var med i festeparsellane. Også sørgrensa mot gangveg/friareal under gnr 53 bnr 1 er litt justert og tilpassa eksisterande situasjon. Samla areal under bnr 288 etter dette vert 4829.7 kv.m.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Stranda	05.05.94	<i>Steinar Belsøy</i> Steinar Belsøy	<i>Ivar Frøysadal</i> Ivar Frøysadal

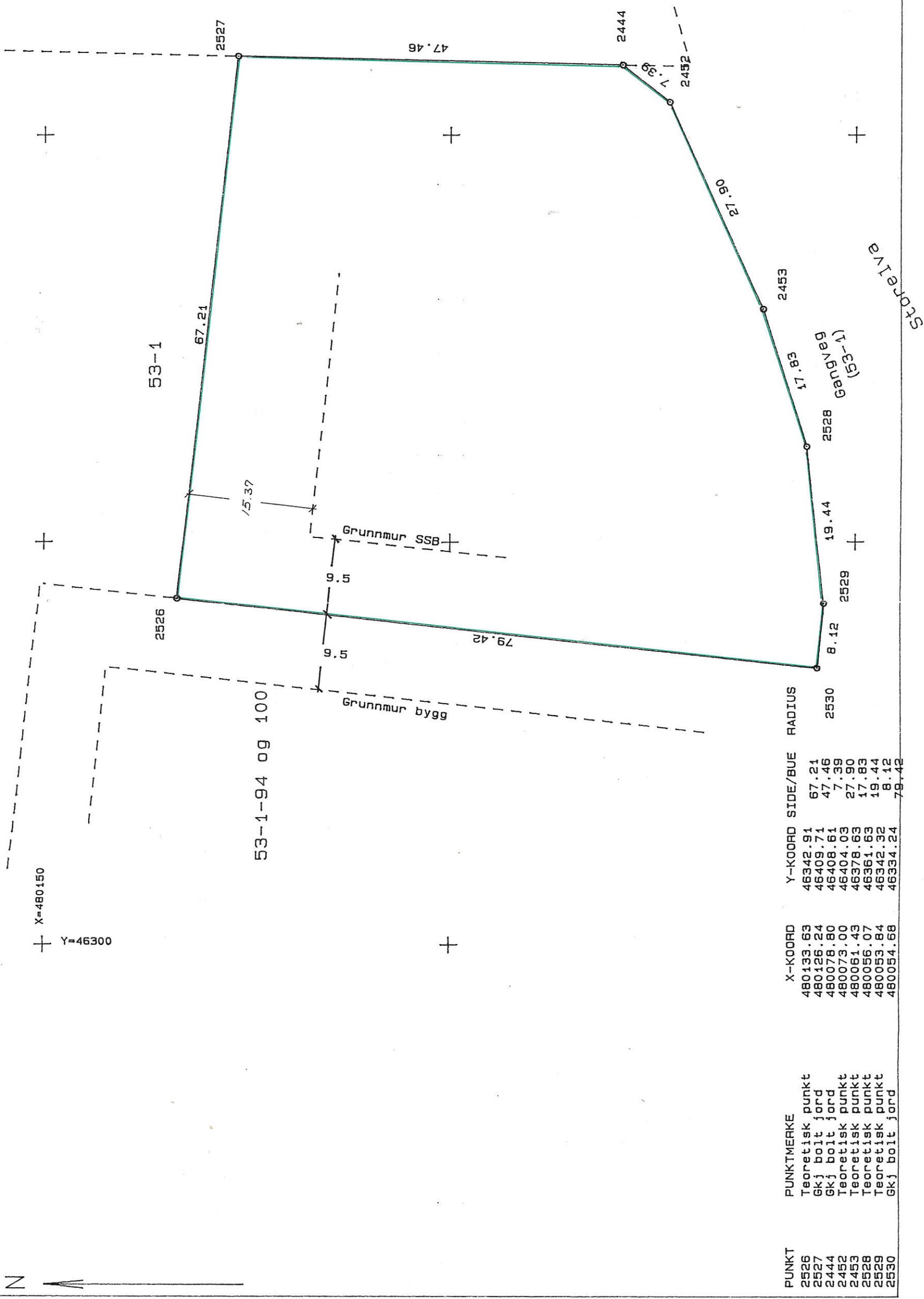
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

--

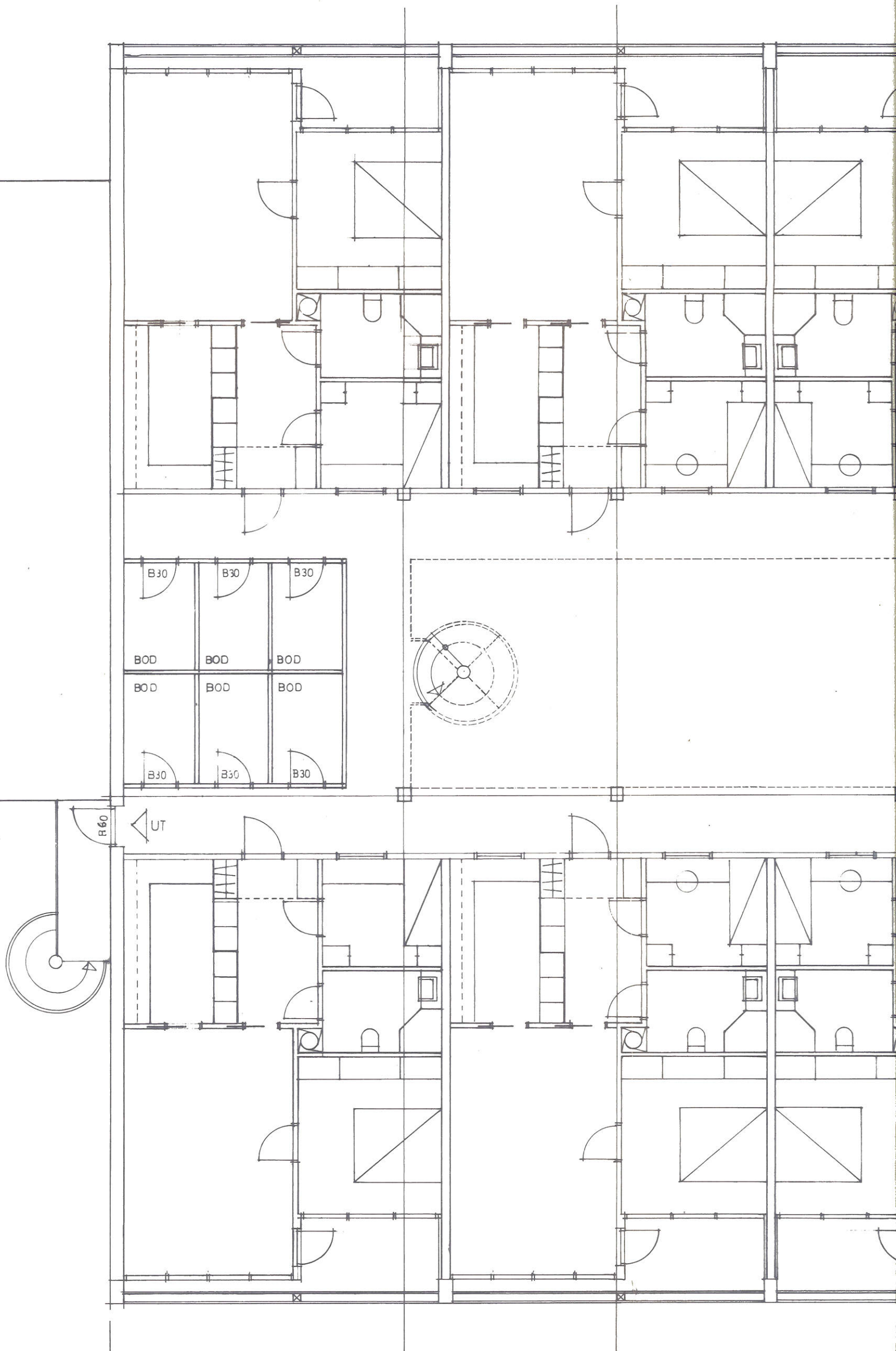
Gnr	53	Bnr	288	Festegn	MÅLEBREVKART	
Representant	X 480094	Y 46372	Z	Jnr	45/93	
Kartblad	AV101-1-58		Landsnett	Målebrev nr	23238	
Målestokk	1:500	Areal	4829.7 M ²			



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
2526	Teoretisk punkt	480133.63	46342.91	67.21	
2527	Gkj bolt jord	480126.24	46409.71	47.46	
2444	Gkj bolt jord	480078.80	46408.61	7.39	
2452	Teoretisk punkt	480073.00	46404.03	27.90	
2453	Teoretisk punkt	480061.43	46378.63	17.83	
2528	Teoretisk punkt	480056.07	46361.63	19.44	
2529	Teoretisk punkt	480053.84	46342.32	8.12	
2530	Gkj bolt jord	480054.68	46334.24	79.42	

