

VIKEGEILA 6

ØRSTA - Sjarmerande enebolig beliggande i rolige omgivelser. Flott opparbeidd tomt



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL VIKEGEILA 6



FAKTA

Adresse Vikеgeila 6,
6150 ØRSTA

Prisantydning Kr 1 600 000,-

Omkostninger Kr 41 700,-

Totalpris kr 1 641 700,-

BRA/P-rom 68/60kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 1880

Tomt 347.2 kvm eiet

Parkering På egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkomen til Vikegeila 6

Ein sjarmerande eigedom beliggande like ovanfor sentrum av Ørsta. Huset ligg på ei relativt flat tomt som er omkransa av kvitt stakittgjerde, plenareal, beplantning, natursteinsti fram til inngangspartiet og det romslige uthuset på tunet som tilfører sjarm og funksjonalitet. Eigedomen ligg sentralt til, med kort veg til butikkar, kafear, skular og kulturtilbod – ein perfekt kombinasjon av landleg idyll og nærleik til alt ein treng.

PÅMELDINGSVISNING: Interessenter må avtale med megler for avtale om visning.

Oppdrag

01000925

Eiendom

Vikegeila 6, 6150 ØRSTA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 252 i Ørsta kommune.

Prisantydning

Kr 1 600 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 41 700,-

Prisantydning kr 1 600 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 40 000,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 641 700,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 1 600 000,-

+ Totale omkostn. kr. 41 700,-

= sum kr. kr 1 641 700,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 600 000,-

Boligtype

Enebolig

Eierform

Eiet

Innhold

Einebustad over 2 plan og inneholder:

1.etasje:

Gang, stue og kjøkken.

Loft:

Gang/stue, soverom og bad.

Krypkjeller

Eiendommen har også uthus.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 68kvm

P-rom 60kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

1

Byggeår

Byggeår: 1880 i følge opplysninger frå Ørsta kommune.

Standard

INNVENDIG:

Det er i hovedsak malt/beiset tregulv i boligen, med belegg i gang og på bad. På veggene er det malt panel og tapet. I tak/himling i første etasje er det malte plater mellom himlingsbjelker, i loftsetasje er

det panel og malte plater i tak/himling.

Det er jordgulv i krypkjeller, og det er trebjelkelag mellom etasjene.

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

Boligen har murt/støpt pipe. I første etasje er det vedovn i stue, og sotluke er plassert i gang.

Under boligen er det to adskilte krypkjellere under trebjelkelag og med jord/steingulv. Tilkomst til krypkjeller via dør/luke i grunnmur.

Det er en malt tretrapp mellom første etasje og loftsetasje.

Det er malte fyllingsdører av tre, til bad er det malt fyllingsdør med glassfelt.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har hvit profilert kjøkkeninnredning med hvit laminat benkeplate. Det er avtrekksvifte over komfyr.

Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men det er utsparing for komfyr og kjøleskap under benk. Det er montert plate for å hindre sprut bak oppvaskbenk og komfyr.

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

VÅTROM:

På bad er det tapet på vegger, i tak/himling er det plater med tapet, og på gulv er det belegg. Badet har skap med servant, dusjkabinett, toalett, vaskemaskin og eldre varmtvannstank.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimerer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU

(tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

Enebolig fra ca 1880, med to etasjer i tillegg til krypkjeller.

Boligen er i normal god stand i forhold til alder. Det er ikke gjort spesielle påkostninger siste årene, men utført normalt løpende vedlikehold.

Innvendig er det behov for noe oppussing og vedlikehold, og det må påregnes å skifte ut noen vindu, ny innvendig trapp, rehabilitering av pipe og full oppgradering av bad. Utvendig vil det være behov for ytterligere undersøkelse av krypkjeller og drenering/fuktsikring. Boligen er lite isolert og etasjeskiller er underdimensjonert i forhold til dagens krav. Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet "Konstruksjoner", med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse og fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

UTVENDIG:

Bygningen har shingel på tak, fra 2011. Takrenner og nedløp av aluminium/stål.

Boligen har grunnmur av naturstein/betong. Veggkonstruksjon er av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjon er saltak med tresperrer og undertak av tretto.

I boligen er det malte trevindu med 2-lags glass og malte trevindu med koblet glass. Vinduene har varierende alder og tilstand.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt. Til krypkjellere er det enkle malte tredører.

Det er takoverbygg utenfor hovedinngang, med betongplate og betongtrapp ned til terreng. Det er rekkverk av tre.

Det er hvitmalt tregjerde rundt eiendommen.

TEKNSIKE INSTALLASJONER:

Det er innvendige vannrør av kobber med plastkappe.

Stoppekran er plassert gang i 1.etasje.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk styrt vifte på bad.

Luft til luft varmepumpe, med innedel i stuen.

Det er en innebygd eldre varmtvannstank, plassert på bad.

Røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet.

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Drenering er dårlig/gåen.

Boligen har grunnmur av naturstein og betong. På tomten er det en lav natursteinsmur inntil nabogrense.

Tomten er skrående.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

UTHUS:

Frittliggende bod på ca 8 m², ukjent byggeår. Boden er plassert på terreng i sør-østlige hjørne av tomten. Boden har uisolert bindingsverk av tre og utvendig liggende kledning. Det er sperretak med lagringsgolv, og taket er tekket med takshingel som på bolighuset.

På gulvet er det belegg.

Det er en dør og ett vindu. Døren er lav, og innvendig takhøgde i boden er ca 1,75 m. Det er innlagt lys/strøm. Utvendig går kledning helt ned til terreng og det er fuktskader i treverk som ligger ned på terrenget. Tak er noe mosegrodd. Det er behov for lokale utbedringer, vedlikehold og maling, råteskadet

kledning og treverk må skiftes ut.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

På egen tomt.

Beliggenhet

Etablert boligområde i Ørsta sentrum. Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. Gangavstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakater være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/annonse.

Grunnarealer

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, det er en hellelagt uteplass, gjerde langs gate og gruset biloppstillingsplass.

Tomteareal: 347.2 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Boligen har vedovn og varmepumpe.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 9 552,-

Avgiften pr 2024 og gjelder for vatn, avløp, feiing og eigedomsskatt.

Årsprognose for 2025 er kr 11 242,20,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Ørsta kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 5 068,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 2 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd,

abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ørsta kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Tilbehør

Dersom annet ikke er opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkken som er inkludert i handelen.

Diverse

LOVLIGHET:

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger.

Eier opplyser at de har innredet oppholdsrom i gang på loft.

Det foreligger ikke ferdigattest, plan- og bygningsloven stiller ikke krav til det for tiltak oppført før 1965. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

Takhøyde varierer i første etasje mellom ca 2 - 2,2 m, på loft er takhøyde ca 2,2 - 2,3 m, huset tilfredsstillende ikke dagens krav til takhøyder.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger.

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING:

Krypkjeller har redusert høyde, ikke måleverdig etter NS 3940. Arealet utenfor inngangsparti, på betongplate under takoverbygg, er medregnet i åpent areal (TBA). Andre utvendige uteplasser er ikke medregnet.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Krypkjeller - mot øst
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Loft > Bad > Generell
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Drenering

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Krypkjeller - mot vest

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1520/14/252:

12.02.1945 - Dokumentnr: 78 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1520 Gnr:14 Bnr:18

26.01.1982 - Dokumentnr: 990018 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

bnr.567.

05.01.1996 - Dokumentnr: 72 - Målebrev

Areal etter grensejust. = 347,3 m2

Vei, vann, avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ørsta kommunes arkiv. Boligen er

oppført i ca. 1880, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Ørsta kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Merk at boligen ligger innenfor aktomhetsområde S3 for skred eller 1/5000 års skred. Jfr. vedlagt aktsomhetskart fra NVE. I praksis vil dette ha liten konsekvens for tiltak på eiendommen da tiltak på boligeiendom ligger i sikkerhetsklasse S1 og S2. Nærmere avklaring på hvilke tiltak en kan få lov til kan en eventuelt avklare med bygningsmyndighetene i kommunen.

Deler av eiendommen er regulert til vegareal, og husets og uthusets plassering er i konflikt med regulert arealformål, byggegrense og siktlinje. Vi anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert, dvs. at det kan foreligge vernebestemmelser.

(SEFRAK = SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen. Ingen kjente eller opplyste forhold, se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Takst utført av

Liv Karin Egset i Ose Ingeniør AS

Innbo og løsøre

Det henvises til standardisert 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.

Lov om avhending av fast egedom (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 vedlagte løsøreliste. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i løsørelisten som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet: 21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja.

- Beskrivelse:

Litt gammel mott skade i kjeller, behandlet med mottmiddel kvart år.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringsar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar

eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking

innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag

Fast provisjon kr 45 000,-
Markedsføring kr 14 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 500,-
Visning kr 1 900,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Søre Sunnmøre

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

04.02.2025

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 17.01.2025.
- Tilstandsrapport datert 13.11.2024.
- Tegninger av tilbygg/takoverbygd inngangsparti datert 19.09.1995.
- Kommunal informasjon (reguleringsplankart, kommuneplankart, eiendomsgrenser og vegstatuskart) datert 16.01.2025.
- Områdeplan for Ørsta sentrum.
- Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda.
- Energiattest datert 07.05.2018.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

I forbindelse med salget, har selger tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Denne forsikringen dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven (begrenset oppad til kr 14.000.000,-)

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Alle bud utover dette skal ha ein minimum akseptfrist på 30 minutt.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist.

Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud.

Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

Alle som har lagt inn bud på egedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

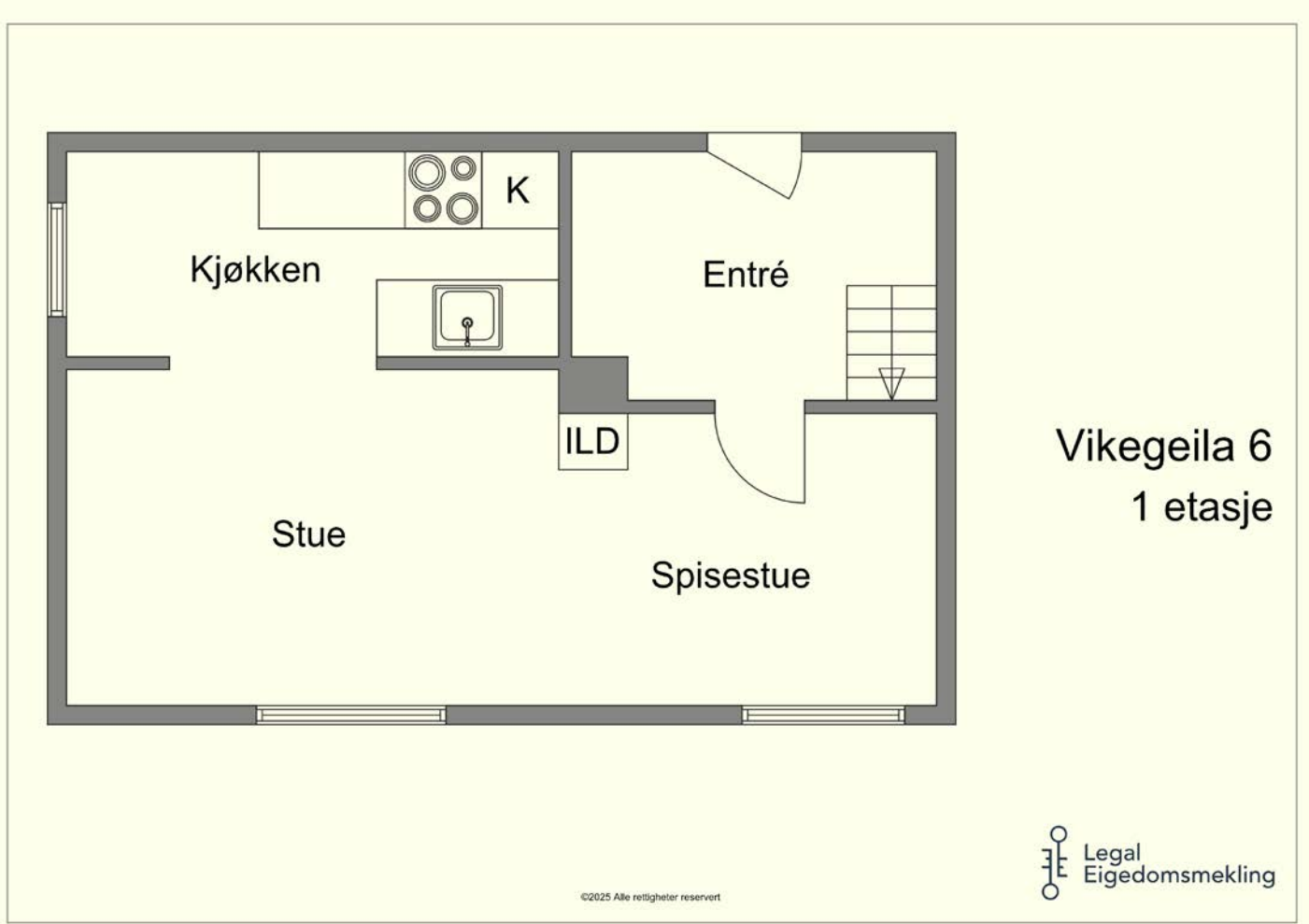
For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.













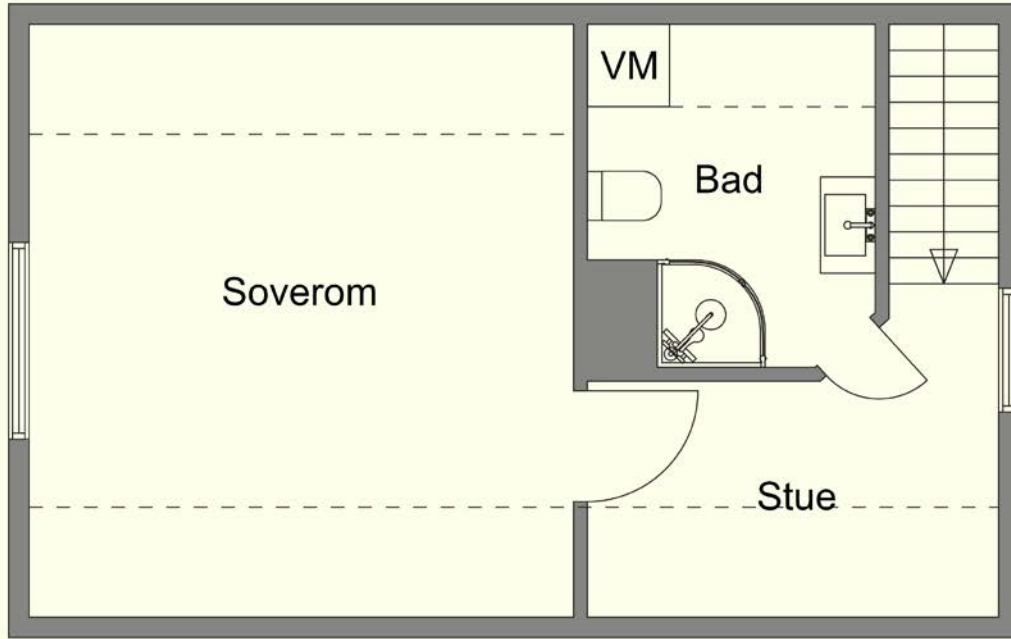












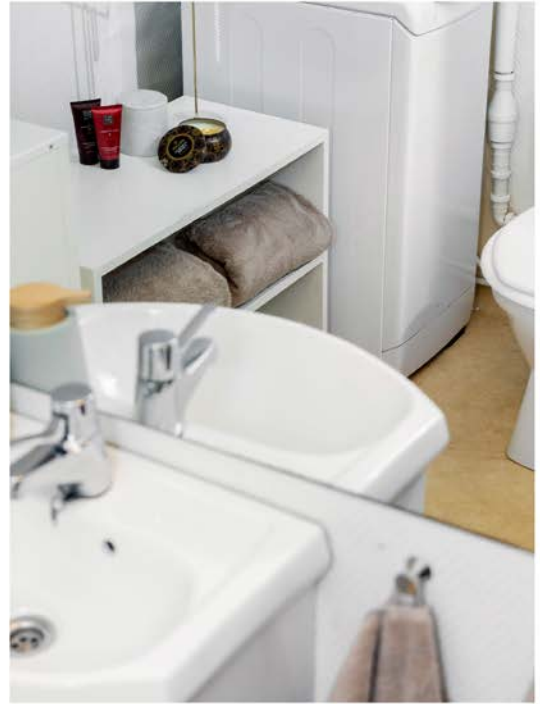
Vikegeila 6
2 etasje

Legal
Eigedomsmekling

©2025 Alle rettigheter reservert







Egenerklæring

Vikegeila 6, 6150 ØRSTA

17 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikegeila 6	Vikegeila 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Berg, Ragnhild Bjørdal

Medselger

Berg, Bengt Arne

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Litt gammel mott skade i kjeller, behandlet med mottmiddel kvart år.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94471689

Egenerklæringsskjema

Name
Berg, Bengt Arne

Date
2025-01-17

Name
Berg, Ragnhild Bjørdal

Date
2025-01-17

Identification
 **Berg, Bengt Arne**

Identification
 **Berg, Ragnhild Bjørdal**



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

Egenerklærings skjema





Signed by:

Berg, Bengt Arne
Berg, Ragnhild Bjørdal

17/01-2025
09:05:42
17/01-2025
09:03:32

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vikegeila 6, 6150 ØRSTA
 ØRSTA kommune
 gnr. 14, bnr. 252

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 20890-1000

Referansenummer: XV1335

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Liv Karin Egset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggeteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Liv K. Egset

Liv Karin Egset

Uavhengig Takstingeniør

liv.karin@oseing.no

952 88 539

Medansvarlig

Henning Nybø

Henning Nybø

Uavhengig Takstingeniør

henning@oseing.no

414 68 973

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1880, med to etasjer i tillegg til krypkjeller.

Boligen er i normal god stand i forhold til alder. Det er ikke gjort spesielle påkostninger siste årene, men utført normalt løpende vedlikehold.

Innvendig er det behov for noe oppussing og vedlikehold, og det må påregnes å skifte ut noen vindu, ny innvendig trapp, rehabilitering av pipe og full oppgradering av bad. Utvendig vil det være behov for ytterligere undersøkelse av krypkjeller og drenering/fuktsikring. Boligen er lite isolert og etasjeskiller er underdimensjonert i forhold til dagens krav. Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse og fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har shingel på tak, fra 2011.
Takrenner og nedløp av aluminium/stål.

Boligen har grunnmur av naturstein/betong.
Veggkonstruksjon er av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning.
Takkonstruksjon er saltak med tresperrer og undertak av tretto.

I boligen er det malte trevindu med 2-lags glass og malte trevindu med koblet glass. Vinduene har varierende alder og tilstand.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt. Til krypkjeller er det enkle malte tredører

Det er takoverbygg utenfor hovedinngang, med betongplate og betongtrapp ned til terreng. Det er rekkverk av tre.

Det er hvitmalt tregjerde rundt eiendommen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak malt/beiset tregulv i boligen, med belegg i gang og på bad. På veggene er det malt panel og tapet.

I tak/himling i første etasje er det malte plater mellom himlingsbjelker, i loftsetasje er det panel og malte plater i tak/himling.

