

VOLDA



SENTRUM - Innholdsrik næringseigedom over 3 plan.

Storgata 8

Prisantydning: 6 000 000,- + omk.



Tommy Sylte

Eigedomsmeklar MNEF / Partner

98239657 | tommy@legaleigedom.no

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning 6 000 000,-

Omkostninger* 151 090,-

Totalt inkl. omk** 6 151 090,-

Kommunale avgifter 47 767,-

Eieform Eiet

Boligtype Forretning/butikk

Byggeår 1979

Tomt 826.5 kvm. Eiertomt





Fakta om næringseiendommen

Oppdragsnr. 47-0010/26
Adresse Storgata 8,
 6100 VOLDA

Beliggenhet

Storgata 8 i Volda er en næringseiendom beliggende i en sentral del av Volda kommune, som ligger i Møre og Romsdal fylke. Regionen er kjent for sin sterke tilknytning til både industri og utdanning, og spiller en viktig rolle i fylkets økonomi. Eiendommen er tilpasset for næringsvirksomhet, noe som kan inkludere kontorlokaler, butikker eller annen kommersiell virksomhet.

Eiendommen ligger godt plassert i sentrum av Volda, noe som gir enkel tilgang til lokale fasiliteter og tjenester. Infrastruktur i området er godt utviklet med tilknytning til offentlig transport, som busser, og det er kort avstand til Volda sentrum. Volda har en egen flyplass, Ørsta-Volda lufthavn, som gir enkel forbindelse til større byer. Nærliggende hovedveier gir god tilgang for både ansatte og kunder.

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 og i salgsoppgave/annonsen.

Innhold

Forretningsbygning/kontorbygning over tre plan og inneholder følgende:

Kjeller:
 Møterom og kontorer. (Lydstudio.),
 Stort laggerrom/tidligere

butikk/utstillingslokale, lagerrom, felles trapperom m/heisesjakt, rømingstrapper og toaletter.

1. etasje:

Hovedinngang 13 kontorer/møterom. vrimleareal, kjøkken, datarom/tek rom, toalett, HWC, felles trapperom m/heisesjakt, rømingstrapp.

2. etasje:

5 kontor/møterom, arkiv, gang, te-kjøkken, fellesareal Teknisk rom. gang og toaletter, trapperom og heisesjakt, rømingstrapp. trappeareal for framtidig 3. etasje.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Balansert ventilasjon med nytt moderne frekvensstyrt aggregat plasserte i teknisk rom mot nordøst i 2.etg type NOVEMA Smart 3 som ble montert av Egset Ventilasjon AS i 2025, forsyner begge seksjoner/hele bygget. Forvarming av innluft fra varmepumpe. Denne oppgraderingen kostet 1,1 mill i 2025.

Tomten

826.5

Tomtens anvendelse:

Tomtens anvendelse er i samsvar med reguleringsformål og er dekket av bygningsmasse, fortau og gategrunn.

Tomtens beskaffenhet:

Tomten ligger med fortau mot offentlig gate og har sørlig orientering.

Tomtens form:

Tomtens form er tilpasset områdets kvadratur og tomtegrense går til midt i gate.

Grunnforhold og fundamentering:

Tomtens anses å ha alminnelig god bæreevne for aktuelt formål. Det er ikke gjort grunnundersøkelse i forbindelse med takseringen.

Parkering

Parkering på offentlig plasser og langs gate.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med nytt moderne frekvensstyrt aggregat plasserte i teknisk rom mot nordøst i 2.etg type NOVEMA Smart 3 som ble montert av Egset Ventilasjon AS i 2025, forsyner begge seksjoner/hele bygget. Forvarming av innluft fra varmepumpe. Denne oppgraderingen kostet 1,1 mill i 2025.

Hvitevarer

Sett inn tekst

Arealbeskrivelser

Forretningsbygg/Kontorbygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 379 kvm Møterom og kontorer. (Lydstudio.), Stort laggerom/tidligere butikk/utstillingslokale, lagerrom, felles trapperom m/heisesjakt, rømingstrapper og toaletter.

1. etasje: 373 kvm Hovedinngang 13 kontorer/møterom. vrimleareal, kjøkken, datarom/tek rom, toalett, HWC, felles trapperom m/heisesjakt, rømingstrapp. 2. etasje: 158 kvm 5 kontor/møterom, arkiv, gang, te-kjøkken, fellesareal Teknisk rom. gang og toaletter, trapperom og heisesjakt, rømingstrapp. trappeareal for framtidig 3. etasje.

Oppgitt areal er hentet fra vedlagt Tilstandsrapport datert den 20.02.2026

Kommentar til arealoppmåling

Areal er hentet fra tidligere verditakst fra Mulvik AS fra 2019, som har beregnet dette ut fra tegninger.

Arealer er beregnet utfra tegninger. Oppgitt areal gjelder kontorareal, Fellesareal kommer i tillegg.

Bygningens samlede BTA er etter dette U.etg. 426,7 m² + 1 .etg 426,7 m² + 2.etg 456,1m² = 1309,5 m²

Etasje

3. etg.

Eierform

Eiet

Byggeår

1979

Byggemåte

Forretningseiendom med bygningssmasse fra 1980. Oppført med

u.etg., 1. etg. og 2. etg. Virksomheten var fra byggeår salgslokaler og lager i u.etg., forretning eksponert mot Storgata i 1. etg. og kontorer i 2. etg. med eksponering mot Storgata og Kyrkjegata. I senere år er anvendelsen justert i samsvar med etterspørsel i leiemarkedet.

Eiendommen er seksjonert i 2 næringsseksjoner, hvorav takstobjektet omfatter seksjon 1 som består av hele 1. etg. med kontorlokaler og hele u. etg. samt deler av 2. etg. som på bilde på side 11 i takstrappporten ikke er markert med blå farge.

Seksjon 1 omfatter u.etg. med enkelt innredet kontor/lager, 1.etg. med kontorer og resterende del av 2. etasje med kontorer. Fellesinngang til 2.etg. for begge seksjoner ligger til fortau langs Kyrkjegata i nord. I tillegg er det hovedinngang mot Storgata for u.etg. og 1.etg. i seksjon 1.

Bygningsmassen er oppført i tidstypisk byggestil og har bærende konstruksjoner i stedstøpt betong i vegger, søyler og dekker. Deler av fasader er i bindingsverk og kledd med steinplater, men noe eksponert betong. Vindusfelter i aluminium og PVC. Det er bygget heisesjakt, men heis er ikke montert. Elektrisk oppvarming, nytt balansert ventilasjonsanlegg. Interiørmessig har bygningen normalt god standard. Mellom bygningen og gate er støpt fortau som er overbygd med utkraget baldakin.

Kontorarealene i seksjon 2 har adkomst fra felles korridor og inneholder 7 kontor/møterom samt internkorridor og minikjøkken. Arealene er i all hovedsak utrustet med laminat på gulv, malt

gl.f.strie og systemvegger samt systemhimlinger med innfelte belysningsarmaturer.

Parkering på offentlig plasser og langs gate.

Bygning generelt:

Betong sålefundamentering på fast grunn. Bæresystem av stedstøpt betong i vegger, dragere/dekker og søyler. Yttervegger av stedstøpt betong, betongsøyler og bindingsverk. Innvendig fremlektet, isolert og platekledd. Utvendig dels steinplater og dels ubehandlet betong. Metallkledning på gesims og baldakin. Aluminiums glassfasader og dørfelter som eksponering mot gaten, noen glass skiftet. Nyere PVC-vinduer i 2.etg. fra 2010. 4 stk trevinduer i kjeller.

Innervegger dels bærende av stedstøpt betong i avstivende skiver inkl. heise- og trappesjakter. Forøvrig lettvegger av bindingsverk og systemvegger. Overflater i det vesentligste av malt glassfiberstrie og tapetserte/malte flater på systemvegger. I trappesjakter pussede/skvett pussede flater og noe lettklinkermur, malt. Brannklassifiserte tredører i kontorer og branncellebegrensende konstruksjoner forøvrig. Ståldører.

Dekker av stedstøpt betong, dels opplagt på betongsøyler. Dekke over 1. og 2. etg. er utkraget mot Kyrkjegata og tidligere opplegg med søylerekke er fjernet. Dels isolert. Støpte baldakiner som overbygg til fortau av betong.

Yttertak av folie med singel og på lastbærende isolasjon over betongdekke. Innvendige taknedløp. Ifølge gitte opplysninger fra Arvid

Hovden ble takteking utbedret ved at det ble sveiset inn ny takfolie lang kanter og over gesimsen i 2013. Det ble da samtidig utbedret noen råtesakder på gesimsen og beslag her ble utbedret i regi av Ørsta Vedlikehald AS.

Betongrappet, ene gjenkledt (mellom u. og 1.etg.). Tretrapp til u.etg. fra fortausinnegang mot Storgata.

Vannrør av kobber, inntak med vannmåler i berederrom u.etg. mot nordøst. Avløpsrør av plast/MA. Brannslanger. Kjøkken og toalettfasiliteter i det enkelte utleieareal.

Balansert ventilasjon med nytt moderne frekvensstyrt aggregat plasserte i teknisk rom mot nordøst i 2.etg type NOVEMA Smart 3 som ble montert av Egset Ventilasjon AS i 2025, forsyner begge seksjoner/hele bygget. Forvarming av innluft fra varmepumpe. Denne oppgraderingen kostet 1,1 mill i 2025.

Elanlegg med hovedtavle i u.etg. med skrusikringer. Nyere fordelingstavler i 1. og 2. etg. med automatsikringer fordeling og driftsteknisk. Varmekabler generelt i u.etg. unntatt bakrom, men det er uklart om disse virker.

Heissjakt er bygd, dekker alle etasjer, klargjort for montering av heigestol og maskin (ikke montert). Bygningen har ikke fyringsanlegg.

Innvendige overflater - 1. etasje: Eldre laminatgulv i kontora og fellesareal. Flisfelt innfor inngangsdør. Våtromsbelegg i toalettrom. Malt strie på vegger og kontorskillevegger, systemhimlingsplater. Lokalene

ominredet til cellekontor i ca. 2012, nye LED-armaturer i 2019.

Innvendige overflater - 2. etasje: Laminat, flytende over etasjeskiller av betong, og i gangarealer og i noen kontorrom er det gjenværende eldre gulvbelegg. Malt glassfiberstrie på stedstøpte vegger. Forøvrig lett- og kontorskillevegger med ferdigbehandlede overflater. Panelovner. Systemhimlinger fra byggeår med innfelte armaturer. Nye LED-armaturer i felles korridor og 5 av 6 kontor i snr. 1.

Innvendige overflater i kjeller: Murvegger, tidligere butikklokale/utstillingslokale nå lagerrom er med eldre teppebelegg på gulvet. malte sponplater på vegger og malt betongdekke. Internt trapp opp til 1. etg. 1. etg. er igjenkledd. Musikkstudiolokale er innredet av leietaker og er ikke besiktiget. Lagerrom med betong på vegger og gulv. Kjeller har oppgraderingsbehov.

Tomtens anvendelse: Tomtens anvendelse er i samsvar med reguleringsformål og er dekket av bygningsmasse, fortau og gategrunn.

Tomtens beskaffenhet: Tomten ligger med fortau mot offentlig gate og har sørlig orientering.

Tomtens form: Tomtens form er tilpasset områdets kvadratur og tomtegrense går til midt i gate.

Grunnforhold og fundamentering: Tomtens anses å ha alminnelig god bæreevne for aktuelt formål. Det er ikke gjort grunnundersøkelse i forbindelse

med takseringen.

Miljø og forurensning: Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

Utbyggingspotensiale: Reguleringsplanen åpner for utvidelse langs Storgata og Kyrkjegata hvor det allerede oppført eldre bolighus. Det er tidligere gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan slik at det åpnes for påbygging av en 3. etg. på takstobjektet. Det er i taksten ikke regnet med utbyggingspotensial av kommersiell betydning. Parkeringsforholdene byr på utfordringer med å øke.

Vedlikehold: Eiendommens vedlikeholdsmessige tilstand vurderes som alminnelig god. Subjektivt behov for vedlikehold og behovsrettet modernisering. Merk: Takteking står foran snarlig fornying.

Utbygging, år: Bygningsmassen ble oppført i 1980. Tomten ble innløst til eiendomstomt i 2012 ved utløp av tidligere festeavtale.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Prisantydning

Kr 6 000 000,- + omk.

Kommunale utgifter

Kr 47 767,- pr. dato 2025

Avgiften pr 2025 og gjelder for vatn, avløp og eignedomsskatt.

Årsprognose for 2026 er kr 43 332,97,-. Dette iflg opplysninger ifrå Volda kommune.

Renovasjon til VØR kommer i tillegg på kr. 9 584,- for renovasjon storhushald (240L rest, 240L papir) for 2026. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Volda 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.

Verditakst

Kr 6 000 000,-

Kjøpers omkostninger

Omkostninger basert på prisantydning:
1. Dokumentavgift 2,5% kr 150 000,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument

Totalt kr 151 090,-

Totalpris

Kr 6 151 090,- (prisantydning) + omk

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Sett inn tekst

Justeringsforpliktelser skatt og mva

For investeringer foretatt på gården de siste 10 årene hvor merverdiavgiften er fradragsført, forutsettes det at Kjøper overtar eventuelle justeringsforpliktelser, jf. merverdiavgiftsloven § 9-7, slik at tilbakeføringsplikt for MVA for selger ikke oppstår. Bakgrunnen for justeringsreglene er følgende: Hvis en investering (f.eks. en ny driftsbygning) først brukes i avgiftspliktig virksomhet i

noen år, før bruken endrer seg til å bli ikke avgiftspliktig, så skal momsfradraget justeres ned når bruken endres til å være ikke-avgiftspliktig. Loven bestemmer at dette skal sees over en 10 års periode. Hvis investeringen f.eks. ble gjort 8 år før salget, så overtar dermed kjøper plikten til å benytte dette i avgiftspliktig virksomhet i 2 år. Dette bør alltid kjøper og selger avklare med sine regnskapsførere ifbm. overtakelsen. Dersom Kjøper ikke skal drive merverdiavgiftspliktig virksomhet på eiendommen og ikke kan overta eventuelle justeringsforpliktelser, må det klart opplyses som forbehold når bud inngis, slik at selger kan ta stilling til dette.

Info leieavtaler

Eiendommen er delvis utleid til flere leietakere innen kontor- og tjenesteytende virksomhet. Leieforholdene har varierende størrelse og løpetid, noe som gir en diversifisert leietakerstruktur og bidrar til stabilitet i leieinntektene.

Samlet årlig kontraktsfestet leie utgjør p.t. ca. kr 567 421. Leieinntektene fordeler seg på flere mindre kontor- og næringsarealer, samt lagerareal i kjeller.

Flere av leieavtalene har langsiktige løpetider, med kontraktsutløp hovedsakelig i perioden 2031-2036, noe som bidrar til forutsigbarhet i fremtidige leieinntekter. Eiendommen har også enkelte kortere avtaler.

Det foreligger enkelte ledige kontorarealer i både 1. og 2. etasje, med størrelser fra ca. 11 m til 29 m, samt enkelte mindre arealer. Disse representerer et potensial for økte

leieinntekter ved nyutleie.

I tillegg er det utleid lagerareal i kjeller på ca. 15 m.

Fullstendig oversikt over leietakere, arealer, leieinntekter og kontraktsforhold fremgår av leietakeroversikt vedlagt salgsoppgaven.

Diverse

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):
- Taktekking

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Drenering
- Vinduer, yttervegger
- Dgrer, yttervegger
- Utvendig kledning og overflate
- Innvendig overflate
- Dgrer, innvendig
- Kledning og overflate
- Primaerkonstruksjon for yttertak
- Gesimser, takrenner og nedlgp
- Annet fast inventar
- Innvendige trapper
- VVS-installasjoner, generelt
- Ledningsnett for saniteerinstallasjoner
- Brannsløkking
- Installasjoner for hovedfordeling
- Belysning
- Elektrisk belysningsutstyr
- Utendagrs, generelt

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Heiser

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.

Forurensning og miljø

Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energimerking på denne bolig.

Les:

<https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/kjopeleie-bolig1/kva-kan-eg-krevje/>

Eier

Birger Løken Eigedomsselskap AS
tlf. 484 79 466

Betegnelse

Kommunennummer 1577
Gårdsnummer 19
Bruksnummer 993

Bebyggelse

Volda har en befolkning på rundt 9 000 innbyggere. Byen er kjent for sin universitetsskultur, med Høgskulen i Volda som tiltrekker seg studenter fra hele landet, noe som gir et dynamisk og ungdommelig preg til byen. Det varierte befolkningsgrunnlaget gir flere potensielle markeder for næringsdrift, inkludert tjenester rettet mot studenter, akademikere og fastboende.

Avstand til nærliggende områder:

- Ørsta: ca. 10 km
- Ålesund: ca. 60 km

- Molde: ca. 110 km
- Bergen: ca. 285 km
- Oslo: ca. 470 km

Vann/vei/kloakk

Vei:

Adkomst via offentlig gate.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan:

Nåværende forretningsområde iflg. kommunedelplan for Volda sentrum, gjeldende fra 18.06.2009. Kommunedelplanen henviser til Ridderstremplanen som fortsatt gjeldende for reguleringen.

Reguleringsplan:

Forretning. Eiendommen ligger i areal regulert gjennom Ridderstrgmsplanen fra 1987. Selvom planen er bekreftet som fortsatt gjeldende iflg. kommunedelplan, er man kjent med at det er igangsatt prosess med ny sentrumsplan men uten at det foreligger noen resultater.

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Det oppfordres til å nevne ønsket overtagelse i evt. bud.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig oppført i 1979 i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for boliger oppført i denne

perioden.

Det foreligger ferdigattest datert 02.04.2012 i forbindelse med bruksendring.

Følgende tegninger er innhentet fra kommunens arkiver: tegninger datert 15.09.1978, 16.04.2002 og 11.02.2003.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

Betalingsvilkår

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkl. omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto - samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån - skal være disponibelt hos megler senest to dager før overtakelse.

Pengeheftelser

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Servitutter

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

1577/19/993/1:

06.03.1930 - Dokumentnr: 900059 - Rettighet

Rettighetshaver: Volda Kommune Elverk

Org.nr: 971 028 912
 LEIEAVTALE
 Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:38
 Gjelder denne registerenheten med flere

 Diverse påtegning
 Rettshavar:
 TUSSA NETT AS

19.07.1989 - Dokumentnr: 3188 -
 Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 1
 Formål: Næring
 Sameiebrøk: 859/1000
 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2
 SEKSJONER

15.03.1995 - Dokumentnr: 1121 -
 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
 Endret seksjon:
 Snr: 1
 Formål: Næring
 Sameiebrøk: 815/1000

11.07.2012 - Dokumentnr: 566128 -
 Omnummerering
 Tidligere: Knr:1519 Gnr:19 Bnr:38
 Fnr:13 Snr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1851394 -
 Omnummerering ved kommuneending
 Tidligere: Knr:1519 Gnr:19 Bnr:993
 Snr:1

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) - L01.06.2018 nr. 23. Det følger av loven at megler bl.a. har plikt til å gjennomføre kundekontroll. I de tilfeller hvor kunden er juridisk person skal megler også kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere. Med reelle rettighetshavere menes fysiske

personer som eier eller kontrollerer mer enn 25% av eierandelene i selskapet. Partene må bidra til at kundekontrollen lar seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Megler plikter å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Ved slik rapportering vil ikke partene blir varslet. 20.03.2026

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte egenerklæringskjema.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet mellom partene reguleres av avhendingslova (L03.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eiendom)

Dokumenter på forespørsel

Reguleringsbestemmelser, festekontrakt (i de tilfeller tomten er festet) og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse utleveres på forespørsel til megler.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert





















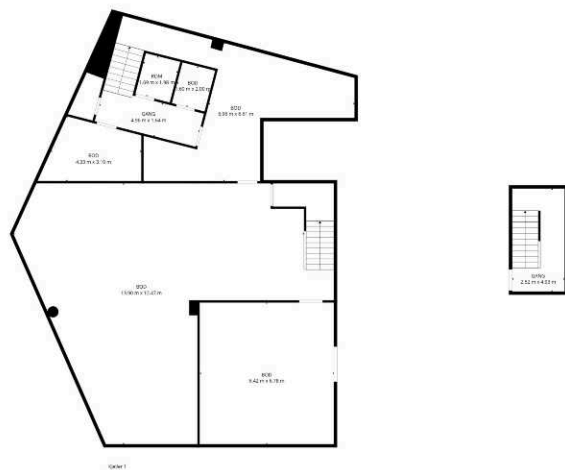
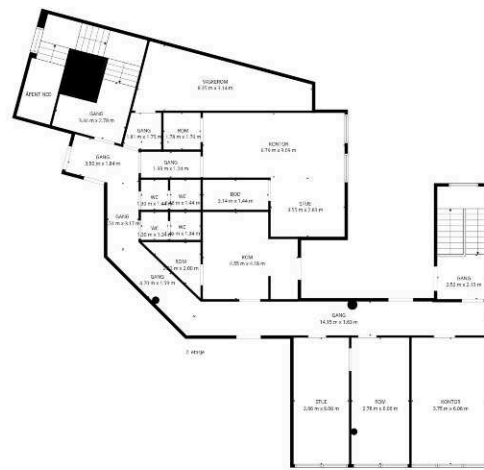
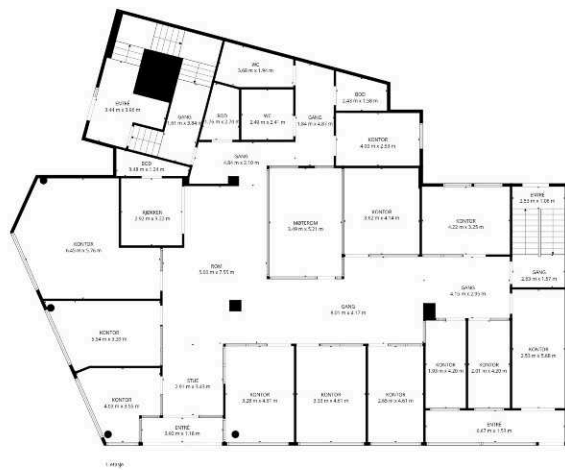












BRA: 552 m2

Kjeller 1: 4 m2, 1. etasje: 355 m2, 2. etasje: 193 m2
 S-ROM: BOD: 243 m2, GANG: 59 m2, UDEFINERT: 4 m2,
 ENTRÉ: 8 m2, VASKEROM: 20 m2, ÅPENT NED: 5 m2,
 VEGGER: 43 m2

1. Etg.



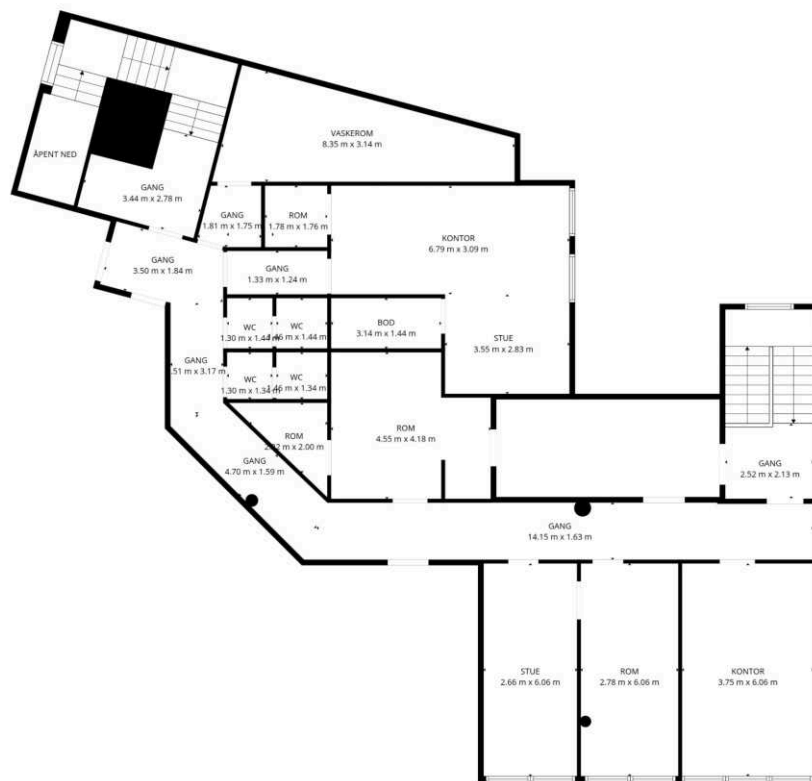
BRA: 552 m²

Kjeller 1: 4 m², 1. etasje: 355 m², 2. etasje: 193 m²
 S-ROM: BOD: 243 m², GANG: 59 m², UDEFINERT: 4 m²,
 ENTRÉ: 8 m², VASKEROM: 20 m², ÅPENT NED: 5 m²,
 VEGGER: 43 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSVAR Å VÆRE NØYTRT PÅTILTELSE, MEN IKKE GARANTERT.

3D tegningene og plantegningene er ikke målbare og overflatebehandlingene er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

1. Etg.

**BRA: 552 m²**

Kjeller 1: 4 m², 1. etasje: 355 m², 2. etasje: 193 m²
 S-ROM: BOD: 243 m², GANG: 59 m², UDEFINERT: 4 m²,
 ENTRÉ: 8 m², VASKEROM: 20 m², ÅPENT NED: 5 m²,
 VEGGER: 43 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE NÆRET PÅTILFELIGE, MEN IKKE GARANTERT.

3D tegningene og plantegningene er ikke målbare og overflatebehandlingene er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

1. Etg.



BRA: 552 m²

Kjeller 1: 4 m², 1. etasje: 355 m², 2. etasje: 193 m²
 S-ROM: BOD: 243 m², GANG: 59 m², UDEFINERT: 4 m²,
 ENTRÉ: 8 m², VASKEROM: 20 m², ÅPENT NED: 5 m²,
 VEGGER: 43 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE NÆST PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERT.

3D tegningene og plantegningene er ikke målbare og overflatebehandlingene er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Vilkår

Ved kjøp av fast eiendom er det selve grunnen med påstående bygningsmasse som skifter eier. Grunneieren har fri rådighet over eiendommen innenfor de begrensninger som følger av gjeldende lovgivning og andres særlige rettigheter til bruk av grunnen. Ved at eiendomsretten omfatter de rådighetsformer som ikke er positivt unntatt ved lov eller særlig er rettigheter for andre enn eieren, sies det ofte at eiendomsretten er negativt avgrenset. I de tilfeller hvor tomten er festet er det inngått et leieforhold mellom en grunneier (bortfester) og fester/leietager. Det er retten til å leie/feste tomten som skifter eier. Avtalen som regulerer leieforholdet kalles festekontrakt og vil ofte (normalt) være tinglyst som heftelse på bortfesterens eiendom. Dersom festeretten er tinglyst kan den pantsettes. Festeren betaler som regel en årlig leie (festeavgift) til bortfester.