Vestl/Geonor

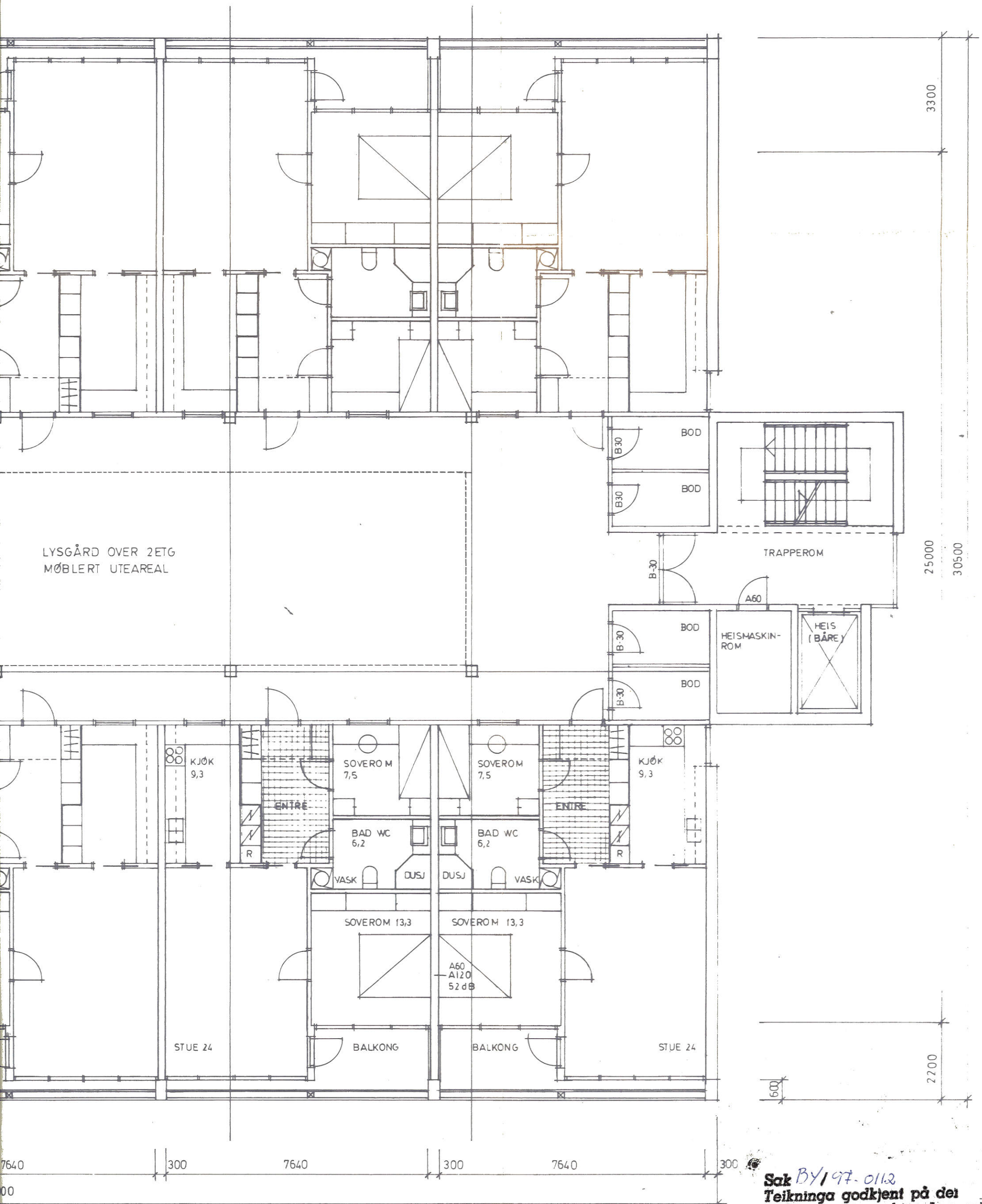
Storetveit



300 7640 300 7640 300

14500

PLAN 2.ETG



LYSGÅRD OVER 2ETG
MØBLERT UTEAREAL

3300

25000

30500

STUE 24

STUE 24

2200

600

7640 300 7640 300 7640 300

Sak BY/97-0112
Teikninga godkjent på dei
vilkår bygningsrådet har sett
 Stempla teikningar og utskrift
 av saksvedtak skal alltid vere
 tilstades på byggeplassen.
 Stranda bygningsråd 21/8-1997
 Anne Marie Jessen

Rev. Art.
 BUS
 GNR
 NOR
 SELS
 PL
 Tegn
 Ark. O.N.
 V
 AR
 PE
 KJ
 OS

IDUNGA
 TLF. (07)
 RELLING
 TLF. (07)
 Sak
 54



Kartverket

Aursnes & Partners Sykkylven
PB 222
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21-16-0011
Vår referanse: 0830547/1780677
Bestilling: C2 2016-05-18 6

Dato
18.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 9798	Registrert: 22.8.1997	Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL GRUNN RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
-------------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	288	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til:

Advokat Kjetil Kvammen
Postboks 231
6230 Sykkylven

REGISTRERT
SUNDAG
SOPRUSKRIKINGSPERTE
22 AUG 1997
BAGBOKM. 9798

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Føstenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1525	Stranda	53	288			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn: <input type="checkbox"/> Bolig- B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig: <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/ kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 5.800.000.-	Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- prisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 5.800.000.-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 1 6 3 4 1 4 7 4	Mørebil as	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 7 7 4 8 4 5 8 8	Stranda Eiendom AS	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøperen skal tilpasse selgerens behov for gods- og hvilerom i eiendommen og selgeren skal kunne leie inntil 100 m ² areal til dette formål til vanlig markedsleie.
 Rett kopi bekreftes: <i>G. Frodahl</i>
 Doknr: 9798 Tinglyst: 22.08.1997 Emb 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiel. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sykkylven, 20.06.1997

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


Magni Heth

Olav Smørdal

MAGNE HEILE
Erling Lillevik

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hilde Aurdal Rasmussen

HILDE AURODAL RASMUSSEN

Adresse

6230 Sykkylven

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Holstad

KNUT HOLSTAD

Adresse

6230 Sykkylven

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Aursnes & Partners Sykkylven
PB 222
6230 SYKKYLVEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Lars Hellevik 21-16-0011
Vår referanse: 0830550/1780692
Bestilling: C2 2016-05-18 8

Dato
18.05.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 11290	Registrert: 16.9.1998	Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL GRUNN SEKSJONERING
--------------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525 STRANDA	53	288	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

Advokat Olav V. Myklebust
Postboks 113
6201 STRANDA

REGISTRERT
SUNNMØRE
BØRENSKRIVEREMBE (Slik det som ikke passer)
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
16 SEP 1998
DOKNR. 11290

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1525	Stranda	53	288		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
977 484 588	Stranda Eiendom AS	11/31
977 488 931	Nordang Eignedomselskap AS	20/31

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	1100	G	13	B	85	B	25	B	85	B	37				49			
2	B	90		14	B	90		26				38				50			
3	B	60		15	B	60		27				39				51			
4	B	85	B	16	B	85	B	28				40				52			
5	B	85	B	17	B	85	B	29				41				53			
6	B	85	B	18	B	85	B	30				42				54			
7	B	85	B	19	B	85	B	31				43				55			
8	B	85	B	20	B	85	B	32				44				56			
9	B	85	B	21	B	85	B	33				45				57			
10	B	85	B	22	B	85	B	34				46				58			
11	B	85	B	23	B	85	B	35				47				59			
12	B	85	B	24	B	85	B	36				48				60			
Sum tellere:							3100	= nevner:			3100								

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.
 Rett kopi bekreftes: <i>G. Frodahl</i>
 Doknr: 11290 Tinglyst: 16.09.1998 Emb. 058 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens 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 m v

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 bruksenheterne, 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, dato <i>Stranda, 17/4 - 1998</i>	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) I styret for Stranda Eiendom AS <i>[Signature]</i> I styret for Nordang Eiegedomselskap AS <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	--



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

53 288

STRANDA

kommune

Dato

Stempel og underskrift

11/9-98

TEKN. ETAT STRANDA
KART- OG OPPMÅLINGS-AVD.11. 09. 98
*[Handwritten signature]***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 ideell 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.

REGISTRERT

SUNNMØRE

SØRENKRIVEREMBETE

16 SEP 1998

BASDONNA



ADVOKAT

Olav V. Myklebust

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING
Postboks 113, 6201 Stranda

Stranda kommune
Teknisk etat
6200 STRANDA

STRANDA KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 20000 4438	Saksbeh. IVFR
29 MAI 2000	
Ark.kode P	
Ark.kode S	53/288
J. 20000 1896	Dok.nr. 1
Kassasjon	

Stranda, 26. mai. 2000

Dykkar ref.: Frøysadal

SEKSJONERING AV GNR. 53, BNR. 288 I STRANDA – NORDANG EIGEDOMSELSKAP AS – PLANTEIKNING

Eg viser til telefonsamtale i dag.

Ved seksjonering av nemnde eigedom var seksjonsgrensa mellom snr. 2 og 3 og tilsvarende mellom snr. 14 og 15 ukorrekt angitt på dei vedlagde planteikningane (jf. vedlagd "kladd").

I følgje tinglysingsavdelinga kan dette rettast på den måten at dei ukorrekte planteikningane heilt enkelt blir erstatta av nye, korrekte, men eit vilkår er då at saka blir tatt opp gjennom kommunen, som då tilsvarende byter om planteikningane i sitt arkiv.

Eg legg ved korrekte planteikningar med tinglysingsgjenpart, og ber om at desse blir sendt tinglysingsavdelinga for ombyting, saman med kopi av dette brevet og vedlagde erklæring frå seksjonseigarane, jf. siste avsnitt nedanfor.

Eit eksemplar av planteikningane er i tillegg vedlagt til kommunens bruk.

For orden skuld er vedlagt erklæring frå eigarane av dei fire berørte seksjonane.