Det er jordgulv i krypkjeller, og det er trebjelkelag mellom etasjene.

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

Boligen har murt/støpt pipe. I første etasje er det vedovn i stue, og sotluke er plassert i gang.

Under boligen er det to adskilte krypkjellere under trebjelkelag og med jord/steingulv. Tilkomst til krypkjeller via dør/luke i grunnmur.

Det er en malt tretrapp mellom første etasje og loftsetasje.

Det er malte fyllingsdører av tre, til bad er det malt fyllingsdør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

På bad er det tapet på vegger, i tak/himling er det plater med tapet, og på gulv er det belegg.
Badet har skap med servant, dusjkabinett, toalett, vaskemaskin og eldre varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har hvit profilert kjøkkeninnredning med hvit laminat benkeplate. Det er avtrekksvifte over komfyr.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men det er utsparing for komfyr og kjøleskap under benk. Det er montert plate for å hindre sprut bak oppvaskbenk og komfyr.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannrør av kobber med plastkappe.
Stoppekran er plassert gang i 1.etasje.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk styrt vifte på bad.
Luft til luft varmpumpe, med innedel i stuen.
Det er en innebygd eldre varmtvannstank, plassert på bad.
Røykvarslere med batteri og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet.

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Drenering er dårlig/gåen.

Boligen har grunnmur av naturstein og betong. På tomten er det en lav natursteinsmur inntil nabogrense.

Tomten er skrående.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at de har innredet oppholdsrom i gang på loft.

Det foreligger ikke ferdigattest, plan- og bygningsloven stiller ikke krav til det for tiltak oppført før 1965.

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

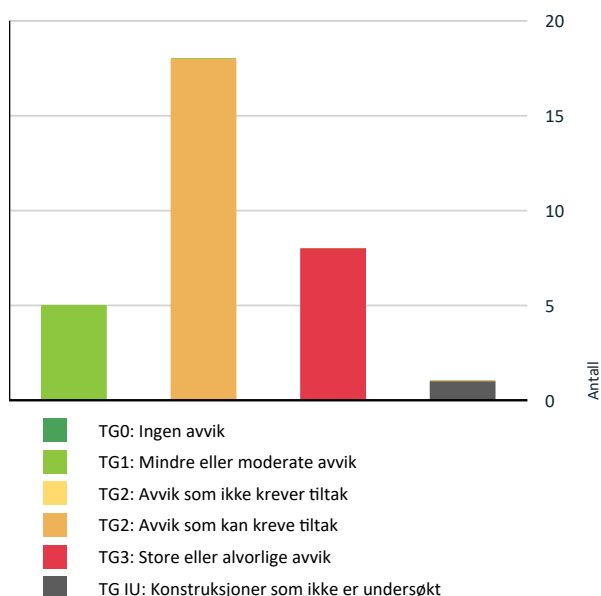
Takhøyde varierer i første etasje mellom ca 2 - 2,2 m, på loft er takhøyde ca 2,2 - 2,3 m, huset tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyder.

Uthus

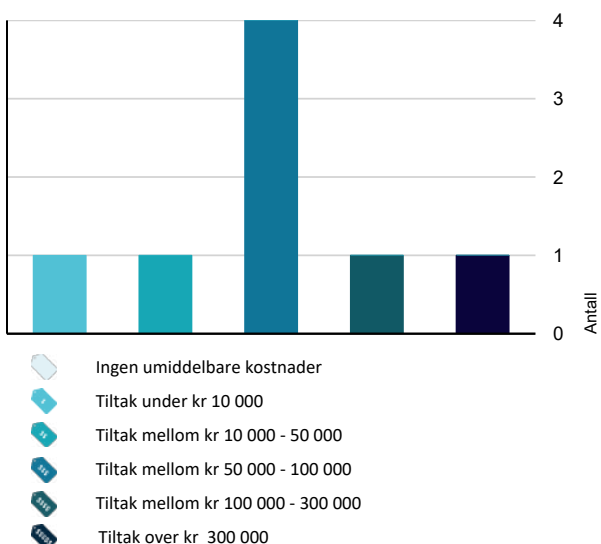
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder kun selve boligen, ikke bod som har en enkel beskrivelse og kun er overordna vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - mot øst [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - mot vest [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1880

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov, jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montering av varmepumpe, ifølge eier er det utført av fagpersonell.
2018	Modernisering	Montert ny kjøkkenbenk med vask, ifølge eier er det utført av Rørlegger Bjørn Dalene VVS.
2018	Modernisering	Innredet gang på loft til loftsstue, utført av eier.
2011	Modernisering	Ny takteking, årstall ifølge tidligere salgsoppgave. Ikke kontrollert av takstingeniør
1995	Tilbygg	Utvendig takoverbygd inngangsparti, årstall ifølge tidligere salgsoppgave. Ikke kontrollert av takstingeniør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har shingel på tak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt ny takteking i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøring og fjerning av mose fra tak kan være med på å forlenge levetiden til taktekingen. Det kan også monteres kobberband på mønet for å forhindre ytterligere tilvekst av mose.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør som er avsluttet over terreng.

Vurdering av avvik:

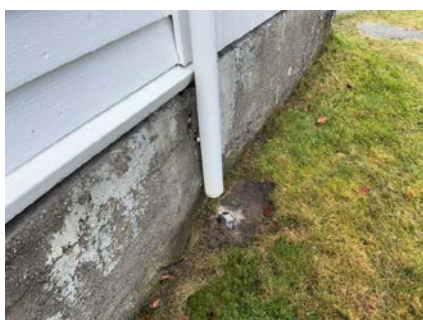
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Siden rør fra taknedløp er avsluttet over terrenget, vil vannet renne ned på terreng og inn på grunnmur. Det er uheldig med hensyn til livetiden på dreneringen, med tanke på fuktinntrenging i grunnmur og inn til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

System for bortledning av vann bør også ses i sammenheng med eventuell redrenering.



TO 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har grunnmur av naturstein/betong. Veggkonstruksjon er av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råteskader i treverk og bordkledning i underkant mot grunnmur. Det er synlig asfalt vindtettplate under kledning på vegg mot sør, det var ikke mulig å se oppbygging av veggen. Isolasjon er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ut råteskadet treverk i konstruksjon og bordkledning.

Siden eldre hus ikke er isolert etter dagens standard anbefaler vi ytterligere undersøkelse, og eventuelt tiltak for å forbedre lufting av kledning og etterisolering av boligen.



Tilstandsrapport



TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er saltak med tresperrer og undertak av tretrø.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Type, alder, og tilstand på takkonstruksjon er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.



TG 3 Vinduer

I boligen er det malte trevindu med 2-lags glass og malte trevindu med koblet glass.

Vinduene har varierende alder og tilstand.

Vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder på vinduer, manglende isoleringsevne og registrerte avvik, må det påregnes å skifte ut flere vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Det er malt hovedytterdør med glassfelt. Til krypkjellere er det enkle malte tredører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

På hoveddør er dørkarm og terskel noe slitt, utvendig er det ikke beslag under dørterskel mot betongplate.

På dører til krypkjeller går treverket ned til terreng, og det er noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og maling, og montering av beslag i underkant av ytterdør for å sikre god avrenning. Utskifting av råteskadet treverk i dører til krypkjeller, og gjøre tiltak for å hindre at treverket går helt ned i terrenget.



TG 2 Utvendige trapper

Det er takoverbygg utenfor hovedinngang, med betongplate og betongtrapp ned til terreng. Det er rekkverk av tre.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm, dagens krav er 100 cm. Noen steder går rekkverksbord helt ned på betongplate, og enkelte rekkverksbord er råteskadet i nederste kant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Utskifting av råteskadet rekkverksbord må påregnes, rekkverksbordene bør samtidig skjæres i underkant slik at det blir litt avstand mellom rekkverk og betongplate.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er hvitmalt tregjerde rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet er slitt, det er løst og ikke festet forsvarlig festet. Bord går helt ned til terreng, og har noen råteskader og avskallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Noe vedlikehold må påregnes. Utskifting av bord som er råteskadet, skraping og maling. Gjerde som er løst må festes. Bord bør sages i underkant slik at de ikke går helt ned til terreng, alternativt kan det renskes vekk gress og jord under gjerdet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er i hovedsak malt/beiset tregulv i boligen, med belegg i gang og på bad.

På veggene er det malt panel og tapet.

I tak/himling i første etasje er det malte plater mellom himlingsbjelker, i loftsetasje er det panel og malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater, og noe vedlikeholdsbehov.

Gulvoverflater er noe slitt og det er slitasje på vegger og i tak/himling.

I stue er det noen skjemmende malingsflekker på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen omgående tiltak, men overflater må vedlikeholdes og det må påregnes oppussing.



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er jordgulv i krypkjeller, og det er trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og ca 80 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og ca 30 mm gjennom hele rommet.

Det er observert noen sprekker i takbjelker i 1.etasje. Det er nivåforskjeller og terskler mellom rom. Det er knirk og svikt i gulv.

Boligen er lite isolert og underdimensjonert i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfang og behov for utbedring og oppgradering, det må påregnes isolering og forsterking. Det er tatt med kostnadsestimat for nærmere undersøkelse, men eventuelle utbedringskostnader er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har murt/støpt pipe.

I første etasje er det vedovn i stue, og sotluke er plassert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ført gjennom etasjeskiller med tykkere stein, det er ikke mulig å se om pipen har tilstrekkelig tykkelse mot brennbare vegger.

I 1.etasje er pipen bygd inn i vegg, deler av pipen er synlig. I loftsetasje er pipen tildekket med panel og tapet.

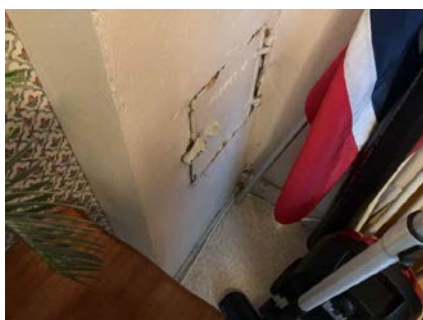
Det er noen sprekker i pipen, og det er ikke ubrennbar plate foran sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type/alder. Innsetting av foringsrør kan være et alternativ. Tiltaket er søknadspliktig og må utføres av foretak med ansvarsrett. Det må monteres ubrennbar plate foran sotluke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Kryp Kjeller - mot vest

Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er uten støpt golv, dvs. har jord/steingulv og er uten dampsperre.

Tilkomst til krypkjeller via dør/luke i grunnmur.

Variierende takhøyde, ca 1,5 m ved inngang. Det var lagt inn strøm og lys i krypkjelleren, synlige vann og avløpsrør og det var ingen lufterventiler i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Bjelkene var delvis rundtømmer delvis med bark på. Det er ikke lagt stubbgulvplater og det er ikke dampsperre for å hindre fukt i trevirke.

- Noe misfarging på treverket, men måler ikke fukt i bjelker, målt ca 14-15 %.

- Der er saltutslag, kan være på grunn av dårlig ventilert krypkjeller.

- Det var åpninger rundt dør og ved gjennomføringer av vann og avløpsrør som kan gjøre det mulig for skadedyr å komme inn i boligen.

Det var ikke mulig å se om det var tilstrekkelig tett rundt rørgjennomføringene opp mot første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler nærmere undersøkelse og eventuelt tetting av åpninger for å hindre tilkomst til boligen for eventuelle skadedyr.



Tilstandsrapport



- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjeller må undersøkes nærmere, utbedring må påregnes.

Montering av ventiler og sikre mot skadedyr.

Kostnad for ytterligere undersøkelse og montering av lufteventiler er medtatt i kostnadsestimat, men kostnader for eventuell ytterligere tiltak er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Krypkjeller - mot øst

Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er uten støpt gulv, dvs. har jord/steingulv og er uten dampsperre. Tilkomst til krypkjeller via dør/luke i grunnmur. Varierende takhøyde, ca 1 m ved inngang. Det var ingen lufteventiler i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er ikke lagt stubbgulvplater.

- Noe misfarging på treverket, målt fukt i bjelker, målt ca 17 %.

- Det var gnagemerker på treverk.

- Det er åpninger i grunnmur og rundt dør som gjør det mulig for skadedyr å komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp mellom første etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Det er malte fyllingsdører av tre, til bad er det malt fyllingsdør med glassfelt. Alder på dørene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør, karm og låskasser er slitt.

Dør til soverom i loftsetasjen har en høyde på ca 170 cm, det er lavere enn dagens krav til dørhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold/oppgradering og eventuelt utskifting av innerdører.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i naborom bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Det er tapet på vegger, i tak/himling er det plater med tapet, og på gulv er det belegg.

Badet har skap med servant, dusjkabinett, toalett, vaskemaskin og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Golv er tilnærma flatt, og det er svikt i gulvet.

Det er noen merker i tak/himling, og det er noe muggluktt i rommet.

Rommet fungerer med dagens tilstand med dusjkabinett, men får tilstandsgrad 3 ut fra alder. Rommet har oppgraderingsbehov.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hvit profilert kjøkkeninnredning med hvit laminat benkeplate. Det er avtrekksvifte over komfyr. Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men det er utsparing for komfyr og kjøleskap under benk. Det er montert plate for å hindre sprut bak oppvaskbenk og komfyr. Ifølge tidligere salgsoppgave er kjøkkeninnredning fra 2009, og ifølge dagens eier ble det installert ny kjøkkenvask i 2018.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

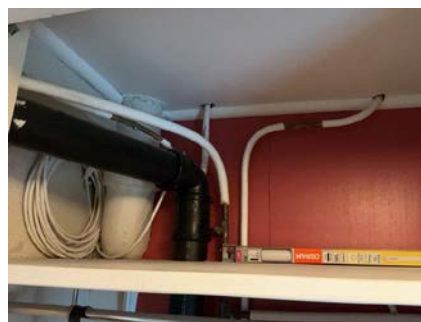
TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er innvendige vannrør av kobber med plastkappe, alder på disse er ikke kjent.

Stoppekran er plassert gang i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Hovedvannledninger ligger åpent i krypkjeller, og kan medføre fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å legge rørisolasjon rundt rørene som ligger åpent i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, alder på disse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På soverom i loftsetasjen stikker det opp rør for vann og avløp, disse er ikke i bruk. Det er ikke mulig å se hvordan de er tettet, anbefaler at det undersøkes nærmere og eventuelt tettes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk styrt vifte på bad.

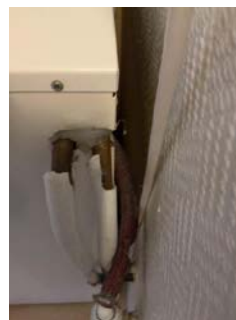


TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen. Eier opplyste på befaringen at varmepumpen ble montert av fagfolk i 2018, det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Det er en innebygd varmtvannstank, plassert på bad. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er innebygd, og deksel ble ikke fjernet under befaring, siden alder er ukjent anbefaler vi ytterligere undersøkelse utført av fagpersonell og eventuelt utskifting av varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannstank må påregnes.



TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget har ukjent alder og er med automatsikringer. Det er observert noen løse ledninger og lampefester som må festes forsvarlig.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Eier opplyser under befaring at det var skiftet til nye automatsikringer før de kjøpte huset i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja AMS-måler installert i 2018

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei ikkje som eigar veit om

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

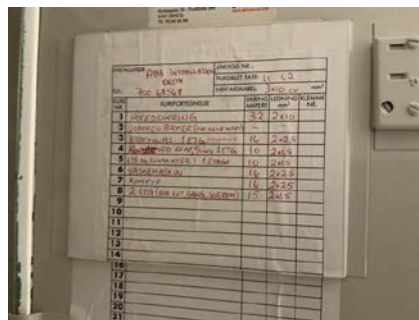
Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra anlegget i stor grad er av eldre dato, og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 år. Det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med batteri og pulverapparat

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



Tilstandsrapport

år?

Ja Ut fra årstall som står på pulverapparatet (1998) er det eldre enn 10 år og det må skiftes for å lukke avviket.

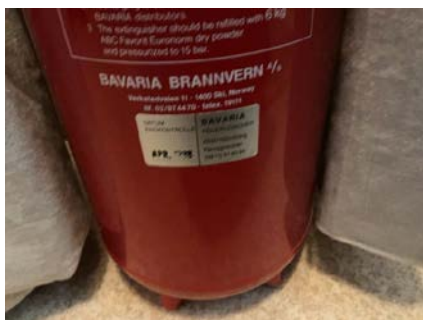
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er røykvarslere i begge etasjer.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. TG er derfor ikke angitt.

TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet. Drenering er dårlig/gåen, TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på antatt alder og registreringer som er gjort under punktet "Krypkjeller".

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert saltutslag på materialer i krypkjeller som indikerer at drenering mangler eller er gåen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør foretas utskifting av drenering, eventuelt tiltak som nevnt under punktet "Krypkjeller"

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TO.2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere om en registrerer utvikling.

TO.2 Forstøtningsmurer

På tomten er det en lav natursteinsmur, den ligger inntil nabogrense.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



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

Det er ikke gitt spesielle opplysninger type/alder på rør for utvendige vann og avløpsledninger. Tilstandsgrad er basert på at antatt alder er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående, terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Del av eiendommen ligger i faresone med nominell årlig sannsynlighet for skred på 1:5000, det har ingen betydning for boligeiendom da bolig ligger i sikkerhetsklasse S2 (1:1000).

Se også : <https://nve.maps.arcgis.com>

På baksiden av boligen (utenfor hovedinngang) ser det ut til at terrenget heller svakt inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler at det i forbindelse med tiltak som nevnt under punktet "Drenering" gjøres tiltak for å endre fall slik at det heller vekk fra huskroppen, eventuelt etablere en avskjæringsgrøft ovenfor boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jf. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold, jf. beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittliggende bod på ca 8 m², ukjent byggeår. Boden er plassert på terreng i sør-østlige hjørne av tomten.

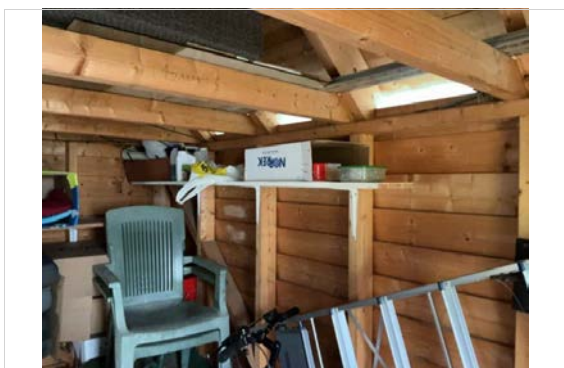
Boden har uisolert bindingsverk av tre og utvendig liggende kledning. Det er sperretak med lagringsgolv, og taket er tekket med takshingel som på bolighuset.

På gulvet er det belegg.

Det er en dør og ett vindu. Døren er lav, og innvendig takhøgde i boden er ca 1,75 m. Det er innlagt lys/strøm.

Utvendig går kledning helt ned til terreng og det er fuktskader i treverk som ligger ned på terrenget. Tak er noe mosegrodd.