Opplysninger som fremgår i denne salgsoppgaven er i hovedsak gitt av nåværende eier. Megler har også innhentet informasjon fra andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til selv å foreta undersøkelser som kan ha betydning for eventuelle handlingsvalg forbundet med bud/kjøp av eiendommen.

Det oppfordres spesielt til å:

- Besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningskyndig person.
- Undersøke vann- og kloakkforhold med kommunen.
- Undersøke reguleringsforhold med kommunen.
- Undersøke sluk/avløp på bad.

Interessenter som mottar informasjon som oppfattes ikke å sammenfalle med informasjonen gitt i salgsoppgaven oppfordres til å ta dette opp med megler snarest.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

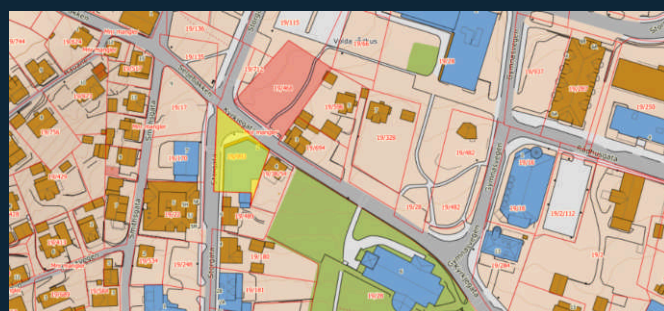
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.



Tilstandsrapport med verditakst

Næringseiendom
Storgata 8 - SNR. 1, 6100 VOLDA

Gnr 19: Bnr 993
1577 Volda KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per

kr 6 000 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	7
3.1 - Eiendommer	8
3.2 - Storgata 8	9
4 - Verdivurdering	14
4.1 - Storgata 8	14
4.2 - Teknisk verdi	17
5 - Tilstandsrapport	19
5.1 - Storgata 8	21
6 - Vedlegg og kilder	40
7 - Forutsetninger	41
8 - Ansvarlig takstingeniør	43
9 - Versjoner av rapporten	44

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Sammendrag av eiendom og tomt

Forretningseiendom oppført i 1980 med u.etg., 1. og 2. etasje, seksjonert i to næringsseksjoner hvor takstobjektet (snr. 2) hovedsakelig består av kontorer i 2. etasje. Bygget har fellesinngang til 2. etasje fra fortau langs Kyrkjegata i nord, og ytterligere hovedinngang mot Storgata for u.etg. og 1. etg. i snr. 1. Bærende konstruksjoner er i stedstøpt betong med fasadepartier i bindingsverk kledd med Steni-plater, vindusfelter i aluminium/PVC, heissjakt er etablert (heis ikke montert), nytt balansert ventilasjonsanlegg, og interiør med normalt god standard; fortauet er overbygd med utkraget baldakin. Regulert til forretning i henhold til Ridderstrømsplanen og kommunedelplan for Volda sentrum; sentral beliggenhet med god infrastruktur, men begrenset parkering på egen grunn (parkering på offentlige plasser og langs gate). Det foreligger tidligere dispensasjon som åpner for mulig påbygg av 3. etasje; tomten er i hovedsak dekket av bygningsmasse, fortau og gategrunn, med alminnelig antatt bæreevne. Vedlikeholdstilstanden er vurdert som alminnelig god, men takteking står foran snarlig fornying.

Sammendrag av tilstand

Bæresystem og etasjeskillere i stedstøpt betong fremstår uten vesentlige avvik (TG1). Ventilasjon er vesentlig oppgradert i 2025 (TG0), oppvarming skjer med panelovner og varmepumpe i 1. etg. Kritiske/priorterte tiltak gjelder tak: takteking med påviste lekkasjer i trapperom (TG3) og slitt tekking/beslag ved gesims og taknedløp (TG2) med behov for snarlig omteking og utbedringer. Drenering antas fra byggeår med overskredet forventet levetid (TG2); videre undersøkelser anbefales og utskifting må påregnes på sikt, særlig ved økt bruk av kjeller. Fasader har løse/slitte Steni-plater (TG2), innvendige overflater og enkelte gulv (laminat i 1. etg.) har tydelig slitasje (TG2), og flere innvendige/utvendige dører er slitt eller skadet (TG2). Belysning er delvis oppgradert til LED, men gjenværende armaturer og anlegg i kjeller bør fornyes (TG2); hovedtavle i kjeller har skrusikringer og bør oppgraderes ved økt bruk (TG2). Varmtvannsbereider er gammel (TG2), varmekabler i fortau har eldre styring (TG2), enkelte brannslanger er modne for utskifting (TG2), kjellervinduer i tre anbefales skiftet (TG2). Fundamentering vurderes som tilfredsstillende uten setningskader; ved eventuelt påbygg må geotekniske undersøkelser påregnes som følge av områdeskred/kvikkleire-vurderinger.

Sammendrag av leievurderinger og nettokapitalisering

- Forutsetninger: Risikofri rente 4,26 % (10-års nullkupong per 12.02.2026) og inflasjon 2 %.
- Risiko (påslag i kontantstrømsverdsettelsen):
 - Markedsrisiko 2,3 %: Ledighet (6 kontorer + 1 kjeller), lav omsetningsaktivitet, exit yield ca. 10 %.
 - Objektrisiko 2,0 %: Eldre bygningsmasse og oppgraderingsbehov, begrenset energieffektivitet utover nytt ventilasjonsanlegg.
 - Eiendomsrisiko 2,0 %: Sentralt beliggende, men svake parkeringsforhold; evt. påbygg kan utløse krav (parkering/kvikkleirekartlegging).

- Renterisiko 1,5 %: Forventning om stabiliserende/fallende renter; kontantstrøm vurderes robust mot moderate renteendringer.
-
- Ledighet: Skjønnsmessig 15 % av potensiell leie ca. 900 000 kr ☐ fradrag 135 000 kr ☐ justert leie 765 000 kr.
- Inntekter: Dagens leie 602 174 kr; potensial for ledige arealer 302 700 kr; fullt utleid potensial ca. 904 874 kr (avrundet 900 000 kr).
- Kostnader: Årlige eierkostnader (avgifter, eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold, administrasjon) ca. 160 000 kr.

Dette danner grunnlag for kontantstrømsbasert verdsettelse/nettokapitalisering av eiendommen.

Kunde/rekvirent

Birger Løken Eiendomsselskap AS

Formål med taksten

Salg av næingeiendom, snr. 2

Egne forutsetninger

I verdivurderingen benyttes ofte flere ulike metoder for å komme frem til en konklusjon. Kontantstrømanalyse, nettokapitalisering, teknisk verdi og sammenlignende taksering er eksempler på metoder som ofte benyttes i forbindelse med taksering av næringseiendom. I tillegg kan tomtebelastningsmetoden (residualverdi-metoden) benyttes ved vurdering av tomteverdi. Hvilke metoder som benyttes og vektlegges vil være avhengig av egenskaper og forhold ved den enkelte eiendommen.

Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet. Verdien av driftstilbehør som eksempelvis maskiner, kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunlaget.

Oppdragsgiver må umiddelbart etter mottak lese rapporten nøye for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at huseier/selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper eller leietaker. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas eller endres i rapporten, skal undertegnede takstingeniør gis skriftlig beskjed om dette umiddelbart.

Verdi

kr 6 000 000

Dato verdsetting

Befaringsdato

21.01.2026

Tilstede på befaringen

Maren Leikanger Løken og Arvid Hovden

Takstingeniør

Lars Olav Tvergrov

lars.olav@oseing.no

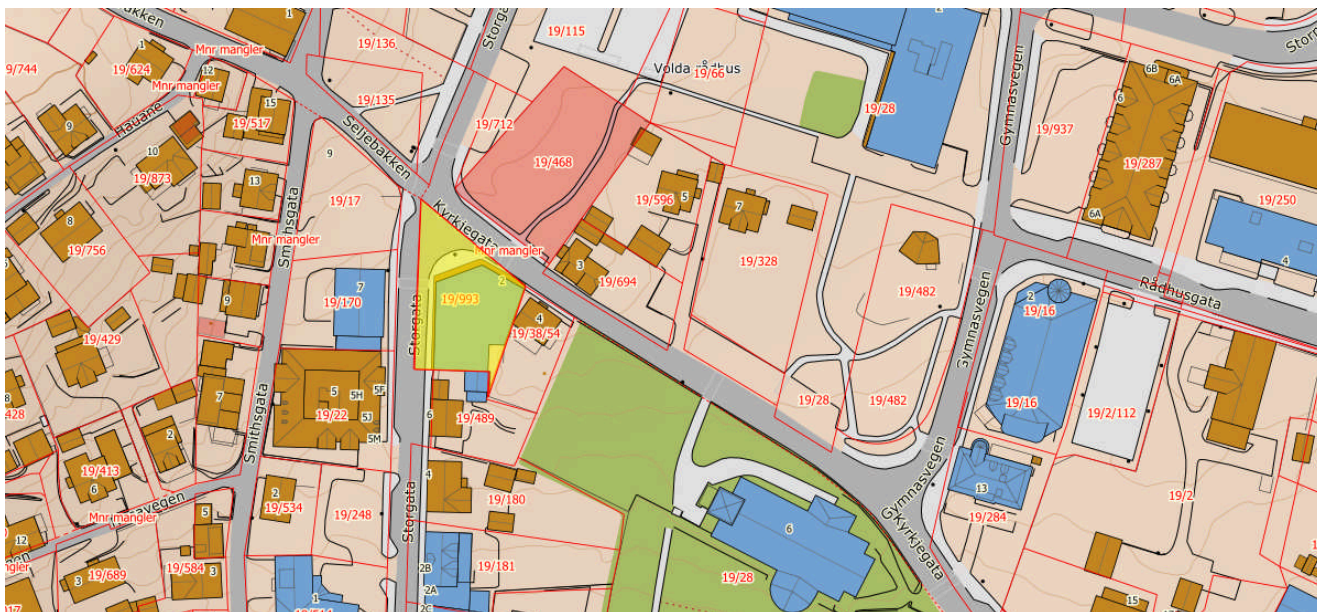
Tlf. 90891944

20.02.2026

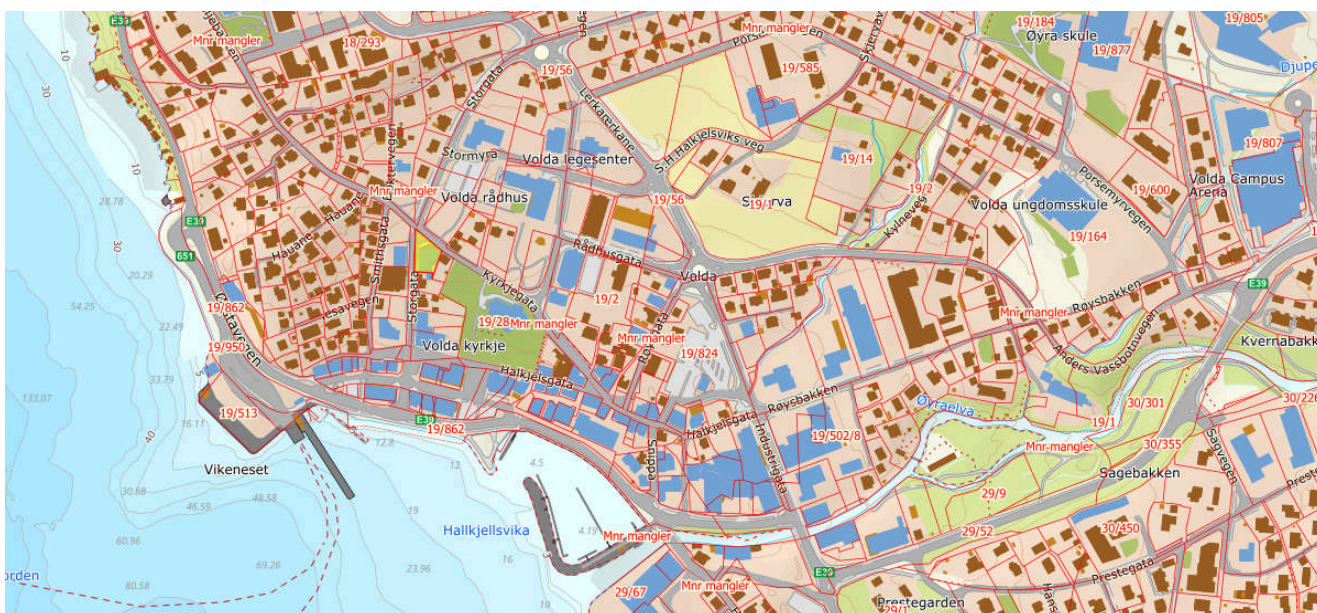


Lars Olav Tvergrov

(Oppdrag: 4aec3058-8326-4592-be1f-8a2dd28c60a5 - version 1)



Eiendommen ligger på hjørnet mellom Storgata og Kyrkejegata i Volda sentrum.



Eiendommen ligger sentralt i Volda sentrum like ved ved kirka, kulturhuset, rådhus og bank.

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Snr. 2 i Storgata 8 i Volda er en næringseiendom beliggende i en sentral del av Volda kommune, som ligger i Møre og Romsdal fylke. Regionen er kjent for sin sterke tilknytning til både industri og utdanning, og spiller en viktig rolle i fylkets økonomi. Eiendommen er tilpasset for næringsvirksomhet, noe som kan inkludere kontorlokaler, butikker eller annen kommersiell virksomhet.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen ligger godt plassert i sentrum av Volda, noe som gir enkel tilgang til lokale fasiliteter og tjenester. Infrastruktur i området er godt utviklet med tilknytning til offentlig transport, som busser, og det er kort avstand til Volda sentrum. Volda har en egen flyplass, Ørsta-Volda lufthavn, som gir enkel forbindelse til større byer. Nærliggende hovedveier gir god tilgang for både ansatte og kunder.

Befolkningsgrunnlag

Volda har en befolkning på rundt 9 000 innbyggere. Byen er kjent for sin universitetskultur, med Høgskulen i Volda som tiltrekker seg studenter fra hele landet, noe som gir et dynamisk og ungdommelig preg til byen. Det varierte befolkningsgrunnlaget gir flere potensielle markeder for næringsdrift, inkludert tjenester rettet mot studenter, akademikere og fastboende.

Avstand til nærliggende områder

- Ørsta: ca. 10 km
- Ålesund: ca. 60 km
- Molde: ca. 110 km
- Bergen: ca. 285 km
- Oslo: ca. 470 km

Oppsummering

Kyrkjegata 2 i Volda representerer en attraktiv beliggenhet for næringseiendom med gode infrastrukturelle forbindelser og et mangfoldig befolkningsgrunnlag. Eiendommens sentrale plassering i Volda, samt nærheten til utdanningsinstitusjoner og rekreasjonsområder, styrker dens potensial som en strategisk plassering for butikker og kontorer. Gode forbindelser til nærliggende områder, både via vei og fly, gjør det enkelt å opprettholde logistiske forbindelser.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel

Kommune 1577 VOLDA
Gårdsnummer 19
Bruksnummer 993

Hjemmelshavere

Birger Løken Eiendomsselskap 81,5%
AS - Snr 1
Hovden Invistering AS - Snr. 2 18,5%

Eierform

Eiet tomt

Tomteareal

826.5m²

Totalt tomteareal 826.5m²

3.2 STORGATA 8

Forretningsbygning/ kontorbygning

Storgata 8 - SNR. 1
6100 VOLDA

BTA	910 m ²
Byggeår	1979
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
Kommune	1577
Gårdsnr.	19
Bruksnr.	993



KJELLER

BTA	379 m ²	Møterom og kontorer. (Lydstudio.) Stort laggerom/tidligere butikk/utstillingslokale, lagerrom, felles trapperom m/ heisesjakt, rømningstrapp og toaletter. Samlet seksjonsareal inkl and fellesareal er ca 418 m ² Areal er hetet fra tidligere takst.)
-----	--------------------	--

HOVEDETASJE 1

BTA	373 m ²	Hovedinngang 13 kontorer/møterom, vrangleareal, kjøkken, datarom/tek rom, toalett og HWC. Felles trapperom m/heisesjakt, rømningstrapp. Salet seksjonsareal inkl andel fellesareal er ca 417 m ²
-----	--------------------	---

2. ETASJE

BTA	158 m ²	Seksjon 1 5 kontor/møterom, arkiv, gang, te-kjøkken. Fellesareal Teknisk rom, gang og toaletter, trapperom og heisesjakt, rømningstrapp. trappeareal for framtidig 3.etg. (i tillegg til oppgitt areal) Samlet areal inkl, andel fellesareal er ca 268 m ² Tilstøter seksjon 2 som har areal på ca. 170 m ²
-----	--------------------	--

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Bygning generelt:

Betong sålefundamentering på fast grunn. Bæresystem av stedstøpt betong i vegger, dragere/
dekker og søyler.

Yttervegger av stedstøpt betong, betongsøyler og bindingsverk. Innvendig fremlektet, isolert
og platekledt. Utvendig dels steniplater og dels ubehandlet betong. Metallkledning på
gesimser og baldakin. Aluminiums glassfasader og dørfelter som eksponering mot gaten, noen
glass skiftet. Nyere PVC-vinduer i 2.etg. fra 2010.

4 stk trevinduer i kjeller.

Innervegger dels bærende av stedstøpt betong i avstivende skiver inkl. heise- og trappesjakter. Forøvrig lettvegger av bindingsverk og systemvegger. Overflater i det vesentligste av malt glassfiberstrie og tapetserte/malte flater på systemvegger. I trappesjakter pussede/skvett pussede flater og noe lettklinkermur, malt. Brannklassifiserte tredører i kontorer og branncellebegrensende konstruksjoner forøvrig. Ståldører.

Dekker av stedstøpt betong, dels opplagt på betongsøyler. Dekke over 1. og 2. etg. er utkraget mot Kyrkjegata og tidligere opplegg med søylerekke er fjernet. Dels isolert. Støpte baldakiner som overbygg til fortau av betong.

Yttertak av folie med singel og på lastbærende isolasjon over betongdekke. Innvendige taknedløp.

Ifølge gitte opplysninger fra Arvid Hovden ble taktekkning utbedret ved at det ble sveiset inn ny takfolie lang kanter og over gesimsen i 2013. Det ble da samtidig utbedret noen råtesakder på gesimsen og beslag her ble utbedret i regi av Ørsta Vedlikehald. AS

Betongrappert, ene gjenkledt (mellom u. og 1.etg.). Tretrapp til u.etg. fra fortausingang mot Storgata.

Vannrør av kobber, inntak med vannmåler i berederrom u.etg. mot nordøst. Avløpsrør av plast/MA. Brannslanger. Kjøkken og toalettfasiliteter i det enkelte utleieareal.

Balansert ventilasjon med nytt moderne frekvensstyrt aggregat plasserte i teknisk rom mot nordøst i 2.etg type NOVEMA Smart 3 som ble montert av Egset Ventilasjon AS i 2025, forsyner begge seksjoner/hele bygget. Forvarming av innluft fra varmepumpe. Denne oppgraderingen kostet 1,1 mill i 2025.

Elanlegg med hovedtavle i u.etg. med skrusikringer. Nyere fordelingstavler i 1. og 2. etg. med automatsikringer fordeling og driftsteknisk. Varmekabler generelt i u.etg. unntatt bakrom, men det er uklart om disse virker.

Heissjakt er bygd, dekker alle etasjer, klargjort for montering av heisestol og maskin (ikke montert). Bygningen har ikke fyringsanlegg.

Innvendige overflater - 1. etasje

Eldre laminatgulv i kontora og fellesareal. Flisfelt innfor inngangsdør. Våtromsbelegg i toalettromma.

Malt strie på vegger og kontorskillevegger, systemhimlingsplater. Lokalene ominnredet til cellekontor i ca. 2012, nye LED-armaturer i 2019.

Innvendige overflater - 2. etasje

Laminat, flytende over etasjeskiller av betong, og i gangarealer og i noen kontorrom er det gjenværende eldre gulvbelegg.

Malt glassfiberstrie på stedstøpte vegger. Forøvrig lett- og kontorskillevegger med ferdigbehandlede overflater. Panelovner.

Systemhimlinger fra byggeår med innfelte armaturer. Nye LED-armaturer i felles korridor og 5 av 6 kontor i snr. 1.

Innvendige overflater i kjeller.

Murvegger, tidligere butikklokale/utsillingslokale nå lagerrom er med eldre teppebelegg på gulvet. malte sponplater på vegger og malt betongdekke.

Intertrapp opp til 1. etg. 1. etg. er igjenkledd. Musikkestudiolokale er innredet av leietaker og er ikke besiktiget.

Lagerrom med betong på vegger og gulv. Kjeller har oppgraderingsbehov.

Kommentar areal:

Areal er hentet fra tidligere verditakst fra Mulvik AS fra 2019, som har beregnet dette ut fra tegninger.

Arealer er beregnet ut fra tegninger. Oppgitt areal gjelder kontorareal, Fellesareal kommer i tillegg.

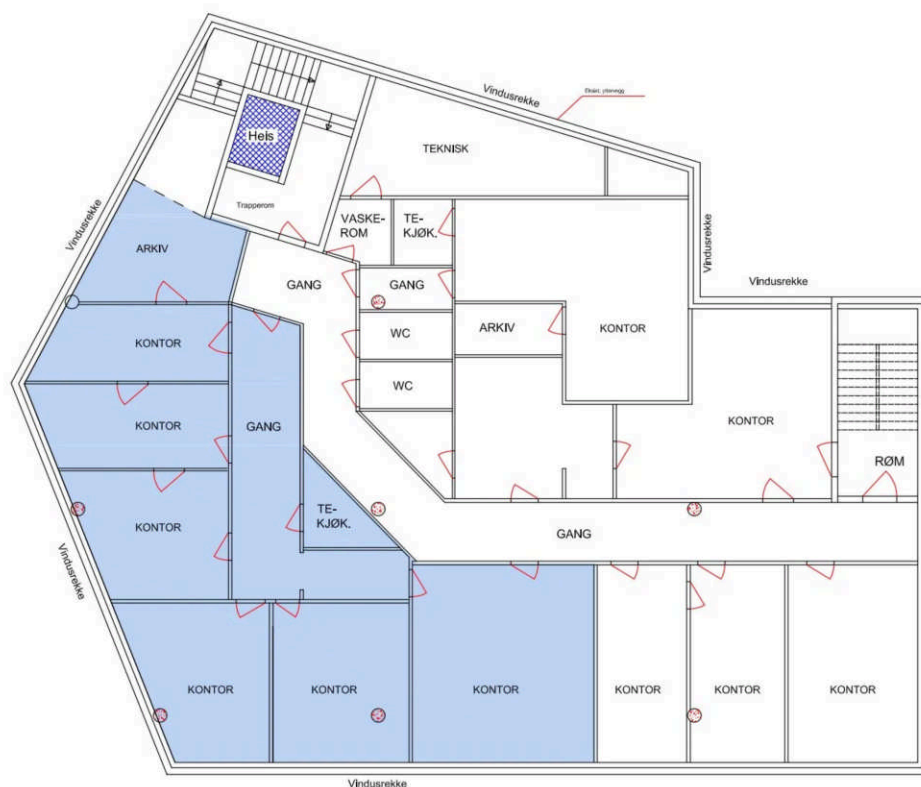
Bygningens samlede BTA er etter dette U.etg. 426,7 m² + 1.etg 426,7 m² + 2.etg 456,1 m² = 1309,5 m²

Beskrivelse av bygning

Forretningseiendom med bygningsmasse fra 1980. Oppført med u.etg., 1. etg. og 2. etg.

Virksomheten var fra byggeår salgslokaler og lager i u.etg., forretning eksponert mot Storgata i 1. etg. og kontorer i 2. etg. med eksponering mot Storgata og Kyrkjegata. I senere år er anvendelsen justert i samsvar med etterspørsel i leiemarkedet.

Eiendommen er seksjonert i 2 næringsseksjoner, hvorav takstobjektet omfatter seksjon 1 som består av hele 1. etg. med kontorlokaler og hele u. etg. samt deler av 2. etg. som på bilde nedenfor **ikke** er markert med blå farge.



Seksjon 1 omfatter u.etg. med enkelt innredet kontor/lager, 1.etg. med kontorer og resterende del av 2. etasje med kontorer.

Fellesinngang til 2.etg. for begge seksjoner ligger til fortau langs Kyrkjegata i nord. I tillegg er det hovedinngang mot Storgata for u.etg. og 1.etg. i seksjon 1.

Bygningsmassen er oppført i tidstypisk byggestil og har bærende konstruksjoner i stedstøpt betong i vegger, søyler og dekker. Deler av fasader er i bindingsverk og kledt med steniplater, men noe eksponert betong. Vindusfelter i aluminium og PVC. Det er bygget heisesjakt, men heis er ikke montert. Elektrisk oppvarming, nytt balansert ventilasjonsanlegg. Interiørmessig har bygningen normalt god standard.

Mellom bygningen og gate er støpt fortau som er overbygd med utkraget baldakin.

Kontorarealene i seksjon 2 har adkomst fra felles korridor og inneholder 7 kontor/møterom samt internkorridor og minikjøkken. Arealene er i all hovedsak utrustet med laminat på gulv, malt gl.f.strie og systemvegger samt systemhimlinger med innfelte belysningsarmaturer.

Parkering på offentlig plasser og langs gate.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Kommunedelplan:

Nåværende forretningsområde iflg. kommunedelplan for Volda sentrum, gjeldende fra 18.06.2009. Kommunedelplanen henviser til Ridderstrømsplanen som fortsatt gjeldende for reguleringen.

Reguleringsplan:

Forretning. Eiendommen ligger i areal regulert gjennom Ridderstrømsplanen fra 1987. Selv om planen er bekreftet som fortsatt gjeldende iflg. kommunedelplan, er man kjent med at det er igangsatt prosess med ny sentrumsplan men uten at det foreligger noen resultater.



Tomtens anvendelse:

Tomtens anvendelse er i samsvar med reguleringsformål og er dekket av bygningsmasse, fortau og gategrunn.

Tomtens beskaffenhet:

Tomten ligger med fortau mot offentlig gate og har sørlig orientering.

Tomtens form:

Tomtens form er tilpasset områdets kvadratur og tomtegrense går til midt i gate.

Grunnforhold og fundamentering:

Tomtens anses å ha alminnelig god bæreevne for aktuelt formål. Det er ikke gjort grunnundersøkelse i forbindelse med takseringen.

Miljø og forurensning:

Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger.

Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

Utbyggingspotensiale:

Reguleringsplanen åpner for utvidelse langs Storgata og Kyrkjegata hvor det allerede oppført eldre bolighus.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan slik at det åpnes for påbygging av en 3. etg. på takstobjektet.

Det er i taksten ikke regnet med utbyggingspotensial av kommersiell betydning.

Parkeringsforholdene byr på utfordringer med å øke.

Vedlikehold:

Eiendommens vedlikeholdsmessige tilstand vurderes som alminnelig god. Subjektivt behov for vedlikehold og behovsrettet modernisering.

Merk: Takteking står foran snarlig fornying.

Utbygging, år:

Bygningsmassen ble oppført i 1980. Tomten ble innløst til eiendomstomt i 2012 ved utløp av tidligere festeavtale.

Områdene rundt:

Sentrumsbebyggelse med offentlige bygninger, forretninger, kontor og boligenheter.

Transport og kommunikasjon:

Eiendommen ligger i Volda sentrum og har gode kommunikasjoner. Ca 350 m til holdeplass for buss og taxi.

Eiendommen ligger i sentrumsområde med godt utbygget infrastruktur.

Parkering:

Eiendommen har dårlig/ingen parkeringsdekning på egen grunn. Parkering på offentlige plasser og langs gate.

Arvid Hovden opplyser at tidligere garantistillelse for parkeringsplasser er innkrevd av Volda kommune. Det hefter derfor ingen forpliktelse på eiendommen når det gjelder krav til parkeringsplasser.

Volda kommune har per d.d. ikke kompensert for dette ved å etablere nye plasser i nærområdet.

4 Verdivurdering

4.1 STORGATA 8

4.1.1 KOSTNADER OG INNTEKTER

4.1.1.1 LEIEAVTALER

Leietaker	Leie/år	Areal	Leiestart	Leieslutt
Utleie av lagerrom kjeller	8 400	15 m ²	10.10.2025	10.10.2028
Erik Ramsli	40 800	15 m ²	01.01.2026	01.01.2036
Oddvin Ose	30 600	15 m ²	01.01.2026	01.01.2036
Nr 3 - Ledig kontor i 1. etg. - 11,1 m2	0	11 m ²	01.01.2027	01.01.2030
Nr. 6 - Ledig kontor i 2. etg.	0	15 m ²	01.01.2027	01.01.2030
Nr 2 - Ledig kontor i 1. etg. - 14,3 m2	0	14 m ²	01.01.2027	01.01.2030
S Årdal	25 591	10 m ²	08.04.2024	08.04.2024
Volda Pumpeservice	66 576	22 m ²	01.01.2026	
Nr 4 - Ledig kontor i 1. etg. - 29,4 m2	0	29 m ²	01.01.2029	01.01.2034
Simens AS	48 240	14 m ²	03.01.2025	03.01.2035
Asplan Viak	172 620	43 m ²	09.01.2021	09.01.2031
Gunnar Strøm Media	52 647	45 m ²	05.01.2022	05.01.2032
Randi Masør	69 300	16 m ²	01.01.2026	01.01.2031
Studio 3	52 647	60 m ²	01.01.2026	01.01.2026
Stine Andenes	34 800	15 m ²	01.01.2026	01.01.2036
Nr 1 - Ledig kontor i 1. etg. - 14,2 m2	0	14 m ²	01.01.2026	01.01.2030
Nr 5 - Ledig kontor i 1. etg. - 14,2 m2	0	14 m ²	01.01.2028	01.01.2031

4.1.1.2 ANDRE INNTEKTER

Beskrivelse	Beløp/år	Fra år	Til år
Ledig stort lagerlokale i kjeller - Potensiale som lagerhotell	30 000	2028	2038

4.1.1.3 KOSTNADER

Beskrivelse	Beløp/år	Fra år	Til år
Ominnredning og oppdeling til 4 lagerrom i kjeller	15 000	2026	2027

4.1.2 NETTO KAPITALISERING

Risikofri rente	4,27%	Inntekter	kr 765 000
+ Markedsrisiko	2,30%	Kostnader	kr 160 000
+ Objektrisiko	2,00%	Netto	kr 605 000
+ Eiendomsrisiko	2,00%		
+ Renterisiko	1,50%	Verdi	kr 6 010 929
- Inflasjon	2,00%		
= Realavkastningskrav	10,07%		

Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) pr 12.02.2026 på 4,26 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank.

I forbindelse med kontantstrømsbasert verdsettelse av eiendommen er det benyttet risikopåslag for ulike risikokategorier. Disse er vurdert individuelt basert på eiendommens egenskaper, markedsituasjon og teknisk tilstand. Nedenfor følger en begrunnet gjennomgang av de anvendte risikopåslagene.

MARKEDSRISIKO – 2,3 %

Markedsrisikoen er vurdert ut fra at eiendommen per i dag har 6 ledige kontorer og ett lagerlokale i kjeller som ikke er utleid. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Det er benyttet en exit yield på ca. 10 %, noe som indikerer at markedet krever høy avkastning for denne typen eiendom. Dette reflekterer en moderat til høy markedsrisiko, men ikke ekstrem. Det er ikke dokumentert høy omsetningsaktivitet i området, og det foreligger ingen konkrete utviklingsplaner som kan redusere risikoen. På bakgrunn av dette er markedsrisikoen satt til 2,3 %.

OBJEKTRISIKO – 2 %

Objektrisikoen er vurdert lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er gammel og står foran oppgraderings behov. Teknisk tilstand er ikke optimal, og det foreligger indikasjoner på svekket kurans. Dette kan påvirke eiendommens evne til å tiltrekke leietakere og generere stabile inntekter. Det er ikke oppgitt spesielle kvaliteter ved bygget som trekker risikoen ned, som fleksibel utforming eller høy energieffektivitet utover nytt ventilasjonsanlegg. På denne bakgrunn er objektrisikoen satt til 2 %

EIENDOMSRISIKO – 2%

Eiendoms risikoen er vurdert som lav. Eiendommen har bra beliggenhet og tilfredsstillende adkomstforhold, men noe dårlige parkeringsforhold. Det foreligger ingen kjente utfordringer knyttet til reguleringsstatus, naboforhold eller infrastruktur, slik bygget står i dag. Det er heller ikke identifisert forhold som begrenser eiendommens bruk eller utviklingspotensial, men skal eventuelt bygget påbygges så må det sannsynlig vis frikjøpes parkeringsplasser og området bygget står i må kartlegges for områdeskred/kvikkleire. På bakgrunn av dette er eiendoms risikoen satt til 2 %.

RENTERISIKO – 1,5 %

Renterisikoen er vurdert som lav, til tross for et høyt rentenivå. Det legges til grunn at rentetoppen er har blitt passert, og at rentenivået vil stabilisere seg og er signalisert kanskje vil falle noe ned på sikt. eller flate ut. Det er benyttet en risikofri rente på 4,26 %, og et realavkastningskrav på .10 %, som allerede inkluderer en buffer for renteendringer. Kontantstrømmen vurderes som robust nok til å tåle moderate endringer i rentenivået. På denne bakgrunn er renterisikoen satt til 1,5 %.

LEDIGHET – 15%

I vår nettokapitalisering har vi skjønnsmessig lag til grunn en ledighet på 15% på den årlige potensielle totale leieinntekten på bygget, da det i bygget er mange småkontorer og det er naturlig med enn viss utskifting av leietakere og at lokaler står tomme i kortere eller lengre perioder. Ledigheten på 15% har vi beregnet av hele den årlige potensielle leieinntekten på bygget med dagens markedsleie på ca. kr. 900.000,-

Dette gir ett fradrag i ledighet på kr. 135.000,- Som igjen gir en årlig leieinntekt juster for 15% ledighet på kr. 765.000,-

INNTEKTER

Vi har lagt til grunn dagens leieinntekter som markedspris på de lokalene som er utleide. **Totalt utgjør dagens årlige inntekter på disse 11 kontorlokalene ca. kr. 602.174,-** i tillegg kommer potensielle leieinntekter på de 6

ledige kontorlokalene som pr. dato som ikke er utleid på kr. 302.700,-
Totalt så har da bygget en potensial årlig leieinntekt på kr. 904.874,- Avrundet kr. 900.000,- hvis hele bygget er/
blir utleid.

KOSTNADER

Ut fra erfaringstall pr. m2 utleid arealer å denne type bygg så har vi lag til grunn en årlig eierkostnad til offentlig avgifter, eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold og adm. skjønnsmessig er på ca. kr. 160.000,-
Det bemerkes at deler av felleskostnadene blir refundert fra leietakerene, men størrelsen på denne andelen er usikker. Bla blir deler av denne felleskostande, dvs. ca. 18,5 % refundert fra Seksjon nr. 1 på ca. kr. 30.000,-
Takstmann har ikke sett øvrige leiekontrakter og hvor stor del som eventuelt blir refundert fra leietakerene.
Kostnad til data/internett er hensynstatt fratrukket på leiesatsene.

KOSTNADSESTIMATER VEDLIKEHOLD

Vedrørende de satte vedlikeholdskostnadene er dette et estimat og er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.
Estimatene gjelder hele bygget der ikke annet er beskrevet eller det gjelder en spesiell konstruksjon som befinner seg i den respektive seksjon eller del av bygget. I utgangspunktet så kan en tenke at estimatene blir fordelt ut fra eierbrøk eller prosentandel på den respektive seksjon.
Se forøvrig forklaring av kostnadsestimater under forutsetninger.

4.2 TEKNISK VERDI

Storgata 8

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	22 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 8 800 000

Teknisk verdi er et estimat for hva det ville koste å føre opp bygg med tilsvarende bruksverdi i dag, hensyntatt dagens forskriftskrav og normale byggekostnader. Det gjøres fradrag i byggekostnadene for verdiforringelse som følge av elde, og for avvik i mot dagens forskriftskrav, for å komme frem til det aktuelle bygget sin tekniske verdi. For dette næringsbygget fra 1979 oppført i plasstøpte betongkonstruksjoner er det tatt utgangspunkt i normale byggekostnader eks. mva. for "kontor og administrasjonsbygg» på 15.000 m², hentet fra Norsk Prisbok. I grunn med 33 127 kr/m² BTA. For å hensynstata at bygget er dårlig isolert, har enkel standard og er uten heis gjøres en reduksjon i kvadratmeterprisen på 25 %. Det legges dermed til grunn en kvadratmeterpris på 24 850 kr/m². Dette gir en samlet byggekostnad på hele bygget på ca. 22.600.000,-

Om fradragssatsene:

Standardsatsene for fradrag i teknisk verdi i Norges Takseringsforbund sitt foretrukne program for taksering av næringseiendom, E-TIQ, er lagt til grunn:

Årlig fradrag for elde:

- 0.2 % Bygningen er fullt restaurert (strippet til bærende konstruksjoner og nye, oppdaterte overflater) i løpet av det siste 5 årene.
- 0.4 % Bygningen er vesentlig oppusset de senere årene.
- 0.5 % Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.
- 0.6 % Bygningen har høyt vedlikeholdsbehov, som følge av utsatt vedlikehold eller behov for oppgraderinger.

Forskriftsfradrag:

2011->	Ingen fradrag
2008-2010	5 % fradrag opp til 3 mill., deretter 3%, men minst kr. 100.000,-
1998-2007	8 % fradrag opp til 3 mill., deretter 5%
1988-1997	10 % fradrag opp til 3 mill., deretter 8%
->1987	12 % fradrag opp til 3 mill., deretter 10 %

Ut fra en helhetsvurdering har vi lagt til grunn 39% aldersfradrag på den totale byggekostanden på bygget, dvs. 8.800.000,-

TOMTEVERDI

Seksjonsandel av tomteareal basert på strøkspris. Knapphet på parkering og avhengighet av offentlige plasser er moment som trekker ned prisen.

Tomteverdien er basert på m² pris på ca. kr. 1.815,- pr m² Som gir en samlet tomteverdi på hele tomten på kr. 1, 5 mill.

Snr. 1 sin andel av dette utgjør ut fra eierbrøk 815 / 1 000 eller 81,5 % kr. 1.500.000,- *
81,5% = 1.222.500,- Avrundet kr. 1.225.000,-

Snr 2 sin eierandel av dette ut fra eierbrøk 185 / 1 000 eller 18,5 % kr. 1.500.000,- *
18,5 % = 277.500,- Avrundet kr. 275.000,-

Teknisk verdi Storgata 8

13 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	1 225 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	15 025 000

5 Tilstandsrapport

STORGATA 8

262	Taktekking	TG3
217	Drenering	TG2
2341	Vinduer, yttervegger	TG2
2342	Dører, yttervegger	TG2
235	Utvendig kledning og overflate	TG2
236	Innvendig overflate	TG2
2442	Dører, innvendig	TG2
246	Kledning og overflate	TG2
261	Primærkonstruksjon for yttertak	TG2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	TG2
279	Annet fast inventar	TG2
281	Innvendige trapper	TG2
30	VVS-installasjoner, generelt	TG2
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	TG2
33	Brannsløkking	TG2
432	Installasjoner for hovedfordeling	TG2
442	Belysning	TG2
4421	Elektrisk belysningsutstyr	TG2
70	Utendørs, generelt	TG2
216	Direkte fundamentering	TG1
22	Bærende konstruksjoner	TG1
243	Systemvegger og glassfelt	TG1
251	Frittstående dekker	TG1
252	Gulv på grunn, bunnplate	TG1
273	Kjøkkeninnredning	TG1
32	Varme	TG1
40	Elkraftinstallasjoner, generelt	TG1
51	Basisinstallasjoner for ekom og automatisering	TG1
542	Brannalarm	TG1
36	Luftbehandling	TG0
621	Heiser	TGiU

KOSTNADESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 300 000 - 600 000

kr 1 320 000 - 2 635 000

TG3
TG2

KOSTNADESTIMATER PER PRIORITET

Strakstiltak

262 Taktekking

kr 300 000 - 600 000

33 Brannsløkking

kr 5 000 - 10 000

Sum		kr 305 000 - 610 000
Bør utføres innen 1-5 år		
236	Innvendig overflate	kr 100 000 - 200 000
246	Kledning og overflate	kr 100 000 - 200 000
261	Primærkonstruksjon for yttertak	kr 100 000 - 200 000
265	Gesimser, takrenner og nedløp	kr 100 000 - 200 000
432	Installasjoner for hovedfordeling	kr 100 000 - 150 000
442	Belysning	kr 50 000 - 100 000
4421	Elektrisk belysningsutstyr	kr 25 000 - 50 000
Sum		kr 575 000 - 1 100 000
Bør utføres innen 5-10 år		
217	Drenering	kr 500 000 - 1 000 000
2341	Vinduer, yttervegger	kr 25 000 - 50 000
2342	Dører, yttervegger	kr 10 000 - 30 000
235	Utvendig kledning og overflate	kr 50 000 - 100 000
2442	Dører, innvendig	kr 25 000 - 75 000
279	Annet fast inventar	kr 50 000 - 100 000
281	Innvendige trapper	kr 50 000 - 100 000
30	VVS-installasjoner, generelt	kr 10 000 - 20 000
70	Utendørs, generelt	kr 20 000 - 50 000
Sum		kr 740 000 - 1 525 000

5.1 STORGATA 8



Byggeår: 1979

2 - Bygning

21 - Grunn og fundamenter

TG1 216 - Direkte fundamentering

Beskrivelse:

- Bygget er fundamentert på banketter og søylefundament direkte mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

Det bemerkes at bygget står i ett område som er avmerket som maritim grunn/leire og er omfattet av områdeskred. Dette vil trolig medføre krav om geotekniske undersøkelser ved eventuelle søknadspliktige tiltak/påbygg. Område like vest for eiendommen har blitt kartlagt av Multiconsult i 2025 og har ble det konkludert med at område ikke var rasfarlig, trolig fordi her er mye fjell. Jfr. bilder. Det er ikke usannsynlig at område som Storgata 8 ligger er i ett område der det er fjell, dvs. at huset er fundamentert på fjell.

Tegn til setningsskader ble ikke påvist. og det er ikke grunnlag for noen umiddelbare tiltak om ikke bygget skal påbygges.

Anbefalte tiltak:

- Ved eventuell påbygging så er det påregnelig med at det utarbeides geoteknisk vurdering for å dokumentere grunnens bæreevne og eventuelt vurdere nødvendige grunnforsterkende tiltak om dette er nødvendig. Utover dette er det ikke nødvendig med noen strakstiltak med hensyn til fundamenteringen.

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred-
områdeskred ikke kartlagt



Kartlagt område fra 2025 som det ikke
er fare for kvikkleireskred

TG2 217 - Drenering

Beskrivelse:

- Dreneringssystemet rundt bygningen vurderes å være fra opprinnelig byggeår (ca. årstall), og har dermed overskredet forventet levetid (typisk 30–60 år). Alder tilsier at funksjon og effekt er usikker, og det må påregnes redusert dreneringsevne samt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur. Det er ikke registrert nyere utskiftninger eller oppgraderinger.

Vurdering/Avvik:

- Dreneringen er av eldre dato (>30 år) og nærmer seg forventet levetid, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det ble registrert noe kalkutslag på søyler og det ble ikke registrert knotteplast/grunnmursplast på utsiden av grunnmur.

Anbefalte tiltak:

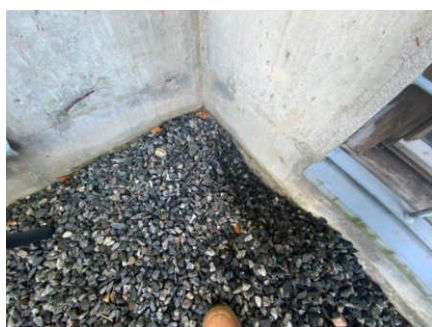
- Usikker drenering/tettesjikt gir økt fare for fukt- og vanninntrengning i kjeller/underetasje og grunnmur på grunn av nedsatt dreneringsfunksjon. Dette kan medføre skader på konstruksjonen og inneklima.
- Videre undersøkelser anbefales. Det det kannpåregnes behov for oppgraving og ny drenering, men usikkert nøyaktig når.
- Bruken av kjelleren er avgjørende.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

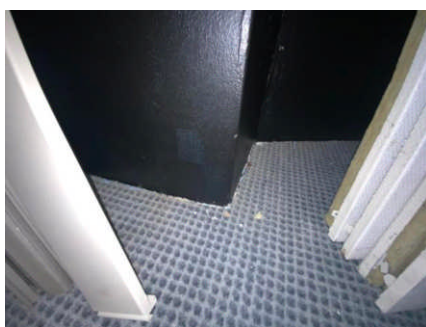
Kostnadsestimat: kr 500 000 - 1 000 000

Konsekvensgrader:

KG2 - Vesentlige konsekvenser



Det ble ikke registrert grunnmursplast



Noe kalkutslag nederst på hjørnesøyle i
kjeller ble registrert.

TG1 22 - Bærende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er påvist at bygningen har en bærekonstruksjon i plasstøpte betongkonstruksjoner. Bærende søyler og dragere. Plasstøpe uisolerte etasjeskillere/dekker. Bygget er solid bygget.

Vurdering/Avvik:

Tilstandsgrad basert på alder, ingen tegn til vesentlige deformasjoner eller sprekker ble registrert. Riss i normalt forekommende omfang.

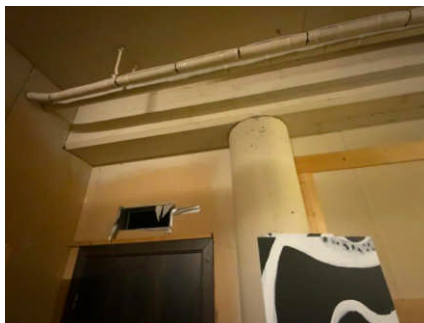
Vesentlige skjevheter i dekker ble heller ikke registrert.

Anbefalte tiltak:

Ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak på bærekonstruksjoner.

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



23 - Yttervegger

234 - Vinduer, dører, porter

TG2 2341 - Vinduer, yttervegger

Beskrivelse:

- Bygningen har i 1. etg. vinduer i aluminium med 2-lags glass fra byggeår, men det er skiftet glass på 4 av glassa mot Storgata og kirkegata i 2003. RTesten er fra byggeår.
- Bygningen har i 2. etg. PVC-vinduer med 2-lags glass Fra 2010
- I kjeller er det 4 stk trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

Tilstandsgrad basert på alder

Isolerglassvinduer fra byggeår har dårligere isoleringsverdi i forhold til dagens moderne vinduer.

De 4 trevinduene i kjeller er slitte.

Vinduene er ut fra alder i grei vedlikeholdsmessig stand, foruten de 4 kjellervinduene.

Anbefalte tiltak:

Pga. varmetap på eldre glassa tilrås det at en bytter til mer moderne vinduer. Alternativt samtidig også sette inn støyreducerende 2 lags vinduer mot gaten, da her er noe trafikkstøy.

Påregnelig og skifte de 4 trevinduene i kjeller.

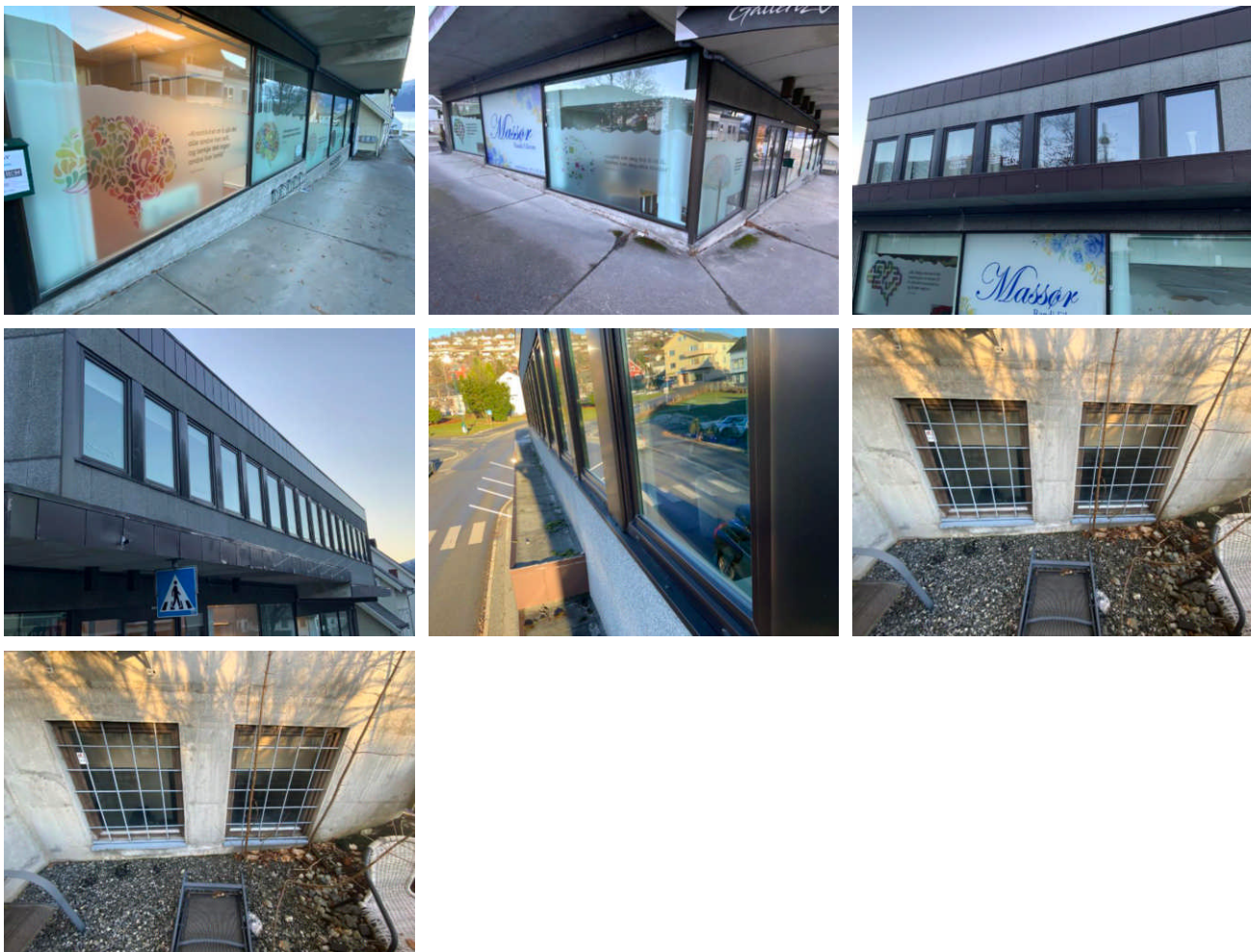
Kostnadsestimatet gjelder skifte de 4 vinduene i kjeller.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 25 000 - 50 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG2 2342 - Dører, yttervegger

Beskrivelse:

Mot Storgata i 1. etg. har bygget automatisk skyvedør i glass og aluminium og en tofløya dør innenfor denne. Mot Kirkegata er det en aludør med glass og en tredør til søppelrom. På baksiden av bygget en tredør og aludør mot Storgata fra branntrappen.

Vurdering/Avvik:

Nødutgangsdør not øst i tre er slitt.

På tofløya hovedinngangsdør innenfor skyvedør er bendet etter innbrudd.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig å skifte enkeltdører, nødutgangsdør.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 30 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG2 235 - Utvendig kledning og overflate

Beskrivelse:

- Bygningen har ubehandlet plasstøpt betong som fasadekledning på østsiden og sørsiden. Mot gate er det utlektet direkte på betongfasaden med 23 mm trelekter og kledd med Steni fasadeplater.

Vurdering/Avvik:

Fasadeplater er slitte og er løse enkelte plasser og bør gåes over

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med fasadefornyning. Det tilrås da og samtidig ta utvendig etterisolering og montere nye fasadeplater for mer energivennlig bygge og spare oppvarmingskostnader.

Påregnelig å gå over fasadeplater og refeste disse.