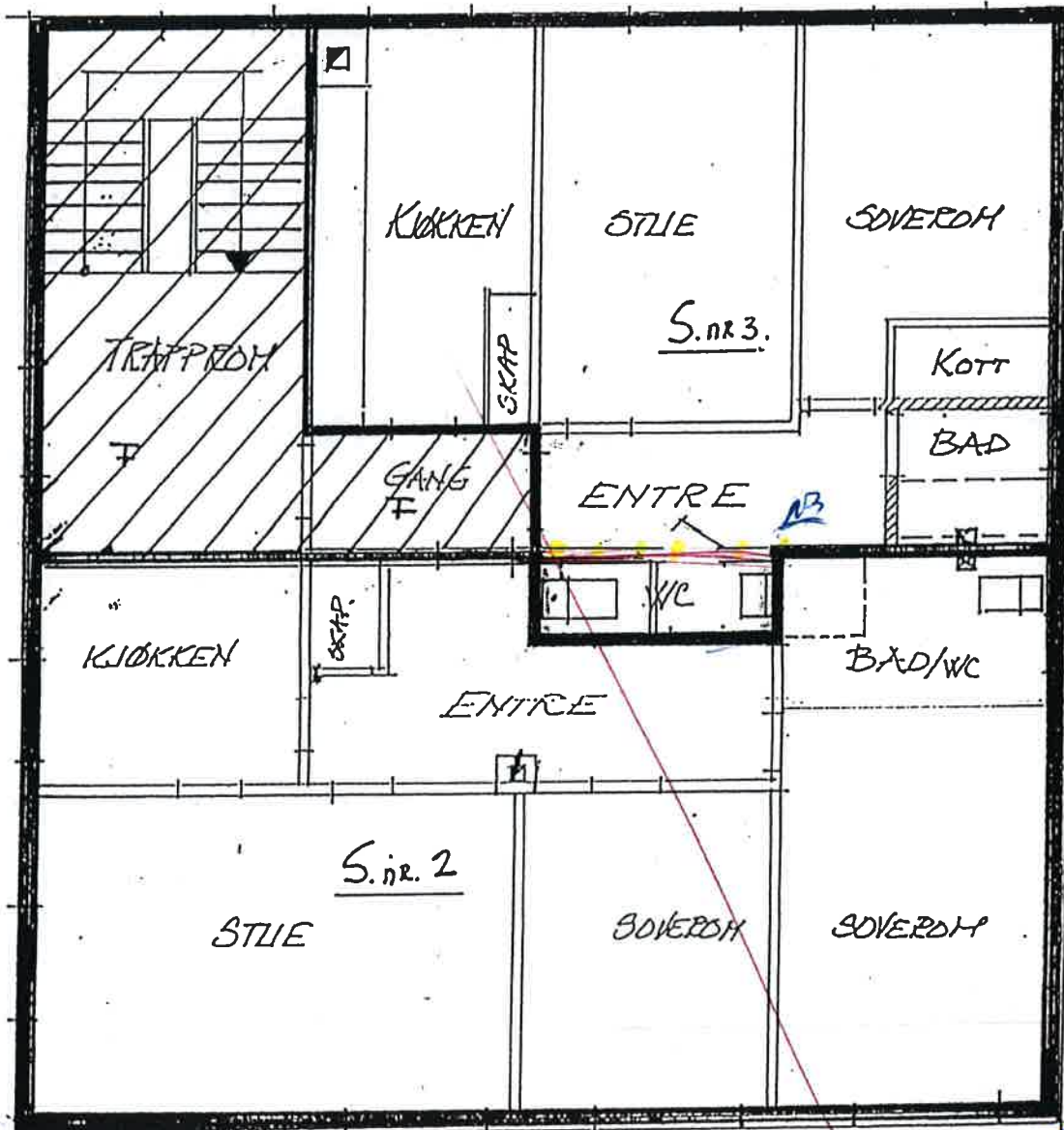
Med helsing


Olav V. Myklebust



Korrigert 13.4.2000

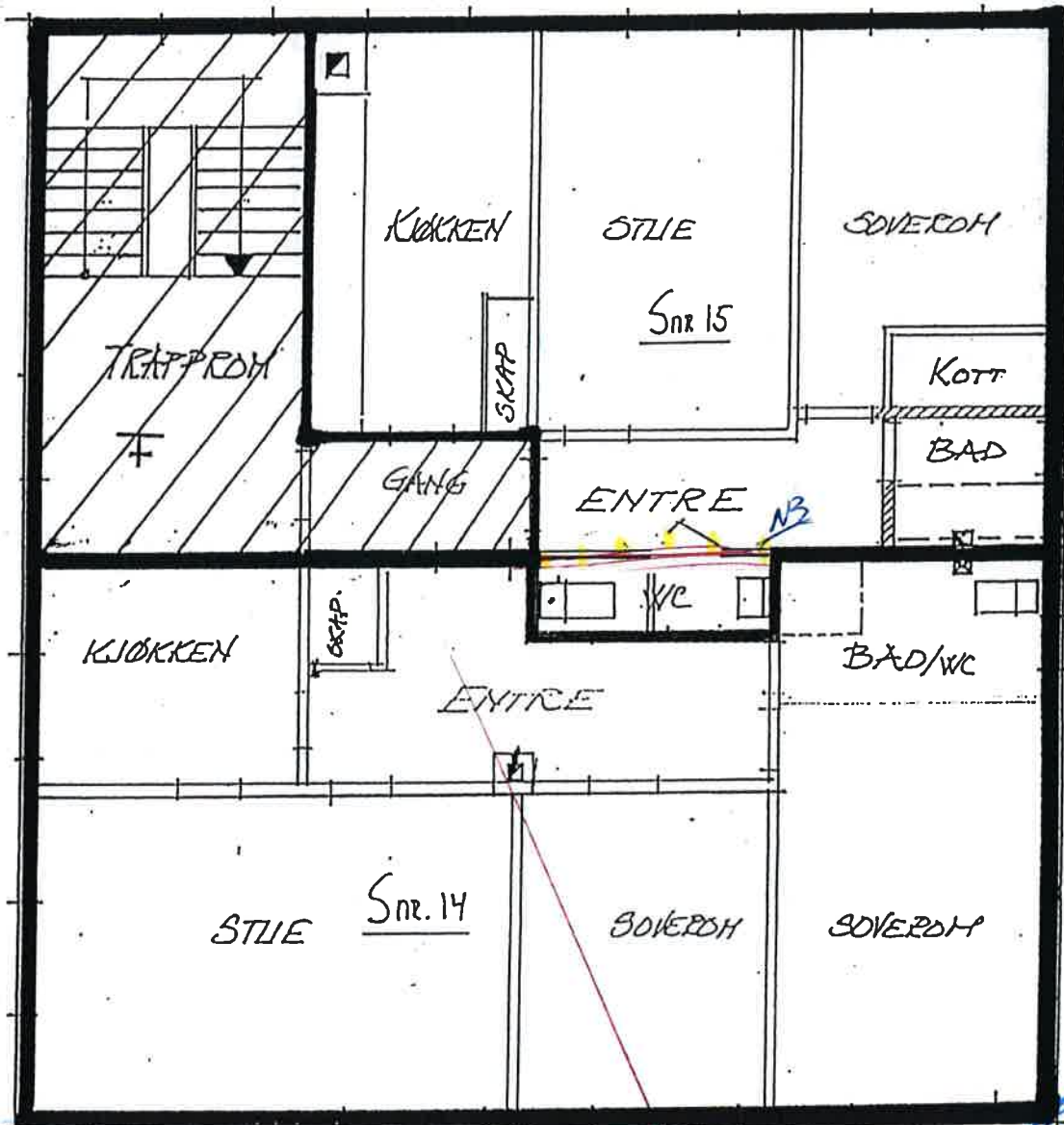
"Klodd"



STRANDAEIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETC.	MÅSTAVEN	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			F.V.
ERST.FÆ. 238/35			

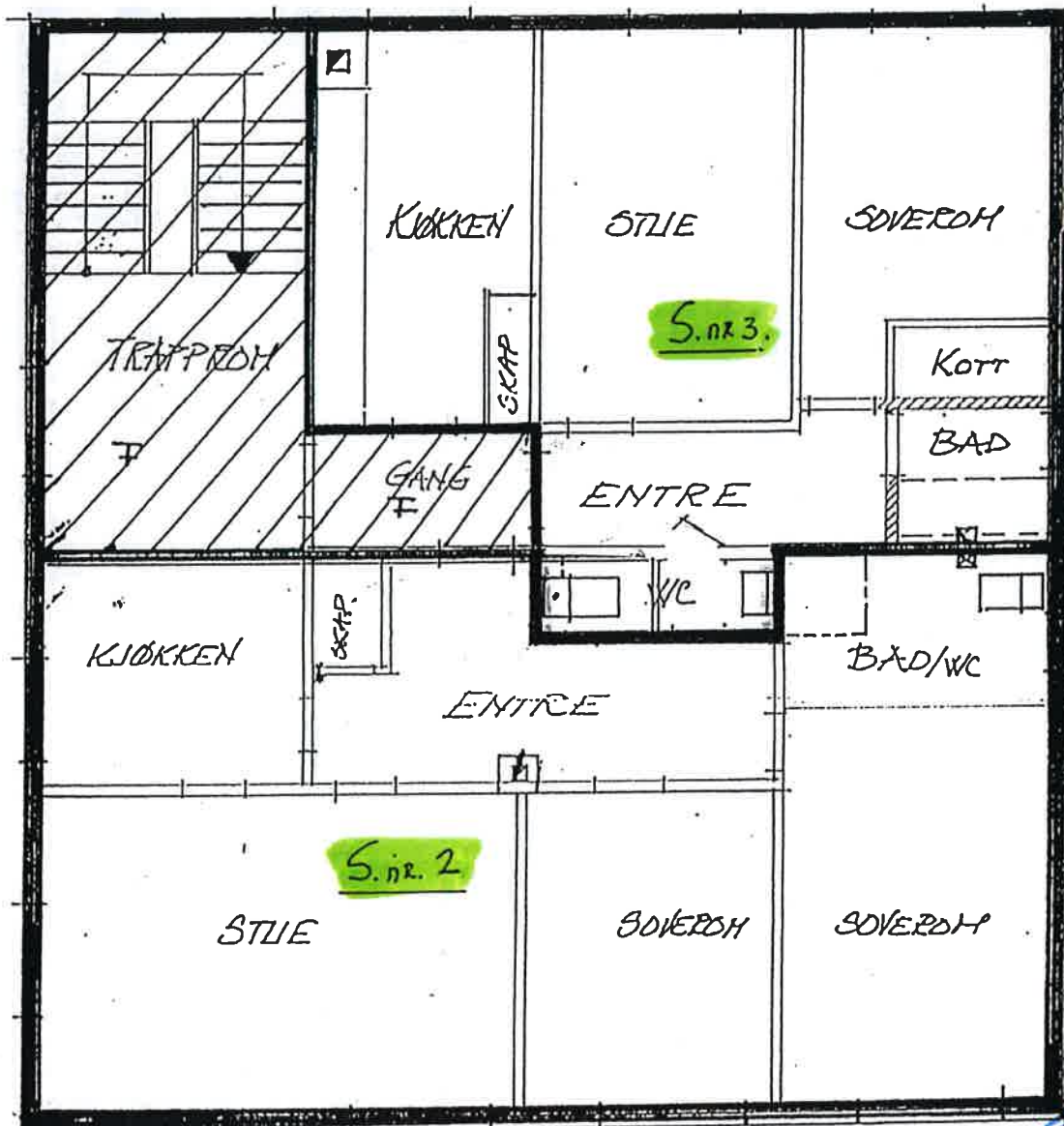
Korrigert 13.4.2000

11/11/11



STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETC.	MÅLESTAV	TEEN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			PJK
ERST.FAR. 238/35			