Det er behov for lokale utbedringer, vedlikehold og maling, råteskadet kledning og treverk må skiftes ut.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Enebolig: 2 Kryperom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Bad, Soverom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet. Følgende vurdering er lagt til grunn:

Eiendommen ligger sentralt i Ørsta i et attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur, og er bebygd med bolighus opprinnelig fra 1880. I nærområdet finnes det tilbud vedr. barnehage, barneskole, busstopp, tur- og rekreasjonsområder m.v.. Relativt kort avstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg. Tomten er fullt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, hage med plen og beplantning.

De senere årene er det foretatt noe vedlikehold, ingen spesielle påkostninger.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vikegeila 6 ,6150 ØRSTA 60 m ² 1880 1 sov	30-05-2018	1 100 000	1 400 000		1 400 000	23 333
2 Svalevegen 3 ,6153 ØRSTA 125 m ² 1967 3 sov	26-01-2023	2 600 000	2 670 000		2 670 000	21 360
3 Garvargata 11 ,6150 ØRSTA 200 m ² 1951 4 sov	30-05-2023	2 490 000	3 126 969		3 126 969	15 635
4 Håkonsgata 53 ,6153 ØRSTA 236 m ² 1964 6 sov	26-09-2022	3 100 000	3 040 000		3 040 000	12 881
5 Vikegeila 21 ,6150 ØRSTA 53 m ² 1922 2 sov	23-08-2017	800 000	660 000		660 000	12 453

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 120 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

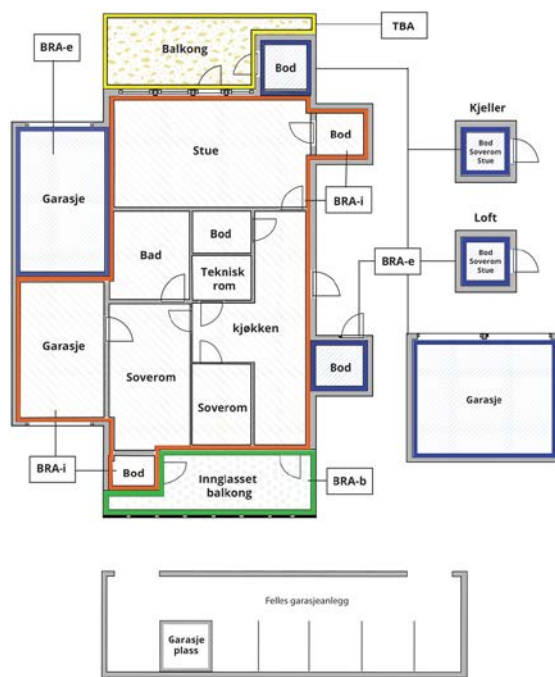
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						21	21
Etasje	34			34	3		34
Loft	26			26		6	32
SUM	60				3	27	87
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom 1, Kryperom 2	
Etasje	Kjøkken, Stue, Gang		
Loft	Gang/stue, Bad, Soverom		

Kommentar

Krypkjeller har redusert høyde, ikke måleverdig etter NS 3940.

Aralet utenfor inngangsparti, på betongplate under takoverbygg, er medregnet i åpent areal (TBA). Andre utvendige uteplasser er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at de har innredet oppholdsrom i gang på loft.

Det foreligger ikke ferdigattest, plan- og bygningsloven stiller ikke krav til det for tiltak oppført før 1965. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstingeniør.

Takhøyde varierer i første etasje mellom ca 2 - 2,2 m, på loft er takhøyde ca 2,2 - 2,3 m, huset tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde varierer i første etasje 2,08-2,18, på loft ca 2,3 m

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	60	0
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Liv Karin Egset Ragnhild Bjørdal Berg	Takstingeniør Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	14	252		0	347.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikegeila 6

Hjemmelshaver

Berg Bengt Arne, Berg Ragnhild Bjørdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i Ørsta sentrum. Adkomst direkte fra offentlig veg, med biloppstillingsplass på egen grunn. Attraktivt område med hensyn til lokal infrastruktur. Gangavstand til handels- og servicetilbudet i Ørsta sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Merk at boligen ligger innenfor aktomhetsområde S3 for skred eller 1/5000 års skred. Jfr. vedlagt aktsomhetskart fra NVE. I praksis vil dette ha liten konsekvens for tiltak på eiendommen da tiltak på boligeiendom ligger i sikkerhetsklasse S1 og S2. Nærmere avklaring på hvilke tiltak en kan få lov til kan en eventuelt avklare med bygningsmyndighetene i kommunen.

Deler av eiendommen er regulert til vegareal, og husets og uthusets plassering er i konflikt med regulert arealformål, byggegrense og siktlinje. Vi anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, det er en hellelagt uteplass, gjerde langs gate og gruset biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er Sefrak-registrert, dvs. at det kan foreligge vernebestemmelser. (SEFRAK = SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen. Ingen kjente eller opplyste forhold, se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring, mottatt fra eier/revirent			Gjennomgått		Ja
Situasjonskart, utskrift fra Sunnmørskart			Gjennomgått		Ja
Kartutsnitt skred, fra NVE			Gjennomgått		Ja
Reguleringskart, utskrift fra Sunnmørskart			Gjennomgått		Ja
Plantegninger, fra eier/revirent		Det er ikke godkjente søknadstegninger	Gjennomgått		Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 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 brukeren 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 seks 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammer-elektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV1335>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
14	252				
Adresse	Vikegeiva 6		Byggeår	1880	
Postnr.	6150 ØRSTA		Når kjøpte du boligen		2018
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Berg	Fornavn	Bengt Arne
Ny adresse	Bjørdalsvegen 99		E-post
Postnr.	6156	Sted	ØRSTA
			Tel. priv. 91516852
			Mobil 91516852

SELGER 2

Etternavn	Berg	Fornavn	Ragnhild Bjørdal
Ny adresse	Bjørdalsvegen 99		E-post Ragnhild-Bjordal@hotmail.com
Postnr.	6156	Sted	ØRSTA
			Mobil 45601475

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Dalene VVS



7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: *stue opppe er laget*

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Forlegge til kjøkken - Bjørn Dalene VVS
loft, egeninnsats

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Innregulert gangvei/vei (gammal plan) 1977

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

* Sofa i stua er spesialbestilt etter mål
utført av James Møbler i
Sykkylven ~~både på arbeid av~~

*

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

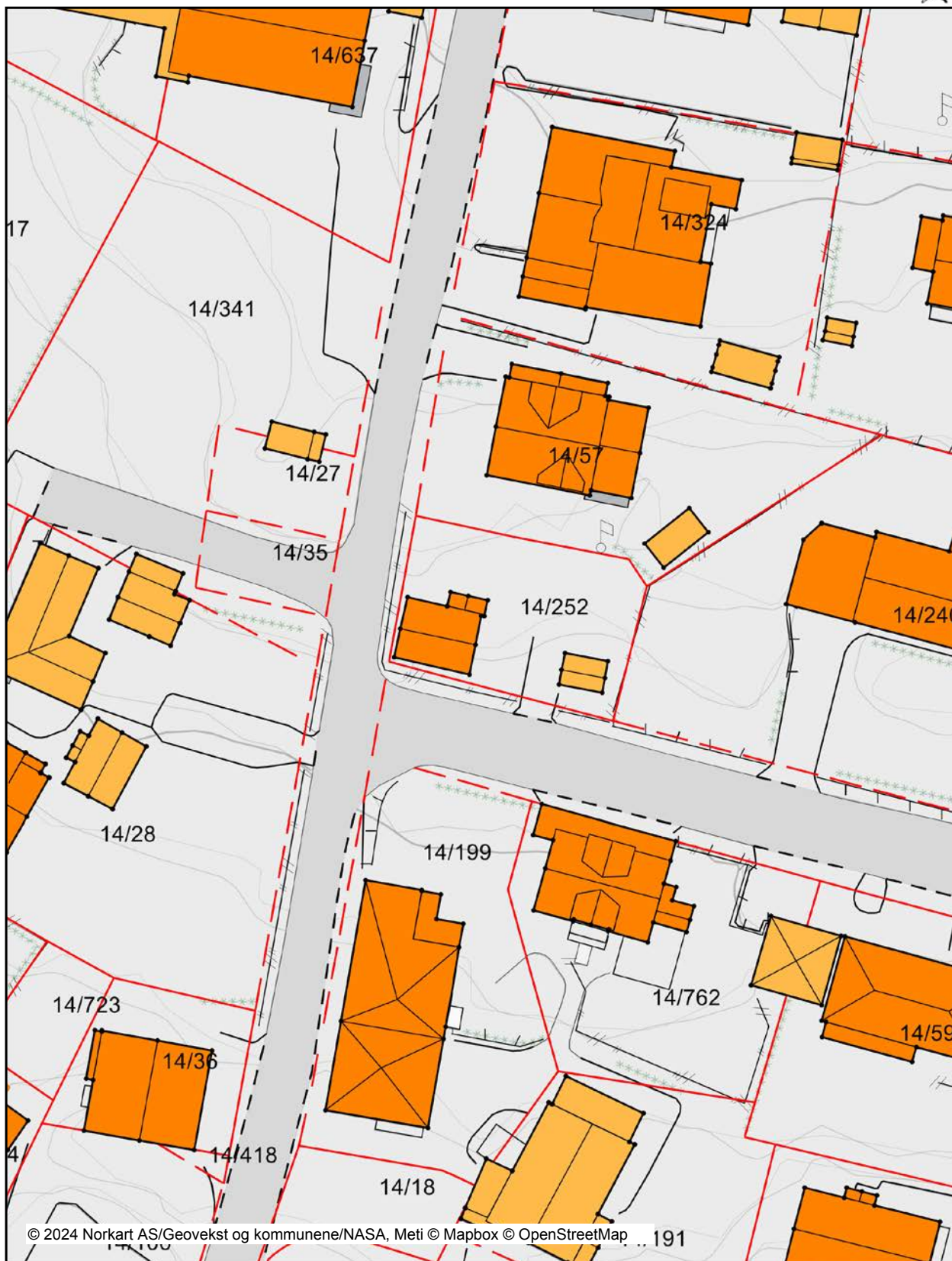



Vikegeila 6

Dato: 12.11.2024

Målestokk: 1:500

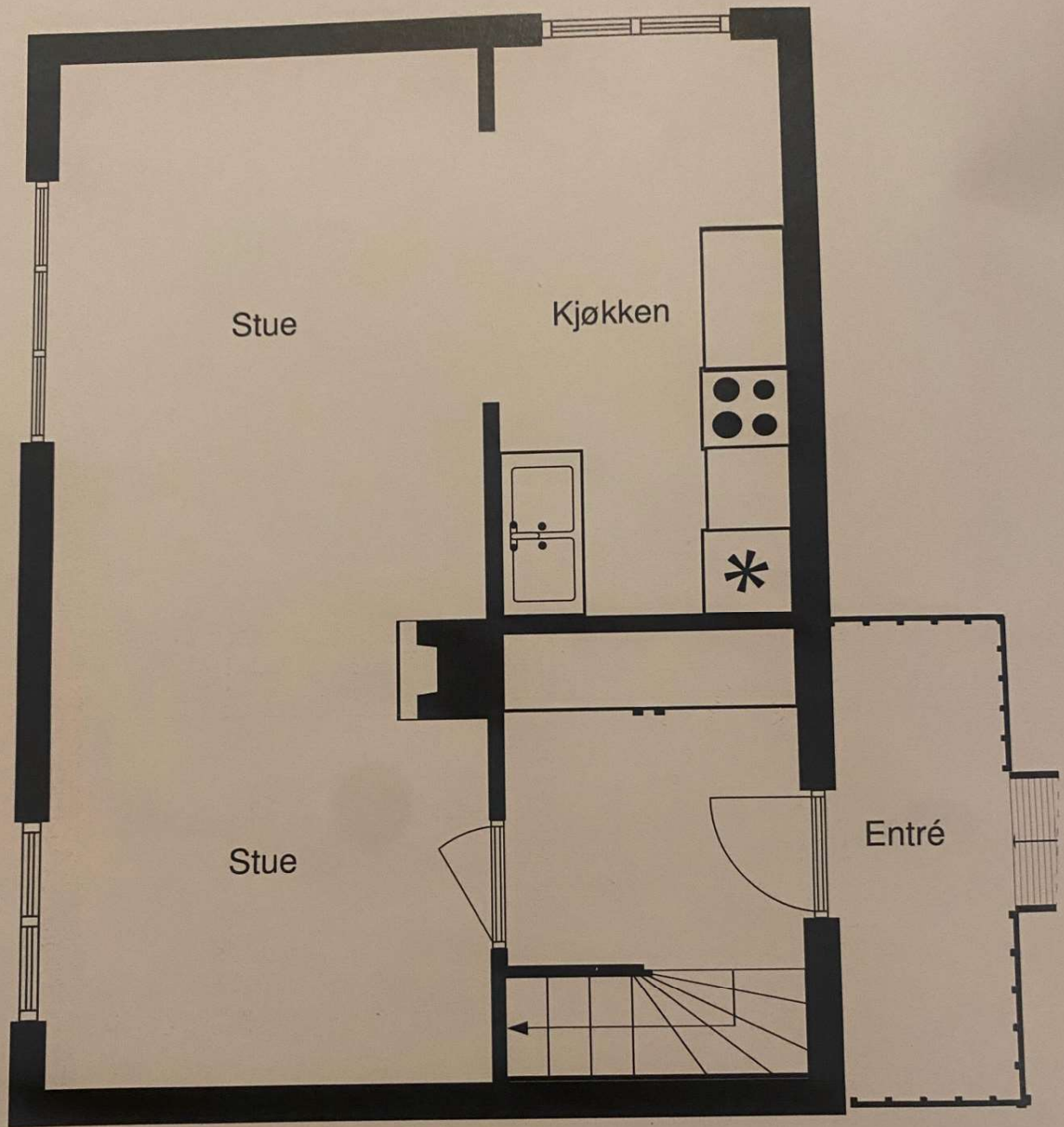
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap ... 191

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.





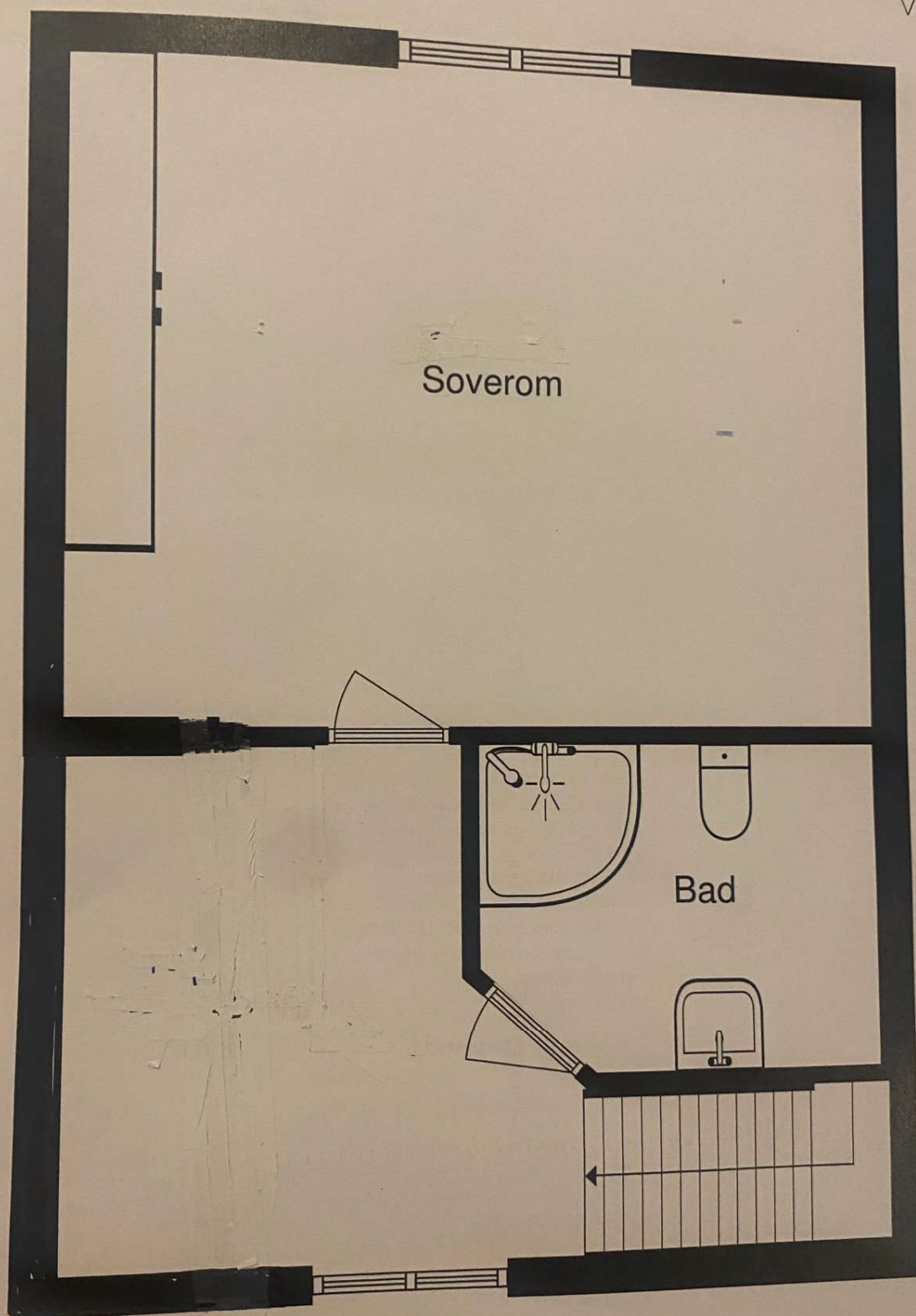
Stue

Kjøkken

Stue

Entré

1 etg



Soverom

Bad

2 etg





BEDEHUS

AUSTLIDVEGEN

INDUSTRI

14/653

14/553

14/574

14/638

14/106-478

14/34

14/26

14/36-415

14/208

14/199

14/596

14/191

14/970

14/28

14/192

14/525

14/526

14/240

14/52

14/178

174

17.20

14/5795

14/57

2215

14/27-35

14/550

14/160

14/247

14/324

14/341

14/17

14/370

14/357

14/340

14/637

14/180

14/371

14/427

14/412

14/473

14/659

14/610

14/618

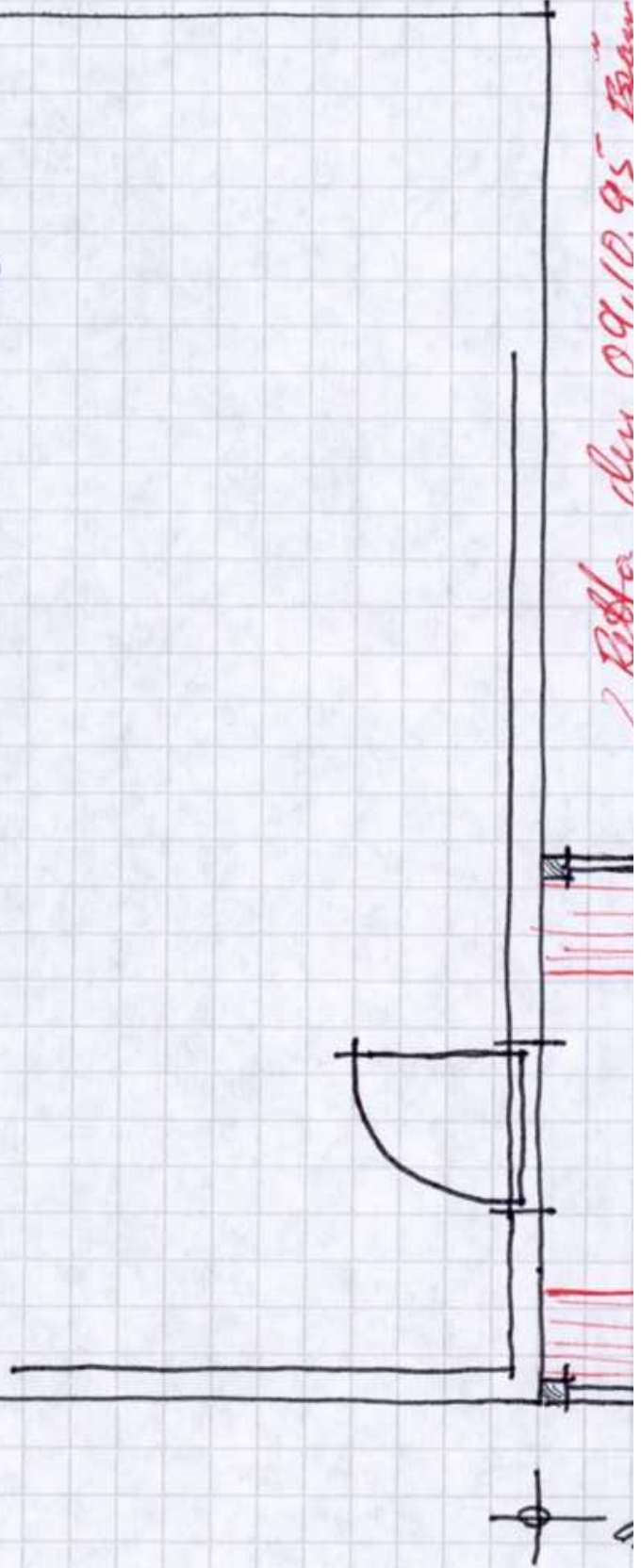
14/158

14/472

7400

"Eg/vi har ikkje merknader til desse teikningane eller byggjemelding datert / 19 Eg/vi fråfell difor retten til 14 dagars frist for å kome med merknader som eg/vi har krav på etter PBL § 94."