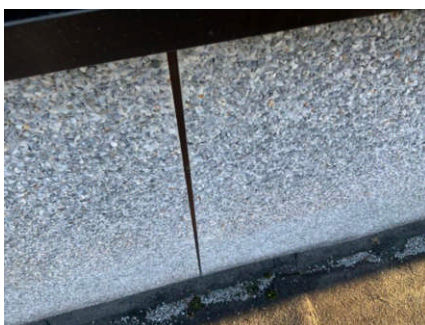
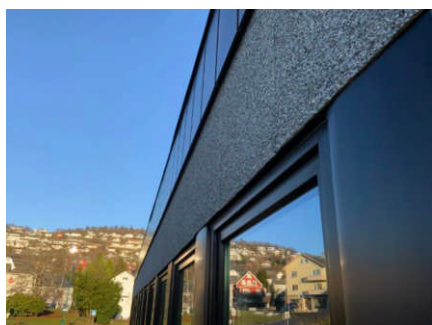
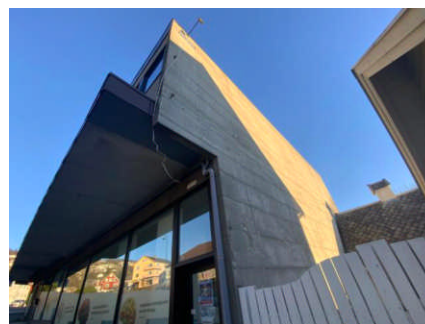
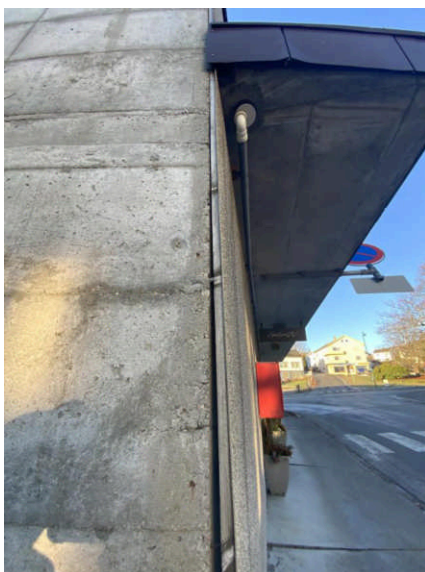
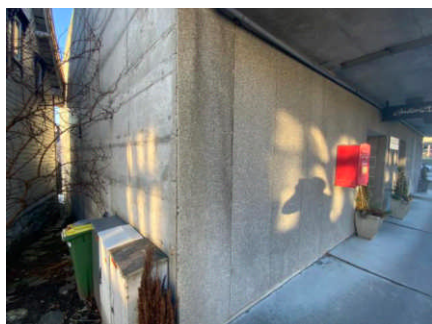
Kostnadsestimat går på refesting av fasadeplater, fasadefornyning og etterisolering er vesentlig dyrere.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG2 236 - Innvendig overflate

Beskrivelse:

Laminatgulv i kontorlokale i 1. etg. er fra ca. 2011 og er slitt.

Vurdering/Avvik:

Laminatgulv i kontorlokale i 1. etg. har flere skjemmende glipper i skjøter og er slitt og bør skiftes.

Anbefalte tiltak:

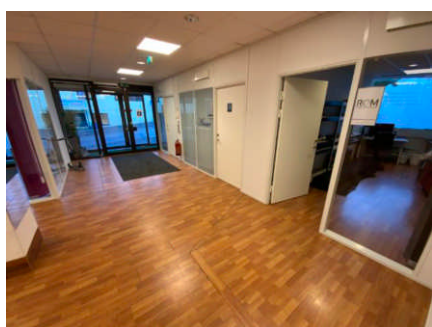
Laminatgulv i hele kontorlokalet bør skiftes.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



24 - Innervegger

TG1 243 - Systemvegger og glassfelt

Beskrivelse:

Innvendig i kontorlokalet er det satt opp systemvegger som kontrorskillevegger og glassvegger mot pauserom, dette ble gjort i 2012.

Vurdering/Avvik:

Skillevegger og systemhimlinger er i normal stand ut fra alder.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for noe tiltak i 1. etg.

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser



244 - Vinduer, dører, foldevegger

TG2 2442 - Dører, innvendig

Beskrivelse:

Innvendige dører er malte/beisa slette finerdører fra byggeår.
Noe nyere dører i systemvegger i kontorlokale i 1. etg.

Vurdering/Avvik:

- Dørene viser tegn til mekanisk skade overflateslitasje.
- Noen av branndørene er utette for luftlekkasjer.
- Noen innerdører har slarkete og dårlige låsekasser.

Anbefalte tiltak:

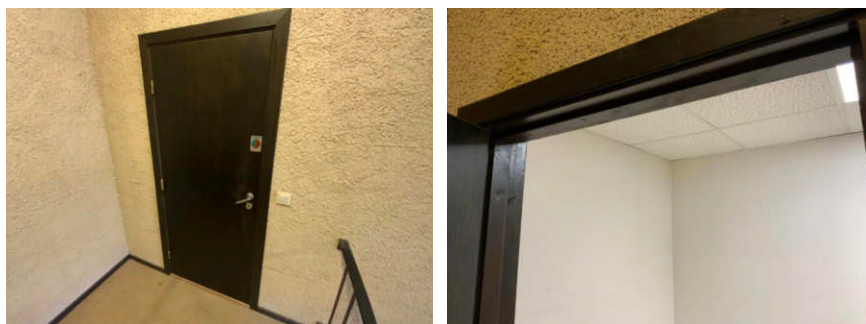
- Tetningslist(e) bør skiftes ut/monteres utfor å sikre tilfredsstillende lufttetthet og isolasjonsevne.
- Påregnelig og bytte enkelt dører, spesielt mot trapperom, samt utføre vedlikehold.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 25 000 - 75 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG2 246 - Kledning og overflate

Beskrivelse:

- Vegger med malt strie/overflater og systemhimlinger har gjennomgående eldre alder og preg av normal slitasje, med enkelte overflater som fremstår utdaterte i material- og fargevalg, spesielt gjelder dette malte muroverflater i trapperomma.
- Gulvflater som har belegg bærer noe preg av noe bruksslitasje og har stedvis synlig slitasje, misfarging og ujevnheter, samt er utidsmessige.
- Laminatgulv i kontorlokale i 1. etg. Har synlige større glipper Og er slitt.
- Overflatebehandling fremstår enkel og tidstypisk for byggeåret, med begrenset vedlikehold/oppgrderinger i de senere år, spesielt gjelder dette i 2. etg.
- Bruksmessig funksjon opprettholdt, men estetisk standard vurderes som lav til middels.

Vurdering/Avvik:

- Overflater har en del bruksslitasje, med flekker, riper og skader som gir redusert estetisk standard. Maling er i enkelte rom av eldre dato.
- Enkelte himlingsplater i systemhimlinger har fuktskjolder.
- Kjellerlokalet framstår som uninnredet lagerrom med betydelig oppgraderingsbehov.
- Lokale med musikkstudio er innredet av leiteaker og er ikke besiktiget.

Anbefalte tiltak:

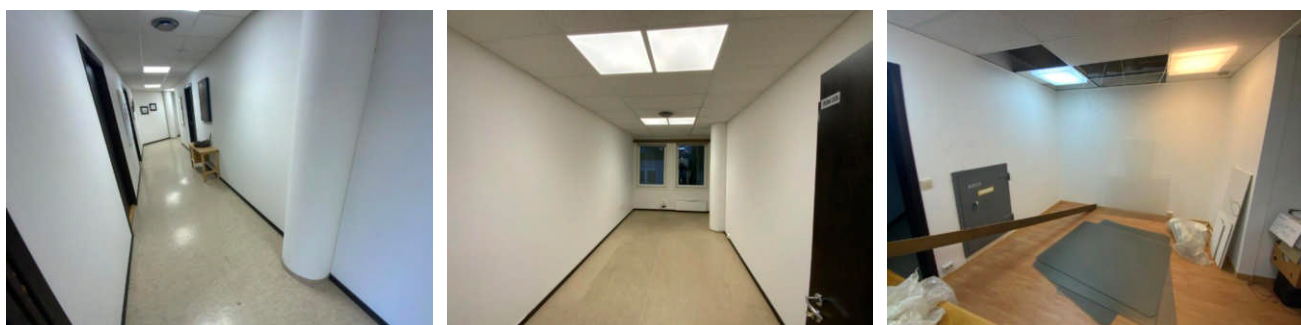
Det er påregnelig med generell overflateoppussing av noen av kontorlokalene lokalene i 2. etg. og eventuell utskifting av belegg i denne etasjen. Se eget punkt for trapperomma og laminatgulv i kontorlokale i 1. etg. Kostnadsestimat gjelder enkel overflateoppussing av vegger i enkelte kontor og skifte skadde systemhimlingsplater, skifte av belegg er ikke medtatt.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



25 - Dekker

TG1 251 - Frittstående dekker

Beskrivelse:

- Bygningen har etasjeskiller av plasstøpte betongdekket.

Vurdering/Avvik:

Tilstandsgrad basert på alder

Anbefalte tiltak:

- Mindre skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillet anses som normalt ut fra bygningens alder og konstruksjon, og må påregnes som en del av den naturlige utviklingen i eldre bygg – dette er forhold man må akseptere uten at det medfører utbedringstiltak

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser

TG1 252 - Gulv på grunn, bunnplate

Beskrivelse:

- Betongplate på grunn (hel plate, som tar opp laster fordelt på større areal)
- Noe kalkutslag ble registrert ut mot yttervegger/grunnmur og søyler.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke registrert vesentlige skjevheter, kun mindre og ujevnheter og mindre høydeforskjeller i gulvflaten i normalt forekommende omfang ut fra alder og at det er plasstøpt.

Anbefalte tiltak:

- Mindre skjevheter og høydeforskjeller i gulv på grunn anses som normalt ut fra bygningens alder og konstruksjon, og må påregnes som en del av den naturlige utviklingen i eldre bygg – dette er forhold man må akseptere uten at det medfører utbedringstiltak

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser

26 - Yttertak

TG2 261 - Primærkonstruksjon for yttertak

Beskrivelse:

- Bygningen har takkonstruksjon i støpt betong.
- Det er forberedt for at en kan bygge en etasje til på bygget med mulighet for trapp videre opp på nordsiden av heissjakten i 2. etg.

Vurdering/Avvik:

Noe riss og sprekker, samt kalkutslag etter lekkasjer ble registrert.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må utbedres. Se taktekking og innvendige overflater.

Påregnelig og utføre kloridfjering fjerne løs maling og sprøytemale vegger og underside dekke i trapperom.

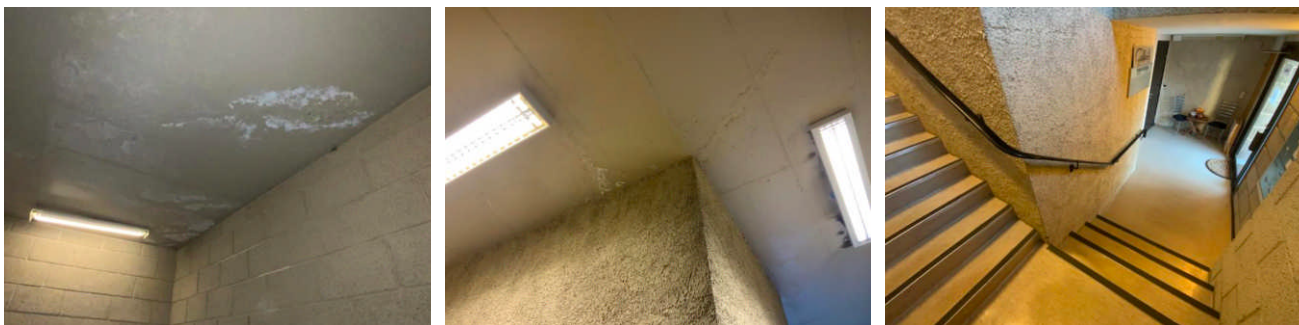
Estimat gjelder sprøytemaling i begge trapperom hvor det også er synlige spor etter lekkasjer i taket.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG3 262 - Taktekking

Beskrivelse:

Taktekking er av singelbelastet takfolie av eldre dato.

Ifølge gitte opplysninger fra Arvid Hovden ble taktekking utbedret ved at det ble sveiset inn ny takfolie lang kanter og over gesimsen i 2013. Det ble da samtidig utbedret noen råteskader på gesimsen og beslag her ble utbedret i regi av Ørsta Vedlikehald. AS

Vurdering/Avvik:

Det er påvist lekkasjer i taket i begge trapperomma.

Det er opplyst at tekking er dårlig og må skiftes/omlegges.

Anbefalte tiltak:

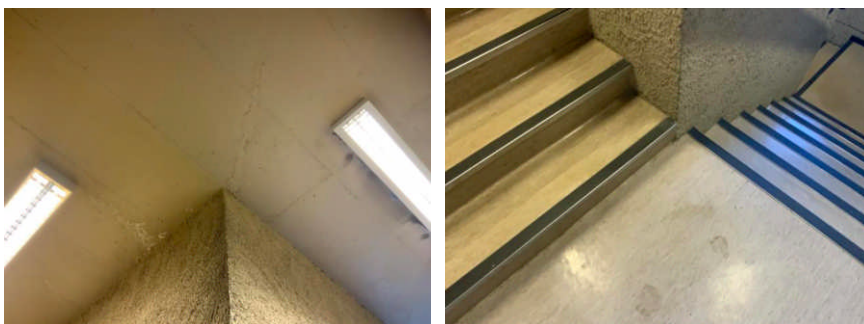
- Når det oppdages lekkasjer i taktekkingen må det iverksettes umiddelbare tiltak for å begrense skadene, og konsekvensene kan bli omfattende dersom lekkasjen ikke håndteres raskt og riktig.
- Det er påregnelig med utskiftning taktekking. innen kort tid. Tiltaket bør ses i sammenheng med om en eventuelt skal bygge på en etasje.

Prioritet: Strakstiltak

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 600 000

Konsekvensgrader:

KG3 - Store og alvorlige konsekvenser



TG2 265 - Gesimser, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

På nordsiden og vestsiden er det takutbygg med papptekking. Mot nord er det plasstøpt utkraget betongplate.

Vurdering/Avvik:

Det er skader på beslag og takteking er gammel og slitt. Lekkasje ved taknedløp nord og vest ble registrert i form av fuktig betong og oppløst eternittplate under gesims vest.

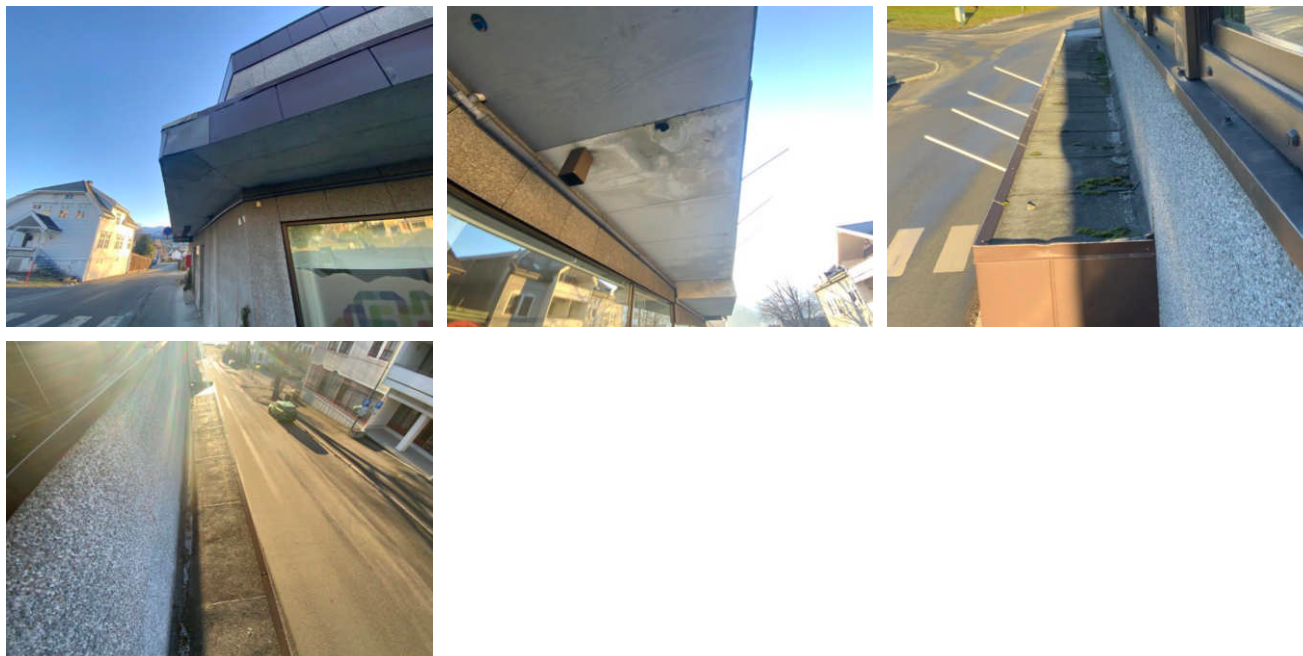
Eternitt inneholder asbest.

Anbefalte tiltak:

Det er påregnelig med retekking av gesims og gå over taknedløp mm. Estimat gjelder nye tekking og sjekke taknedløp.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000



27 - Fast inventar

TG1 273 - Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Hybelkjøkken i 2. etg. 2 stk + ett i snr 1.

I første etasje er te montert en moderne hvit innredning med oppvaskmaskin mm fra ca. 2012.
Kulfilteravtrekk over komfyr.

Vurdering/Avvik:

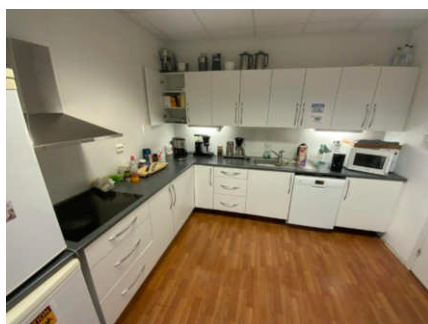
Ingen spesielle, mangler sokelfjøl mot gulv.

Anbefalte tiltak:

Ingen spesielle, sokelfjøl bør monteres.

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser



TG2 279 - Annet fast inventar

Beskrivelse:

I 2. etg. er det to hybelkjøkken innredninger i tillegg til den i snr. 2

Vurdering/Avvik:

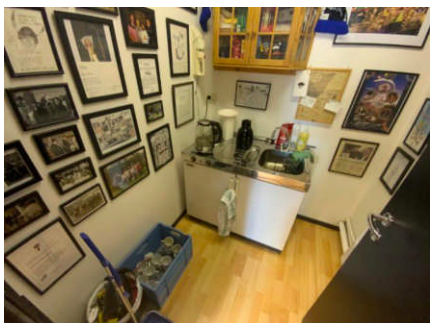
Innredninger er av eldre dato.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med oppdatering av kjøkkene med eventuell oppvaskmaskin og mer moderne fasiliteter.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



28 - Trapper, balkonger, m.m.

TG2 281 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Innvendige plasstøpte betongtrapper med belegg og teppebelegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist at rekkverkshøyde ikke er i tråd med gjeldende krav for branntrappen.
- Belegg i hovedtrapp til 2. etg er noe slitt/utidsmessig. Til kjeller er det teppebelegg som er utslitt. Igjenkledd internt trapp til kjeller i midten av bygget.
- Teppebelegg i branntrapp og til kjeller er utslitt.

Anbefalte tiltak:

Det er kan være behov for å skifte teppbelegg i branntrapp om ønskelig.

Ikke krav til å endre åpinger i rekkverk opp til dagens krav.

Om ønskelig kan en bytte belegg i hovedtrapp.

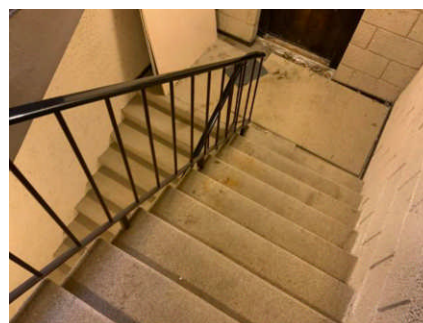
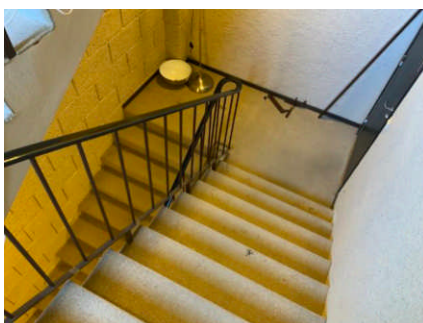
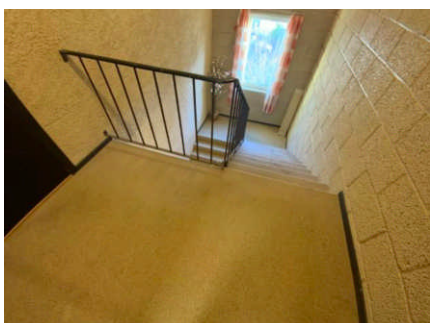
Se også takkonstruksjon.

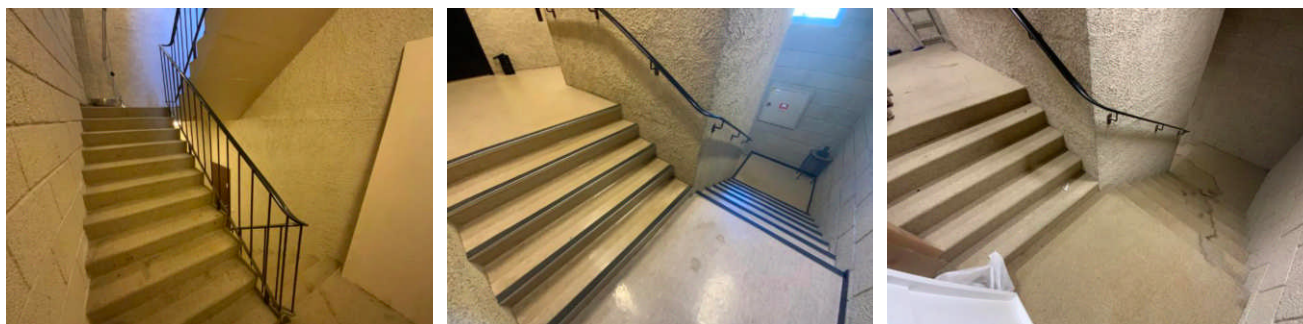
Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser





3 - VVS-installasjoner

TG2 30 - VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:

Det er påvist en 120 l varmtvannstank fra 1985 er montert i bod i kjeller.

- Det er påvist avrenning til til sluk.
- Toalettrom i 1. etg. er fra ca. 2012 og toalettrom i 2. etg. er fra byggeår.
- Eventuelt toalett i kjelellr er ikke kontrollert.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel.
- Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje, feil og redusert sikkerhet.
- Toalettrom fungerer med dagens tilstand, men toalett i 2. etg. kan ha oppgraderingsbehov.

Anbefalte tiltak:

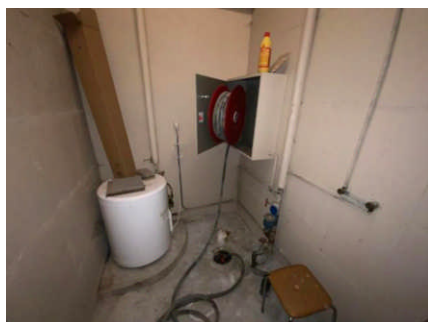
- Varmtvannstanken fungerer idag, men utifra alder kan det ikke utelukkes behov for tiltak på grunn av høy alder og økt risiko for feil og lekkasje. Bereder har mulig noe liten kapasitet. Estimater gjelder oppgraderer bereder.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

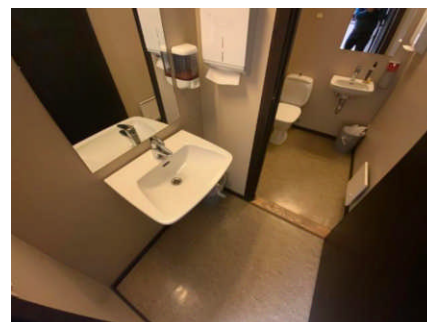
Kostnadsestimat: kr 10 000 - 20 000

Konsekvensgrader:

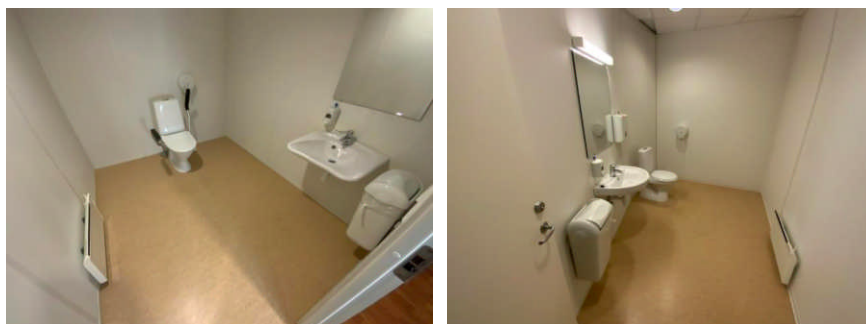
KG1 - Små og middels konsekvenser



Dame toalettrom i 2. etg.



Herre toalettrom i 2. etg.



31 - Sanitær

TG2 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

- Innvendige vann og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

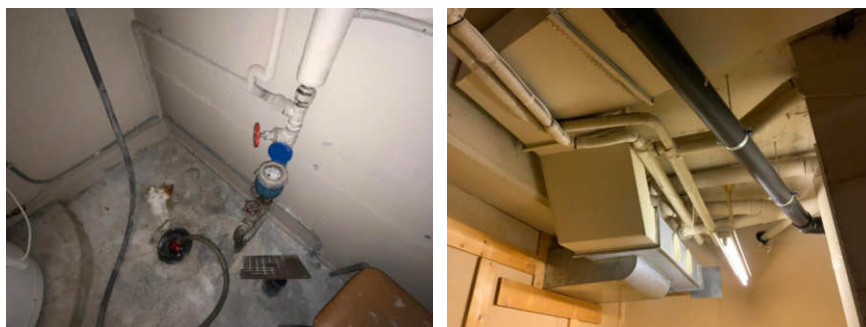
- Innvendige avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet brukstid. Basert på alder anbefales nærmere kontroll.
- Nyere avløp fra 1. etg. fra 2011.

Anbefalte tiltak:

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

Konsekvensgrader:

KG0 - Ingen konsekvenser



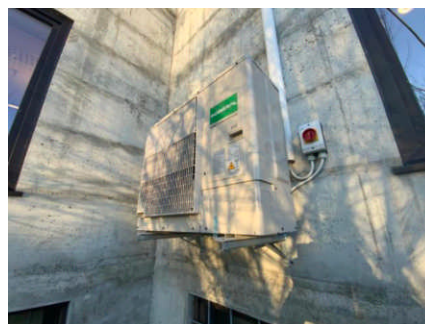
TG1 32 - Varme

Beskrivelse:

I 1. Etg. er det montert luft til luft varmepumpe i himling som primæroppvarming fra 2023. I tillegg er det elektriske panelovner.

Hovedoppvarming i 2. etg. er panelovner.

Forøvrig er det forvarming på ventilasjonsluften og varmegjenvinning.



TG2 33 - Brannslukking

Vurdering/Avvik:

Det er noen eldre brannslanger bla i kjeller som bør skiftes. Pga. dette gis konstruksjonen TG 2.