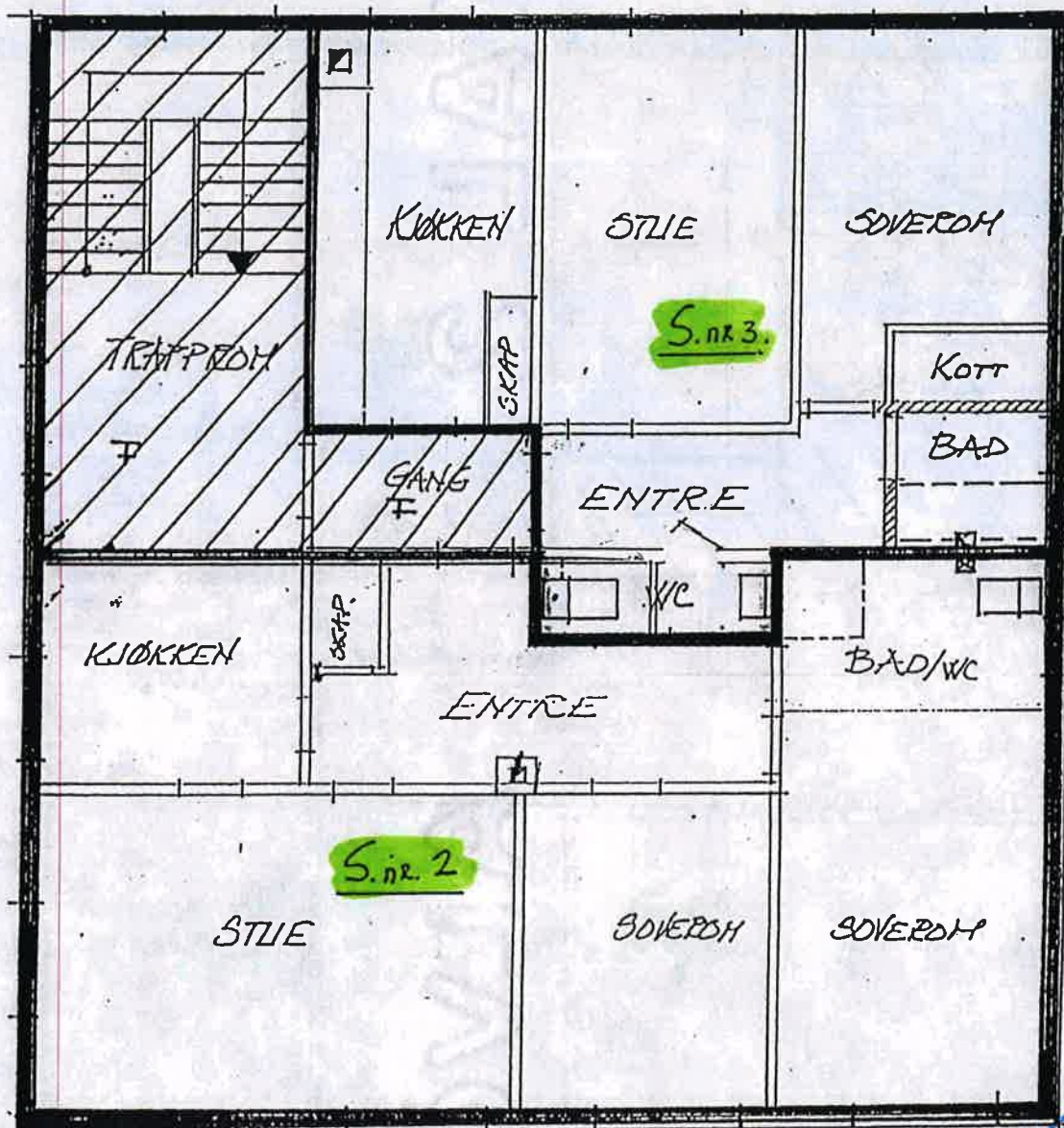
Korrigert 13.4.2000



STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETC.	MÅLESTOKK	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			P.K.
ERST.FAR. 238/35			

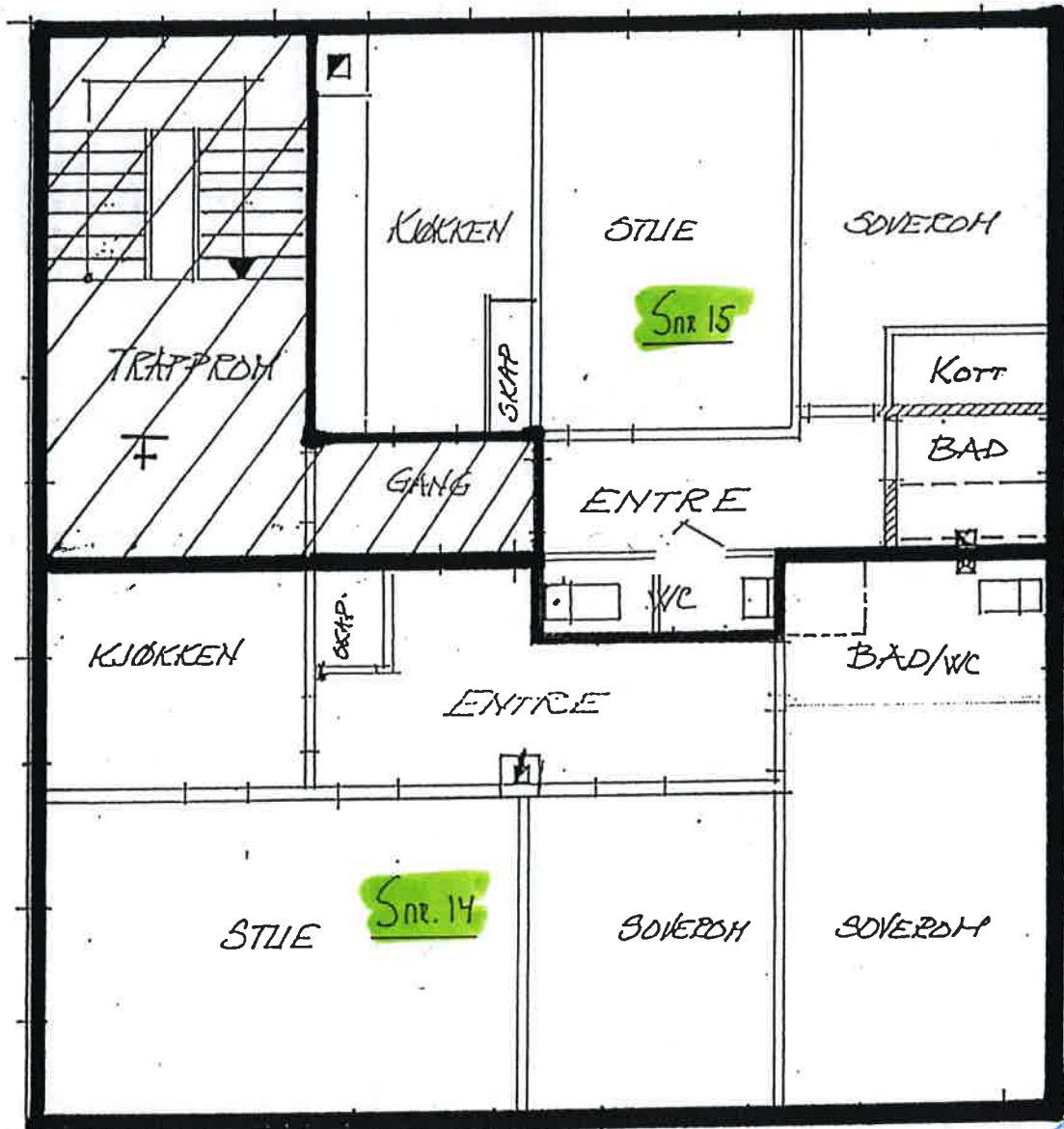
Korrigert 13.4.2000

Rettkopi
 Advokat
 Olav V. Myklebust

STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETG.	MÅLESTAV	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			PK
EPOST.FAE. 238/35			

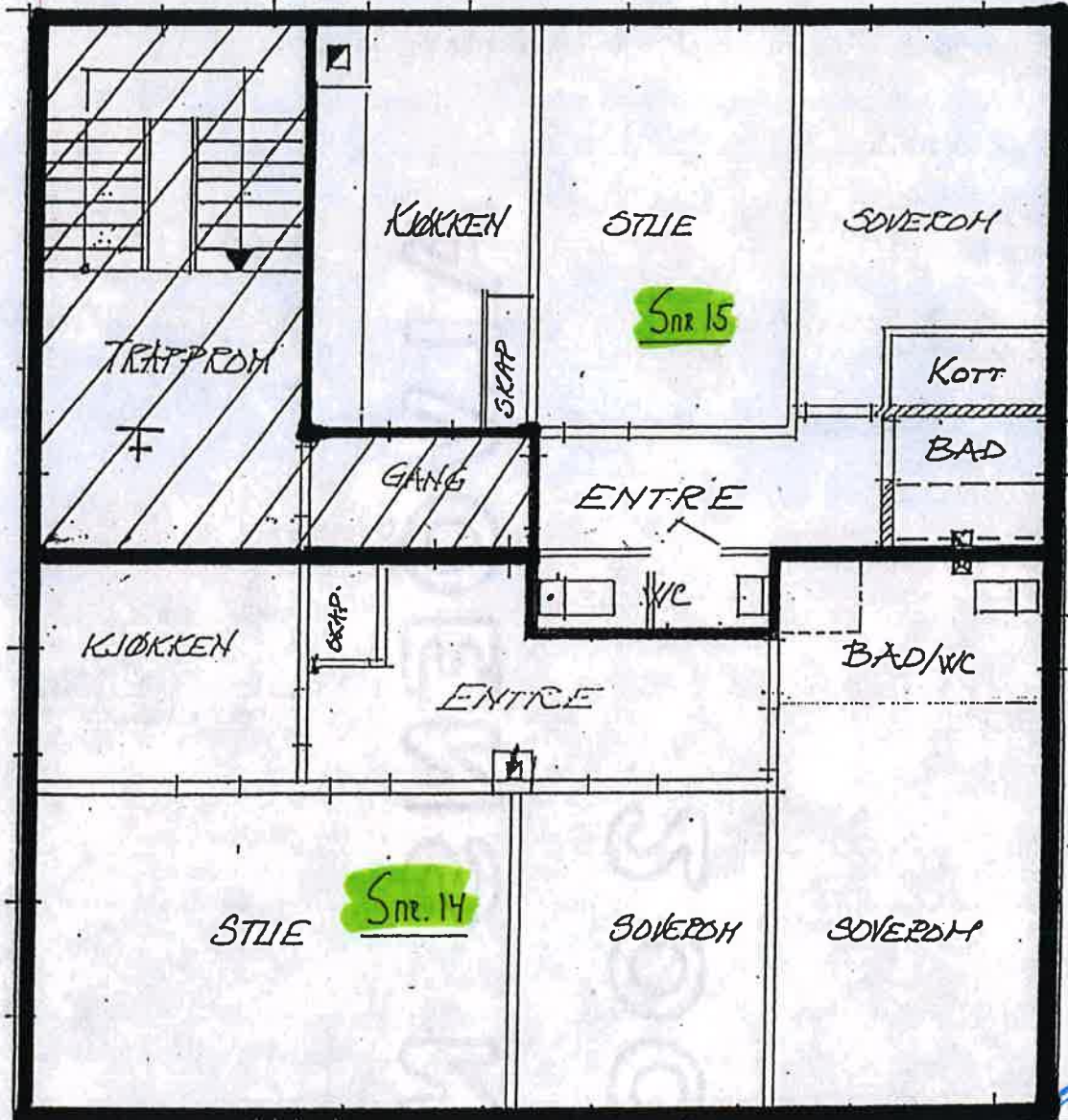
Korrigert 13.4.2000



STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETG.	MÅLESTOKK	TESEN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			PJ/
ERST.FAE. 238/35			

Korrigert 13.4.2000

Retts kopi
 Advokat
 Olav V. Mjklebust

STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETG.	MÅLESTOKK	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			PJK
ERST. PAR. 238/35			

ERKLÆRING

Underteikna eigarar av gnr. 53, bnr. 288, snr. 2, 3, 14 og 15 i Stranda, erklærer hermed at det på vedlagde planteikningar side 3 og side 5 til seksjoneringsbejgæring tinglyst 16.09.98 med dbrnr. 11290, er angitt ukorrekt inndeling mellom henholdsvis snr. 2 og 3 og mellom snr. 14 og 15.