Oslovin Ravnlovi Heltne



2. Botta den 09.10.95 Børn Fjordvoll



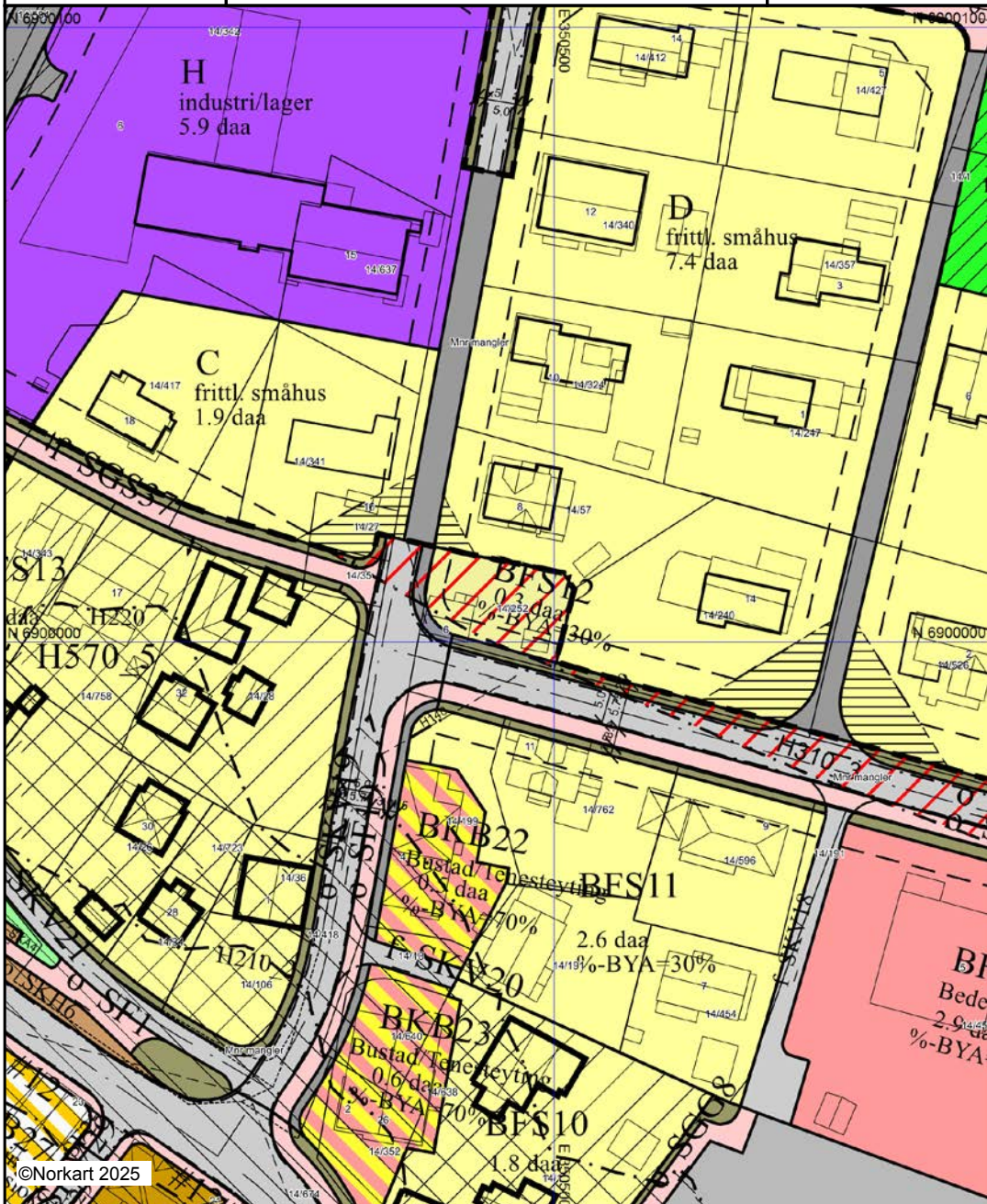
Ørsta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/252
Adresse: Vikegeila 6
Utskriftsdato: 16.01.2025
Målestokk: 1:1000






























































UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Frittliggende småhusbuseiend
	Område for industri/lager
	Område for særskilt angitt allmenntilførende formål
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gangveg
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Bustader - frittliggende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Sentrumsformål
	Tenesteyting
	Kyrkje/anna religionsutøving
	Industri
	Kombinert bygge- og anleggsformål
	Bustad/tenesteyting
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Køreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Kollektivanlegg
	Kollektivhaldeplass
	Parkeringsplassar
Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Park
Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)	
	Føresegningsområde
Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/avstandslinje
	Vegstengning/ fysisk spere
	Avkjørsel
	Utkjørsel
 Abc	Påskrift feltnavn
 Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
 Abc	Påskrift areal
 Abc	Påskrift utnyttning
 Abc	Påskrift bredde
 Abc	Påskrift radius
 Abc	Påskrift plantilbehør
 Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



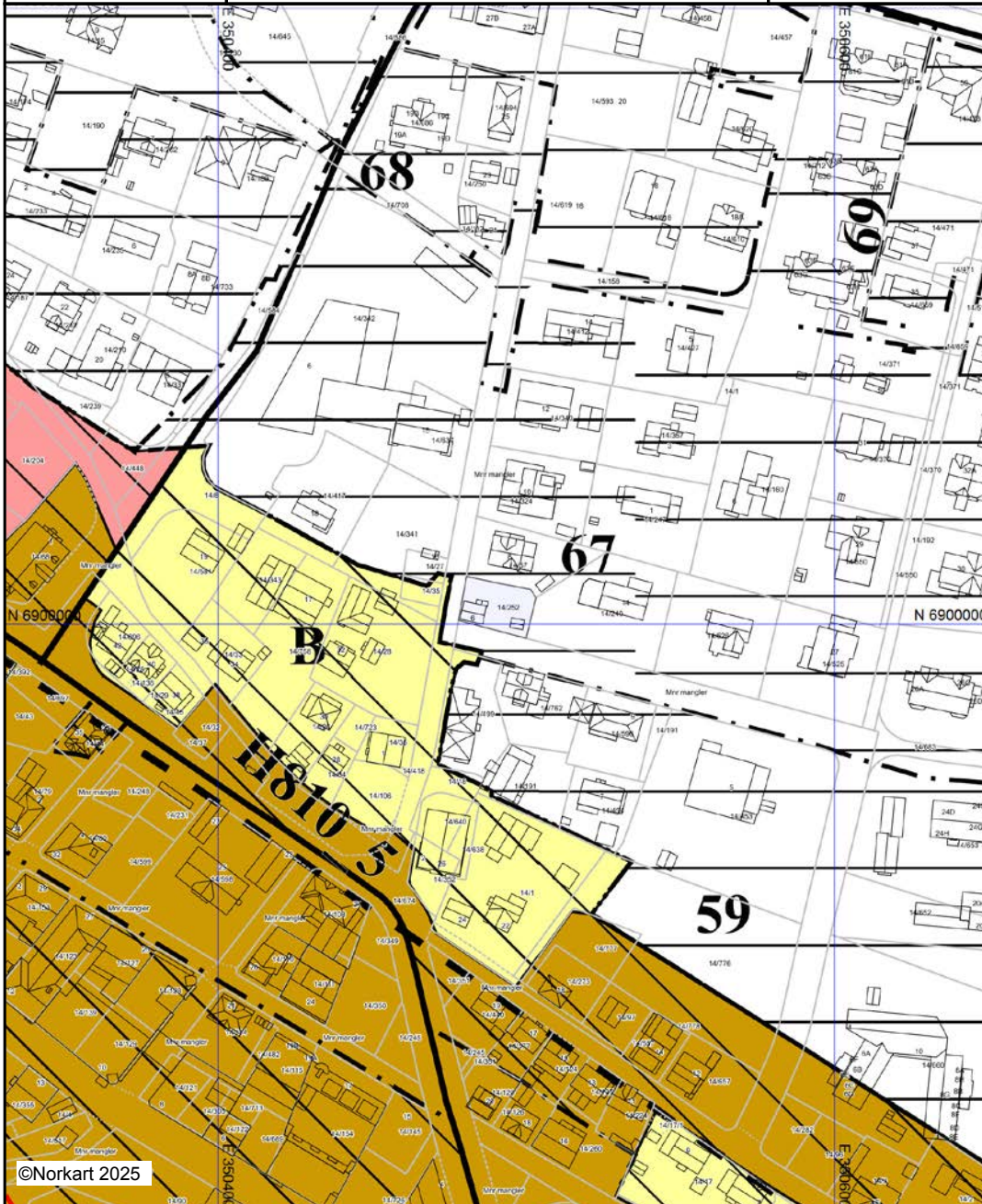
Ørsta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/252
Adresse: Vikegeila 6
Utskriftsdato: 16.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
-  Gjennomføringszone - Fornyelse
-  Detaljeringsgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - nåværende
 -  Hovedveg - nåværende
 -  Turveg/turdrag - nåværende
 -  Turveg/turdrag - framtidig
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

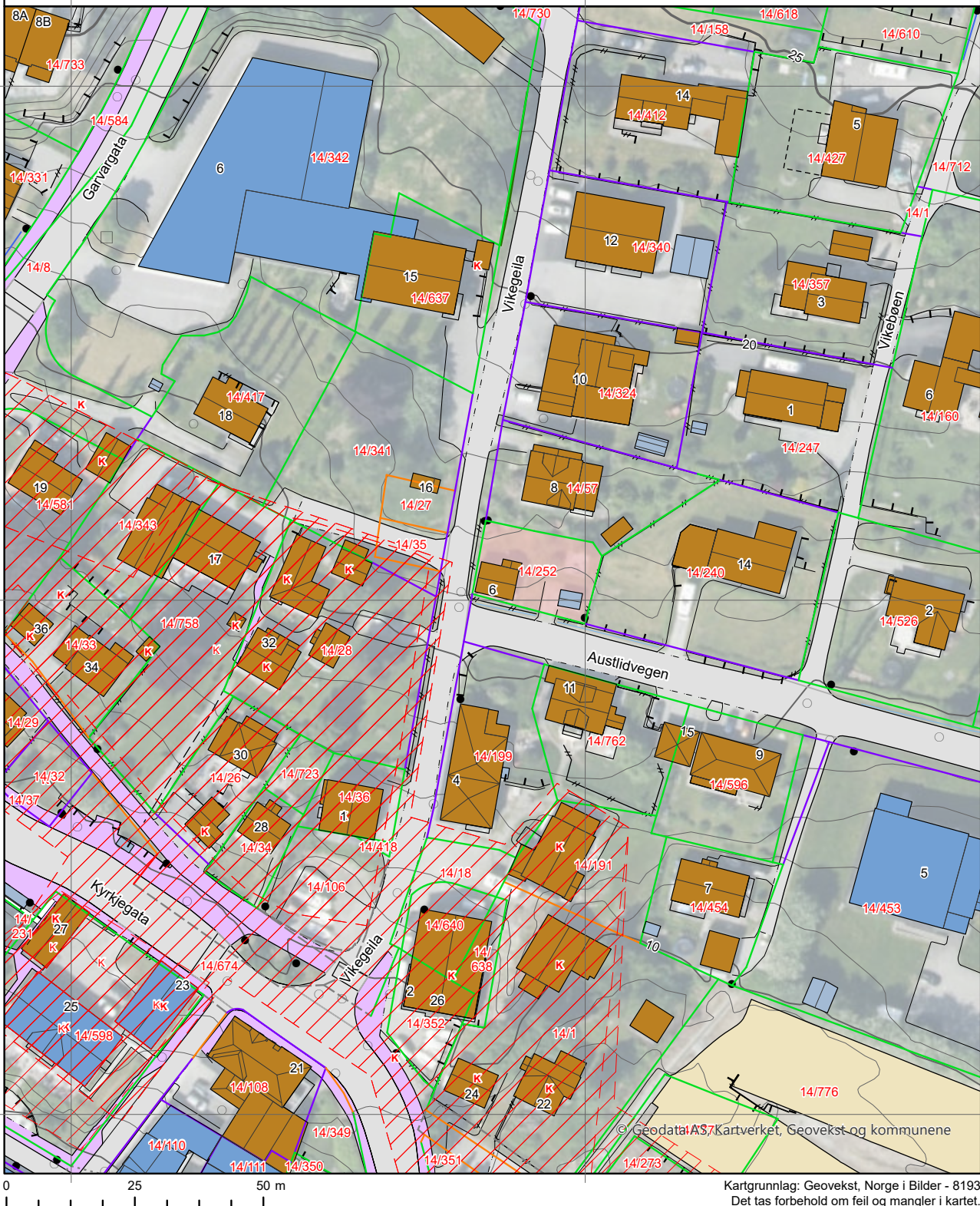


Kommune: 1520 Ørsta








Eiendom: 1520/14/252/0/0

Målestokk 1:1000





Dato: 16.1.2025








Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

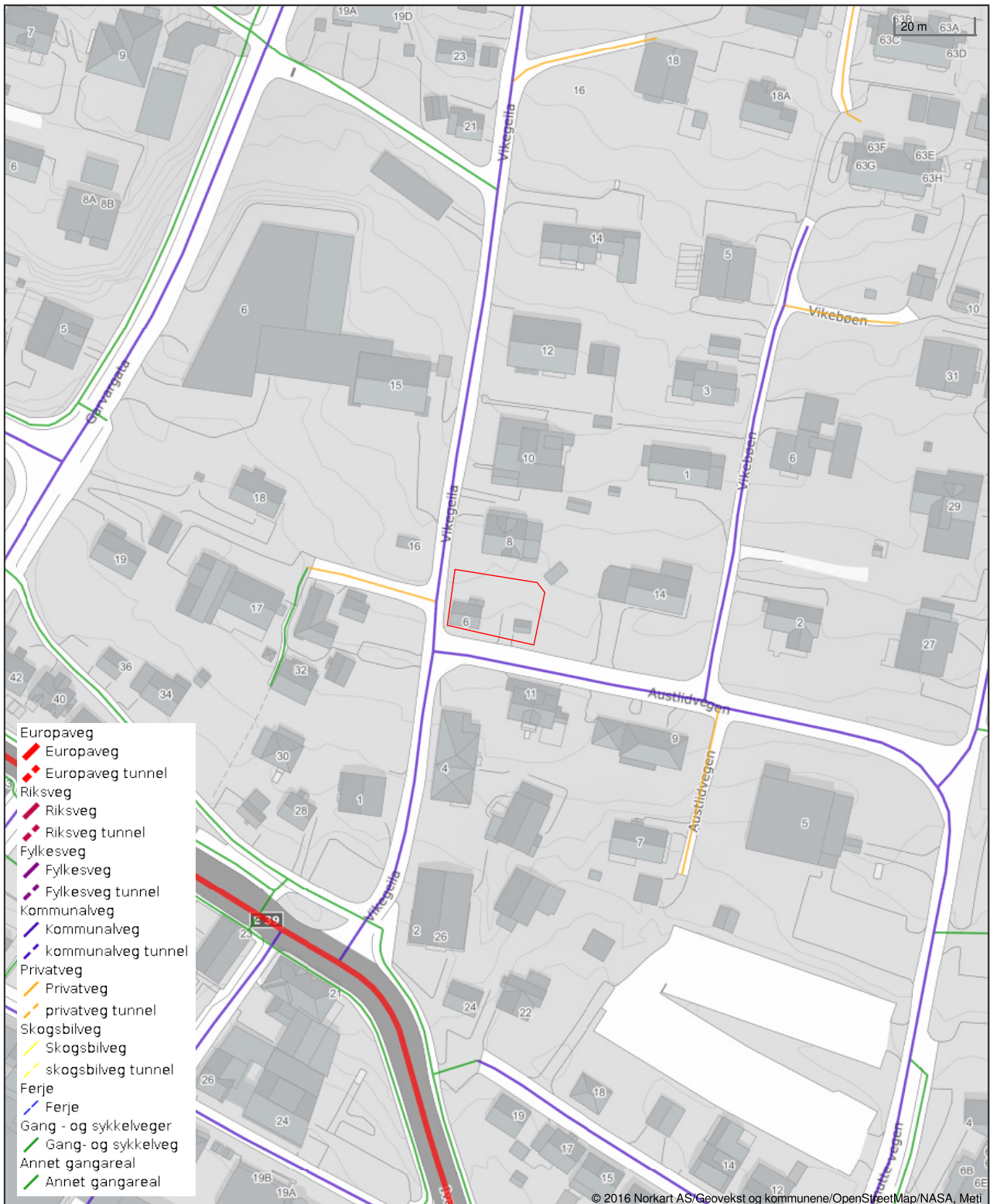
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1520 - 14/252//



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.