Anbefalte tiltak:

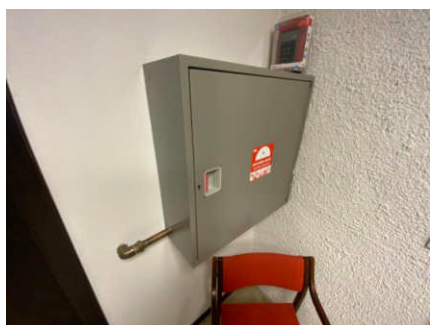
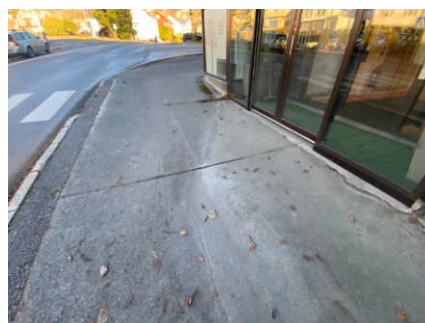
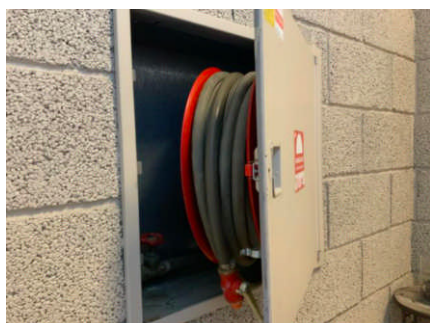
En bør oppgradere brannslange i kjeller.

Prioritet: Strakstiltak

Kostnadsestimat: kr 5 000 - 10 000

Konsekvensgrader:

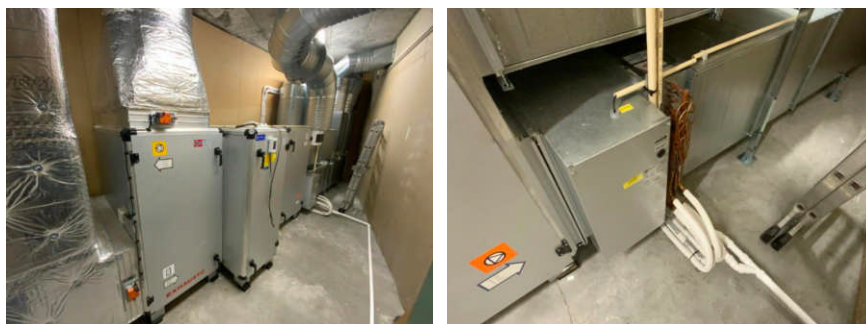
KG2 - Vesentlige konsekvenser



TG0 36 - Luftbehandling

Beskrivelse:

- Ventilasjonsanlegg med kanaler fra byggeår, men nytt moderne frekvensstyrt ballansert anlegg type NOVEMA Smart 3 ble montert i 2025 da det gamle anlegget røk. Utført av Egset Ventilasjon AS. Totalt kostet oppgraderingen ca. 1,1 mill. Fordelt ut fra brøk.
-



4 - Elkraftinstallasjoner

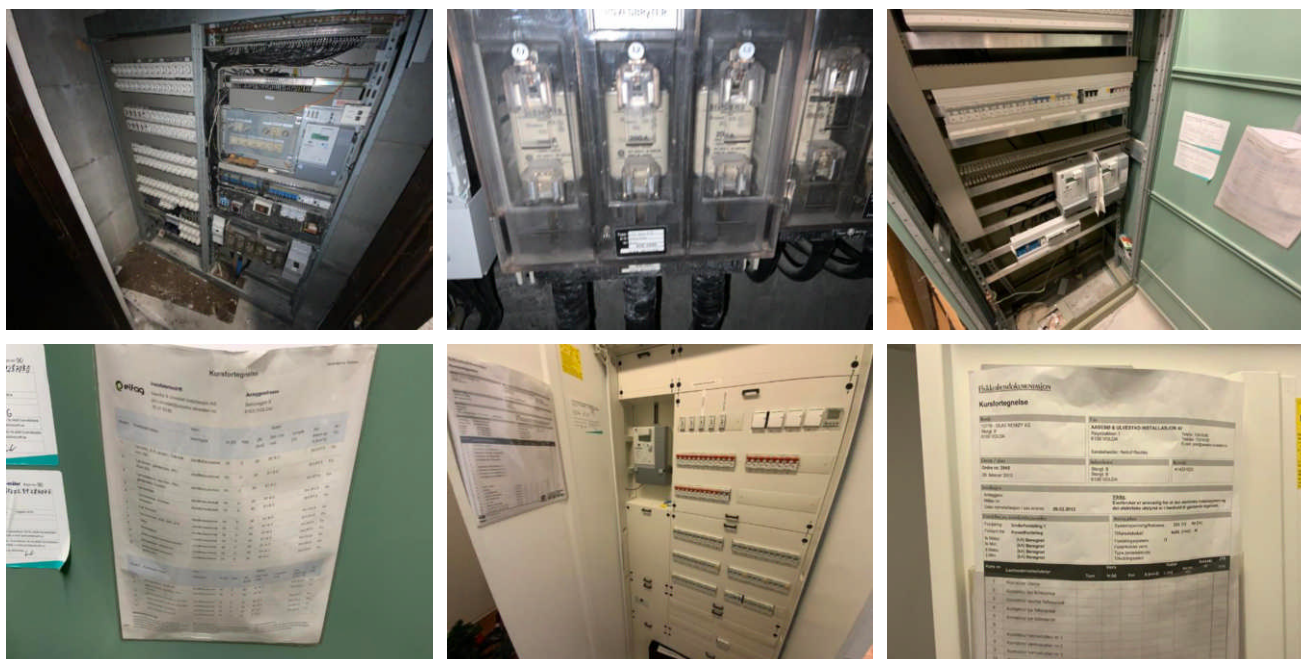
TG1 40 - Elkraftinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:

I 1. etg. og 2. etg. er det oppgradert elanlegg med automatsikringer i sikringskap.

Vurdering/Avvik:

Ut fra anleggene er oppgradert så går vi ut fra at anlegget er i ht. dagens krav.



Tavle i 1. etg. er fra 2012

43 - Lavspent forsyning

TG2 432 - Installasjoner for hovedfordeling

Beskrivelse:

I kjeller er det skrusikringer for fordelingsstrøm og inntakssikringer fra byggeår. Inntakssikring på 200A

Vurdering/Avvik:

Det er ut fra alder påregnelig med oppgradering av tavlen om kjeller skal brukes mer en dagens nivå.

Anbefalte tiltak:

Det er ut fra alder påregnelig med oppgradering av tavlen om kjeller skal brukes mer en dagens nivå.

Kostnadsestimater gjelder oppgradering til automatsikringer og anlegg i kjeller.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000

Konsekvensgrader:

KG2 - Vesentlige konsekvenser



44 - Lys

TG2 442 - Belysning

Beskrivelse:

I kontorlokaler i 1. etg. er det montert nye LED-armaturplater i systemhimling i 2024. I tillegg er det noen eldre lysrørspotter inn i mellom som sekundærbelysning fra ca. 2012. Bevegelsessensor på lyset i 1. etg.

I 2. etg. er det montert nye LED-lys i fellesgang og i 5 av 6 kontorer. I trappeoppganger og i snr. 2 er det fortsatt lysrørarmaturer.

I kjeller er det i hovedsak eldre lysrørarmaturer, delvis utkoblet. Spottskinne i stort lagerrom.

Vurdering/Avvik:

Belysning i 1. etg. får tilstandsgrad 1, men pga. gjenværende lysrørarmaturer og sekunderbelysning som ikke er LED-lys gis konstruksjonen TG2.

Se eget punkt i kjeller.

Anbefalte tiltak:

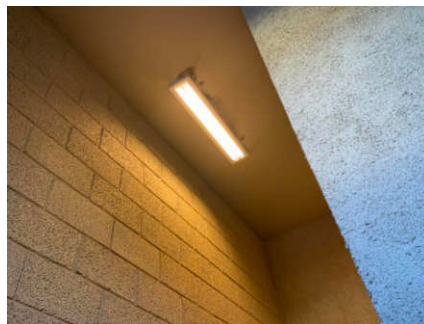
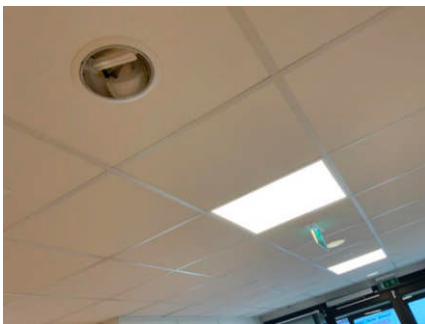
En bør bytte gjenværende eldre armaturer i bygget og skifte til ledpærer der dette er mulig. Estimert gjelder skifte gjenværende eldre armaturer og skifte til LED-pærer.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



TG2 4421 - Elektrisk belysningsutstyr

Beskrivelse:

I kjeller er det eldre lysrørarmaturer og som ikke virker i det store lagerlokalet

Vurdering/Avvik:

Lys er frakoblet og virker ikke.

Anbefalte tiltak:

Det er påregnelig at lysopplegget i kjeller blir oppgradert og skiftet til LED også her.

Prioritet: Bør utføres innen 1-5 år

Kostnadsestimat: kr 25 000 - 50 000

Konsekvensgrader:

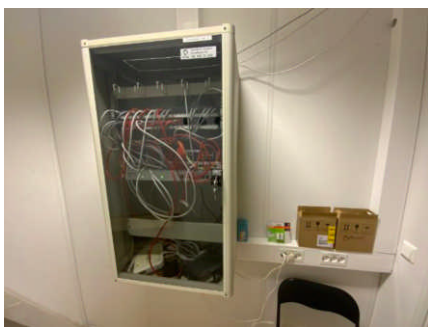
KG2 - Vesentlige konsekvenser

5 - Ekom og automatisering

TG1 51 - Basisinstallasjoner for ekom og automatisering

Beskrivelse:

I bygget/snr. 2 er det montert internt datafordelingsanlegg som alle kan koble seg til og er inkludert i husleien. Anlegget er tilknyttet Tussa Fiber.



54 - Alarm og signal

TG1 542 - Brannalarm

Beskrivelse:

Det er flere pulverapparat/brannslanger i bygget. I 1. etg. Er det montert brannvarslingsanlegg med utringingsfunksjon tilknyttet Sector Alarm.

I 2. etg. er det ingen brannvarslere. Det blir montert i seksjon nr. 2.

Eier har bestilt montering av nødvendige brannvarslere i byggets 2. etg. Tilhørende snr. 1.

I fellesarealer henger det brannslanger med service utført i 2026. Utganger merket med rømningskilt.

Vurdering/Avvik:

Eier skal få montert brannvarslere i 2. etg. og i kjeller. I e-post fra eier 05.11.2026 ble det opplyst at det har blitt installert tre nye brannvarslarar i 2 etg og 1 i kjellaren v teknisk rom via Securitas.

Dei er trådlause som dei andre og blir kobla til alarmsystemet. Han nevnte også at vi har Securitas sin nyaste versjon av alarm/sikring , og ny eigar vil ikkje ha behov for å bytte dette til ein nyare modell på mange år.



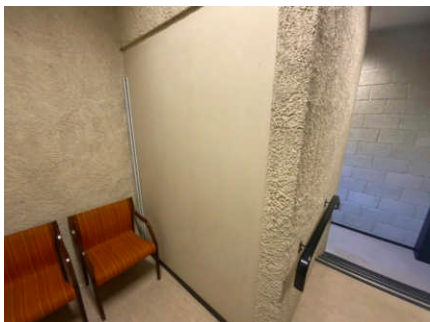
6 - Andre installasjoner

62 - Person- og varetransport

TGiU 621 - Heiser

Vurdering/Avvik:

I bygget er det ikke montert heis, men det er laget en heissjakt som kan benyttes til dette om ønskelig.



7 - Utendørs

TG2 70 - Utendørs, generelt

Beskrivelse:

Støpte fortau mot gaten med varmekabler.

Vurdering/Avvik:

Tidstyring og brytere er av eldre dato.

Anbefalte tiltak:

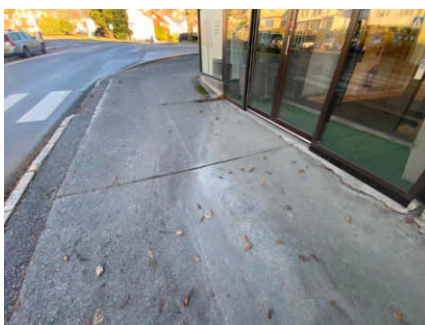
Ut fra alder er det påregnelig med kontroll og oppgradering av styring.

Prioritet: Bør utføres innen 5-10 år

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 50 000

Konsekvensgrader:

KG1 - Små og middels konsekvenser



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tidligere Næringsstakt fra Per Mulvik AS AS	21.01.2019		Nei
Energiattest Storgata 8 etter energitiltak.pdf	05.09.2025	Utarbeidet av Nordplan AS	Ja
Oversit over leiekontrakter fra eier	12.02.2026		Nei

7 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimaten går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.

Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.

For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

8 Ansvarlig takstingeniør

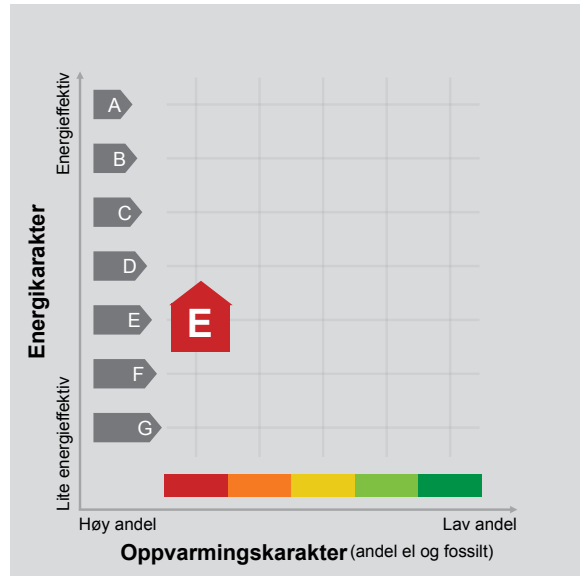
Undertegnede takstmann Lars Olav Tvergrov i OE AS har 25 års erfaring som skadetakstmann og 13 års erfaring som utdannet/sertifisert takstmann på bolig og tomtetaksering. Har vært sertifisert på landbrukstaksering i 10 år. Ble sertifisert innen næringstaksering i Desember 2024 og innehar nå alle sertifiseringene innen eiendomstaksering i Norsk Takst, heri tilstandsanalyse av bygninger.

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	20.02.2026	Godkjent av kunde

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 8
Postnummer	6100
Sted	VOLDA
Kommunenavn	VOLDA
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	993
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-164689
Dato	05.09.2025
Innmeldt av	Nordplan AS



Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Kontorbygg
Bygningstype: Kontorer enkle
Byggeår: 1981
Bygningsmateriale:
BRA: 1267

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Storgata 8					
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					4
Bygningstype					KONTORER, ENKLE
Byggeår					1981
Byggstandard					
Type bygg					Eksisterende
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					691 m ²
Areal tak					446 m ²
Areal gulv					454 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt					153 m ²
Oppvarmet BRA					1 267 m ²
Totalt BRA					1 267 m ²
Oppvarmet luftvolum					4 053 m ³
U-verdi for yttervegger					0,53 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak					0,58 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv					0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					2,42 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					12,1 %
Normalisert kuldebroverdi					0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet					154,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall					7,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					0,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					7,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					97 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					240 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden					21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet					250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling					22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling					0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)					0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,37
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Volda (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.9.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Nordplan AS
-------	-------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	124,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,7 kWh/år
Varmtvann	5,0 kWh/år
Vifter	0,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	25,1 kWh/år
Teknisk utstyr	34,4 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	200,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	253 859 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	200,36 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	178 465 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	223 653 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	253 859 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	253 859 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,1 %
--------------------------------------	--------

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

 Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	19	38	13				Volda kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Storgata 8 (Remøygården)				6100	VOLDA	

Ferdigattest		VOLDA KOMMUNE	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato	Saksnr. 2011/1882	Avd. KOB
Type arbeider		Løpnr.	Sns. IK
		27 MAR 2012	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato	Arkivdel: BYGG	Klassering P: 19/38/13
		Klassering S:	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

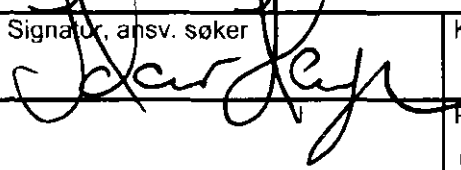
Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input checked="" type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			

Erklæring	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 -	<input type="checkbox"/>
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Føretak Per Mulvik AS		Navn Olav Remøy AS	
Kontaktperson Idar Hagen	Telefon 700 74 993	Mobiltelefon 915 898 79	Kontaktperson Inghild Remøy
E-post idar@mulvik.no			Telefon 41429102
Dato 26.03.2012	Underskrift 	Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver IDAR HAGEN		Gjentas med blokkbokstaver	

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker	Kommune
	26.03.2012		
Prosjektnr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse
		Volda kommune	Storgata 8
			Postnr.
			6100

Tiltaks-klasse	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarser denne f	
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
messige arbeider	2	Per Mulvik AS 941 987 516		11.01.2012
bygningsmessige arbeider	2	Per Mulvik AS 941 987 516		11.01.2012
teknikk	2	Per Mulvik AS 941 987 516		11.01.2012
brannteknikk	2	Per Mulvik AS 941 987 516		11.01.2012
lys	2	Aasebø & Ulvestad AS 979 476 205		12.01.2012
ledelys	2	Aasebø & Ulvestad AS 979 476 205		12.01.2012
leggar/ himling	2	Byggmontering Møre AS 965 912 703		10.01.2012
systemveggar/ himling	2	Byggmontering Møre AS 965 912 703		10.01.2012
ansarbeid	2	PLATO AS 944 594 566		11.01.2012
ventilasjonsarbeid	2	PLATO AS 944 594 566		11.01.2012
legg	2	Brændes Rørl. forr. AS 833 241 192		16.01.2012
sanitæranlegg	2	Brændes Rørl. forr. AS 833 241 192		16.01.2012
emveggar/-himling	2	Byggmontering Møre AS 965 912 703		
ilasjonsanlegg	2	PLATO AS 944 594 566		
ledelys	2	Aasebø & Ulvestad AS 979 476 205		
æranlegg	2	Brændes Rørleggarf. AS 833 241 192		
tektfagleg arbeid	2	AG Plan og Arkitektur AS 884 182 042		17.01.2012



VOLDA KOMMUNE
Avd. kart, oppmåling og byggesak

Per Mulvik AS

Postboks 86
6101 Volda

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Vedtaksnr.</i>	<i>Avd/sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2011/1882	3491/2012	19/38/13	83/12	KOB/ IK	02.04.2012

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1

Byggestad:	Storgata 8, 6100 VOLDA	Gnr/Bnr:	19/38
Tiltak:	Bruksendring		
Tiltakshavar:	Olav Remøy AS	Adresse:	Klokkarvegen 19, 6100 VOLDA
Ansvarleg søkjar:	Per Mulvik AS	Adresse:	Postboks 86, 6101 Volda

VEDTAK:

Kart, oppmåling og byggesak har i dag gjort følgjande vedtak etter delegert myndighet:

Med heimel i plan- og bygningslovas (pbl) § 21-10 og byggesaksforskrifta (SAK) § 8-1, vert ferdigattest gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest, motteke 27.03.2012.

Dokumentasjon som vert lagt til grunn for løyvet:

- Gjennomføringsplan, jf. SAK § 5-3, datert 26.03.2012.

Med helsing

Ingvild Kalvatn
ingeniør

Dokumentliste:

Søknad om ferdigattest m/ vedlegg, datert 26.03.2012, motteke 27.03.2012.

Ved kontakt med kommunen i denne saka, ver venleg å oppgi saksnummer 2011/1882.

Avsendar
Volda kommune Avdeling for Kart, oppmåling og byggesak Stormyra 2 6100 Volda

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova (fvl) § 27)

Mottakar (Namn og adresse)	Dato	Klageinstans
Per Mulvik AS 6101 Volda	02.04.2012	Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De ønskjer å klage over vedtak De har fått melding om.

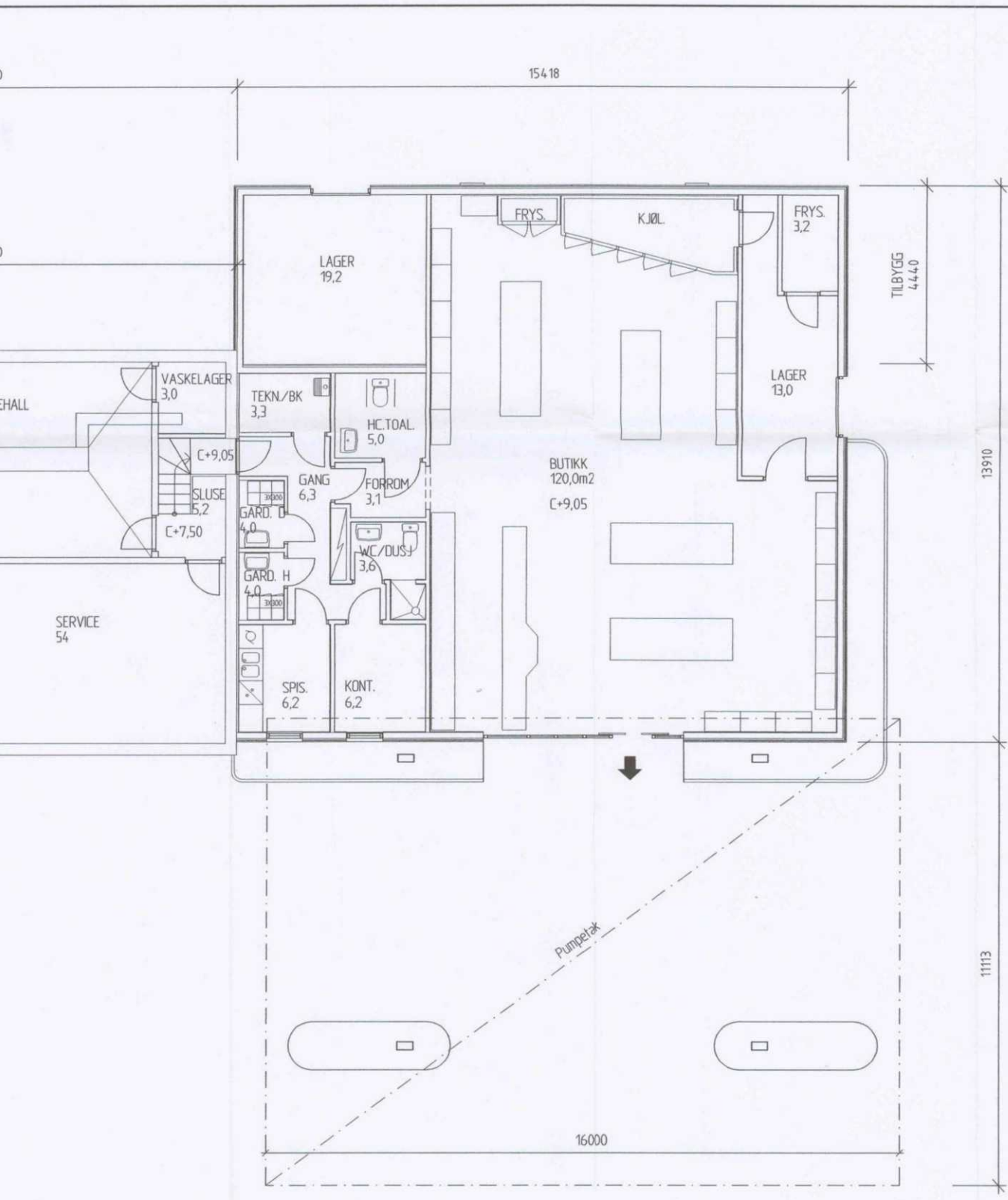
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Kven kan De klage til	Klage skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast til Volda kommune, Stormyra 2, 6100 Volda. Dersom dette forvaltningsorganet ikkje endrar vedtaket som følge av klaga, vil klaga verte sendt vidare til klageinstansen for avgjerd.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram til mottakar. Det er nok at klaga er postlagt innan fristen er ute. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk om å gje opp datoen når denne meldinga vart motteken. Dersom klaga vert sendt for seint, kan ein sjå vekk frå den. De kan søke om å få klagefristen forlenga, men må da grunngje kvifor klaga er forseinka.
Rett til å kreve grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute, og ny klagefrist vert rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i ei klage	De må presisere: - Kva vedtak De klagar på, oppgje saksnummer - Årsaka til at De klagar - Den eller dei endringar som De ynskjer - Eventuelle andre opplysningar som kan ha betydning for vurdering av klaga - Klagar sitt navn og adresse må oppgjevast, og klaga må underteiknast.
Utsetjing av vedtaket	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk straks. De kan likevel søke om å få utsett iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik søknad må bgrunngjevast og sendast Volda kommune. Kommunen si avgjerd om utsetjande verknad kan ikkje påklagast, men De kan sjølv bringe spørsmålet om utsetjande verknad direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering
Rett til å sjå dokument i saka og til å kreve rettleiing	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må ta kontakt med Volda kommune og vil da få nærare rettleiing om adgangen til å klage, om framgangsmåten og reglane for sakshandsaminga elles.
Kostnadar ved klagesaka	De kan søkje om å få dekt utgifter til naudsynt advokathjelp etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller Dykkar advokat kan gje nærare rettleiing. Det er høve til å krevje dekning for større kostnadar i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Dersom vedtaket vert endra til fordel for ein part, kan ein og søke om å få dekt vesentlege kostnadar i samband med saka. Klageinstansen vil om naudsynt orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnadar. Ein kan søke om å få dekt utgiftene til naudsynt advokatbistand etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller advokat kan gje nærare rettleiing. Dersom eit vedtak vert endra til fordel for ein part, kan ein søkje om å få dekt vesentlege kostnadar som har vært naudsynte for å få vedtaket endra. Dersom det trengs vil klageinstansen orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning for sakskostnadar.
Klage til sivilombodsmannen	Det er mogleg å klage til Stortingets ombodsmann for forvaltninga (Sivilombodsmannen).