Vi ber om at planteikningane blir utbytta med vedlagde, korrigerede planteikningar som angir korrekt grense.

Korrigeringa har ingen innverknad for fellesareal eller eigedomsbrøkar.

Stranda, 13.4.2000

Eigarar av snr. 2

Kåre André Bjørknes
Kåre André Bjørknes

Line M. Karlsen
Line Karlsen

Eigar av snr. 3

Even Engeset
Even Engeset

Eigar av snr. 14

Else Storaas
Else Storås

Eigar av snr. 15

Gunnvor Trøskén
Gunnvor Trøskén





HEIMELSERKLÆRING

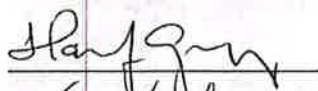

Underteikna eigarar av gnr. 53, bnr. 288 i Stranda overfører og fordeler heimelen til dei enkelte seksjonar som følgjer:

Heimelshavar	org.nr.	snr.	brøk	
Stranda Eiendom AS	977 484 588	1	1100/3100	11/31
Nordang Egedomselskap AS	977 488 931	2	90/3100	
		3	60/3100	
		4	85/3100	
		5	85/3100	
		6	85/3100	
		7	85/3100	
		8	85/3100	
		9	85/3100	
		10	85/3100	
		11	85/3100	
		12	85/3100	
		13	85/3100	
		14	90/3100	
		15	60/3100	
		16	85/3100	
		17	85/3100	
		18	85/3100	
		19	85/3100	
		20	85/3100	
		21	85/3100	
		22	85/3100	
		23	85/3100	
		24	85/3100	
		25	85/3100	
Sum			2000/3100	20/31
Totalt			3100/3100	31/31

Heimelseverføringa skjer som ledd i oppdelinga av eigedommen i eigarseksjonar. Ved omdanninga av sameiget i eigedommen til eigarseksjonssameige skjer det ingen forrykking av verdirelasjonane.

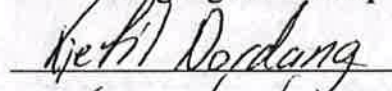
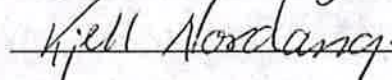
STRANDA, den 17/4-1998

For Stranda Eiendom AS

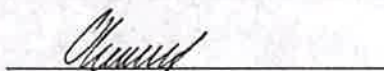
STRANDA, den 17/4-1998

For Nordang Egedomselskap AS

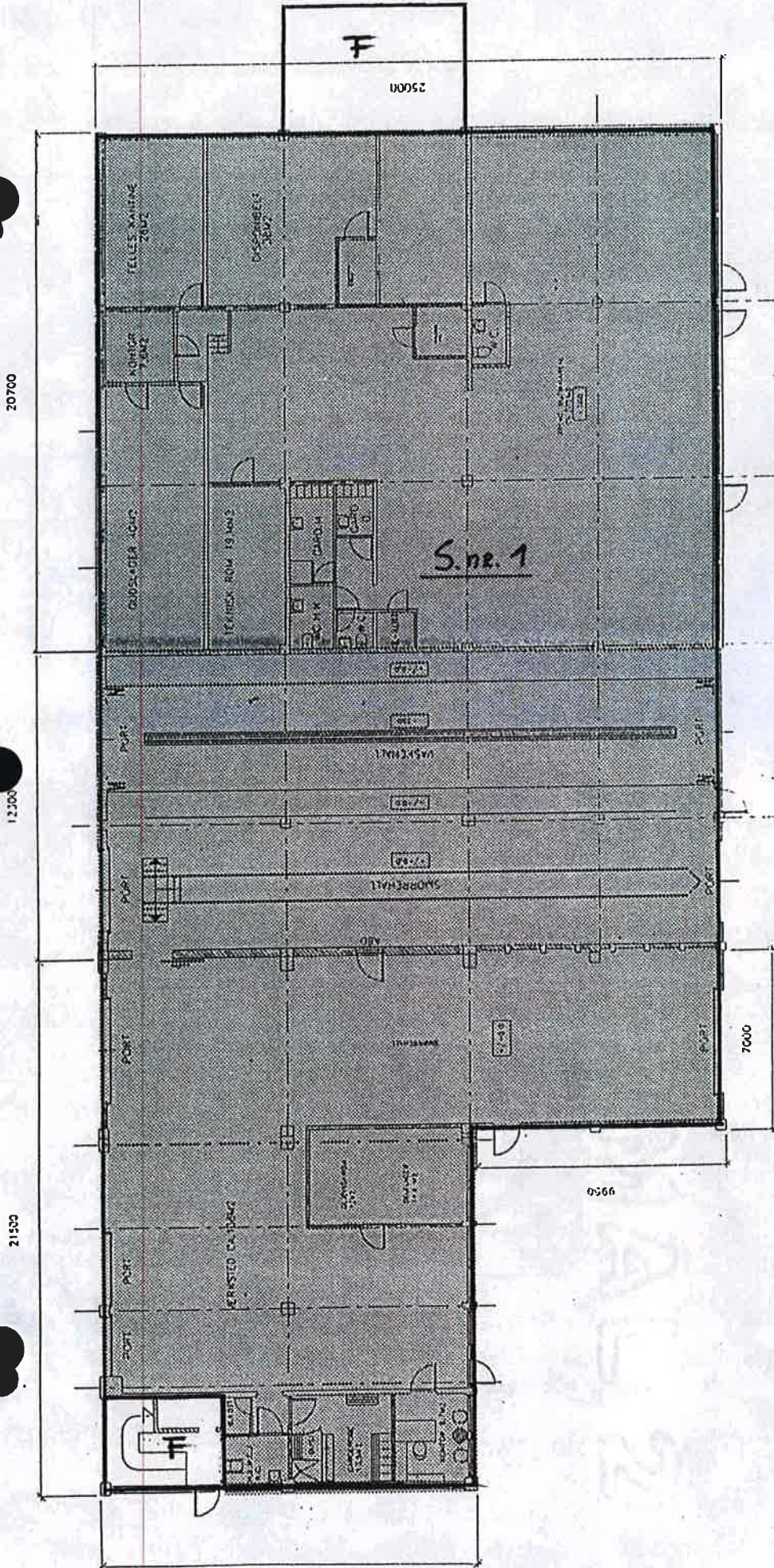





Eg stadfester at Kjell Egil Nordang, Hans Joakim Giørtz og Kjetil Helge Nordang er over 18 år og har underteikna eller vedkjent seg si underskrift på dette dokumentet i mitt nærver. Eg er er myndig og busett i Norge.