Områdeplan for Ørsta sentrum

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Vedtaksdato	Vedteken av:
2015009		20.06.2019	Ørsta kommunestyre
Vedtak av delområda #14-17		11.03.2020	Kommunedirektøren
Oppdatert v/motsegnhandsaming		07.12.2020	Kommunedirektøren
Mindre endring ved Velle skule		25.10.2022	Samfunnsutvalet
Mindre endring Marina terrasse		06.12.2022	Samfunnsutvalet
Mindre endring Marinba terasse		20.06.2024	Samfunnsutvalet

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2015009-01B, sist revidert 06.03.2020.

§1. – FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis Ørsta sentrum skal utvikle seg, med utgangspunkt i utviklingsplanen «Nye koplingar i Ørsta», handsama av Ørsta kommunestyre hausten 2016. Målet er å skape eit meir urbant Ørsta sentrum, der mennesket skal få større plass i bybiletet. Fortetting, møteplassar, funksjonsfordeling og bustader i sentrum har vore sentrale tema.

§2. – FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til bestemmelsar i plan- og bygningslova med forskrifter.

2.2. KRAV TIL SØKNAD

I samband med søknad om tiltak skal det leggst fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m. Materialbruk og fargeval på offentleg tilgjengelege uteareal skal vere i samsvar med kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. For område merka BFS gjeld berre alminnelege krav til søknad.

2.3. UTBYGGINGSAVTALE

For å sikre felles eller naudsynt infrastruktur ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigarar eller utbyggerar, jf pbl §17-2. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal ligge innanfor rammene gitt i pbl §17-3.

2.4. VEGETASJON

Eksisterande tre som skal bevarast (jf. plankartet) kan ikkje fjernast med mindre dei er til fare for omgjevnadane. Tre med større høgde enn 5 m og stammediameter større enn 0,2 m kan heller ikkje fellast utan etter løyve frå kommunen.

2.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne på land eller i sjø, eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast av kulturminnemyndet.

2.6. KRAV TIL TILKNYTING TIL FJERNVARMEANLEGG

Med heimel i § 27-5 i Plan- og bygningslova vert alle nye bygningar innafor område omfatta av konsesjon for fjernvarmeanlegg pålagt tilknytingsplikt. Tilknytingsplikta gjeld ikkje bygningar som ikkje er tiltenkt varig opphald og som ikkje skal ha oppvarmingssystem. Siktemålet er at alle nye bustader/bygg innafor konsesjonsområdet skal knytast til fjernvarmeanlegget dersom dette vert etablert med tilstrekkeleg kapasitet. For bygningar som ligg slik til at dei ikkje kan forsynast på ein økonomisk forsvarleg måte, kan konsesjonshavaren søkje om fritak for leveringsplikta. Konsesjonshavaren skal ha høve til å kome med merknader til alle byggesaker innanfor konsesjonsområdet.

2.7. HØGDERESTRIKSJONAR KRING FLYPLASSEN

Planområdet ligg innanfor innflygingsplanet kring flyplassen. Avstanden til planet gjer at det ikkje har direkte konsekvensar for bygg eller anlegg. Særskilte lysanlegg som kan ha innverknad på innflygingsruter skal likevel avklarast med Avinor/Luffartstilsynet.

§3. KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN

Det er krav om detaljreguleringsplan for område merka **H810_1, 2, 3, 4, 5 og 6** før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan likevel gjerast etter samråd med kommunen.

Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i områdeplanen. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, grep i høve estetikk (juridisk bindande illustrasjonar), leikeareal, uteareal, avkøyrsløse og trafikk- og gangareal kring bygningane.

Krav om detaljreguleringsplan for H810_3 vert uløyst dersom det på område f_SPP14 eller BKB19 skal kunne byggast kjøpesenter, forretning eller liknande føremål. Reguleringsplanen skal avklare rammer for byggeområde, arealføremål som kan inngå i bygget m.v. Detaljreguleringsplanen skal også avklare om det skal takast omsyn til arealbehov for ei mogleg cruisehamn sitt landareal.

§4. –AREALBRUK

4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg

Estetikk

Ved planlegging av tiltak skal ein vektlegge arkitektoniske kvalitetar og gode materialval, og det skal takast omsyn til dei naturgjevne og bygde omgjevnadane. Det skal leggjast fram skisser for utforming og materialval i førehandskonferansen med kommunen.

Fasader

På arbeids- og publikumsbygg skal fasader mot offentlig veg eller plass utformast med min. 30% vindauge i 1. etasje, og min 15% vindauge i overliggande etasjar med forretningsføremål. Vindauge i første etasje skal ikkje dekkast til med innvendig avskjerming i form av reklameplakatar, lause veggjar eller reolar. Vindauge kan likevel avskjermast dersom dei vert nytta til utstillingar.

Innanfor område merka **#13** (illustrert med blå linje i kartutsnittet til nedanfor) skal fasadane sin hovudfarge vere kvit/lys jf. «den kvite byen» omtala i utviklingsplanen. Det kan nyttast tre, betong, stein eller plater, i tillegg til glas, jf. avsnittet over. Mindre flater/bygningsdelar kan ha avvikande farge, men desse skal ikkje dominere framfor hovudfargen.

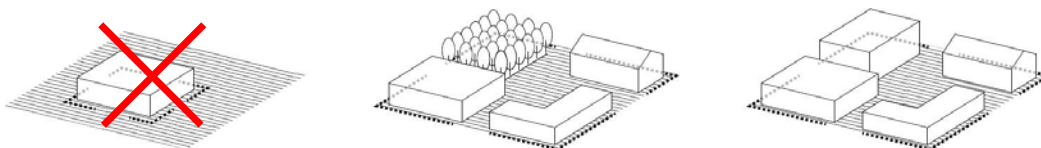


Figur 1 - område #13 – «den kvite byen»

Byggjegrøser og plassering av bygg

Bygg skal plasserast mot tilgrensande vegar/fortau og ikkje midt på byggjeområdet, jf. illustrasjonane under. Ev. parkering på tomt kan løysast mellom bygningar eller under bakken. Føremålet er å styrke dei urbane kvalitetane i sentrumsområdet, og hindre at parkerte bilar og asfaltflater dominerer bybildet.

Der det ikkje er vist byggjegrøse, kan bygg plasserast i føremålsgrensa. Bygget si hovudfasade skal ligge mot offentlig veg/fortau eller plass, og maksimalt 2 m frå føremålsgrensa. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samanheng med fortauet.



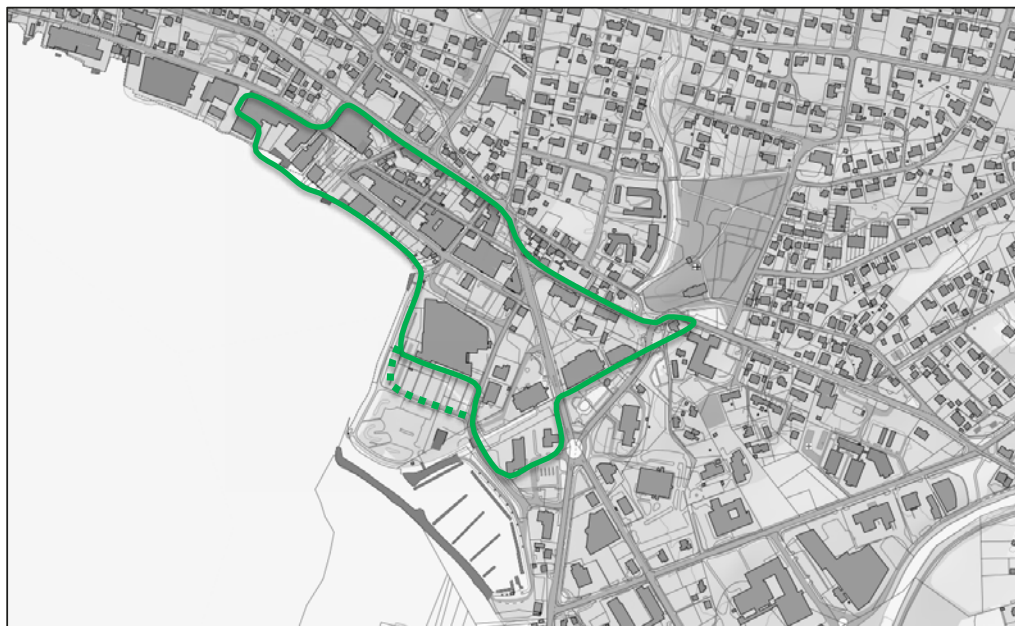
III. Tegnøstuen FELT

Detaljhandelssone

Innanfor område merka #12 (illustrert med grøn heiltrekt strek i kartutsnittet under) kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Området som er markert med grøn stipla strek er framtidig utvidingsmøglegheit for detaljhandelssona.

Utanfor område #12 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m² jf. regional delplan for attraktive byar og tettstadar.

I etasje med inngang frå gateplan kan det berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet innanfor området #12. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen, med unntak av i dei områda som er spesifiserte i §4.1.6.



Parkeringsbestemmelsar

Langtidsparkering knytt til bygg skal i hovudsak løysast gjennom parkeringskjellar og/eller på felles parkeringsplassar jf. §4.2.13. Korttidsparkering kan løysast på bakken på eiga tomt. Det er stilt krav til parkeringskjellar for tre område jf. område #7 og #9, samt BKB6.

Føremål	min. tal p-plassar	min. tal sykkelparkering
Bustad		
Bueining i BFS- og BKS-områda ≤ 2 rom	1 pr. eining	
Bueining i BFS- og BKS-områda ≥ 3 rom	2 pr. eining	
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≤2 rom	0,5 pr. eining	1 pr. eining
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≥3 rom	1 pr. eining	1 pr. eining
Arbeids- og publikumsbygg*		
Forretning, kontor, tenesteyting m.m.	1 plass pr. 50 m ² BRA	Tilsvarande 25% av tal p-plassar
Hotell	2/3 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Anna overnatting	1 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Beverting	1 plass pr. åtte sitjeplassar	1 plass pr. åtte sitjeplassar
Barnehagar	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringning	Oppstilling for 1/3 av barnetalet
Barneskule og ungdomsskule	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringning	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Vidaregåande skule og vaksenopplæring	1 plass pr. tilsett pluss 1 plass pr. fem elevar	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Alders- og sjukeheim og andre institusjonar	1 plass pr. sengjeplass	Tilsvarande 25% av tal p-plassar

Forsamlingslokale	Min. 1 plass pr. 30 sitjeplassar, maks. 1 plass pr. 10 sitjeplassar	Tilsvarande 25% av tal p-plassar
-------------------	---	----------------------------------

*min. 5% av p-plassane skal vere HC-tilpassa

I staden for å etablere eigne parkeringsplassar i samsvar med minimumskrava ovanfor, kan tiltakshavar og kommunen inngå avtale om at tiltakshavar betalar ein sum til kommunen for opparbeiding av offentlege parkeringsplassar (frikjøp). Kommunen fastset satsar for frikjøpsordninga.

Det skal ikkje gjevast frådrag for «historiske parkeringsplassar» som ikkje er frikjøpte tidlegare i det talet parkeringsplassar eit byggjetiltak utløyser. Tidlegare frikjøpte plassar skal ikkje betalast på ny.

I området markert med #11 i plankartet (raud stipla strek i kartutsnittet nedanfor) er det fritak for parkeringskrav knytt til areal med arbeids- og publikumsføremål. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell over. I lokale som er gjennomgåande mellom Vikegata og Webjørn Svendsengata, er det fritak for 50% av arealet.



Leik og uteopphaldsareal

- Alle bueiningar skal ha tilgang til eigna leike- og uteopphaldsareal. Dette kan vere fellesareal for fleire bueiningar/eigedomar, privat uteopphaldsareal eller ein kombinasjon av dei to. Der det innanfor tilfredsstillande avstand er tilgang på eigna offentlege parkar eller byrom, kan dette takast omsyn til ved dimensjonering av areala.
- Det bør vere sol på deler av arealet ved vårjamndøger klokka 15.00
- Fellesareal skal vere opparbeidde med minimum sitjegruppe, sandkasse og eitt leikeapparat

- Leik- og uteoppfallsareal skal ha tilfredstillande støynivå jf. T-1442, samt tilfredsstillande luftkvalitet.

4.1.2 Bustad – frittliggjande småhus (BFS1-4, BFS11-12, BFS15-16):

	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
Bustadhus (BFS 1-4, 11-12 og 15)	maks%BYA=30%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Bustadhus (BFS16)	maks%BYA=40%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Garasje – alt. 1	maks BYA= 50 m ²	maks 4,0 m	maks 3,0 m
Garasje – alt. 2**	maks BYA= 50 m ²	maks 6,0 m	maks 4,5 m

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

**Der terrenget gjer det naudsynt kan kommunen godkjenne underetasje.

Garasje skal plasserast min. 5m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

4.1.3 Bustad – Frittliggjande småhus (BFS5-10, BFS13-14) – verneområde

Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen og nye bygg jf. §5.6. Kwart nytt bygg skal tilpassast dei omkringliggjande bygga, i samråd med fylkeskonservatoren.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

4.1.4 Bustad – Konsentrerte småhus (BKS1):

I område merka BKS1 kan det førast opp horisontal- og/eller vertikaldelte konsentrerte småhus i rekke med inntil 20 einingar totalt.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKS1	Bustad - konsentrert	maks%BYA=50%	maks 8 m	9 m
	- Parkering skal etablerast innanfor føremålsgransene. Det kan etablerast carport/garasjar for deler av parkeringsbehovet. - Innanfor området skal det setjast av min. 200 m ² til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m ² MUA (minste uteoppfallsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.5 Bustad – Blokker (BBB1)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBB1	Bustad - blokker	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		

-	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_6) - Området er utsett for ras jf. §5.1.1. - Innanfor området skal det setjast av min. 200 m² til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m² MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedommen jf. §5.6.
---	--

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.6 Sentrumsføremål (BS)

I områda BS1-16 kan det etablerast forretning, kontor, offentleg/privat tenesteyting, forsamlingslokale, administrasjon, overnatting, bevertning, og bustad. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. I område merka #12 kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BS1-4	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 12 m	6-11 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BS5, 7, 9,	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate, maks 15 m over Vikegata	6-18 m over Webjørn Svendsen gate, 6-15 m over Vikegata
	Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6. Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BS16	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks. 15 m frå Strandgata maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	maks. 15 m frå Strandgata 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BS6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 15	6-12 m
	I område merka #10 (ved BS13) kan det etablerast balkong til andre og tredje etasje. Balkong må vere festa på fasaden, og kan ikkje understøttast på torgområdet. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6.			

	<p>Det kan etablerast bustad på bakkeplan i BS11 og den delen av BS6 som vender mot Kyrkjegata, jf. unntak til #12.</p> <p>Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>
--	---

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

***Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte siktlinje mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsatt side av vegen.

4.1.7 Kjøpesenter (BKJ1)

I område BKJ1 kan det etablerast kjøpesenter med forretning og bevertning, samt fellesfunksjonar som garderober, kantine, kontor osb. Opplistinga er ikkje uttømande.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKJ1	Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4) - Detaljreguleringsplanen skal syne grep for å betre kommunikasjon med dei øvrige sentrumsområda, «opne fasader» og juridisk bindande illustrasjonar for estetikk. - I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området. - Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av o_ST2 og del av o_SGT2 jf. §6 			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.8 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BOP1 og 2	Tenesteyting	maks%BYA=60%	<p>maks 15 m over Dalevegen</p> <p>maks 18 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen</p>	<p>6-15 m over Dalevegen</p> <p>6-15 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen</p>
	<p>- I området BOP1 og 2 kan det oppførast bygning for offentleg eller privat tenesteyting med institusjon, legesenter, samt kontor og bustader med tenestebase knytt til offentleg tenesteyting. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.</p>			
BOP3	Tenesteyting	maks%BYA=100%	maks 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
	<p>- I området BOP3 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med t.d. fysioterapeut, kiropraktor, treningssenter. Lista er ikkje uttømande.</p>			

BOP4	Tenesteyting	maks%BYA=50%	maks 9 m	8 m
	- I området BOP4 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med bustader med tenestebase, med tilhøyrande fellesfunksjonar og kontor. - Deler av området er utsett for ras jf. §5.1.1.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

4.1.9 Barnehage (BHH)

- a) I området BBH-1 kan det oppførast bygningar for barnehage med tilhøyrande uteareal.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBH1	Barnehage	maks%BYA=30%	maks 15 m	6-11 m
	- Parkering skal løysast på f_SPP2.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

4.1.10 Undervisning (BU)

- a) I område merka BU kan det oppførast bygningar for undervisning.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BU1 (Velle skule)	Undervisning	%BYA= 20-50%	maks. 18 m	maks. 15 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU1. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BU2 (VGS)	Undervisning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU2 skal løysast på f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). Ein mindre del av parkeringsbehovet løysast på eiga tomt.			
BU3 (VGS)	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU3 skal løysast på f_SPP2.			
BU4 (Møre FHS)	Undervisning og internat	maks%BYA=50%	maks. 15 m	6-11 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU4. - I tilknytning til skuledrifta kan det etablerast internat. - Det gjeld egne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.
- c) Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før utbygging av BU2 og BU3, jf. område H810_1.

4.1.11 Kyrkje/anna religionsutøving (BR1)

I område merka BR1 kan det etablerast kyrkje eller andre bygg for religionsutøving med tilhøyrande anlegg. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eksisterande bygg jf. §5.6.

4.1.12 Forsamlingslokale (BFL)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BFL1	Forsamlingslokale	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> - I området BFL1 kan det oppførast bygning for forsamlingslokale; kulturhus, bibliotek, kino, konferanse og kiosk/beverning. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. - I tillegg til ev. parkering på eiga tomt har BFL1 parkering på felles parkeringsplass – f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området knytt til ny vidaregåande skule, jf. §3 (H810_1) 			
BFL2	Forsamlingslokale	maks%BYA=100%	maks 15 m	6-11 m
	- I område BFL2 kan det etablerast forsamlingslokale for utleige, kunstutstillingar, konsertar og liknande.			
BFL3	Forsamlingslokale - bedehus	maks%BYA=40%	maks 15 m	6-11 m
	- I området BFL3 kan det etablerast forsamlingslokale/bedehus.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- d) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

4.1.13 Administrasjon (BAD)

I område BAD1 kan det etablerast rådhus med brannstasjon.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAD1	Rådhus og brannstasjon	maks%BYA=80%	maks 18 m over Dalevegen	6-18 m over Dalevegen

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

4.1.14 Anna tenesteyting (BAT)

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan for utbygging på området BAT1, jf. §3 (H810_1). Arealet skal vere del av utbygginga av ny vidaregåande skule – enten som del av skulen,

som del av kulturhuset eller andre aktuelle føremål knytt til desse funksjonane. Endeleg arealbruk og rammer for bygg skal avklarast i detaljreguleringsplanen.

4.1.15 Hotell/overnatting (BH)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BH1	Hotell	maks%BYA=60%	maks 18 m	6-18 m
	- I området BH1 kan det oppførast bygningar for hotell, bevertning og konferanse. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla - Parkering og vareinntak skal løysast på eiga tomt.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

4.1.16 Bevertning (BB)

I området BB1 kan det etablerast kafè, resturant eller liknande på flytande konstruksjon. Heile/deler av konstruksjonen kan ha tak, men det kan ikkje byggast i meir enn ein etasje.

Arealet kan knytast opp mot småbåtføremålet VS2, ved t.d. å etablere gjestebrygge.