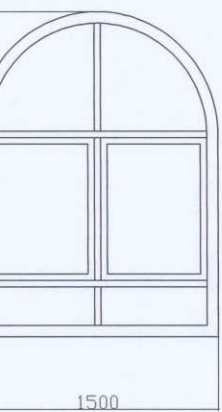
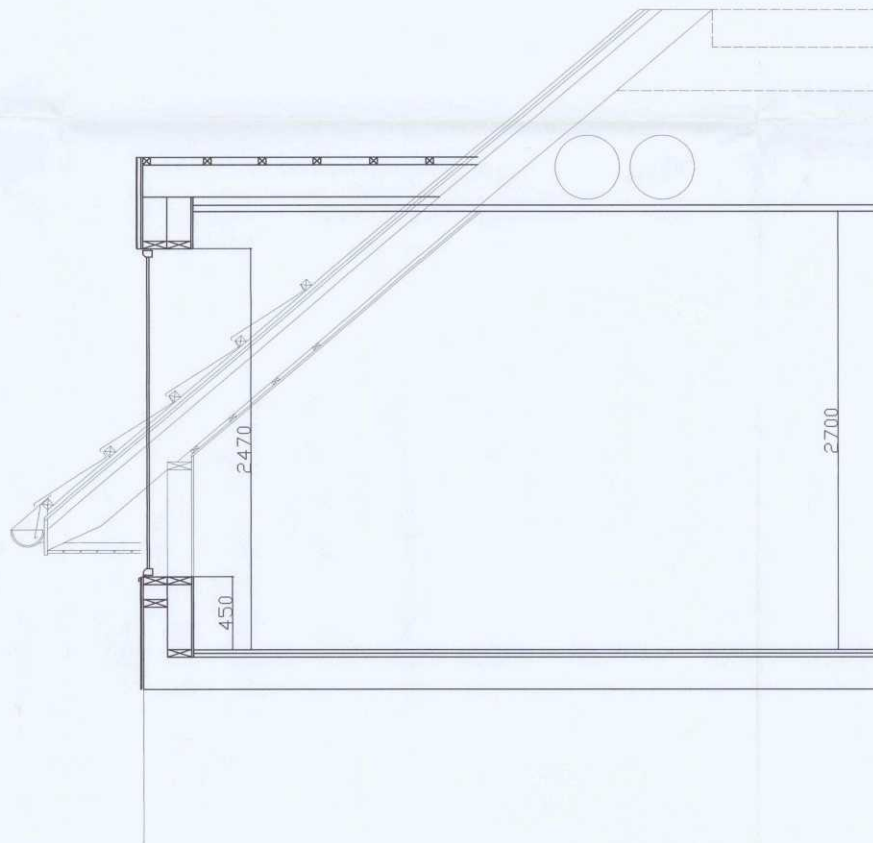
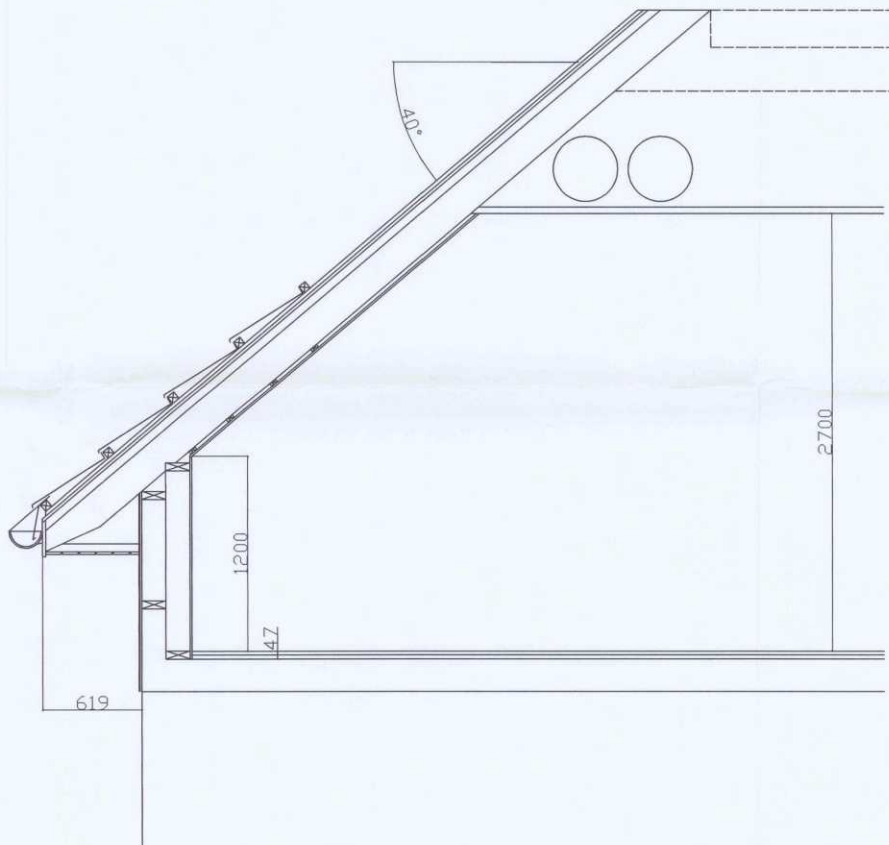
22380

19780

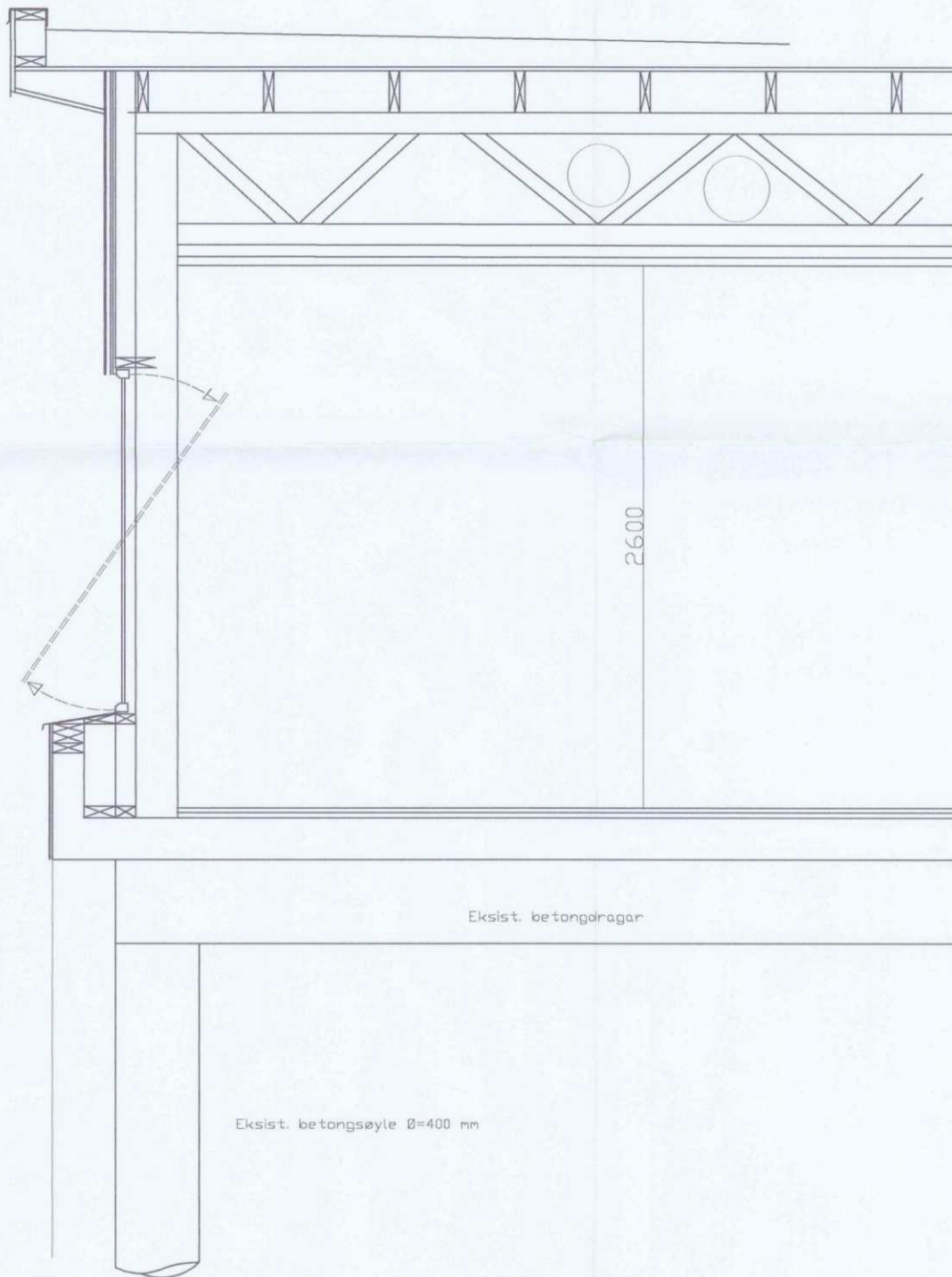
DATE:	10.09.01	TE:
REV. A:		RE:
REMØY-GÅRD PÅBYGGING E FASADE MDT		



 VOLDA KOMMUNE	
Løpe nr.:	
1 24 OKT. 2	
Ar/Saksnr.	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kassasjonsår	Gr



DATE	TEGÅ	MÅL
28.01.02	lh	M=1:2
REV. A	REV. B	REV. C
REMBY-GÅRDEN, STORGT, VOLDA PÅBYGGING EKSTRA ETASJE DETALJ/ SNITT LØFTSETASJE		



Høgde gitterdragar ikkje f
 Må detaljprosjekterast

Eksist. betongdekke

Eksist. betongdragar

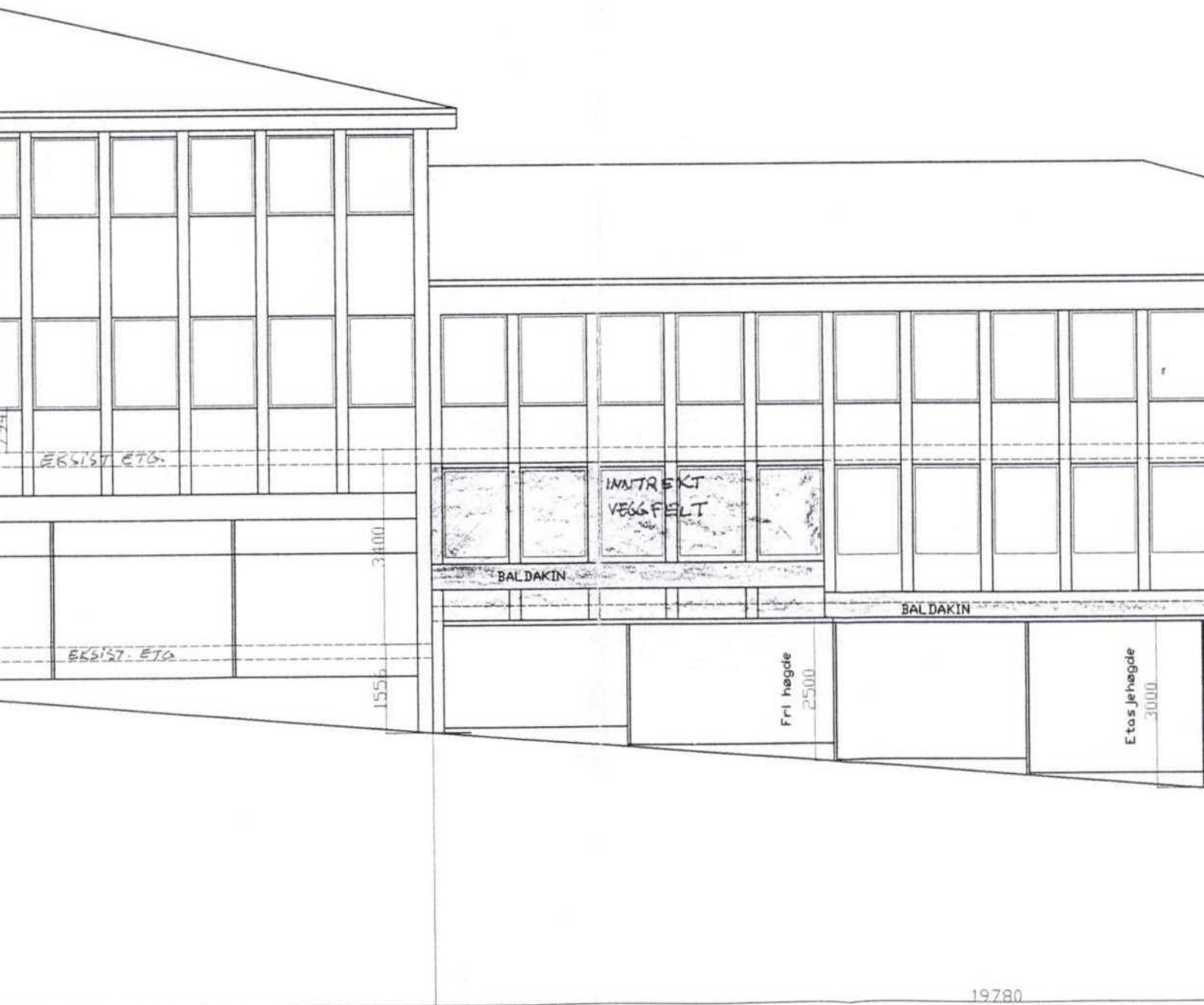
Eksist. betongsøyle Ø=400 mm

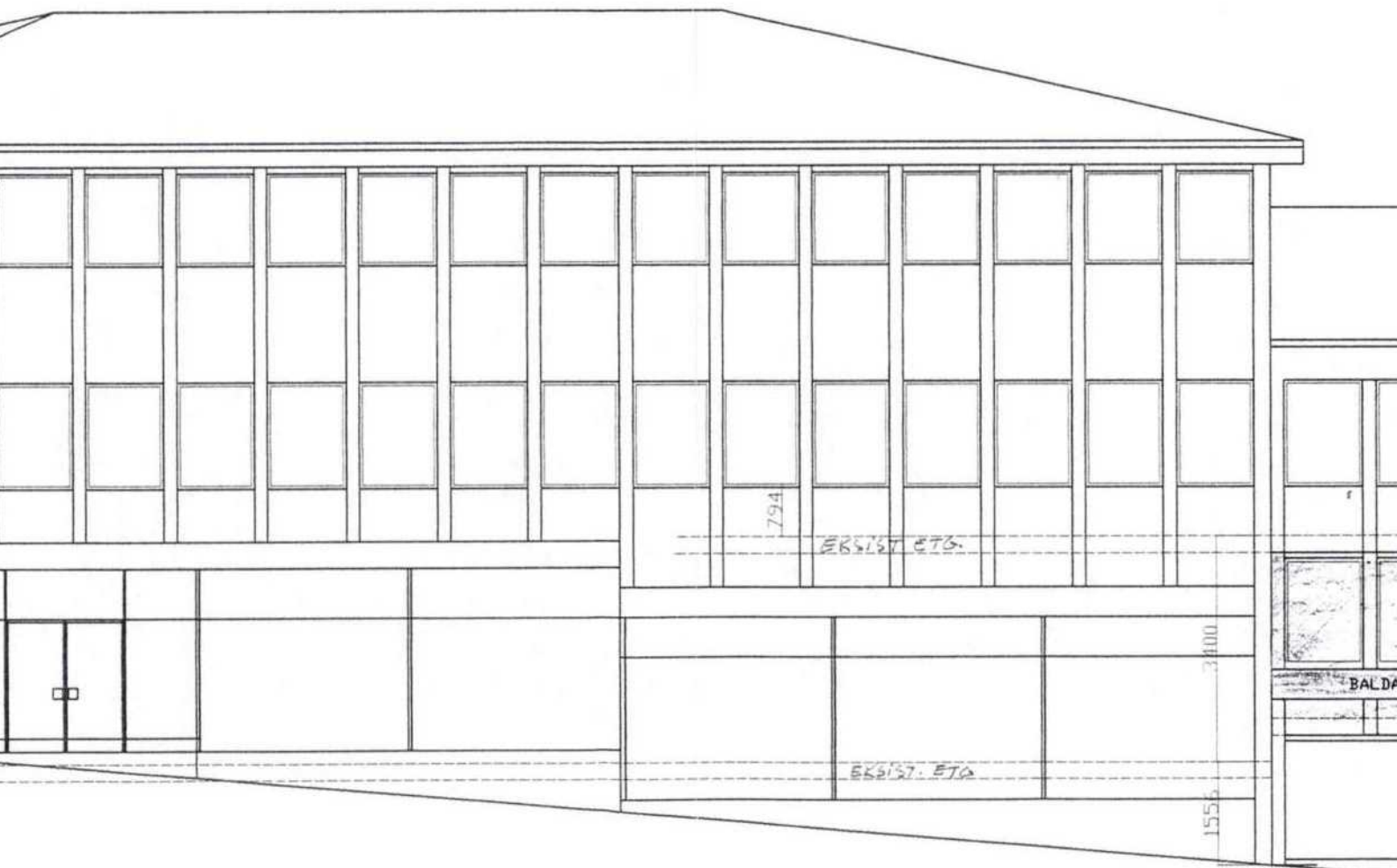
2600

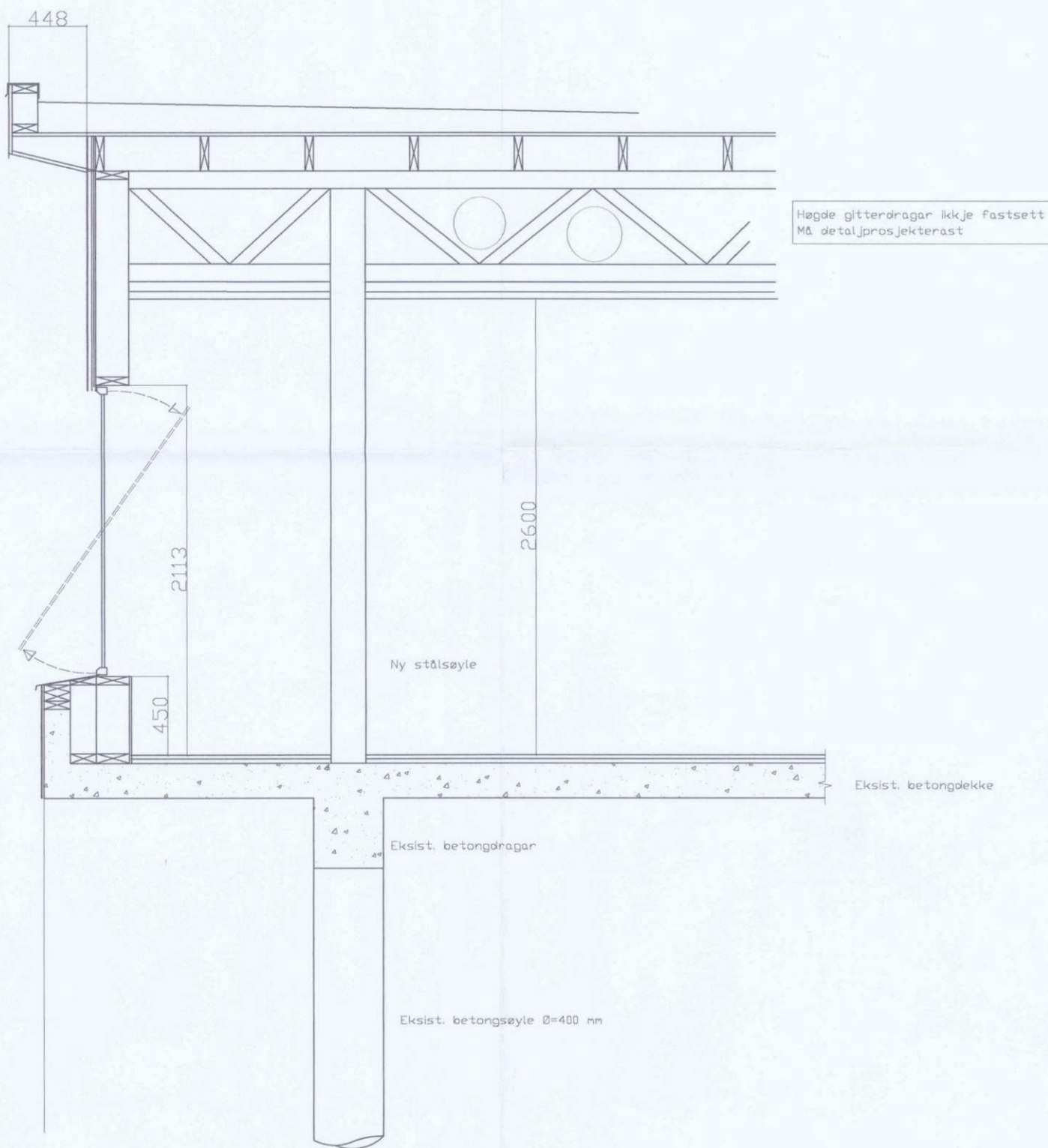
SNITT AV FASADE MOT KRYSSSET/ KYRKJEGATA

M=1:20

DATO: 16.04.02	TEGN: lh	MAL: M=1: 20	RADGIVENDE PER MØ BOKS 86 - Tlf. 70 6101
REV. A:	REV. B:	REV. C:	683
REMØY-GÅRDEN, STORGT. 8 VOLDA PÅBYGGING LOFTS- ETASJE DETALJ/ SNITT LOFTSETASJE			







SNITT AV FASADE MOT STORGATA

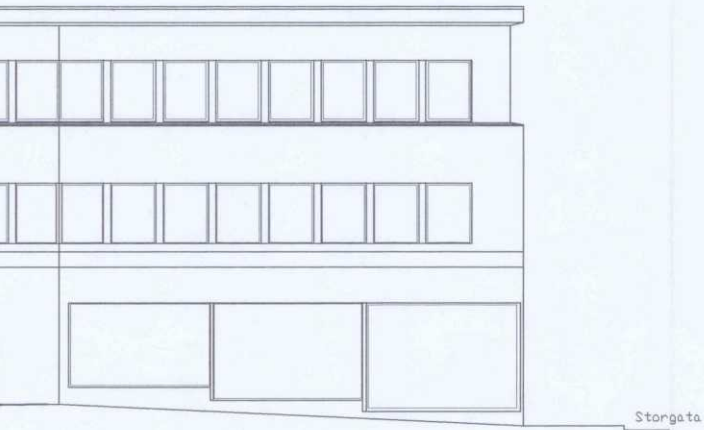
M=1:20

DATE	TEGN	MAL
16.04.02	ih	M=1:20
REV. A	REV. B	REV. C

RADGIVENDE INGENIØR
PER MULVI
 BOKS 86 - TLF. 70076535 -
 6101 VOLDA

REMØY-GÅRDEN, STØRGT. 8 VOLDA
 PÅBYGGING LOFTS- ETASJE
 DETALJ/ SNITT LOFTSETASJE

683-d



FASADE MOT NORD
MOT KRYSSSET KYRKJEGATA/ STORGATA.

Kyrkjegata



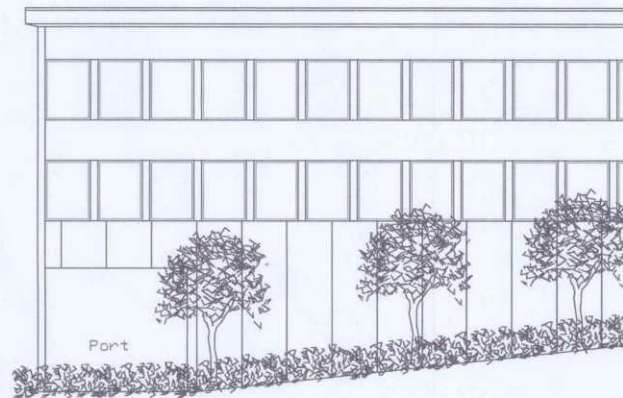
Storgt. 8

FASADE MOT STORGATA (MOT VEST)
M=1:100



Kyrkjegard

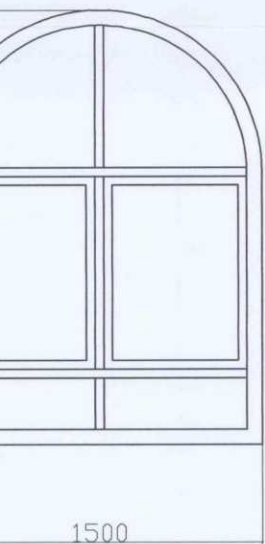
Tenkt utbygging
Gnr.19, bnr.38, fnr.54



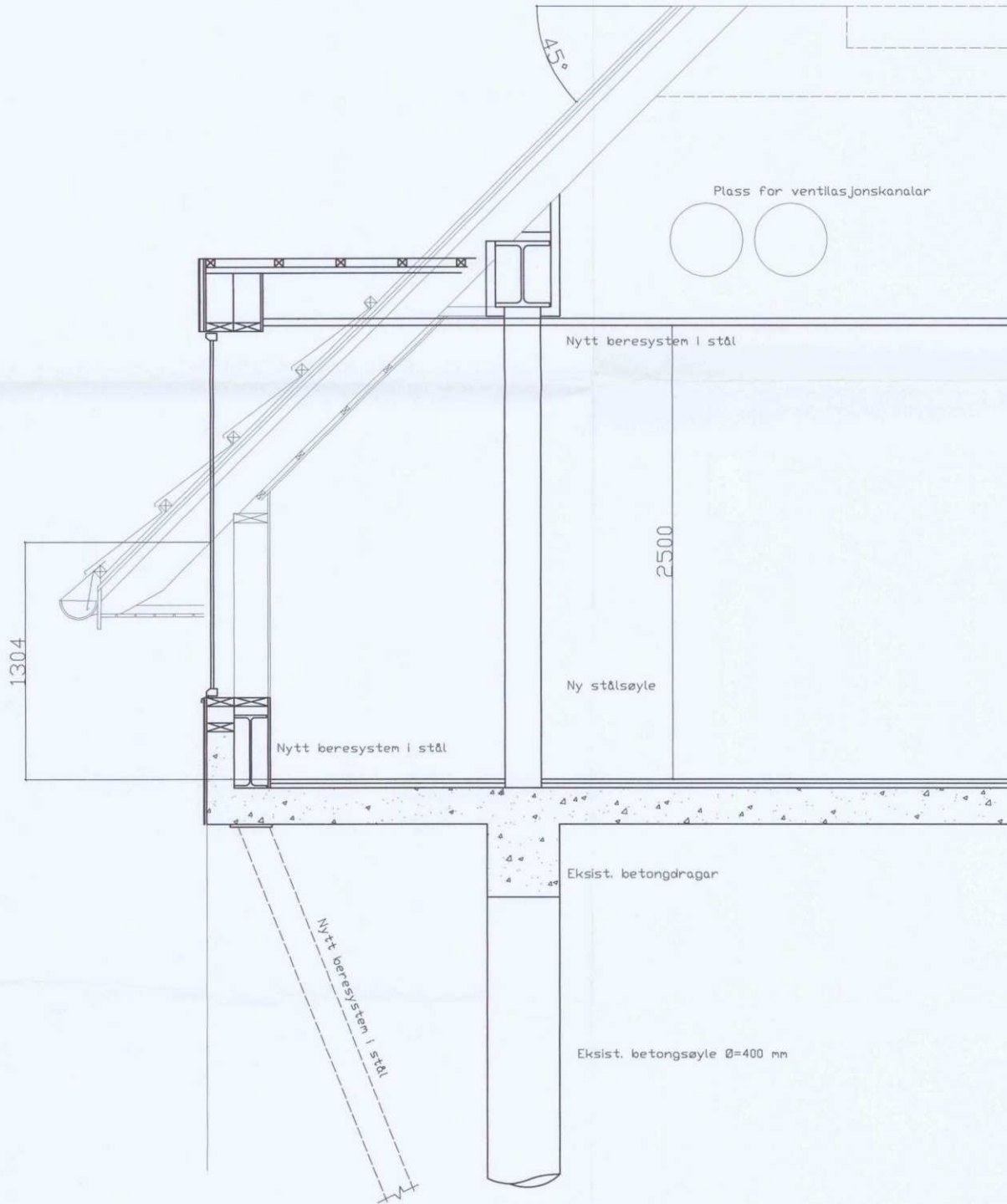
Port

Storgt. 6

FASADE MOT AUST (MOT KYRKJA)
M=1:100

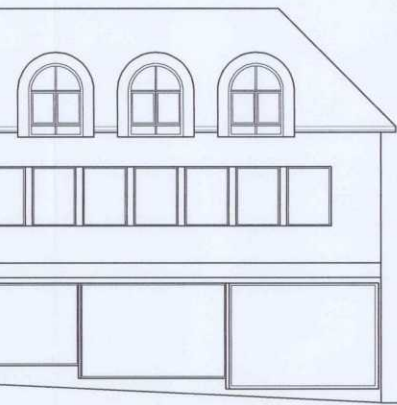


I ARKER

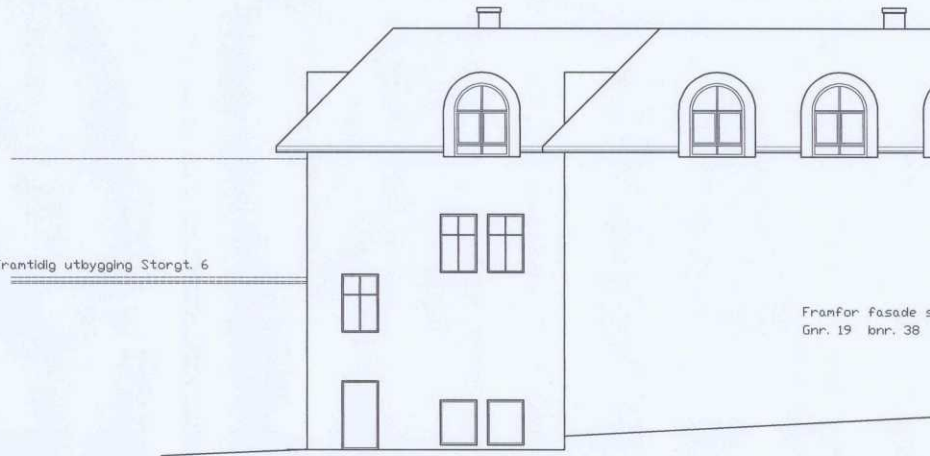


TYPISK SNITT GJENNOM ARK M/ PRINSIPP FOR BERESYSTEM
 ØVRIG TAKKONSTRUKSJON VIST NEDTENA
 M=1:20

BATD:	30.01.02	TEGN:	lh	
REV. A:		REV. B:		REV. C:
REMØY-GÅRDEN, STORGT. 8 V PÅBYGGING LOFTS- ETASJE DETALJ/ SNITT LOFTSETASJE				



FASADE MOT NORD
MOT KRYSSSET KYRKJEGATA/ STORGATA.