Advokat
Olav V. Myklebust



GNR.53 BNR.288

SNR.1 1195 M²



Felles = 22 M²

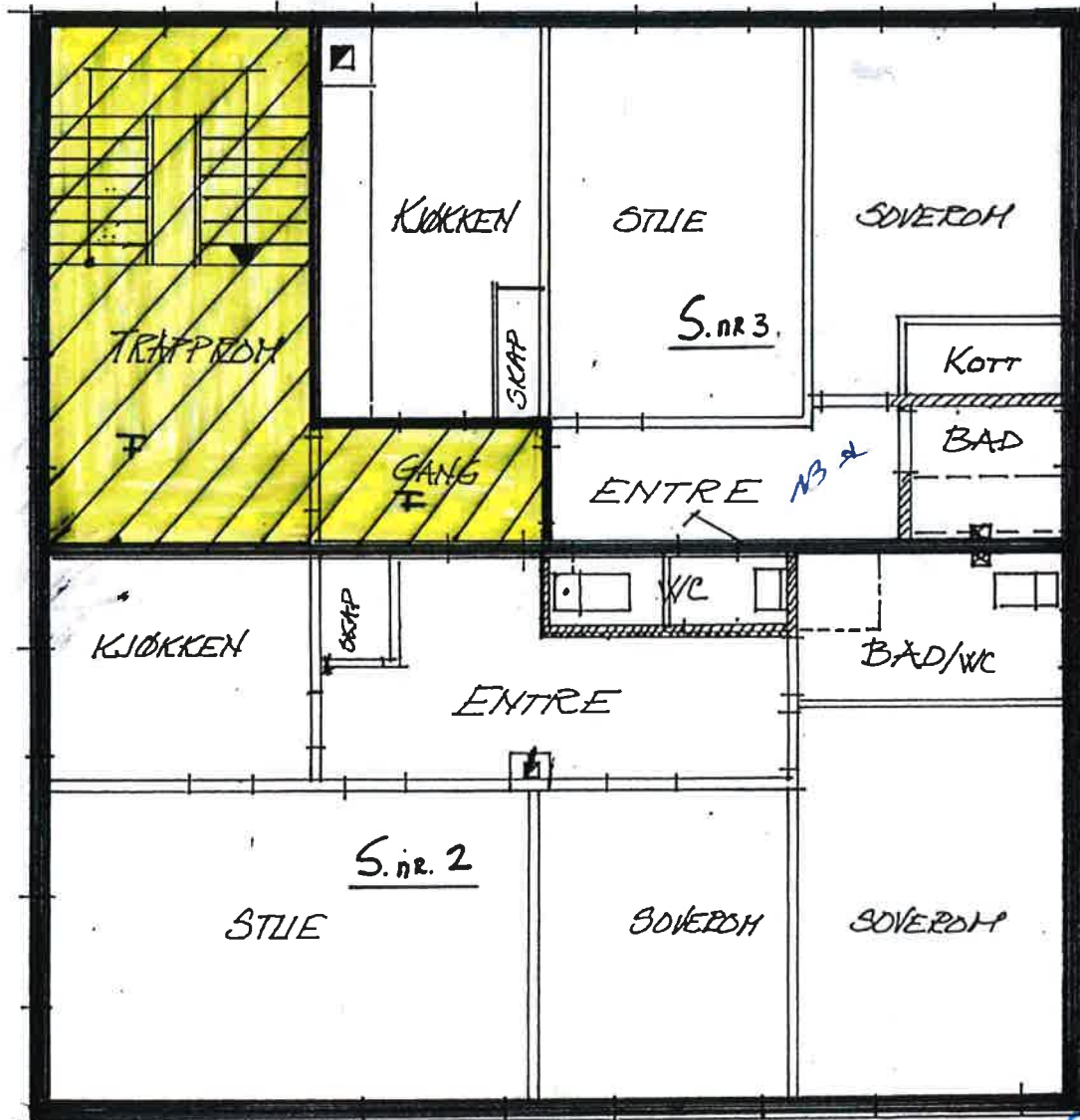


Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

PLAN 1. ETASJE



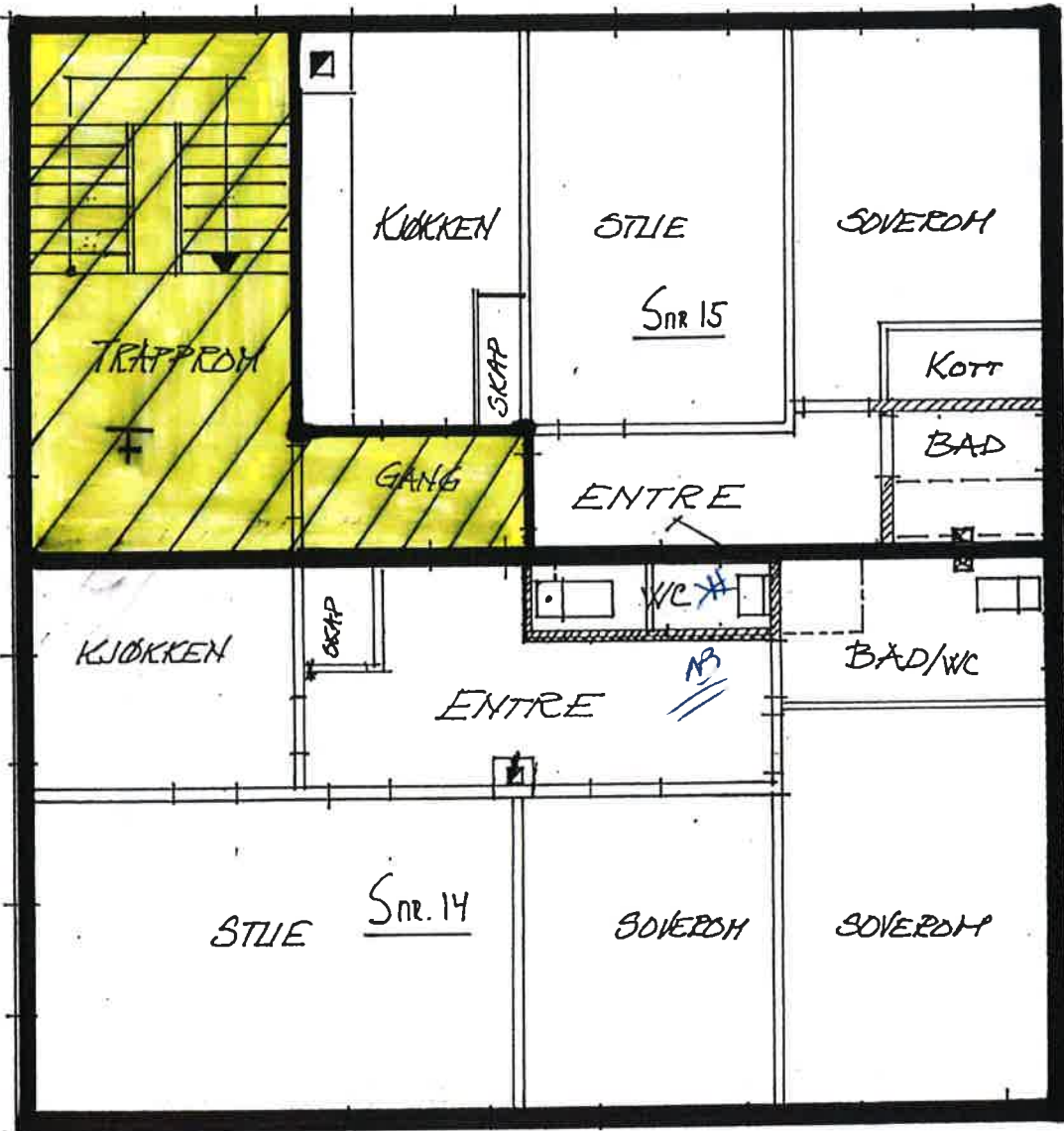
* feil de nye tegningene



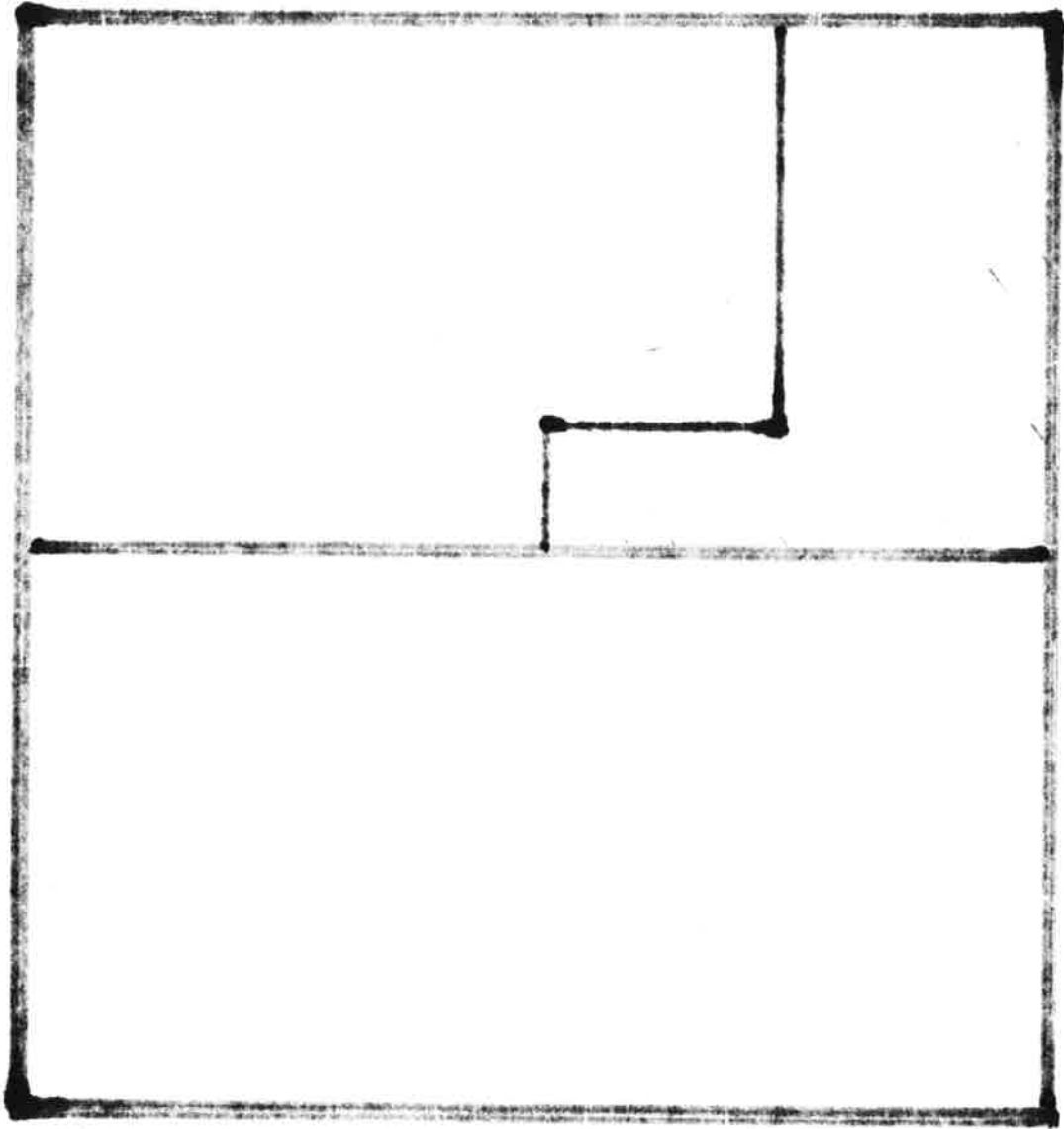
STRANDAEIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETG.	MÅLESTAV	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			F.V.
EGBT.FAE. 238/35			