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før arealet kan utbyggast jf. §3 (H810_5).

4.1.17 Bensinstasjon (BV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BV1	Bensinstasjon	maks%BYA=70%	maks. 7 m	maks. 6 m
	- I området BV1 kan det oppførast bygning for bensinstasjon med tilhøyrande anlegg.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.18 Idrettsanlegg (BIA1)

I område BIA1 kan det etablerast idrettsanlegg jf. reguleringsplanen for Velle og idrettsparkområdet (RTK-0109.A) med tilhøyrande føresegner.

4.1.19 Avløpsanlegg (BAV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAV1	Avløpsanlegg	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 10 m
	- I område BAV1 kan det etablerast bygg for kloakkrensseanlegg med tilhøyrande anlegg. - Den ubebygde delen av arealet skal ha parkmessig opparbeiding i samanheng med Vikeparken o_GP14)			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.20 Småbåtanlegg – landdelen (BSB)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BSB1	Småbåtanlegg - landdel	maks BRA=50 m ² pr. nausteining	maks. 6,5 m	maks. 5 m
	- Området BSB1 kan nyttast til køyreveggar, gangveggar og parkeringsplass. Området merka #1 kan nyttast til oppstilling av båtar, og det kan førast opp naust/lagerbygg for båtar og utstyr.			
BSB2 og 3	Småbåtanlegg - landdel	maks%BYA=50%	maks. 9 m	maks. 8 m
	- Områda BSB 2 og 3 kan nyttast til klubbhus/servicebygg, parkering og andre fellesfunksjonar for hamna.			

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

4.1.21 Naust (BUN)

I område merka BUN1 og BUN2 kan det førast opp naust for lager av båtar, båthustyr og fiskereiskap. Naust kan ikkje innreias til varig opphald.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BUN1	Naust	maks BRA=40 m ² pr. naust	maks. 5,5 m	jf. pkt. c) nedanfor
BUN2	Naust	maks%BYA=50%	maks. 6,5 m	jf. pkt. c) nedanfor

*Alle høgder skal reknast frå golvnivå i naustet

- Nausta kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), altan, utkraging, karnapp, pipe, leveggar, store vindaug eller andre element som ikkje samsvarar med naustet sin funksjon.
- Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)
- Det skal nyttast saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, mørk eller matt fargeverknad.
- I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar.
- Konstruksjonar under kote 2,80 skal dimensjonast og utformast for å tole påkjenningar ved stormflo.
- Rampar/båtopptrekk kan utførast i armert betong, men det må settast ned t.d. naturstein mellom opptrekka for å bryte inntrykket av ei samanhengande betongplate. Steinen må ha ein avstand frå nausta for å ivareta moglegheit for uhindra ferdsle.

4.1.22 Sento – sjøbad (BAS)

I området BAS1 kan det etablerast flytande konstruksjon med basseng, samt bygg for fasilitetar knytt til føremålet.

4.1.23 Kombinerte byggje- og anleggsføremål (BKB)

Dei kombinerte føremåla kan nyttast i samsvar med føremåla som er spesifisert for det enkelte delområde. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

I område merka #12 kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKB1	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
BKB2	Bustad/forretning/ tenesteyting/bevertning	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB3	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB4	Forretning/kontor/ tenesteyting/ bensinstasjon	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB5	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
BKB6	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor/ parkering	maks%BYA=100%	Bunde gjennom illustrasjonar 1-2, datert 08.2.2022.	
	<p>- Det skal etablerast min. 10 offentlege (offentleg tilgjengelege) parkeringsplassar for langtidsparkering med bakgrunn i behov for parkering for kollektivterminal. Offentlege parkeringsplasser skal vere skilta og oppmerka.</p> <p>- Det skal etablerast parkering utvending og innomhus i kombinasjon på bakkeplan.</p> <p>- Bygg skal byggjast med volum, form og høgder som vist i <u>juridisk bindande vedlegg 1 (volumkontur med fargelagtfunksjonsdeling og kotehøgder)</u>, datert 08.2.2022, vist til sist i denne føresegna. Det er tillate med etappevis utbygging. Ved avslutning av dei einiskilde etappane må bygga likevel kunne framstå som sjølvstendige bygg/volum med omsyn til funksjon og estetikk. Dette må dokumenterast i fasadeoppriss og visualisering ved søknad om rammeløyve.</p> <p>- Det er tillate med slike avvik frå byggegrenser og høgder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heistårn, tekniske installasjonar, rekkverk og liknande kan bryte byggehøgda med inntil 1,2 m. Rekkverk skal være transparent. • Balkongar kan bryte byggegrensa med inntil 2 m. <p>- Areal mot offentlig formål som ikkje nyttast til bygg eller fellesfunksjonar og skal opparbeidast som del av det tilgrensande offentlege formålet.</p> <p>- Felles uteområde for bustader skal ligge på dekke over forretning/parkering, mellom dei to bustadvoluma. Heile flata skal opparbeidast som park med</p>			

	<p>opphaldsareal, leikeområde og gangsoner. Flata skal være knytt saman med offentleg areal via utvendig trapp, men universelt utforma samband skal løysast t.d. med rampe eller innvendig heis. Uteareal/leik, trapp og heis skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader. Leikearealet kan plasserast som vist i vedlegg til planomtalen og skal vere minst 200 m², og innehalde minimum benk, sandkasse og eitt leikeapparat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkareal, gangveg og fortau innanfor område H450_1 og H430_1 skal vere opparbeidde før første byggesteg av bygget vert teke i bruk. - Plassering og utforming av avkøyrslar og varelevering med naudsynte frisiktsoner må dokumenterast ved søknad om rammeløyve. - Det skal vere tilkomst til SPP26 over f_SPP28. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast. 			
BKB7	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_2)			
BKB8	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_2)			
BKB9	Går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentleg ettersyn			
BKB10	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
BKB11	Bustad/forretning/ kontor/bevertning/ tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
	<p>- Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedomen jf. §5.6.</p> <p>- Før eller samstundes med første søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg, må den delen av tilbygg vist med linesymbol som føresett fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.</p>			
BKB12	Næring/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 5 m	maks. 4 m
BKB13	Bustad/forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB14	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB15	Forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-12 m

	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB16	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB17	Bustad/Forretning/ tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB18	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	<ul style="list-style-type: none"> - I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast. 			
BKB19	Bustad/tenesteyting/ kontor/hotell/ overnatting/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p> <p>Etasjehøgde i første etasje skal ha tilstrekkeleg høgde til å kunne etablere forretningslokale, jf. §4.1.1 om framtidig utviding av detaljhandelssona.</p>			
BKB20	Bustad/Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4)</p> <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p>			
BKB21	Bustad/tenesteyting/ bevertning	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 7,5 m
BKB22	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
BKB23	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

BKB24	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_5) - Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk - I område merka #9 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området. 			
BKB25	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_5) - Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk - I område merka #9 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området. 			
BKB26	Bustad/tenesteyting/ kontor/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_5) - Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk - I område merka #9 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området. 			
BKB27	Beverting/ forsamlingslokale	Verneområde		
	<ul style="list-style-type: none"> - I område BKB27 kan det etablerast bevertning (kafè, restaurant o.l.) og/eller forsamlingslokale med uteservering. - Det gjeld eigne vernebestemmelsar for bygget jf. §5.6. 			
BKB28	Tenesteyting/kontor**	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
	Det gjeld eigne vernebestemmelsar for bygget jf. §5.6.			
BKB29	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	maks. 15 m frå Strandgata 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BKB30	Bustad/tenesteyting/ kontor/næring	maks%BYA=60%	maks. 12 m over Kyrkjegata	maks. 12 m over Kyrkjegata
	<p>Det gjeld eigne vernebestemmelsar for egedomen jf. §5.6.</p> <p>Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>			

BKB31	Tenesteyting/næring	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
BKB32	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m

*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng, dersom ikkje anna er spesifisert

** Det gjeld eigne vernebestemmelsar jf. §5.6.

***Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte sikteline mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsett side av vegen.

4.1.24 Byggje- og anleggsmål kombinert med andre hovudføremål

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAA1	Forretning/kontor/ kollektivanlegg	maks%BYA=100%	maks. 9 m	maks. 7 m
	På området kan det oppførast eit bygg som inneheld: <ul style="list-style-type: none"> - Venterom for passasjerar og kvilerom for sjåførar - Forretning i form av kiosk, og andre funksjonar som naturleg høyrer inn under drifta av terminalområdet - Som del av kontorføremålet inngår taxisentral 			
BAA2	Sentrumsføremål/ parkeringshus	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate, maks 15 m over Vikegata	6-18 m over Webjørn Svendsen gate, 6-15 m over Vikegata
	<ul style="list-style-type: none"> - Ev. nedgraven underetasje, første etasje, andre etasje og heile/deler av tredje etasje kan nyttast til parkeringshus. - Alternativt kan alle etasjane, eller dei resterande etasjane nyttast til sentrumsføremål jf. området BS5 (§4.1.6) 			
BAA3	Bustad/tenesteyting/ kontor/parkeringshus	maks%BYA=100%	maks. 18 m over Strandgata	maks. 12-18 m over Strandgata
	<ul style="list-style-type: none"> - Første og andre etasje skal nyttast til parkeringshus. - Heile/deler av tredje etasje kan og nyttast til parkeringshus - Alternativt kan heile/deler av tredje etasje, samt fjerde og femte etasje nyttast til bustad/tenesteyting/kontor - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast. 			

4.2. – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Køyreveg (SKV)

Vegar merka o_SKV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

NA-rundskriv 2015/15 er lagt til grunn for utforming og handsaming av planen.

f_SV1 er felles for BFS5.

f_SKV5 er felles for området B5 i RTK-0109 – Velle og idrettsparkområdet, og dei øvrige eigedomane som grensar til.

f_SKV11 er felles for BAT1, BFL1 og BU2

f_SKV13 er felles for BS3, BS1, BR1, BKB15, SPP12 og SPP11

f_SKV14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f_SKV18 er felles for tomtene i BFS11 som grensar til vegen

f_SKV20 er felles for BKB22, BKB23, BFS10 og den tomte i BFS11 som grensar til vegen

f_SKV24 er felles for BAA2 og BS13

f_SKV26 er felles for BKB4 og BSB1-3

f_SKV27 er felles for BKJ1, BKB19, BKB20, SPP14 og GP14-15

I område merka #4, #5 og #8 kan det etablerast kantstopp for buss.

4.2.2 Fortau (SF)

Fortau merka o_SF skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f_SF14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f_SF33 er felles for BKB4

4.2.3 Torg (ST)

Område merka ST1, 2 og 3 kan nyttast til torgområde. Areala skal opparbeidast som urbane byrom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. I ST1 og 3 kan det etablerast parkeringsplassar, men arealet skal vere fleksibelt, slik at det ligg til rette for alternativ bruk i periodar. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Ein del av kvart av områda ST1, 2 og 3 skal vere sett av for born og unge, og skal opparbeidast med sitjegrupper og leikeapparat når området vert opparbeidd.

Innanfor ST1 og 3 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

Eksisterande tre innanfor ST1 skal bevarast.

Langs fasadane i Vikegata kan det etablerast markiser over gangsonene.

4.2.4 Gatetun (SGT)

Område merka SGT1 skal nyttast til gatetun med gangareal, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med t.d. møteplassar, tilplanting og møblering. Lista er ikkje uttømande.

Område merka SGT2 skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Innanfor SGT2 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles. Den delen av SGT2 som ligg i Webjørn Svendsen gate og Sjøbrauta skal utformast som «shared space-areal».

4.2.5 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegar merka o_SGS skal vere offentlege gang-/sykkelvegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f_SGS37 er felles for BFS13 samt tilgrensande eigedomar nord for gangvegen.

4.2.6 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

Område merka o_SGG skal vere offentlege gangareal, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar/kommunen jf. krav om utbyggingsavtale. Det er ikkje føresett vintervedlikehald på o_SGG13 (Dogata).

f_SGG4 er felles for BKB13 og BKB14

f_SGG5 er felles for BKB15, BR1, tilgrensande areal i BS1 samt BS3

f_SGG9 er felles for BKJ9, BKB19 og BKB20

f_SGG14 er felles for BKB30 og BBB1

4.2.7 Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Område for anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys). Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

4.2.8 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Område for anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegeterast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

4.2.9 Kai (SK)

I område merka SK1 og SK2 kan det etablerast flytande molo/kai. Utbygginga kan delast i byggetrinn. Arealet på innsida kan nyttast til småbåthamn og gjestebrygge jf. området VS2. Utsida kan nyttast til å ta i mot større båtar

4.2.10 Kollektivanlegg (SKA)

Område merka SKA1-4 kan nyttast til leskur/venteskur for busstopp.

4.2.11 Kollektivterminal (SKT)

- a) Området skal nyttast til trafikkterminal for kollektivtrafikken. Langtidsparkering av bussar skal skje på anna areal.
- b) Det skal vere einvegskøyring frå E39 og inn på område for kollektivanlegg.

4.2.12 Kollektivhaldeplass (SKH)

Område merka SKH kan nyttast til busstopp.

4.2.13 Parkeringsplassar (SPP)

Område merka o_SPP kan nyttast til offentlege parkeringsplassar, og skal opparbeidast med parkeringsplassar på 2,5x5 m, med 7 m manøvreringsareal mellom radene. 5% av plassane skal vere handicap-tilpassa med mål 4,5x6 m. o_SPP3 skal nyttast til sykkelparkering.

10 oppstillingsplassar på o_SPP26 skal reserverast for langtidsparkering for pendlarar. Plassane skal skiltast og merkast.

Dei resterande 8 plassane på SPP26 i tillegg til éin plass på SPP28 skal vere felles for BKB16. Dette er som kompensasjon for tapte plassar på grunn av vegomlegging av o_SKV25.

Det skal etablerast fysisk skilje mellom parkeringsplass og tilstøytande gangveg. Fysisk skilje skal vere merka visuelt og taktilt, med t.d nedsenka kantstein og liknande. Kryssingspunkt for mjuke trafikantar skal oppmerkast og skiltast.

f_SPP1 er felles for BKB1 og BKB2
f_SPP2 er felles for BBH1, BU2, BU3, BFL1
f_SPP5 er felles for BKB4
f_SPP6 er felles for BAD1
f_SPP8 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1
f_SPP9 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1
f_SPP10 er felles for BKB14 og BKB15
f_SPP11 er felles for BS1 og BR1
f_SPP12 er felles for BKB15, BS3 og BR1
f_SPP14 er felles for BKJ1, BKB19 og BKB20. Det er fastsett vilkår om detaljreguleringsplan, jf. §3.
f_SPP15 (del av o_SPP15) er felles for BFS8 og BFS9
f_SPP16 er felles for BS5
f_SPP17 er felles for BS7
f_SPP19 er felles for BS10-12
f_SPP20 er felles for BS15 og BS16
f_SPP21 er felles for BS16 og BKB29
f_SPP25 er felles for BBB1
f_SPP26 (del av o_SPP26) er felles for BKB16
f_SPP28 er felles for BKB6 og BKB16

SPP22-24 er private parkeringsplassar for dei tilgrensande bustadtomtene i BFS16.
SPP27 er privat parkering

4.2.14 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

f_SPH1 er felles parkeringsplass/parkeringshus for BKB31.

4.2.15 Kombinerte føremål for samferdsanlegg (SKI)

o_SKI1-3 er spesielt markerte fotgjengarovergangar. Overgangane skal opparbeidast slik at dei tydeleg viser at eit viktig samband for mjuke trafikantar kryssar køyrevegen. For SKI2 og 3 må det utarbeidast ein detaljert byggjeplan, som skal avklarast med vegeigar i samband med handsaming etter veglova, før overgangane vert etablert.

o_SKI4 er køyretilkomst for SPH1, offentlig gangareal i samanheng med o_SGG12 (sjøpromenaden)

4.2.16 Renovasjonsanlegg (RA)

RA er areal avsett til nedgravd renovasjonsanlegg. Anlegga må opparbeidast i samsvar med rettleiar frå Volda og Ørsta Reinhaldsverk IKS (VØR)

4.3. – GRØNTSTRUKTUR

4.3.1 Turveg (GT)

- Turveg, T, skal fungere som offentlig turveg, open for almen ferdsle.

- Turveg kan opparbeidast med grus eller fast dekke og belysning.

4.3.2 Park (GP)

o_GP1-5 samt 9 er parkareal knytt til idretts- og utdanningsbandet i utviklingsplanen. Areal skal ha parkmessig opparbeiding med ulikeaktivitetar/aktivitetsflater (t.d. leikeapparat, ballbinge, sandvolleyballbane, sittegrupper). Deler av området kan nyttast som ein del av utearealet til den vidaregåande skulen (BU2 og 3).

o_GP6 er del av parken som ligg i tilgrensande reguleringsplan. Eksisterande Bøketre skal bevarast.

o_GP7 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting og sittegrupper.

o_GP8 og 11-13 er del av Parkbandet i utviklingsplanen. Arealet skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, møblering, skulpturar, scene/paviljong osv. I GP8 kan det etablerast eige stisystem i tillegg til gangarealet som er vist i plankartet.

o_GP14 og 15 er eksisterande Hamneparken og Vikeparken, og ligg i enden av Parkbandet i Utviklingsplanen. Parken skal legge til rette for eit breitt utval av aktivitetar for brukargrupper på tvers av generasjonar. Minimum 2 daa av området skal opparbeidast som ein områdeleikeplass. Det skal nyttast landskapsarkitekt/arkitekt ved større omformingar av arealet.

o_GP16 er eksisterande park kring Kjempehaugen. Arealet kan tilplantast/tilsåast, men det gjeld særskilte vernebestemmelsar jf. [§5.6.15](#)

o_GP17 skal ha parkmessig opparbeiding med btilplanting og sittegrupper.

o_GP18 er eksisterande park kring Svendsengarden. Arealet kan tilplantast og opparbeidast som park/byrom, jf. eigen detaljert byggeplan. Det er fastsett særskilte vernebestemmelsar jf. [§5.6](#).

o_GP19-21 skal ha parkmessig opparbeiding med beplanting og sittegrupper.

o_GP22 kan ha parkmessig opparbeiding, men omfattar automatisk freda kulturminne, og er bandlagt jf. [§5.7.1](#)

4.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

4.4.1 Friluftsområde (LF)

I områda LF1-4 er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevarast. Der kantvegetasjonen manglar bør det leggjast til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon.

4.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

I områda V1 og V2 inngår føremåla ferdsla, fiske, friluftsliv og naturområde.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

4.5.2 Hamneområde i sjø (VHS)

Området VHS1 skal nyttast til trafikkområde i sjø, samt oppankring av båtar ved SK1 og 2. Innan området kan det også etablerast anlegg for forankring av anlegg i SK1 og VS2.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

4.5.3 Småbåthamn sjødelen (VS)

Området VS1 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet.

Området VS2 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet. Mot den sørvestlege føremålsgrrensa kan det leggst ein større flytande molo/kai for å skjerme småbåthamna og forankre flytebryggene.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

4.5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

Det må ikkje iverksetjast tiltak i området som reduserer elva sin kvalitet som rekreasjons- og friluftsområde. I dei område som ikkje vert nytta til tiltak/konstruksjonar knytt til offentlege parkar skal det vere kantvegetasjon jf. vassressurslova §11.