Fronttidig utbygging Storgt. 6

Framfor fasade s
Gnr. 19 bnr. 38

Storgata

FASADE MOT AUST (MOT KYRKJA)



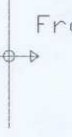
Kyrkjegata

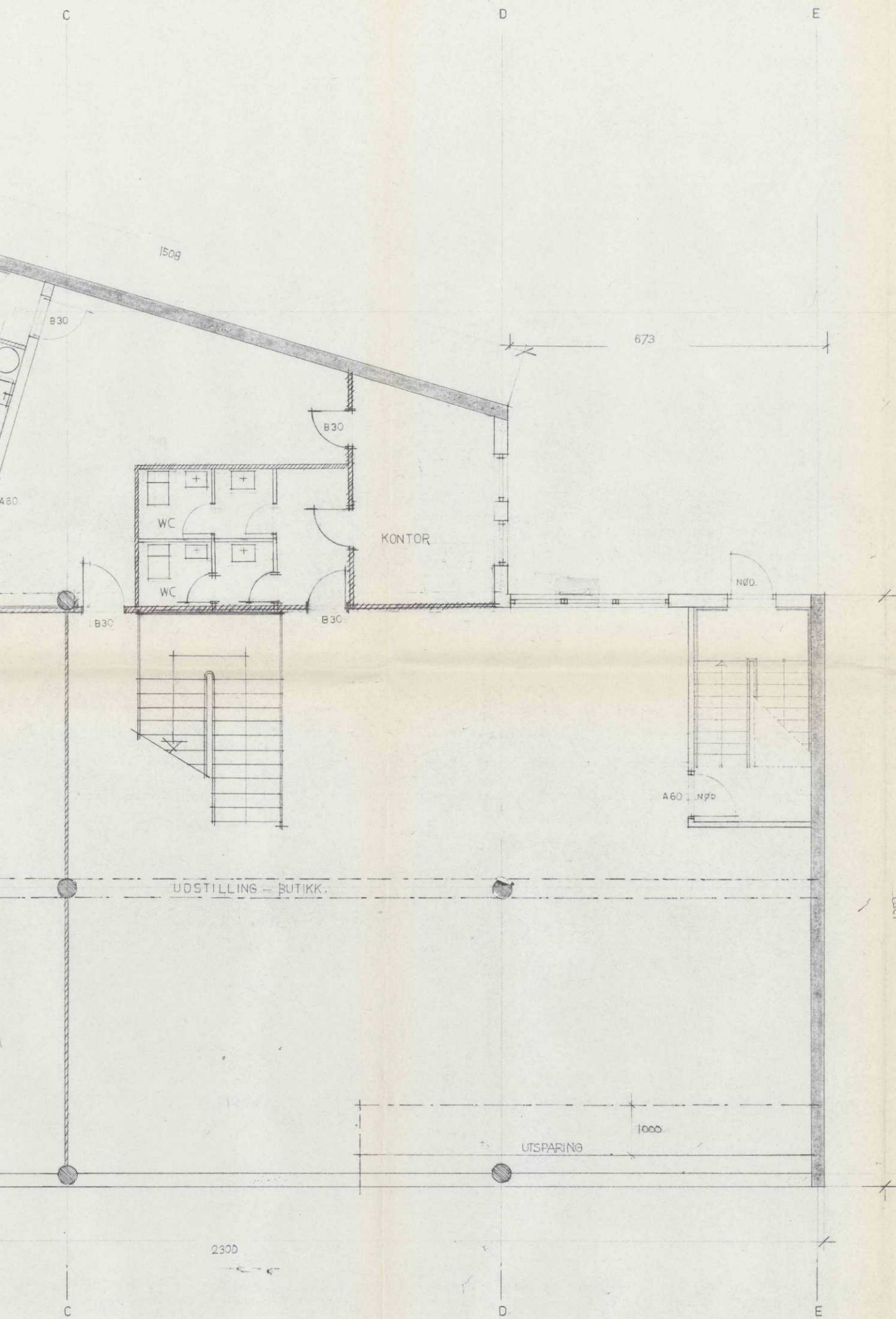
Eks. betongdekket tak

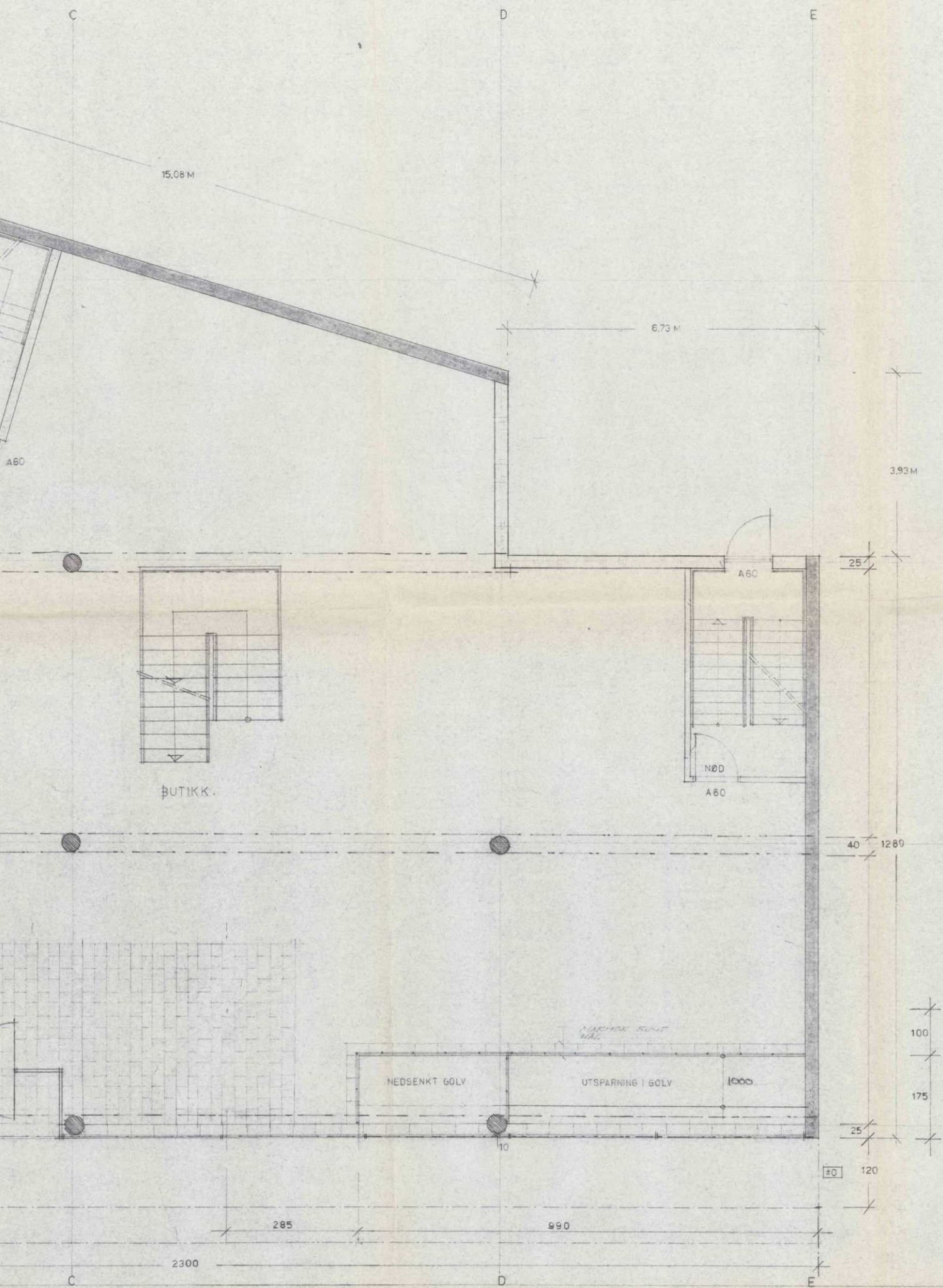
Eks. etas.jerdeller

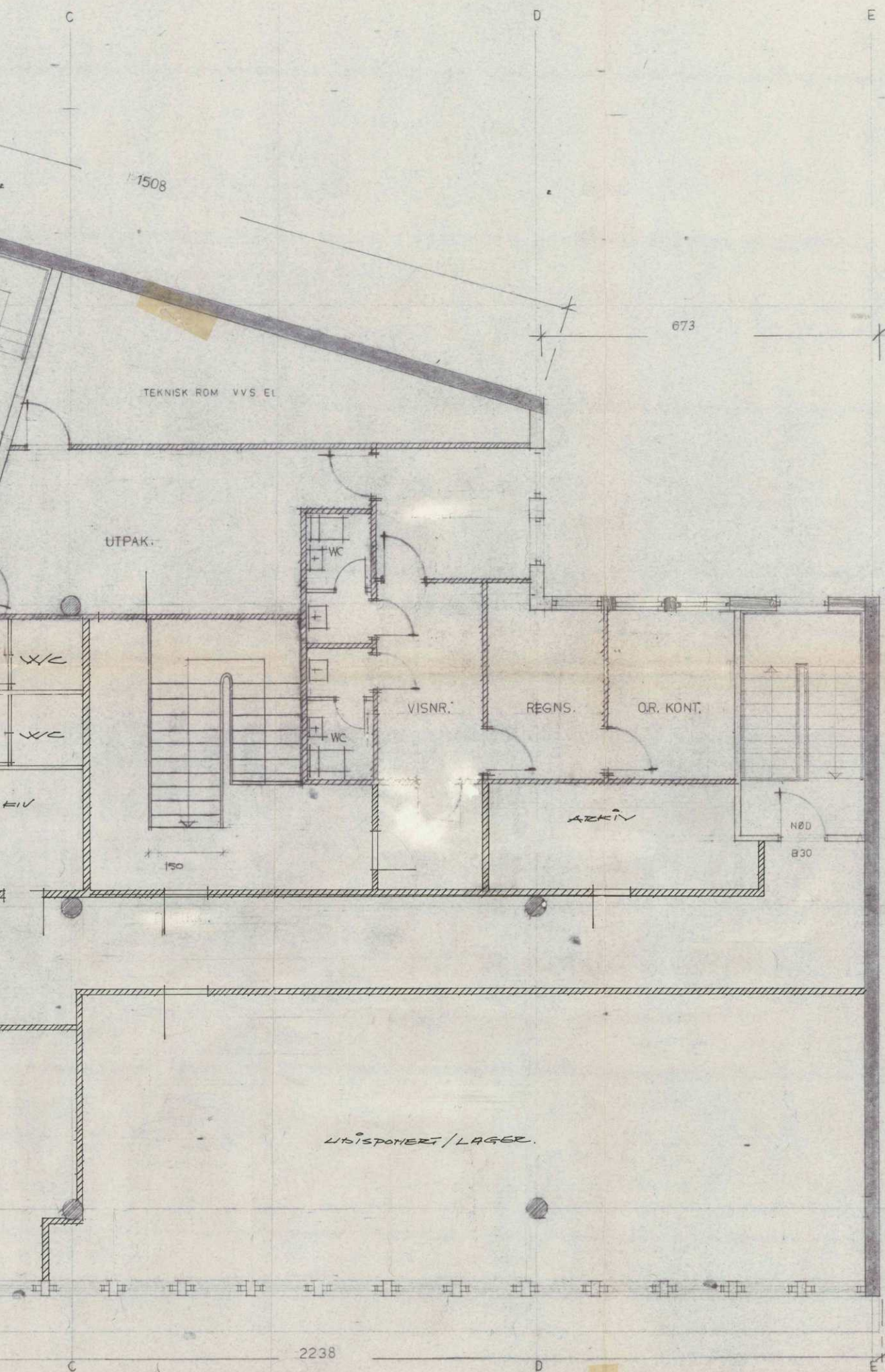
Eks. etas.jerdeller

FASADE MOT STORGATA (MOT VEST)









1508

673

TEKNISK ROM VVS EI

UTPAK.

WC

WC

EIV

150

VISNR.

REGNS.

OR. KONT.

AKKIV

NØD

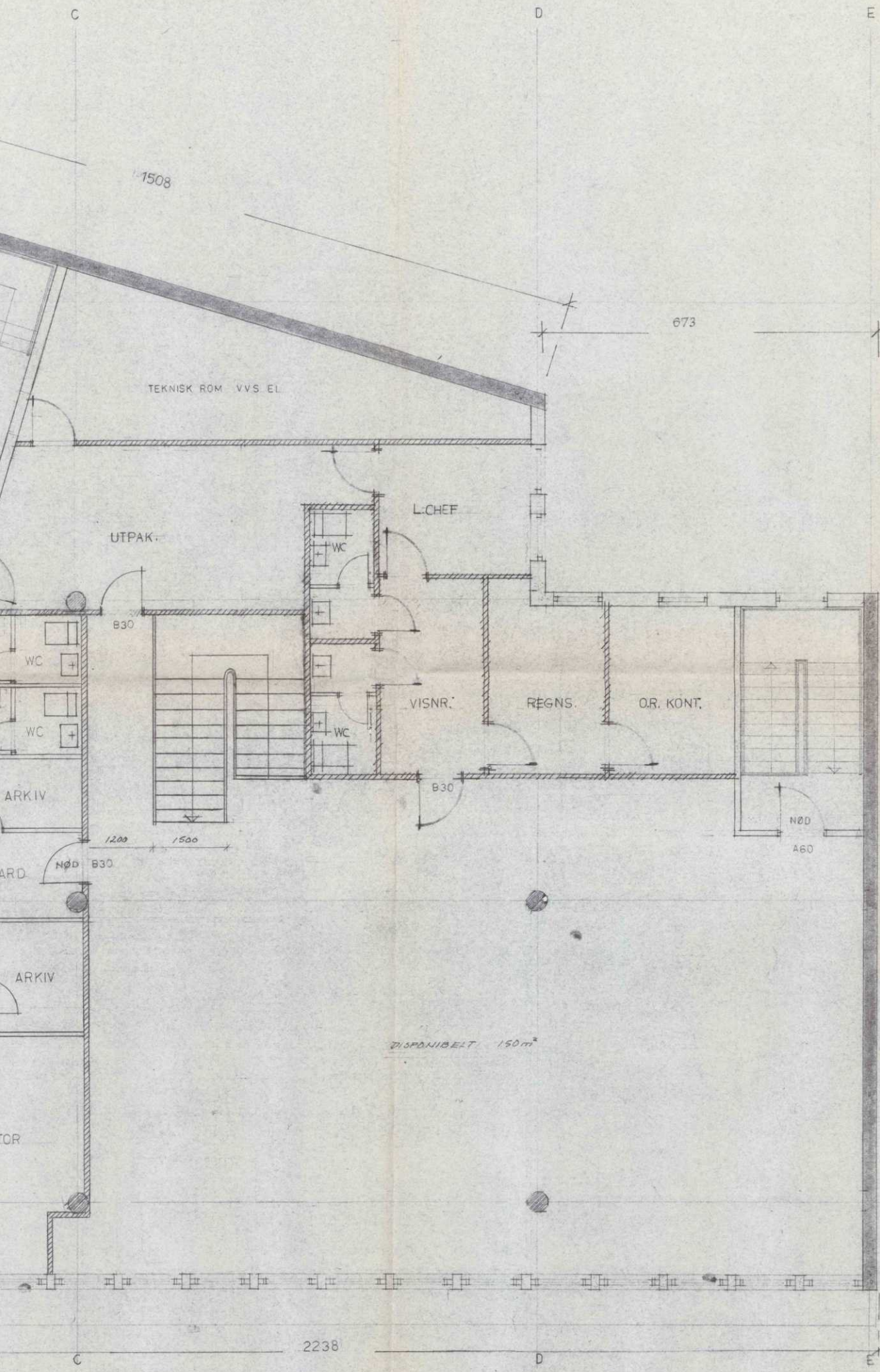
B30

VOLDQ
ALTERNATI

1400

LØSPOHERT/LAGER.

2238



1508

673

TEKNISK ROM VVS EL.

L-CHEF

UTPAK.

B30

WC

WC

ARKIV

ARD

ARKIV

TOR

VISNR.

REGNS.

O.R. KONT.

B30

NØD

A60

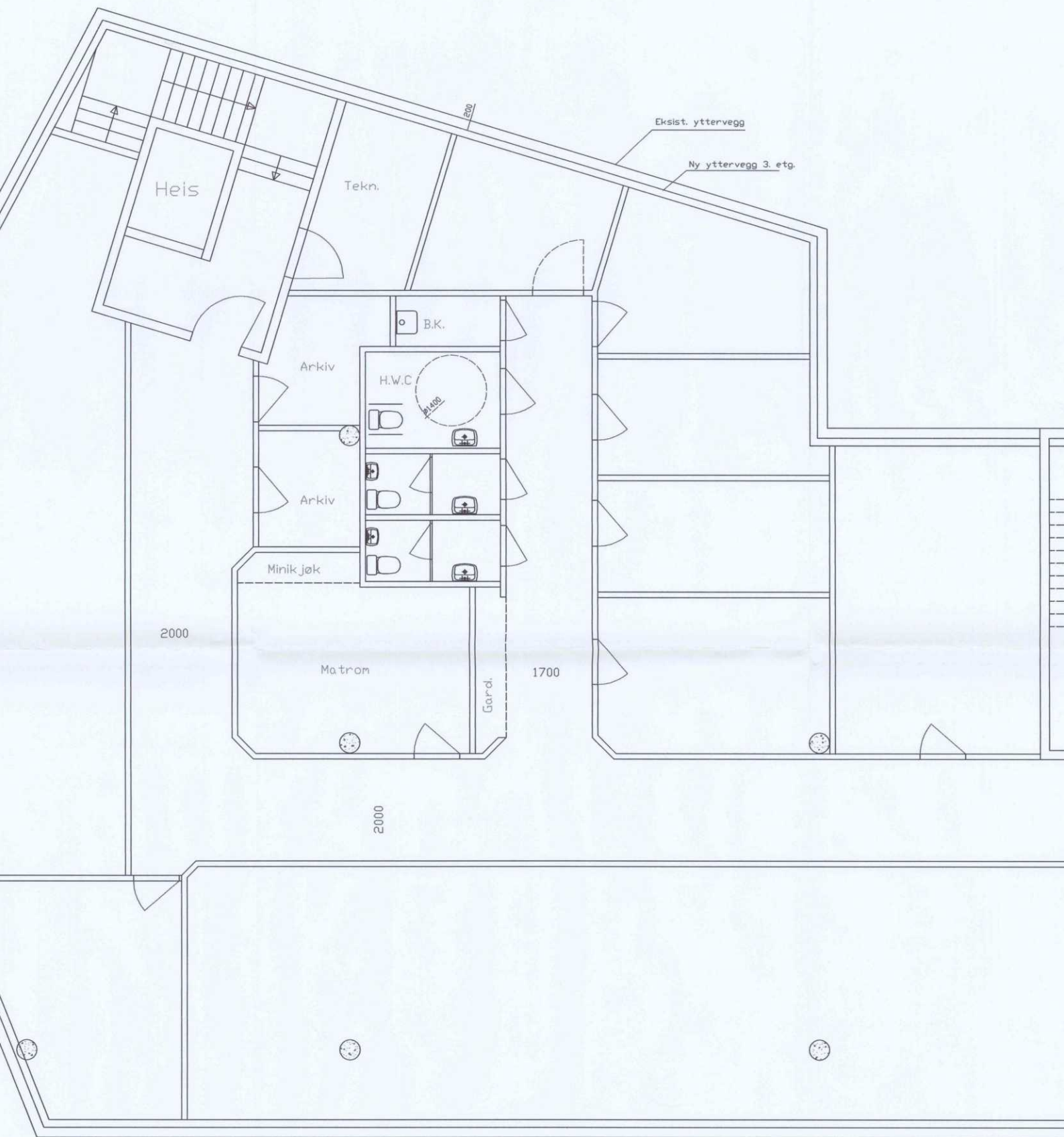
1200

1500

1400

DISPONIBELT 150 m²

2238



Rev. A: Innteikning av yttervegg i 3. etg.