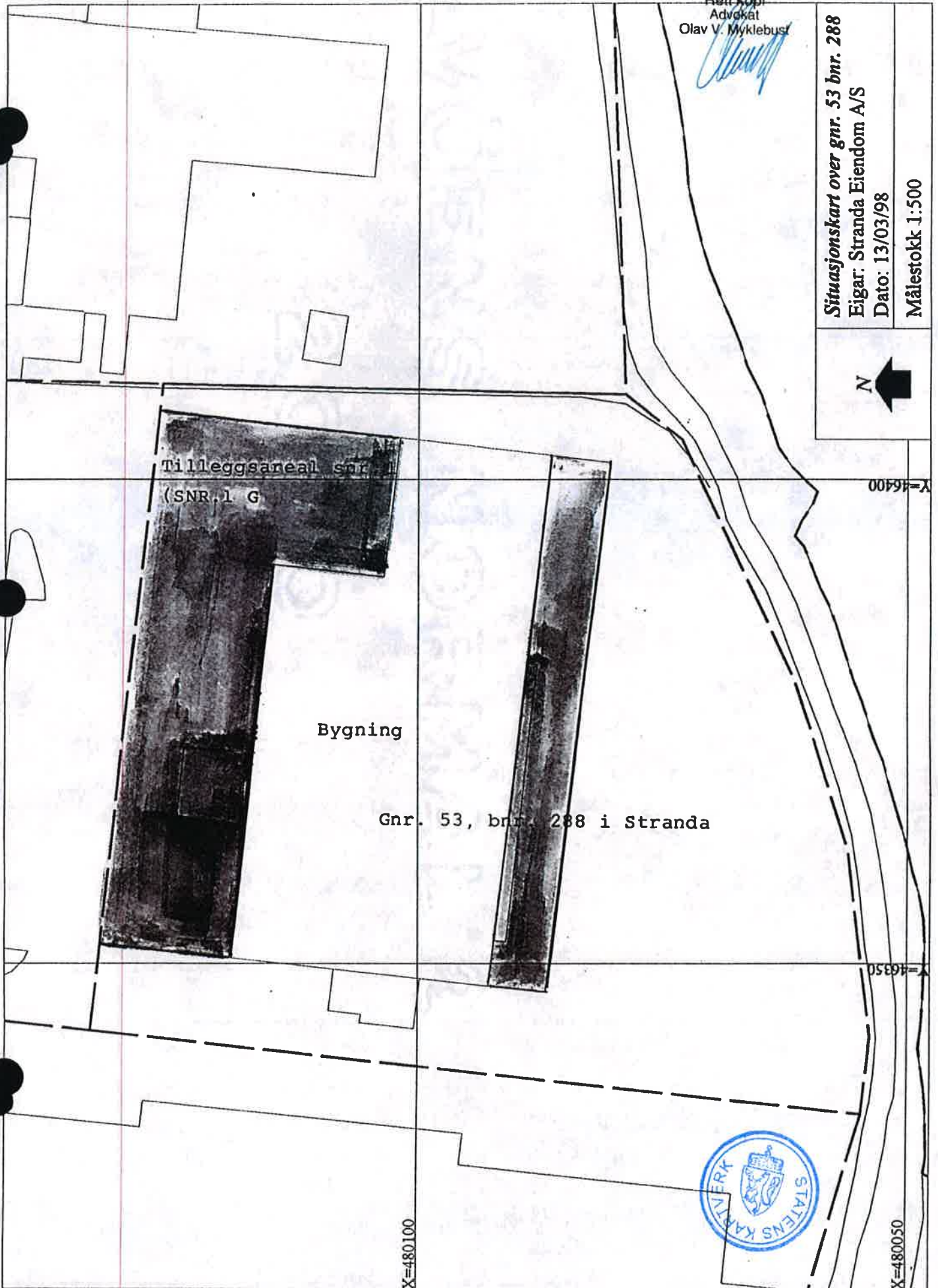
PLANTEGNING 3. ETG. - S.nr. 14 og 15

* NB feil
 de nye tegningene



STRANDA EIENDOM AS LEILIGHETER 2 OG 3. ETG.	MÅLESTOKK	TEGN	16.11.55
	1:100	TRAC	4.01.98
			P.V.
ERST. PÅC. 238/35			





Referat årsmøte Sentrumsgården Øyna,

26.04.2026

Oppmøte:

1265 av 3100 parter

Sak 1. Godkjenning av innkalling.

Godkjent utan merknad.

Sak 2. Valg av referent og to til å signere protokoll.

Referent: Astor Johnsen

Signatur: Bjørg Habostad og Bernt Fagerstrøm

Sak 3. Godkjenning av årsmelding og årsrekneskap.

Godkjent utan merknad.

Sak 4. Valg.

Styremedlem: Nils Erik Espelund (1 år) ikkje på valg.

Styremedlem: **Astor Johnsen (2 år)**

Styremedlem: **Bernt Fagerstrøm (1 år)**

Varamedlem: Bjørg Habostad (1 år) ikkje på valg.

Varamedlem: **Hildur Nakken Johansen (2 år)**

Varamedlem: **Åse Fagerstrøm (2 år)**

Sak 5. Innkomne saker.

1. Det kom forslag om å auke den månedlige husleiga.

Det blei einstemming bestemt, at vi aukar denne med 200 kr

fra 01.juli 2026. Den nye innbetalingssatsen blir då 1700 kr.

Det vil kome ein ny giro, med nytt innbetalingsbeløp i god tid før.

2. Forslag om garasje/carport til bebeuerane.

Dette blir det ikkje jobba med no.

3. Avfallsrom.

Vi ser på ei løysing der vi prøver å få låst døra inn til avfallsrommet.

Oppmoder alle til å ta eit tak, og bli mykje flinkare på sortering i dei forskjellige avfallsdunkane. Det henger oppslag over kvar dunk, med kva som er lov og ikkje lov til å kaste.

4. Fleire uttak for vatn rundt bygget.

Stranda Rørservice er på saka med å utgreie evt fleire spylepunkt, og meir trykk i vannslangane.

Bjerg Habestad

Burt Fagerstøl

ÅRSREKNESKAP 2025

Sentrumsgården Øyna



ØKONSULT
AUTORISERT REKNESKAPSBYRÅ



Resultatregnskap

Sentrumsgården Øyna

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	83 332	83 332
Annen driftsinntekt	1	360 000	360 000
Eierskiftegebyr	1	0	3 000
Sum driftsinntekter		<u>443 332</u>	<u>446 332</u>
Lønnskostnad		16 590	16 590
Annen driftskostnad	2, 3	314 594	425 841
Sum driftskostnader		<u>331 184</u>	<u>442 431</u>
Driftsresultat		<u>112 148</u>	<u>3 901</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		321	165
Annen finansinntekt		12 059	10 928
Resultat av finansposter		<u>12 380</u>	<u>11 093</u>
Resultat før skattekostnad		<u>124 528</u>	<u>14 994</u>
Resultat		<u>124 528</u>	<u>14 994</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		<u>124 528</u>	<u>14 994</u>
Overføringer			
Overføring egenkapital		<u>-124 528</u>	<u>-14 994</u>
Sum overføringer		<u>124 528</u>	<u>14 994</u>

Balanse

Sentrumsgården Øyna

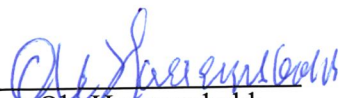
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		138 364	9 826
Andre kortsiktige fordringer		399	81 104
Sum fordringer		<u>138 763</u>	<u>90 930</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 287 877	1 188 663
Sum omløpsmidler		<u>1 426 640</u>	<u>1 279 593</u>
Sum eiendeler		<u>1 426 640</u>	<u>1 279 593</u>

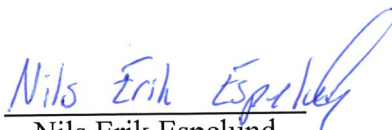
Balanse

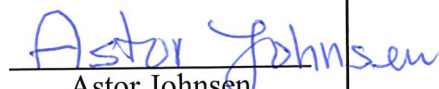
Sentrumsgården Øyna

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 289 391	1 164 863
Sum opptjent egenkapital		<u>1 289 391</u>	<u>1 164 863</u>
Sum egenkapital		<u>1 289 391</u>	<u>1 164 863</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 208	34 443
Annen kortsiktig gjeld	4	112 041	80 287
Sum kortsiktig gjeld		<u>137 249</u>	<u>114 730</u>
Sum gjeld		<u>137 249</u>	<u>114 730</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 426 640</u>	<u>1 279 593</u>

STRANDA, 22.01.2026
Styret i Sentrumsgården Øyna


Ole Horremsbakk
styremedlem


Nils Erik Espelund
styreleder


Astor Johnsen
styremedlem

NOTER

Sentrumsgården Øyna

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering

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

Fordringer

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

Driftsinntekter og kostnader

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

Note nr. 1 - Inntekter

Salgsinntekt på kr. 83 332,- (2024: 83 332,-) er inntekter av utleie bussparkering på totalt 100 000,- årlig (avtale frå 01.09.2018). Det vart i 2021 inngått avtale med Øyna 8 at dei skal ha 4/24 deler av denne inntekta som utgjør 16 664,- pr år. Godtgjerdsla til Øyna er ført mot fond og sett av som gjeld i balansen.

Annen driftsinntekt er felleskostnader på 18 000 pr. leilighet (20 leiligheter) = 360 000,-.

Eierskiftegebyr: ingen enheter har skifta eigar i løpet av året. Det er derfor ikkje inntektsført eigerskiftegebyr.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader består av følgende poster:

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	0	15 000
Folketrygdavgift	0	1 590
Påløpt styrehonorar	-16 590	0
Sum	-16 590	16 590

Note nr. 3 - Kostnader

Årets vidarefakturerte felleskostnader er på kr. 71 462,85 fakturert pr. 31.12.2025.

Beløp på konto 7798 med kr. 81 104 er tilbakeførte felleskostnader for 2024 som vart fakturert i januar-25.

Beløp på konto 7799 vidarefakturerte felleskostnader på kr. 152 566,70 er kostnader 2024 og 2025 som begge vart fakturert på 2025 (januar og desember).

Note nr. 4 Fond Øyna 8

Øyna 8 sitt fond pr. 31.12.25 er på kr. 78 860,97,-.