§5. OMSYNSSONER

5.1. FARESONER

5.1.1 Skred-/rasfare (H310)

- I faresone H310_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S2 (1/1000) og S3 (1/5000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.
- I faresonene H310_2 til 4 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S3 (1/5000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

5.1.2 Flaumfare

- I faresone H320_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse F2 (1/200) og F3 (1/1000) i byggt teknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

5.2. SIKRINGSSONER

5.2.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

5.3. STØYSONER

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, både for anleggsfasen og driftsfasen. Målet i driftsfasen er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteoppholdsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk. For innomhus støynivå i bustader, skular, sjukehus og helseinstitusjonar er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h), jf. NS 8175.

Bygg med støyfølsam bruk som ligg i raud støysone og som likevel får ei auke i støynivå >3 dB som følgje av vegprosjektet, skal få tilbod om lokal skjerming av uteplass og/eller ved gjennomføring av reguleringsplanen. Tiltaka skal vere ferdigstilt før ny veg vert teken i bruk.

5.3.1 Raud støysone H_210_1

Før utbygging av nye bygg for støyfølsome bruksføremål i sone H210_1, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan der det er dokumentert at støykrava er imøtekomne. Dette gjeld ikkje for eksisterande bygg.

5.3.2 Avvikssone H_210_2 (raud støysone)

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H210_2, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Støynivå utanfor rom med støyfølsom bruk skal ikkje vere over L_{den} 70 dB
- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge som kan opnast mot stille side. Minimum eitt soverom skal ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.

5.3.3 Gul støysone H220

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H220_1, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side. Av desse skal minimum eitt soverom ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal være gjennomført før bruksløyve vert gitt.

Marina terrasse:

Grenseverdiar og skjermingstiltak skal vere i samsvar med rapport frå Brekke&Strand datert oktober 2022, med følgjande presisering for tiltaket:

- Alle bueiningar skal ha fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB, primært som stille side. Det vert tillate for 5 bueiningar at stille side vert erstatta av dempa fasade.
- Følgjande tiltak kan verte utført for å få dempa fasade: Mot Vikøyrannevegen må rekkverk vere tett utan opningar mot golv/terreng eller sidevegg. I 1.etasje må dette ha ei høgd på 1,1 meter over uteplass og 2,4 meter over Vikøyrannevegen. Rekkverk i 2.etasje må vere 1,2 meter høgt relativt til overkant dekke på balkong. Takutstikk over desse balkongane i 2.etasje må ha absorbent med absorpsjonsklasse A. Absorbent bør dekke $\geq 80\%$ av takutstikk. Ein kan eventuelt tillate andre løysingar så lenge det kan dokumenterast at støytilhøva vert ivaretekne.
- Minst 50 % av rom til støyfølsom bruk, der minst eitt soverom, i kvar bueining skal ha vindauge der støynivå er $L_{den} \leq 55$ dB.
- Minst 25 m² uteoppholdsareal per bueining skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Vindu i soverom på støyutsett side og som er eksponert for sol, skal ha utvendig solskjerming.

- Saman med søknad om igangsetting skal det følgje dokumentasjon som syner at krav til innandørs og utandørs støynivå er tilfredsstillt.

5.4. INFRASTRUKTURSONER (H430 OG H450)

I omsynssonene H430 og H450 er det stilt rekkefølgekrav til opparbeiding jf. §6

5.5. GJENNOMFØRINGSSONE

I omsynssone H810 er det stilt krav om detaljreguleringsplan jf. §3

5.6. BEVARING AV KULTURMINNE- OG KULTURMILJØ (H570)

5.6.1 Fellesbestemmelsar for bevaring av bygg og bygningsmiljø

Bestemmelsane gjeld for bygg innanfor områda H570_1-14. I tillegg kjem bestemmelsar for kvart einskilde område under i den grad det er fastsett.

- Eksisterande bygg som er viste med linje for «bygg som skal bevarast» har juridisk bindande vern, og kan ikkje rivast eller flyttast.
- Verna bygg og anlegg skal behalde si ytre hovudutforming, materialbruk, farge og bygningsdetaljar. Moderniserte delar av bygga kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Slik tilbakeføring, og eventuelle endringar av eksteriøret ut over dette (t.d. tilbygg, påbygg, endring av hovudutforming, materialbruk, detaljering og farge) skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opphavelag materialtype, dimensjon, ev. profilering og overflatebehandling vidareførast. Også høvla treoverflate skal vidareførast. Ein skal så langt råd behalde eksisterande/opphavelege material, og kan berre bytte delar som er dårlege. Dører, vindauge, panelbord, listverk o.l. som er dårlege, kan erstattast med nye delar som er nøyaktig kopi av det eksisterande/opphavelege.
- Ved utskifting av dårlege vindauge kan ein akseptere koplavindauge med kittfals for å betre isolasjonsverdien. Isolerglassvindauge vert ikkje akseptert der det frå før er- eller har vore vindauge med kittfals.
- Treoverflater må malast med tradisjonell oljemaling. Der det frå før er nytta linoljemaling bør ein nytte linoljemaling. Plasthaldig maling og beis er ikkje tillate. Eksteriøret skal anten malast med eksisterande fargesetting, eller i tidlegare fargesetting på grunnlag av skrapeprøve.
- Ved reparasjon av pussa overflater må ein nytte puss av same materialsamansetjing og styrke som den eksisterande pussa. Pussa overflater må malast med maling som er mest mogleg diffusjonsopen.
- Skilt på husfasaden skal tilpassast bygningen sitt særpreg.
- Eldre vegetasjon er verna og kan ikkje fjernast.

Nye bygg og oppattbygging:

- Ved oppattbygging av bygg etter brann som er markert som verneverdig kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphavelag hovudutforming, materialbruk og detaljering. Søknad om oppattbygging skal leggest fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Eventuelle nybygg skal tilpassast det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering på tomt/bebyggelsesstruktur, bygningsvolumet som storleik (grunnflate og høgde), fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk og farge.
- Dersom tiltaket ikkje kan tilrådest av fylkeskonservatoren, vil det vere heimelsgrunnlag for å kunne avslå søknaden.

5.6.2 H570_1 – Simahaugen

- Området inneheld følgjande verna bygg; våningshuset (1), driftsbygningen/løa (2), smia (3) og sengjebuda (#2 – mogleg mellomalderbygning) på Larsgarden (gnr/bnr 15/5) samt bustadhuset (4) på gnr/bnr 15/932.
- Alle verneverdige bygg skal behalde si noverande plassering, med unntak av sengjebuda som kan flyttast til plasseringa som er vist med #2 i plankartet.
- På gnr/bnr 15/5 kan det etablerast garasje innan området som er merka #3. Nye bygg ut over dette skal ha ei plassering som er tilpassa kulturmiljøet, og skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Nye bygg skal vere tilpassa den verneverdige bebyggelsen på tunet når det gjeld hovudutforming, takvinklar, materialbruk, detaljering og farge.
- Dersom nokon av bygningane vert dokumentert å vere frå mellomalderen og vert erklært automatisk freda må alle bygningsmessige endringar og tiltak – både innvendig og utvendig – ut over reint vedlikehald leggast fram for kulturminneforvaltninga for godkjenning.

5.6.3 H570_2 – Odinhjørnet

- Den delen av eksisterande tilbygg som ligg utanfor byggegrensa er føresett fjerna for å etablere betre fortau og/eller betre siktilhøva langs vegen. Om det er føremålstenleg, kan heile tilbygget, som ikkje er omfatta av vern, rivast. Det kan oppførast nytt tilbygg innanfor byggegrensa føresett at det vert tilpassa bygningen sitt særpreg. Planar om nytt tilbygg skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.

5.6.4 H570_3 – Frikyrkja

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.5 H570_4-5 – Kyrkjegata

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.6 H570_6 – Svendsengarden

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.7 H570_7 – Digerneshuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.8 H570_8 – Grepa-fabrikken/Kunsthuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.9 H570_9 – Kyrkjevøren

- Eksisterande naust og landingsvøren skal bevarast som dei er. Ev. restaurering skal skje etter antikvariske retningslinjer.
- Det kan etablerast promenade gjennom området som vist i plankartet under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med den verneverdige landingsvøren og det verneverdige nauset.
- Dei øvrige delane av omsynssone H570_9 kan nyttast i samsvar med føremålet under føresetnad av at det ikkje kjem i konflikt med omsyna knytt til kulturminna.
- Eksisterande trafo skal rivast og etablerast på ny stad.

5.6.10 H570_10 – Landhandelen

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.11 H570_11 – Brekkehuset, Liadalshuset og Brautasethuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.12 H570_12 – Bruksbutikken, Møre folkehøgskule og sveitservilla

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.13 H570_13 – Bustadmiljø Strandgata

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.14 H570_14 – Trico-bygget

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

5.6.15 H570_15 – Omsynssone kring Kjempehaugen

Omsynssone **H570_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

5.7. BANDLEGGINGSSONE

5.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Areal innan omsynssone **H730_1-2** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

5.8. FØRESEGNOMRÅDE

- **#1** er område der det kan etablerast naust/lager eller oppstilling for båtar jf. §4.1.20
- **#2 og 3** er område der det kan plasserast nye bygg jf. vernebestemmelsane i §5.6.2
- **#4, 5 og 8** er område der det kan etablerast kantstopp for buss jf. §4.2.1.
- **#6** går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentleg ettersyn.
- **#7 og #9** er område med krav til parkeringskjellar
- I **#10** kan det etablerast balkong jf. §4.1.6
- **#11** er område med fritak for parkeringskrav jf. §4.1.1
- **#12** er område for detaljhandel jf. §4.1.1
- **#13** er område for «den kvite byen» jf. §4.1.1
- Dei automatisk freda kulturminna, id. 247192 og 240861, merka **#14** og **#15** er allereie tilstrekkeleg undersøkt og kan bli fjerna utan vilkår.
- Det automatisk freda kulturminnet id. 145282, merka **#16**, er allereie tilstrekkeleg undersøkt, men tidlegare innsamla prøver må daterast før tiltak i samsvar med planen kan gjennomførast.
- Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan verte fastsett.

§6. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Leikplassar skal vere opparbeidde med min. benk/sittegruppe og to leikeapparat før bruksløyve vert gjeve, eller seinast første vekstsesong etter bruksløyve vert gjeve.
- b) Tilstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, fortau/gangveg/gangareal, grøntareal og del av offentlege plassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve på nye bygg eller ved bruksendring. Omfang og grad av opparbeiding skal avtalast med kommunen, t.d. gjennom ein utbyggingsavtale jf. §2.3
- c) Havtor Hovden plass (o_ST2) og «shared space-areale» i Webjørn Svendsen gate (del av SGT2) skal opparbeidast før nye bygg innanfor BKJ1 er ferdigstilt.
- d) Før det kan etablerast nye bygg i områda merka **#7 og #9** skal det opparbeidast parkeringskjellar
- e) Før SKI2 kan etablerast må kryss mellom E39 og Webjørn Svendsen-gate vere stengt.
- f) Parkareal, gangveg og fortau innanfor område H450_1 og H430_1 skal vere opparbeidde før første byggesteg i BKB6 vert teke i bruk.
- g) Før eller samstundes med første søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg innanfor området BKB11, må den delen av tilbygget vist med linesymbol som føresett fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.
- h) Tidlegare innsamla prøver i område merka **#16** må daterast før tiltak i samsvar med planen i dette området kan gjennomførast.
- i) Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet.
- j) Det må utarbeidast tiltaksplan for forureina grunn ved detaljprosjektering.
- k) Tiltak som rører ved Statens Vegvesen sitt veganlegg kan ikkje finne stad før det føreligg ein gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

Stein Aam
-ordførar-

Wenche Solheim
- rådmann-

Vedlegg – Juridisk bindande illustrasjon: Volumkontur med fargelagt funksjonsdeling og kotehøgder utarbeidd av Bucci Arkitektur & Design AS, datert 08.2.2022:

Kommunedelplan for: Ørsta sentrum og Hovdebygda

PlanID:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
1520 2012007		11.06.2015	Ørsta kommunestyre

Revisjon A: Justering etter vedtak i f-sak 20/14, samt justering av § 3.7 vedk. Ørstafjordkryssing

Revisjon B: Endring som følgje av merknader etter 1. gongs offentleg ettersyn og NVE si rasfarekartlegging.

Revisjon C: Endring som følgje av formannskapet sitt vedtak i sak 30/15 den 10.03.2015

Revisjon D: Justert etter 2. g. offentleg ettersyn, klargjøring for godkjenning

Revisjon E: Justert i samsvar med kommunestyret sitt vedtak i sak 60/15 den 11.06.2015

Endra jf. mindre endring i Ørsta formannskap 20.10.2015

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på plankart 2012007-01E, sist revidert 11.06.2015 med tilhøyrande juridisk bindande kartutsnitt.

Tekst som står utanom tekstboksar er bestemmingar knytt til dei einssilde tema/føremål og er juridisk bindande. Tekst i tekstboksar er knytt til konkrete utbyggingsområde der ein har skilt mellom retningslinjer og bestemmingar:

Bestemmingar:

Bestemmingar etter denne føresegna er juridisk bindande (jf. pbl §§11-10 og 11).

Retningslinjer:

Retningslinjer etter denne føresegna er retningsgivande, og skal følgjast så langt som råd. Om ein må fråvike retningslinjene skal grunngjeving gå klart fram av vedtaket/plandokumenta.

§1. - FELLESFØRESEGNER

1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innanfor føresegnområde merka #4 er det tillate med detaljhandel. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for Ørsta sentrum skal det fastsetjast ny avgrensing av detaljhandelssona.</p> <p>Utanfor sentrumskjernen er det høve til å etablere detaljhandel innanfor kvart av delområda Ose/Osborg, Hovdebygda/Ryste, Liadal og sentrum utanom sentrumskjernen, i samsvar med rammene i dei til ei kvar tid gjeldande bestemmingar i "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur", eller tilsvarende. Dette kan til dømes vere daglegvarebutikk som skal gje dekning for delområdet.</p>	<p>Detaljhandel som rettar seg mot ein større del av befolkninga bør lokaliserast i sentrumskjernen.</p> <p>Areal- og volumkrevjande handel bør lokaliserast i- eller nær sentrum eller i Hovdebygda.</p> <p>Lokalisering av privat- og offentleg tenesteyting bør skje etter same prinsipp som for handel.</p>

1.2. ESTETIKK

Ved utforming av byggetiltak skal det takast omsyn til bygde og naturgitte omgjevnader. Det skal visast respekt for lokale særtrekk i byggeskikken, jf. til dømes Ørsta sentrum som "den kvite byen".

Det er eit mål at god arkitektur skal nyttast som eit verkemiddel til å utvikle Ørsta sentrum som ein god tettstad.

1.3. UNIVERSELL UTFORMING

Gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar skal leggest til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

1.4. ENERGI

Ved planlegging og utforming av byggetiltak skal gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sin til ei kvar tid gjeldande klimaplan leggest til grunn.

1.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.5.1 Handtering av overvatn

Ved utbygging av nye område skal handtering av overvatn vurderast særskilt. Ev. avskjeringskanalar, fordrøyingsmagasin o.l. skal vere del av reguleringsplan. Det må også gjerast ei vurdering av nedstraums konsekvensar.

1.5.2 Utbyggingsavtale

For å sikre felles eller naudsynt infrastruktur ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigarar eller utbyggerar, jf pbl §17-2. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal ligge innanfor rammene gitt i pbl §17-3.

1.6. PARKERING

Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan skal kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar for parkering leggest til grunn for dimensjonering av parkeringsdekning.

1.7. BYGGJEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG

1.7.1 Langs vassdrag

Langs dei større vassdraga er det av omsyn til naturverdiar og friluftsjakter definert ei byggjeforbodsgrense jf pbl §11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksveggar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv. Det kan ikkje drivast flatehogst, det kan likevel utførast forsiktig tynningshogst i LNF-område.

1.7.2 Langs sjø

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100m er vegen grense for byggeforbodet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

1.8. KULTURMINNE

Ved alle tiltak (jf. pbl §1-6) eller i plansaker på land eller i sjøen skal tilhøvet til kulturminne avklarast, og regionalt kulturminnemynde skal høyrast dersom kulturminnespørsmålet ikkje er avklara gjennom reguleringsplan.

§2. AREALBRUK

2.1. BYGG OG ANLEGG

2.1.1 Bustad - framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle bustadområde med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
B8, B10, B15,	B1, B2, B4, B5, B6, B7, B9, B11, B12, B13, B14, B16

*Områda med krav om detaljregulering kan også gå inn som del av ein større områdereguleringsplan der dette er føremålstenleg.

Kvart av områda med krav om detaljreguleringsplan skal planleggast samla, med mindre det kan dokumenterast som forsvarleg å dele områda i fleire delområde. For områda B12 og B15 er det fastsett egne krav til samla planlegging jf. §3.5.1.

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggest til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegn/retningsliner for fysisk utforming skal leggest til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.	Innan områda B7, B9 og B12 bør det leggest til rette for konsentrerte utbyggingsformer. For dei andre områda bør minst 50% av bueiningane vere konsentrerte buformer. Areal nær sentrum og i nærleiken av kollektivtrasear skal ha høg arealutnytting. Det må likevel takast omsyn til eksisterande bumiljø.

2.1.2 Bustad - noverande

Bustadområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til bustadføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Innan desse områda kan nye bustader med maks. 4 bueiningar eller tilbygg/påbygg, garasje eller liknande på bebygd eigedom oppførast utan plankrav. Det må då dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller at det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Utbyggingsprosjekt med to eller fleire konsentrerte småhus eller meir enn fire bueiningar skal regulerast.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks %BYA er 30% for frittliggande småhus og 40% for konsentrerte småhus. Mønehøgd og gesimshøgd skal ikkje vere over hhv. 9,0 og 7,0m. Ark kan tillast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgd. Garasjer kan ha maks BYA=50m ² . Garasje kan ikkje ha meir enn ei etg, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje. Garasjer skal normalt plasserast 7m frå køyrebane kant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

2.1.3 Fritidsbustadar – framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle område for fritidsbustadar med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3
	BFR1, BFR2, BFR3, BFR4

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>I samband med reguleringsplan skal det fastsettast byggegrense mot sjøen. Det skal vere ope for ålmenn ferdsle langs sjøen. Langs sjøen kan det ikkje settast opp gjerde eller privatiserast på annan måte som hindrar ferdsle.</p> <p>Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegnar/retningsliner for fysisk utforming skal leggst til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.</p>	

2.1.4 Fritidsbustadar – noverande

Område for fritidsbustadar med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til fritidsbustadar, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye fritidsbustadar kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld ved tilbygging/påbygging på eksisterande bygg.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Maks BRA=100 m² pr. tomt, inkl. veranda, overdekt terrasse og anneks/uthus.</p> <p>Maks gesimshøgde er 4,5m, og maksimal mønehøgde er 6,0m over topp grunnmur. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks. 1,5m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.</p> <p>Plassering og utforming av nye bygg skal tilpassast eksisterande bygg, og ikkje vere nærare sjøen enn fastsett byggegrense.</p> <p>Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.</p>	

2.1.5 Sentrumsføremål

I to avgrensa område innanfor sentrumsføremålet er det fastsett plankrav før nye byggetiltak kan settast i verk, jf. §3.2.2.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innan sentrumsføremålet er det tillate med forretning, kontor, offentleg og privat tenesteyting, kjøpesenter, næring (småskala industriproduksjon, bensinstasjon, hotell, bevertning), sentrumsbustadar, idrettsanlegg,</p>	<p>Freda, verna eller bevaringsverdige bygg eller kulturmiljø skal vidareførast.</p> <p>Det kan opnast for fem etasjer på bygg der det etter ei konkret vurdering er forsvarleg.</p>

samferdsleanlegg og grønstruktur.

Innan sentrumsområdet skal det definerast område der det er tillate med detaljhandel utover grensa på 3000m² BRA i kjøpesenterforskrifta. Inntil oppdatert grense for detaljhandel er fastsett i seinare planprosess, skal føringar gitt i tettstadsanalyse frå 1999 og reguleringsplan RTK-0003 – Ørsta sentrum gjelde.

2.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

I område merka BBH1-2 kan det etablerast nye barnehagar. Ved planlegging av barnehagar skal det leggest til rette for trygg tilkomst til friluftsområde.

I område merka BOP1-2 kan det etablerast offentlig tenesteyting.

Det er krav om reguleringsplan for alle område med arealstatus "framtidig".

Innan område for tenesteyting med arealstatus "noverande" kan eksisterande bygg vidareutviklast.

2.1.7 Fritids- og turismeføremål

Innan område merka BC kan eksisterande campingplass vidareutviklast i samsvar med bestemmelsar fastsett i reguleringsplan RTK-7303 Ose.

2.1.8 Næringsområde – framtidig

Det er krav om reguleringsplan for næringsområde med arealstatus "framtidig". Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
	BN1, BN2, BN3

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggest til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Fornybare energikjelder skal vurderast for alle nye næringsområde.	Maks byggehøgde, utnyttingsgrad m.v. skal vurderast særskilt for den enkelte reguleringsplan med tanke på best mogleg terrengtilpassing og verknad for omgjevnadane. Avkøyrsløysingar og vegsystem skal planleggast i samanheng for heile utbyggingsområdet.

2.1.9 Næringsbygg – noverande

Område for næringsbygg med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til næringsføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye næringsbygg kan oppførast utan plankrav dersom det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld tilbygg/påbygg på eksisterande bygg.

2.1.10 Idrettsanlegg

Innan område merka BAI1 kan det etablerast hestesportanlegg med naudsynte baner, hallar, stallar, innhegningar osv. Hestesportanlegget kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.11 Naust – framtidig

Innan område for naust kan det etablerast naust for oppbevaring av båt, reiskap og utstyr.

Det er krav til detaljreguleringsplan for alle område for naust med arealstatus framtidig.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreiast for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Alle konstruksjonar under kote 2,72 skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p>	<p>Frittstående naust skal normalt ikkje vere større enn 40m² BYA. Ev. behov for større naust må avklarast i reguleringsplan.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnapp, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks. høgde mot sjøen skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p>

2.1.12 Naust – noverande

Bestemmingane skal gjelde for naustområde med arealstatus noverande og ved ev. handsaming av dispensasjon for bygging av naust i LNF-område.

Naustområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til naustføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye naustbygg kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreiast for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Naust skal ikkje vere større enn 40m² BRA.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnappar, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks mønehøgd skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p> <p>Alle konstruksjonar lavare enn dimensjonerande stormflonivå skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p> <p>Det skal etablerast minimum ½ parkeringsplass pr. naust.</p>	

2.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nye- eller vesentleg utviding av eksisterande offentlege vegar skal regulerast. For dei vegklassene der det er aktuelt, skal gang-/sykkelveg planleggast og byggjast samstundes med køyrevegen.

Nye vegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. Der kommunen ikkje har eigne retningslinjer, skal Statens vegvesen sine handbøker leggst til grunn.

2.3. – GRØNTSTRUKTUR

2.3.1 Grønstruktur

Område for grønstruktur skal vere naturprega, men det kan gjerast tilretteleggingstiltak for opphald med. t.d. benkar gangstiar og enkle konstruksjonar knytt til friluftsliv.

Området G1 skal regulerast m.a. for å take i vare kulturminna før det kan gjerast tilretteleggingstiltak.

2.3.2 Naturområde

Innan naturområda er det viktige og svært viktige naturverdiar. Det er forbod mot tiltak etter pbl §1-6 – herunder tiltak knytt til landbruket. Det er heller ikkje tillate med andre tiltak som kan vere til skade for naturinteressene, slik som flatehogst, dyrking, drenering, treslagskifte m.v.

2.3.3 Friområde

Friområde kan opparbeidast med t.d. benkar/sittegrupper, gangveggar/-stiar, enkle konstruksjonar m.v., i samsvar med funksjonen til det enkelte område. Universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

2.3.4 Park

Offentlege parkar skal vere tilgjengelege for alle, og universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

2.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

2.4.1 LNF-område

Innan LNF-områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådelling i samband med tradisjonell stadbunden næring som har direkte tilknytning til landbruket.

2.4.2 LNF-område med spreidd busetnad

Innan LNF-område med spreidd busetnad kan det etablerast nye frittliggande småhus med ev. sekundærhusvære. Innan området LSB1 kan det totalt vere inntil 16 bustadhus. Husa skal førast opp etter følgjande retningsliner og bestemningar:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks BYA er 250m ² inkl. garasje, uthus og parkering. Maks mønehøgde er 9,0m og maks gesimshøgde er 7,0m. Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgde. For garasjer er maks BYA=50m ² , og kan ikkje ha meir enn ei etg. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje oppførast i to etg., men då med maks BYA=42m ² . Garasjer skal normalt plasserast 7m frå vegkant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

2.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Området V1 (framtidig bruk og vern av sjø og vassdrag) skal planleggast i samband med ny reguleringsplan for Ørsta sentrum. Ev. tiltak i sjøområdet skal avklarast gjennom planen. Døme på aktuelle føremål er marina eller liknande.

I Ørstafjorden, område V, inngår føremåla ferdsle, fiske, friluftsliv og naturområde. Det kan ikkje etablerast akvakulturanlegg.

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i sjø eller sjønære areal som er til ulempe eller skade for ankringsplassar, sjømerke, navigasjonsinretningar osb. utan at dette er avklara med rette mynde. Tiltak i sjø skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

§3. OMSYNSSONER

3.1. FARESONER

3.1.1 Rasfare

Innanfor omsynssone merka **H310_1** kan det vere rasfare (snø og steinsprang) jf. temakart for naturfare. Faktisk rasfarenivå og eventuelle sikringstiltak må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

3.1.2 Flaumfare

Areal innan omsynssone merka **H320_1** er utsett for flaumfare eller kjellarflaum jf. temakart for naturfare. Sikringstiltak eller vilkår må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

Omsynssone **H320_2** omfattar 20 m tryggleikssone langs mindre elvar og bekkar. Det kan ikkje førast opp bygg/anlegg innan denne sona utan at det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

Byggeareal i strandsona skal vurderast i høve NGI-rapport 20110232-00-1-R – Ørsta kommune - Flodbølger etter skred frå Åknes (berekning av oppskylling). Nye bygg skal vere sikre etter krava i byggt teknisk forskrift.

Dimensjonerande stormflonivå for Ørsta kommune skal leggest til grunn ved regulering og utbygging. Ombygging av eksisterande bygg som ligg lågare enn dette må vurderast særskilt.

3.1.3 Lausmasseras/Ustabil grunn

Areal innan omsynssone merka **H310_2** kan vere utsett for ustabil byggegrunn eller lausmasseras jf. temakart for naturfare. Grunnstabiliteten og rasfare må vurderast ved regulering eller utbygging.

3.1.4 Brann- og eksplosjonsfare

Innan omsynssone **H350_1** er det arealmessige avgrensingar for å sikre omgjevnadane rundt anlegg som oppbevarer eksplosjonsfarlege stoff. Etablering av tiltak innan denne sona skal vurderast særskilt opp imot bestemmingane om tryggleiksavstand for det aktuelle tiltaket jf. *Forskrift 26. juni 2002 nr. 922 om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff (eksplosivforskrifta)*. Verksemda som driv eksplosivanlegget skal kontaktast.

Aktuelle tryggleiksavstandar: Offentleg veg, kai m.m = 320m. Bustadhus = 480m. Alle objekt (institusjon, skule, barnehage, forsamlingslokale osb.) = 960m.

3.1.5 Høgspenningsanlegg

Innan omsynssone **H370_1** er det strålingsfare frå høgspenningsanlegg. Ved utbygging/regulering innan denne sona må faktisk strålingsnivå dokumenterast i høve den aktuelle utbygginga.

3.2. OMSYNSSONER

3.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Omsynssone **H510_1** omfattar samanhengande landbruksareal utanfor tettstadsgrensa som er viktige for landbruksproduksjon. I desse områda skal omsynet til landbruksinteressene ha særskilt prioritet.

3.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

Omsynssone **H530_1** – omfattar viktige lokale og regionale friluftslivsinteresser og har funksjon som nærfriluftsområde. I desse områda skal omsynet til friluftslivsinteressene ha særskilt prioritet. Det kan

ikkje gjennomførast tiltak som kjem i vesentleg konflikt med friluftssinteressene. Dersom det vert gjeve løyve til tiltak som medfører ulemper for friluftssinteressene, skal det vurderast avbøtande tiltak.

3.2.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Omsynssone **H560_1** omfattar del av tilførsingsområdet for hjortetrekket i Furene, som har regional verdi. I dette området skal viltinteressene knytt til hjortetrekket ivaretakast.

3.2.4 Bevaring av kulturminne (H570)

Omsynssone **H570_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

Omsynssone **H570_2** omfattar viktige nyare tids kulturminne og naturmiljø. Kulturminneinteressene skal ivartakast ved utarbeiding av reguleringsplan eller vurderast særskilt i samband med byggjesøknad. Før kommunen tek stilling til nybygg, ombygging eller riving, skal planane sendast Fylkeskonservatoren for uttale.

Omsynssone **H570_3** omfattar kalkgruva og kalkommen i Hovdebygda. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Det kan likevel gjerast tilretteleggingstiltak i samsvar med underliggende føremål for å gjere kulturminna tilgjengelege.

3.3. BANDLEGGINGSSONE

3.3.1 Bandlagt etter lov om naturvern

Området innan omsynssone **H720_1** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som landskapsvernområde med plantelivsfreding".

Området innan omsynssone **H720_2** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som naturreservat".

Området innan omsynssone **H720_3** er verna gjennom "Forskrift om verneplan for edellauvskog i Møre og Romsdal, vedlegg 31 – freding av Skorgeura naturreservat".

3.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

Areal innan omsynssone **H730_1** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne.

Areal innan omsynssone **H730_2** er bandlagt etter lov om kulturminne. Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

3.3.3 Bandlegging for regulering etter PBL

Område merka **H710_1** er planleggingssoner i dagen kring framtidige trasear for kryssing av Ørstafjorden. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan for vegtrase ligg føre.

Område merka **H710_2** er planleggingssoner i dagen kring framtidig trase for Torvmyrvegen. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan ligg føre.

3.4. SIKRINGSSONE

Området **H130_1** omfattar høgderestriksjonar knytt til Ørsta-Volda lufthamn - Hovden. Ved regulering eller utbygging innan dette området må avstanden til høgderestriksjonsplanet vurderast særskilt. Byggverk eller konstruksjonar kan ikkje bryte høgderestriksjonsplanet.

Innan omsynssone **H190_1** skal det naturlege skogsbildet ivaretakast og flatehogst er ikkje tillate. Hogst i kulturskog kan likevel skje i horisontale striper med maks breidde slik det går fram av fig. 25, jf. NGI-rapport 20120078-01-R, kap. 6. Skogsvegar skal utførast slik at overvatnet ikkje fører til fare for erosjon og ras, jf. vegleiar Skogsveger og skredfare, ISBN: 978-82-7333-178-6, August, 2011. Plukkhogst i naturskog er tillate, så lenge det ikkje endrar skogsbildet.

3.5. GJENNOMFØRINGSSONE

3.5.1 Krav om samla planlegging

Innan omsynssone merka **H810_1** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP1, B12 og BBH2.

Innan omsynssone merka **H810_2** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP2, B og del av B15.

Innan omsynssone merka **H810_3** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda del av B15.

Innan omsynssone merka **H810_4** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området.

Innan omsynssone merka **H810_5** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området. Verneplan for Kyrkjegata (RTK-9105) skal gjelde fram til plan ligg føre.

3.5.2 Område for fornying

Innan omsynssone **H830_1 og 2** – fornying, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl §1-6 før det ligg føre ny reguleringsplan.

3.6. DETALJERINGSSONE

3.6.1 Reguleringsplan skal vidareførast

Område der gjeldande planar skal vidareførast uendra er viste med omsynssoneskravur og nummerering i plankartet. Bestemmelsar gitt i kommunedelplanen gjeld ikkje for desse områda, men skal leggst til grunn ved ev. reguleringsendringar.

Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av "oversikt over reguleringsplanar" (vedlegg).

3.7. FØRESEGNOMRÅDE

Område merka **#1** (tettstadgrense), er ei langsiktig grense for utvikling av tettstaden. Innanfor grensa er utbyggingsomsyna gitt større vekt enn landbruksomsyna. Område som er avsett til LNF-føremål skal likevel ikkje takast i bruk til utbyggingsføremål før ny planrevisjon viser at det er naudsynt.

Område merka **#2** er planleggingssone for kryssing av Ørstafjorden med tunnel. Denne sona skal følgjast opp gjennom seinare planlegging ved kommunedelplan eller reguleringsplan. Restriksjonar knytt til sona gjeld berre tiltak under bakken som kan kome i konflikt med tunnel.

Område merka med **#3** har krav om arkeologisk utgraving jf. krav i gjeldande reguleringsplanar.

Område merka **#4** er område der det er tillete med detaljhandel jf. "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur".

Stein Aam
-ordfører-

Wenche Solheim
- rådmann-

Vedlegg: Oversikt over reguleringsplanar

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkeset - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-ending Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – ending av Ose-Osborg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Videreføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen videreførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet videreførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkonsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamlevegen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkonsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Hauggjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjergarden
71	RTK-0906	Hauggjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkonsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fonnvagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
	RTK-8306	Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Prestebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B, BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygd)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkneseet - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-ending Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – endring av Ose-Osberg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

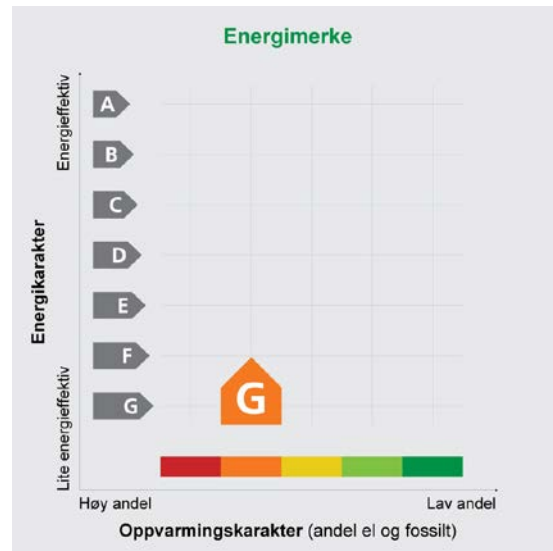
NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen vidareførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet vidareførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkongsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamleveggen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkongsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Hauggjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjergarden
71	RTK-0906	Hauggjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkongsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fonnvagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
	RTK-8306	Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Presebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B, BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygd)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			

Adresse	Vikegeila 6
Postnr	6150
Poststad	ØRSTA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	252
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	179801787
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2018-882007
Dato	07.05.2018

Innmeldt av	Liv Bente Øyehaug
-------------	-------------------



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

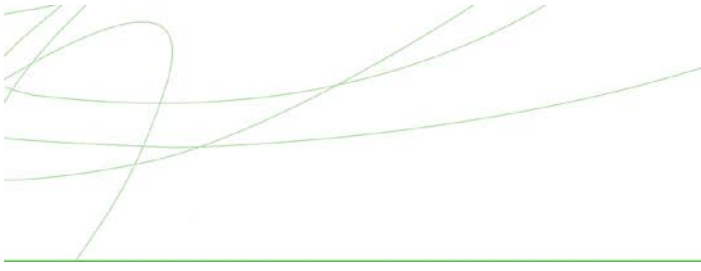
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

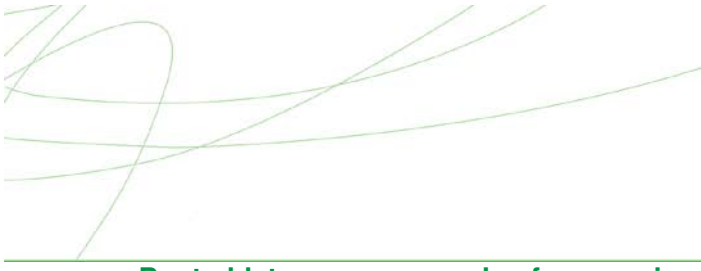
Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Etterisolering av yttertak/loft
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Isolering av loftsluke
- Termografering og tettleiksprøving
- Installering av luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjar
- Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindauge
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggjeår: 1880

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 66

Ant etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindauge: Nei

Teknisk installasjon

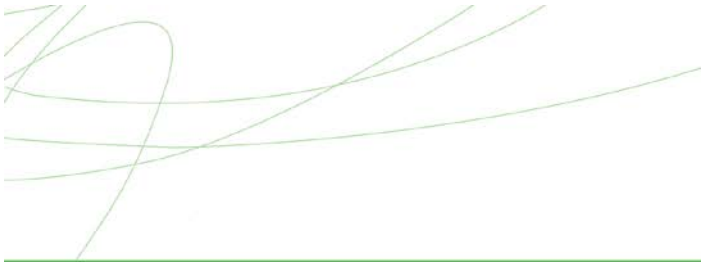
Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjeld for denne eigdommen (vedlegg 1)

Adresse: Vikegeila 6

Postnr. og poststad: 6150 ØRSTA

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.: H0101

Dato: 07.05.2018 13:34:22

Energimerkenummer: A2018-882007

Ansvarleg for energiattesten: Liv Bente Øyehaug

Energimerkinga er utført av: Liv Bente Øyehaug

Gnr: 14

Bnr: 252

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.: 179801787

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montering av tettingslister**

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbildet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindaug/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak/loft

Eit eventuelt kaldt loft kan etterisolerast med isolasjonsmattar eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampspærre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka. Når det gjeld etterisolering av yttertak, er utføringa/metoden avhengig av den tilstanden taket er i.

Tiltak 4: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindspærre på den kalde sida.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 7: Isolering av loftsluke

Ein isolerer loftsluka og tettar ho med tettingslister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjar.

Tiltak 8: Utskifting av vindaug

Ein skiftar ut eit gammalt vindaug som isolerer dårleg, med eit nytt vindaug. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramma).

Tiltak 9: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttetleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slikpumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprossessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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/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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01000925 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Vikegeila 6, 6150 ØRSTA Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 28.01.2025
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no