Saldobalanse

Klient
Org.nr

Sentrumsgården Øyna
981 118 529

Konto nr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2025	Oppgjørspo- ster 2025	Endelig 2025	Saldo 2024	Avvik 2025-2024	Avvik % 2025-2024	NO	R/B
1500	Kundefordringer	138 363,85	0,00	138 363,85	9 826,42	128 537,43	1 308,08	1570	610
1530	Opptjent, ikke fakturert i	0,00	0,00	0,00	81 103,85	-81 103,85	-100,00		615
1749	Andre forskuddsbetalte	399,16	0,00	399,16	0,00	399,16	0,00		615
1920	SBM 39101353439	1 287 876,68	0,00	1 287 876,68	1 188 662,90	99 213,78	8,35	1115	535
2050	Annen egenkapital	1 164 863,17	-124 527,55	1 289 390,72	1 164 863,17	-124 527,55	10,69	2400	695
2400	Leverandørgjeld	-25 208,00	0,00	-25 208,00	-34 443,00	9 235,00	-26,81	2740	780
2900	Forskudd fra kunder	0,00	0,00	0,00	-1 500,00	1 500,00	-100,00		800
2945	Periodisering lønn	-33 180,00	0,00	-33 180,00	0,00	-33 180,00	0,00		800
2960	Annen psl ^o pt kostnad	0,00	0,00	0,00	-16 590,07	16 590,07	-100,00		800
2990	Fond +yna 8	-78 860,97	0,00	-78 860,97	-62 196,93	-16 664,04	26,79		800
3100	Leie bussparkering	-83 331,96	0,00	-83 331,96	-83 331,96	0,00	0,00		10
3101	Eierskiftegebyr	0,00	0,00	0,00	-3 000,00	3 000,00	-100,00		16
3605	Inntektsf ^o rt fellesutgifter	-360 000,00	0,00	-360 000,00	-360 000,00	0,00	0,00		15
5090	Avsetning Styrehonorar	-16 590,00	0,00	-16 590,00	0,00	-16 590,00	0,00		40
5095	Periodisering av lønn	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00		40
5330	Godtgj ^o relse til styre- og	0,00	0,00	0,00	15 000,00	-15 000,00	-100,00		40
5400	Arbeidsgiveravgift	0,00	0,00	0,00	1 590,00	-1 590,00	-100,00		40
5495	Periodisering av arbeids	3 180,00	0,00	3 180,00	0,00	3 180,00	0,00		40
6320	Renovasjon, vann, avl ^o st	82 900,00	0,00	82 900,00	82 900,00	0,00	0,00	6400	70
6321	Sn ^o rydding/br ^o yting (F)	47 130,00	0,00	47 130,00	50 230,00	-3 100,00	-6,17	6400	70
6340	Lys, varme	26 162,61	0,00	26 162,61	28 858,65	-2 696,04	-9,34	6400	70
6360	Renhold	49 637,50	0,00	49 637,50	53 200,00	-3 562,50	-6,70	6400	70
6391	Kostnader alarm/heis/tr	12 857,00	0,00	12 857,00	115 679,64	-102 822,64	-88,89	6400	70
6420	Leie datasystemer (F)	6 920,84	0,00	6 920,84	6 162,91	757,93	12,30		70
6500	Div Nykj ^o p kun +yna	499,00	0,00	499,00	1 649,00	-1 150,00	-69,74		70
6600	Reparasjon og vedlikeh	12 456,50	0,00	12 456,50	14 712,00	-2 255,50	-15,33	6600	70
6620	Rep. og vedlikehold kur	2 987,88	0,00	2 987,88	8 706,25	-5 718,37	-65,68	6700	70
6701	Honorar revisjon (F)	11 888,00	0,00	11 888,00	12 203,00	-315,00	-2,58		70
6705	Honorar regnskap (F)	47 720,00	0,00	47 720,00	61 575,75	-13 855,75	-22,50	6700	70
6940	Porto (F)	605,00	0,00	605,00	360,00	245,00	68,06	7165	70
7500	Forsikringspremie (F)	83 058,00	0,00	83 058,00	69 473,52	13 584,48	19,55	7490	70
7770	Bank og kortgebyrer (F)	1 234,93	0,00	1 234,93	1 233,70	1,23	0,10	7700	70
7798	Avseting viderefakturert	81 103,85	0,00	81 103,85	-12 519,52	93 623,37	-747,82		70
7799	Viderefakturerte fellesk	-152 566,70	0,00	-152 566,70	-68 584,33	-83 982,37	122,45		70
8050	Renteinntekt bankinnsk	-321,00	0,00	-321,00	-165,00	-156,00	94,55	8079	90
8070	Kundeutbytte Gjensidig	-12 059,00	0,00	-12 059,00	-10 928,00	-1 131,00	10,35	8050	115
8961	Overføring annen egenk	0,00	124 527,55	124 527,55	14 994,39	109 533,16	730,49		335
		0,00	0,00	0,00	0,00				
Sammendrag									
0	- 0	0,00	0,00	0,00	0,00				
1500	- 1950	1 426 639,69	0,00	1 426 639,69	1 279 593,17				
2050	- 2990	1 302 112,14	-124 527,55	1 426 639,69	1 279 593,17				
3100	- 3640	-443 331,96	0,00	-443 331,96	-446 331,96				
5000	- 5495	16 590,00	0,00	16 590,00	16 590,00				
6320	- 6940	301 764,33	0,00	301 764,33	436 237,20				
7400	- 7799	12 830,08	0,00	12 830,08	-10 396,63				
8050	- 8961	-12 380,00	124 527,55	112 147,55	3 901,39				
		0,00	0,00	0,00	0,00				

Oversikt over sameiere i Sentrumsgården Øyna

Klient Sentrumsgården Øyna
Org.nr 981 118 529

S.nr	Sameiers navn	Eietid	Antall kvm	Sameie	Resultat	Formue	Gjeld
1	SENERDRIFT EIENDOM AS	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,2509	0,2509	0,2509
15	GUNNVOR LYNGSTAD	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0108	0,0108	0,0108
20	SYNNØVE BENDAL	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
18	SVEN HALLE FLATEKVÅL	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
24	PER HABOSTAD	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
17	JONN ANDRE HAUGMO	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
7	Ole Horremsbakk	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
13	SØLVI RINGSTAD KANDUKOORI	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
4	REIDUN KLOKK	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
25	Nils Erik Espelund	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
22	JAN FJELLANGER	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
23	Jenny Flatekvål	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
21	Hildur Nakken Johansen	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
3	Tommy Hovde	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0163	0,0163	0,0163
8	Jostein Habostad	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
8	Else-Marie Habostad	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
5	Bjørge Busengdal	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
10	Magne Gunnar Bjørstad	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
10	Kirsten Judith Bjørstad	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
6	Petter Hellevik	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
14	Maria Rekkedal Rolfsnes	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0054	0,0054	0,0054
14	Jakob Skog	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0054	0,0054	0,0054
2	Oddvar Kjølås	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0163	0,0163	0,0163
16	Chaon Langlo	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
9	Jarle Johnsen	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
12	Astor Johnsen	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
11	Anne Marie Røvde Jøsok	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0347	0,0347	0,0347
19	Åse Oline Fagerstrøm	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
19	Bernt Fagerstrøm	01.01 - 31.12	0,0	0,0000	0,0174	0,0174	0,0174
Sum			0,0	0,0000	0,9993	0,9993	0,9993

Tredjepartsopplysninger – boligsameie

Inntektsår 2025

Eiendom

Type boligselskap
Kommune

Boligsameie
1525 Stranda

Kontaktperson

Navn
E-postadresse for Altinn-varsler
Mobilnr for Altinn-varsler

ØKONSULT AS
firmapost@okonsult.no
702 69 140

Oppsummering

Organisasjonsnummer
Navn
Inntektsår
Antall oppgaver
Sum inntekter
Sum kostnader
Sum formue
Sum gjeld

981 118 529
Sentrumsgården Øyna
2025
29
kr 100 246,78
kr 0,00
kr 1 425 242,63
kr 103 996,15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til eiermøtet i Sentrumsgården Øyna

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentrumsgården Øyna som viser et overskudd på kr 124 528. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

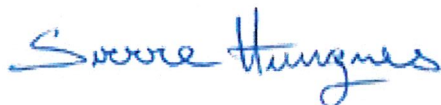


for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

VALLDAL, 6. mars 2026

Robust Regnskap og Revisjon AS



Sverre Hungnes
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET GNR. 53, bnr. 288 I STRANDA
SENTRUMSGÅRDEN ØYNA

§ 1 Generelt

Gnr. 53, bnr. 288 er eit sameige av dei eigarseksjonar eigedommen til eikvar tid er oppdelt i med tilhøyrande fellesareal og andre tilknytta rettar.

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

§ 2 Rett til bruk

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

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

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for sameiget.

§ 3 Vedlikehald

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

Fellesareal skal haldast forsvarleg ved like. Snr. 2, 3, 14 og 15 skal ha plikt til å halde ved like felles trapp- og gangareal til seksjonane.

Tilsvarande skal snr. 4-13 og 16-25 ha plikt til å halde ved like felles heis og øvrig fellesareal mellom dei same seksjonane.

§ 4 Rettsleg råderett

Den enkelte sameigar rår som ein eigar over sin seksjon. For øvrig skal bestemmelsane i eigarseksjonslova om rettsleg råderett gjelde.

§ 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

KHN JAS

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

§ 6 Heftelsesform

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

§ 7 Pålegg om sal m.m.

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

§ 8 Avgjerdsmakt, mindretalsvern

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

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

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

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

§ 9 Sameigarmøte

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

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

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

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

WLN
JG

§ 10 Innkalling til sameigarmøte

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

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

Om innkallinga gjeld elles reglane i eigarseksjonslova.

§ 11 Saker som kan og skal behandlast

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskapsversikt for det føregåande kalenderår og
- c) velje styremedlemmer

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

§ 12 Møteleiing. Protokoll

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

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

§ 13 Vedtak i sameigarmøte

Fleirtalet blir rekna etter sameigebrøk. Ved opptelling av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene slikt, skal saka avgjerast ved loddrekking.

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

§ 14 Styre

Sameiget skal ha eit styre på tre medlemmer med personlege varamedlemmer.

SGO
KHN

Sameigarmøtet veljer styret med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Styreleiaren blir vald særskilt.

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

§ 15 Styremøter

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

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

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

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

§ 16 Styret sine oppgåver

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

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

§ 17 Forretningsfører m.m.

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

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

§ 18 Inhabilitet

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

§ 19 Representasjon

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

JG
KH

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

§ 20 Rekneskap

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Rekneskap for føregående kalendarår skal leggest fram på ordinært sameigarmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsoppgjær i samsvar med bestemmelsane gitt i eller i medhald av lov av 13.5.1977 nr. 35 om rekneskapsplikt m.m.

§ 21 Revisjon

Sameiget skal ha ein eller fleire revisorar som enten skal vere statsautorisert eller registrert revisor. Revisor blir valt av sameigarmøtet og tenestegjer til ny revisor er valt.

Revisor har rett til å vere til stades på sameigarmøte og til å uttale seg.

§ 22 Endring av vedtekter

Endring av vedtekter kan kun gjennomførast på den måte og innanfor dei rammer som er bestemt i den til eikvar tid gjeldande lovgjeving.

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

STRANDA, den 17/4-1998

For Stranda Eiendom AS

Kjell Nordang
Kjell Nordang

For Nordang Eigedomsselskap AS

Kjell Nordang
Kjell Nordang

XHN



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Øyna 16

Nabolaget Sløgstad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Offentlig transport

Stranda 0 min
Linje 271 0 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 2 t 4 min

Skoler

Ringstad skule (1-7 kl.) 9 min
233 elever, 14 klasser 0.7 km

Stranda ungdomsskule (8-10 kl.) 25 min
115 elever, 9 klasser 1.9 km

Vestborg vidaregåande skule 23 min
120 elever, 4 klasser 1.8 km

Stranda vidaregåande skule 4 min
230 elever 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Stranda 1 min

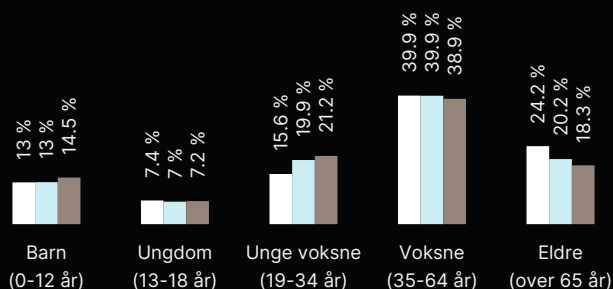
Kople Dreges Hotell 2 min

«Kjekke beboere. Alle er snille mot hverandre»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ringstad barnehage (0-5 år) 4 min
44 barn 2.1 km

Trollhaugen barnehage Stranda (0-5 år) 5 min
12 barn 3.1 km

Tusenfryd barnehage Stranda (1-5 år) 6 min
47 barn 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Stranda 2 min
PostNord 0.2 km

Rema 1000 Stranda 4 min
Post i butikk, PostNord 0.3 km



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