DATO: 17.01.03	TEGN: ih	MÅL: 1:50	
REV. A: 11.02.03	REV. B:	REV. C:	

REMØY-GÅRDEN, STORGT. 8 VOLDA
 PÅBYGGING INNTREKT LOFTS -ETASJE
 PLANLØYSING 3. ETG

Alternativ 2. 30.01.03





Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/993/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 01.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026


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-Offentlege trafikkområde (i)

-  Kjørveg
-  Anna veggrunn

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL19)

-  Forretning/Kontor





Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2)

-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert byggje- og anleggsformål


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø



Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

-  Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Angittomsyngrense
-  Føresegnsgrense
-  Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør



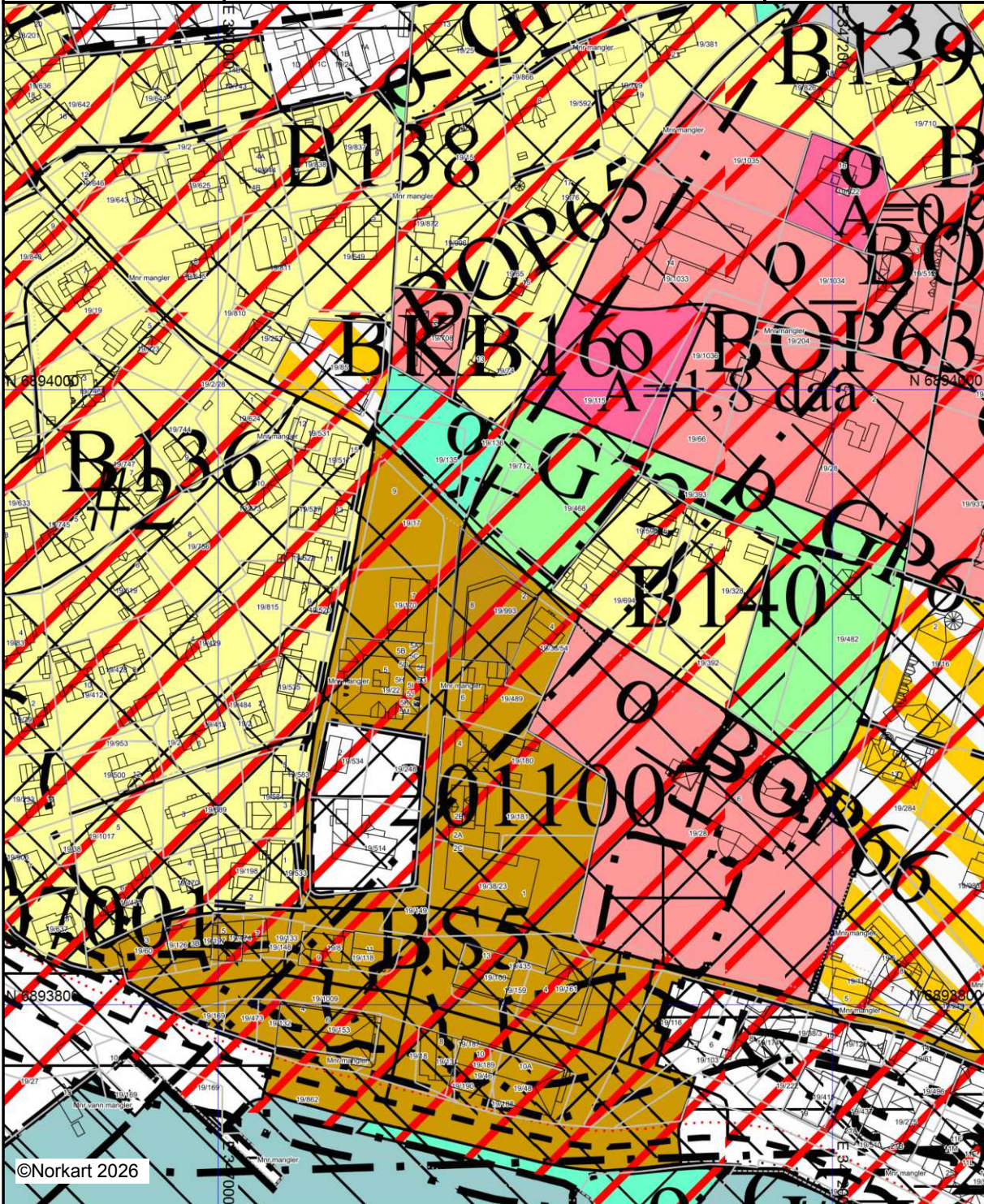
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/993/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 01.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026



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-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
-  Hamn - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande
-  Park - noverande


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei



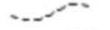





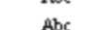

Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11)

-  Føresegningsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal

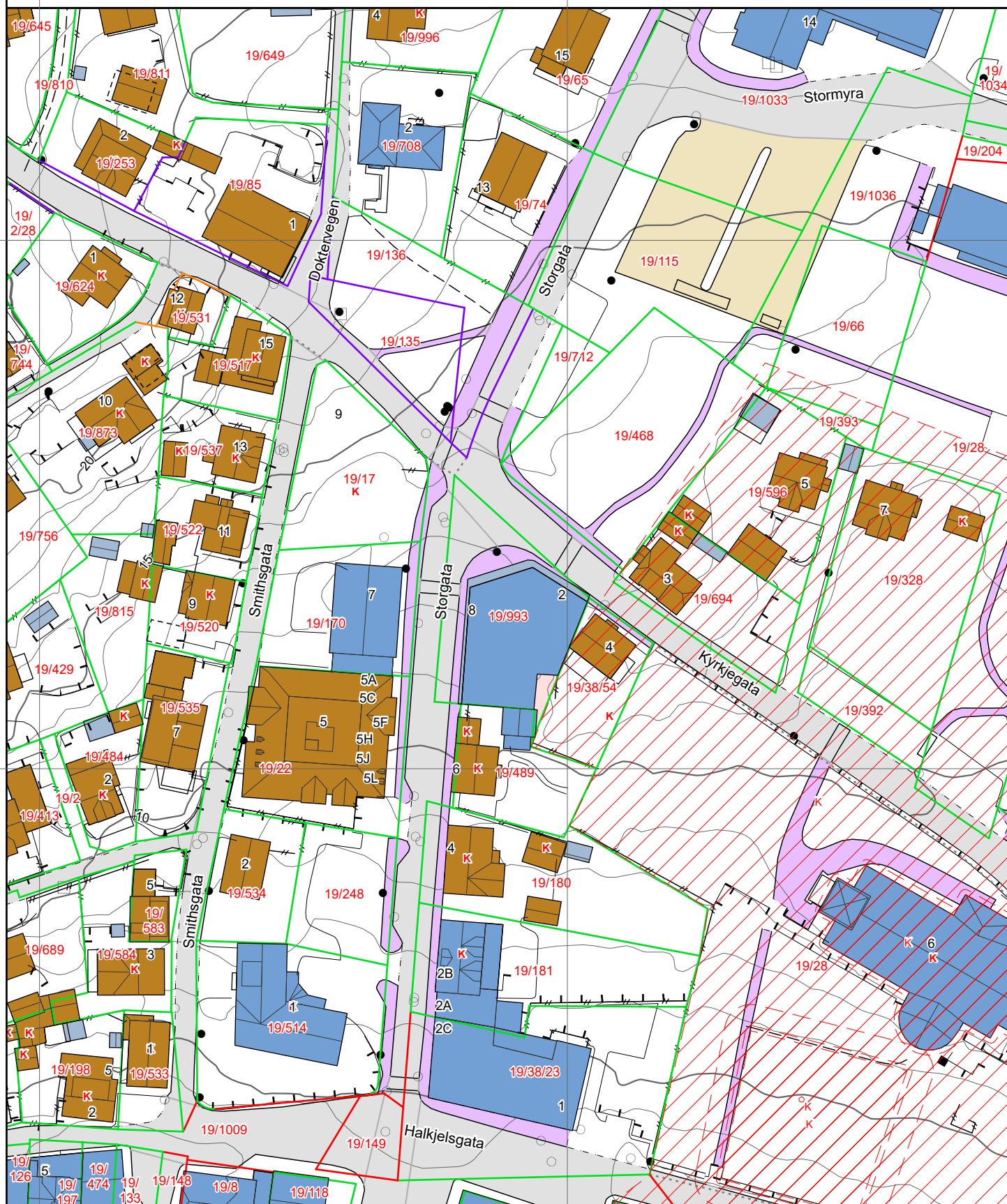
Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/19/993/0/1

Eiendomsgrenser



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







Målestokk 1:1000
Dato: 1.2.2026








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

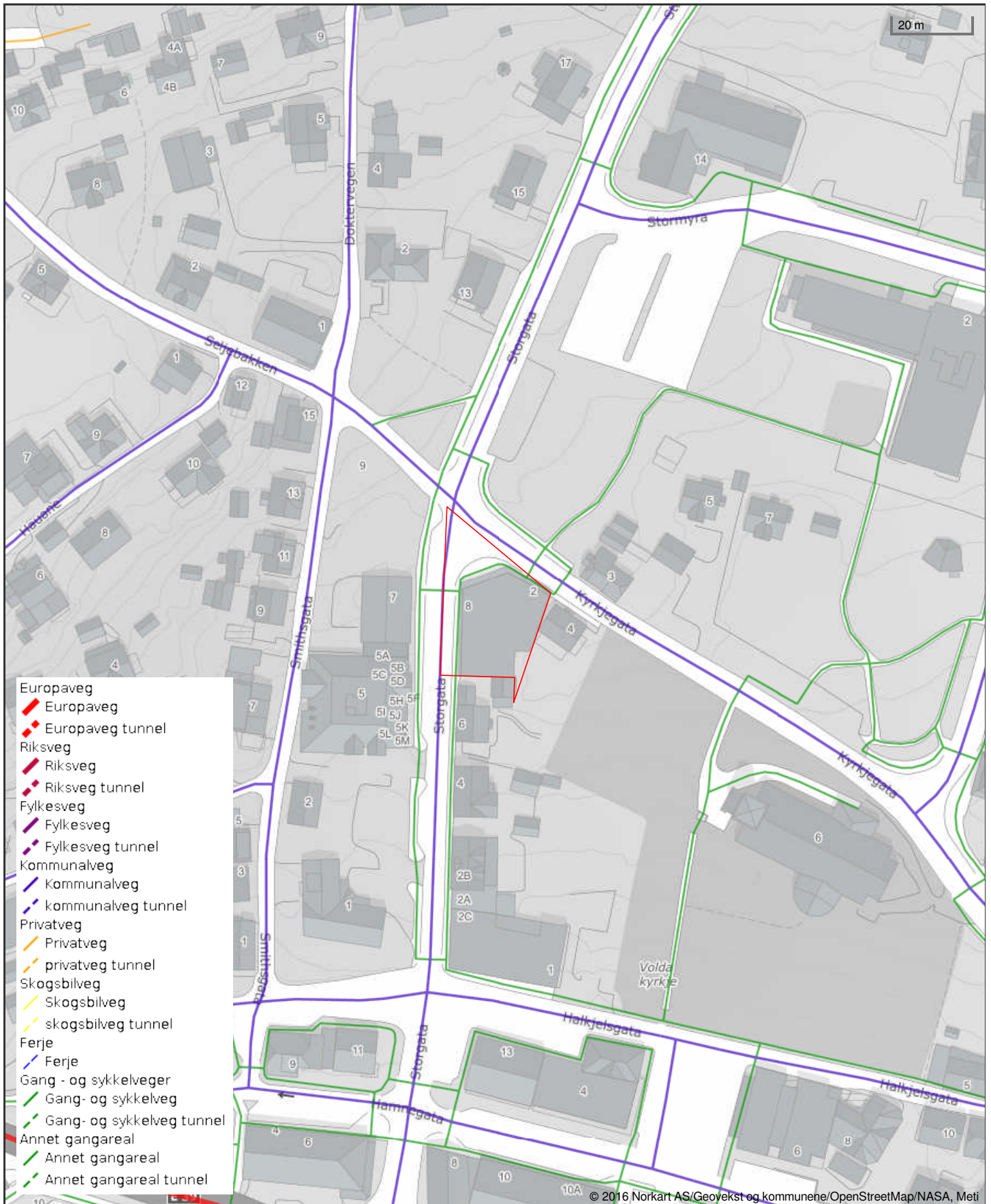
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1577 - 19/993//



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.

FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR VOLDA SENTRUM

1978 03 14

AKK.	POST	BYGGING HANDS. BAKSH.
------	------	-----------------------------

1.

Det regulerte området er på plankartet fastlagt med reguleringsgrense.
Innafor denne grenselina skal areala nyttast og bygningar plasserast slik planen syner.

2.

Arealet innafor reguleringsgrensa skal nyttast i samsvare med § 25 i plan- og bygningslova til:

BYGGEOMRÅDE for:

- Bustader, merka B på plankartet.
- Forretning, m.v., merka F på plankartet.
- Offentlege bygg, merka O på plankartet, og
- Almennyttige føremål, merka A på plankartet.

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE:

- Køyveveg,ar,
- Gang- og sykkelveg,ar,
- Parkering og biloppstilling,
- Bussterminal og busshaldeplassar,
- Torgområde.

FRIOMRÅDE:

- Parker og grøntanlegg.

SPESIALOMRÅDE:

- Område med bygningar og miljø som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell eller miljømæssig verdi skal vernast.

FELLESOMRÅDE:

- Felles avkøyrslø og felles areal for parkering for to eller fleire eigedomar.

3.

For dei einiskilde reguleringsformåla gjeld dei følgjande føresegnene. Føresegnene kjem i tillegg til gjeldande plan- og bygningslov og helseføresegnene for Volda kommune.

4.

Når desse føresegnene vert gjort gjeldande, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som kjem i strid med føresegnene.

5.

All utbygging og arealbruk i planområdet skal skje innafor ramma av plan- og bygningslovgivinga, brannføreskriftene og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunner ligg føre kan bygningsrådet gje dispensasjon for mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER.

6.

Nye bygninger skal plasserast i byggeline og ferast opp i det antal høgder som plankartet syner. Bygningsrådet kan tillate, eller krevje at hovudetasjen eller inngangshøgda vert trekt attende i høve til byggegrensa.

Når ikkje anna er på-teikna skal nybygg ferast opp i to høgder rekna til gesims og frå høgaste del av omliggande terreng eller gatenivå. Byggehøgda reknar ein frå det regulerte nivået i gata si senterline, rett ut frå det hushjørnet som ligg høgst. Byggehøgda til gesims skal ikkje vere meir enn 4 m. for hus i ei høgde, 7 m. for hus i to høgder og 10 m. for hus i tre høgder.

For bygning som går gjennom eit kvartal og for bygning som må avtrappast etter terrenget, fastlegger bygningsrådet kva for høgder som skal nyttast for dei einiskilde deler av bygninga. Det same gjeld for hjørnebygningar.

7.

Maksimal utnyttingsgrad for forretningskvartala er 1,0. Utnyttingsgraden vert rekna som forholdet mellom brutto bebyggt areal og brutto tomteareal. Utnyttingsgraden for kvar einiskild tomt skal ikkje vere vesentleg større enn maksimal utnyttingsgrad for kvartalet.

8.

Før byggemelding vert handsama kan bygningsrådet be om at det vert lagt fram tomtedelingsplan og detaljert bebyggelsesplan eller utbyggingsplan for heile kvartalet.

Utbyggingsplanen skal syne avkøyring, gards- og parkeringsplassar, eventuelle vareinntak og plass for bossanlegg, terrenghøgder før og etter utbygging og bygningar si utstrekning, høgde og form.

I utforminga av kvartalplaner skal det takast omsyn til heilskapen i bebyggelse og omgjenvad og ei harmonisk tilpassing til dei omgivande kvartal.

9.

Utbyggingsplaner for kvartala skal løyasast slik at køyretrafikk til og frå kvartal og bygningar vert utforma i samsvar med trafikkplanen for sentrum. Hovudtilkomst for gangtrafikk til bygningane bør ligge til hovudgangstroka.

10.

Ved nybygg eller hovudombygging må det for kvar ein-skild eigedom eller på privat fellesareal skaffast plass til køyrety; minst 1 bilplass for kvar 50 rutemeter bebygt brutto flate for forretnings- og kontorareal og minst 1 bilplass for kvar 100 rutemeter bebygt brutto flate for lager.

I tillegg kjem areal for lasteplass og vareinntak på eigen grunn.

11.

Bygningsrådet kan gje høve til at grunneigarane etter ein felles og samla plan over- eller underbygger felles innkøyrse og gardsplass heilt eller delvis for å skaffe parkeringsplass for kvartalet sitt behov.

12.

Det areal som i planen er avsett til gardsplass eller privat fellesareal skal, når eigedomstilhøva gjer det naudsynt ha tilkomst frå felles innkøyring etter ein plan som bygningsrådet kan godta.

13.

Piper, ventilasjonskanaler, naudsynte opplegg for tekniske anlegg og heiser skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei helst ikkje vert synleg frå gate eller torg, eller løyasast på annan måte slik at dei ikkje vert skjemma for omgivnaden.

Bygningsrådet kan krevje at rom for tekniske anlegg vert innretta i lofthøgda.

Andre takoppbygg enn slike som her er nemnde eller inn-skjering i takflata vert ikkje tillate.

14.

Ved byggemelding skal det krevjast særskilt takplan som syner alle anlegg som bryt takflatene. Slike anlegg skal vere innteikne på fassadeoppriss som skal følgje byggemeldinga.

15.

Bygningane skal ha fassademessig utstyr og kan ha vindauge på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådet sitt skjon vert ståande synleg i meir enn eitt år skal verta fassademessig handsama. Bygningsrådet vil sjå etter og krevje at bygningane i form og material vert tilpassa omgivande bygningar og nærmiljø.

16.

Felles gards- eller biloppstillingsplass, innkøyring og liknande tilkomster skal ikkje delast opp med gjerde eller andre skille. Gards- og parkeringsplass skal ha fast dekke og ha fall mot sluk.

17.

Inngangstrapper og ramper kan ikkje anleggast i regulerte trafikkområde. Utslåande porter og dører må trekkast attende slik at dei ikkje slår ut i regulert trafikkområde.

18.

Felles innkøyring skal ha fri høgd minst 3,5 meter og fri breidde minst 4,0 meter. Det er ikkje tillate å etablere dørøpning mot innkøyring, dersom breidda på innkøyring er under 6,0 meter.

19.

I forretningsområda kan bygningane nyttast til butikk med tilhøyrande lager og verkstadrom for drifta, til kontor, kafé, hotell, m.v. Det bør ikkje innreiast bustadrom i inngangshøgda. Dei øvrige høgdene kan og nyttast til bustad.

20.

Verksemder som etter bygningsrådet sitt skjon vil føre med seg ulempe for omgivnaden i form av støy, røyk, lukt eller tyngre trafikk vert ikkje tillate.

21.

Bygningane si takutforming bør innafor dei einskilde kvartal verte tilpassa eksisterande bebyggelse i gesimshøgde, takvinkel og taktekking. Takplanen som skal følgje med byggemeldinga bør gje opplysningar om takmaterial og fargebruk.

22.

Bygningane innafor dei sentrale forretningskvartala skal utførast i branntrygge material; mur eller betong og med etasjeskille i brannfast materiale, i samsvar med dei reglane som byggeføreskriftene og brannlova krev.

23.

Transformatorstasjoner og andre mindre bygningsanlegg, kiosker o.l. med små byggevolum skal innpassast som del av større bygning og kan nektast oppført som frittstående bygning.

24.

Behaldar for avfall og søppel skal plasserast i avlukka rom inne i bygning.

25.

Kjellar kan byggast uavhengig av byggegrensa og også under tilstøytande trafikkareal dersom dette kan skje utan ulempe for bruken av trafikkarealet og dei kommunaltekniske anlegga.

26.

Den ubebygde delen av tomtane skal gjevast ei tiltalende utforming. Bygningsrådet kan krevje at utomhusanlegga vert fullført samstundes med byggearbeidet. Eksisterande vegetasjon av verdi for karakteren i området skal ikkje fjernast utan samtykke frå bygningsrådet. Det skal ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjønn vil verte til hinder for granne eller som kan redusere trafikktryggleiken.

27.

Område som er regulerte til offentlege formål og til almennyttige formål skal nyttast til offentlege kontor og institusjonar, til mateverksemd og klubblokale, undervisning, bibliotek, kino og filmframvisning og til verksemd for brannvernet, televerket og postverket.

Forretningsverksemd, kafédrift og liknende kan tillat-
ast der dette etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje
fører med seg ei vesentleg endring av reguleringsføre-
målet.

Bustader kan innreiast når dette er naudsynt av omsyn
til drifta av anlegg i området.

TRAFIKKOMRÅDER.

28.

Trafikkområda skal nyttast til trafikk i samsvar med
med avgrensinga. Bygningsrådet kan godkjenne at off-
entleg parkeringsareal vert overbygt med bygning for
forretning, kontor, m.m. og areal for trafikk dersom
dette ikkje fører til reduksjon i antal biloppstill-
ingsplassar på arealet.

29.

Avkøyrslø frå gate til privat grunn kan skje over
fortau eller gangveg der dette etter bygningsrådet
sitt skjøn er naudsynt.

FRIOMRÅDE.

30.

Parker og grøntanlegg skal opparbeidast etter ein plan
som vert handsama og godkjend av bygningsrådet.

31.

I parkområda kan tillatast oppført mindre bygningar
og anlegg som krevst for rekreasjon og bruk av park-
området. Dette gjeld spesielt musikkpaviljong som er
føresettt oppført i parkområdet nord for kyrkja.

SPECIALOMRÅDER.

32.

Områder som har vertikal skravur og er merka S på
plankartet er regulert til spesialområde i samsvar
med § 25.6 i plan- og bygningslova.

Formålet med regulering til spesialområde er å verne det særprega gate- og bygningsmiljøet som ein heilskap. Eksisterande gater, plasser, byggegrensar og uterom skal som hovudregel forast vidare i noverande form. Bygningar, særprega vegetasjon, utomhusanlegg, gjerder, trapper o.l. som utgjer delar av ein heilskap bør takast omsyn til ved nyanlegg eller ombygging gjennom planlegging av utomhusarealet på førehand.

34.

Nybygg, tilbygg og ombygging kan og bør skje som ei vidareføring av eksisterande miljø og bebyggelse. Det er allikevel ikkje høve til å rive hovudbygning dersom den etter bygningsrådet sitt skjøn kan setjast i stand utan urimeleg kostnad og kan nyttast til det aktuelle bruksformålet.

Nye bygningar, utomhusanlegg, m.v. skal gjevast ei utforming som er prega av området sin karakter. Skilt og reklame skal ha ei utforming som er tilpassa bygningane sin karakter og material- og fargebruken i området. Skilt og reklame utan tilknytning til verksemdar i området vert ikkje tillate.

Bygningane kan nyttast til bustad, forretning, kontor, mindre handverksverksemd, møte- og forsamlingslokale, o.l. Som hovudregel er det ein føremun om bygningane vert nytta til det dei opprinneleg vart bygt for. Verksemdar som vil verke sjenerande på miljøet vert ikkje tillate.

Uthus og mindre hus kan tillatast rivne eller flytta innan området dersom dette etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje vil verke forringande for heilskapen i området.

35.

Bygning som på grunn av brann eller annan skade må fjernast skal ved oppattbygging eller ved nybygg ha omlag same plassering, storleik og hovudform som opprinneleg bygning.

36.

Ved ombygging, utbetring og reparasjon av eksisterande bygning skal bygningens form, material, detaljar og fargar, m.v. verte oppretthaldne og fornya eller ført attende til opprinneleg tilstand.

37.

Ved vedlikehald og utbetring bør eksisterande bygningar og bygningsdelar i størst mogleg grad takast vare på. Når det er naudsynt med utskifting kan det lagast kopiar av noverande eller eldre form. Unntak frå dette gjeld når noverande form og materialbruk, m.v. er utført i nyare tid og bryt med bygningen og området sin eigenart. I slike høve bør bygning eller bygningsdel først attende til eldre form, alternativt gjevast ny form som er tilpassa stroket sin karakter.

38.

Ved nybygg, tilbygg og ombyggnad, m.v. skal det nyttast naudsynte brannhemmande eller brannfaste material og konstruksjonar og elles treffast brannvernende tiltak.

39.

Området kan supplerast med bygningar av kulturhistorisk og antikvarisk verdi frå andre deler av sentrum dersom dette etter bygningsrådet sitt skjønn er av miljømessig og praktisk verdi for området.

FELLESOMRÅDER.

40.

Privat tomtgrunn som er avsett til fellesområde for fleire eigedomar skal planleggast og opparbeidast under eitt etter ein situasjonsplan som er godkjend av bygningsrådet.

Planer for fellesareal skal syne garasje- eller parkeringsplass for dei som har arbeid eller bustad i bygningane, lasteareal for vare- og lastebilar, vareinntak, boss-stativ o.l. Dessutan skal framgå av planen terrenghandsaming, planting, innhegning, m.v. og avkøyrsløse frå offentleg veg, fotgjengarområde, m.v.

41.

Fellesarealet mellom eksisterande og ny bebyggelse i Hamnekvartalet, mellom Halkjelsgate og Hamnegata skal nyttast til gang- og sykkeltrafikk og til varetransport. Fellesareal mellom nye bygningar skal gje køyrbar tilkomst til underetasje frå lokalveg langs Hamnegata. Tilkomst til eventuelle parkeringsplasser i underetasje vil verte frå denne lokalvegen.

Fellesarealet mellom eldre og nyare bebyggelse skal tilpassast nivået i Halkjelsgate på ein slik måte at det vert tilgjenge utan trappetrinn. På same vis skal ein søke å tilpasse arealet med skråramper til omliggende gatenett slik at det vert tilgjenge for funksjonshemma utan bruk av trapp eller heis.

I underetasje til fellesarealet skal det kunne plasserast tekniske anlegg som rør, kablar, leidningar, kummar, pumpestasjonar, transformatorar, m.v.

62



FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

Vedteke av kommunestyret 12.08.2021, sak nr. 81/21.

Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

INNLEIING

Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune er utarbeid med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5. Kommunedelplanen består av ein planomtale, plankart og føresegner. Dette dokumentet inneheld føresegner og retningsliner knytt til kommunedelplan.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk og vert lagt til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområdet. Det er ikkje høve til å ta i bruk, dele og/eller bebygge ein eigedom på anna måte enn det som er fastsett på plankartet eller i føresegnene, jf. pbl § 1-6.

Retningsliner er ikkje juridisk bindande. Retningslinene utfyllar føresegnene og angir viktige omsyn og vurderingstema for vidare planlegging, forvaltning og sakshandsaming. Retningslinene viser også til temaplanar, temakart og nasjonale eller lokale rettleiarar. Retningsliner er vist i *kursiv*.

Kommunen sine parkeringsvedtekter (frå 2005) basert på plan- og bygningslova frå 1985 vert erstatta av føresegner i dette dokumentet.

Føresegner og retningsliner vart vedteke av kommunestyret i Volda 12.08.2021, sak nr. 81/21. Motsegn vart da sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for endeleg avgjersle. Dokumentet er oppdatert etter departementet si avgjerd, jf. brev datert 16.03.2022.

INNHALD

INNLEIING	s. 2
INNHALD	s. 3
FØRESEGNAR	s. 4
1 Verknad av planen (pbl § 11-5)	s. 4
1.1 Planar som vert oppheva	s. 4
2 Generelle føresegnar (pbl § 11-9)	s. 5
2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	s. 5
2.2 Unntak frå plankrav	s. 5
2.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)	s. 5
2.4 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)	s. 8
2.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)	s. 9
2.6 Rekkjefylgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	s. 9
2.7 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 10
2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 10
2.9 Leike-, ute og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 11
2.10 Skilt, reklame og lyssetting (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 11
2.11 Sykkelparkering (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 12
2.12 Parkeringsplassar for bil (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 12
2.13 Avkøyrsløse frå kommunal veg (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 14
2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)	s. 14
2.15 Omsyn til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 15
2.16 Landskap og grøntstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	s. 15
3 Føresegnar til arealformål (pbl § 11-10 og 11-11)	s. 16
3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)	s. 16
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)	s. 22
3.3 Grøntstruktur (pbl § 11-10)	s. 23
3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)	s. 24
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)	s. 26
4 Føresegnar og retningsliner til omsynssoner (pbl § 11-8)	s. 27
4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8a)	s. 27
4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)	s. 29
4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)	s. 29
4.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8e)	s. 30
4.5 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8f)	s. 31
5 Føresegningsområde (pbl § 11-9)	s. 32
5.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 32
5.2 Bustadfortetting (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 33
5.3 Sætrar og sætreområde (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 34
5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 34

FØRESEGNER

1 Verknad av planen (pbl § 11-5)

1.1 Planar som vert oppheva

§ 1.1.1 Planar som vert oppheva

a. Fylgjande kommune- og kommunedelplanar vert erstatta som følgje kommunedelplanen:

Namn:	Planid:
• Kommuneplanen sin arealdel	1990004
• Kommunedelplan for Aldalen og Hjartåbygda	1996003
• Kommunedelplan for Bjørkedalen	2003004
• Kommunedelplan for Dalsbygd	1994008
• Kommunedelplan for Dravlaus	1994009
• Kommunedelplan for Folkestad	2006001
• Kommunedelplan for Fyrde	1993002
• Kommunedelplan for Grøndalen	1997009
• Kommunedelplan for Høydal	1994005
• Kommunedelplan for Lid og Berknes	1990009
• Kommunedelplan for Steinsvik og Åmelfot	1994006
• Kommunedelplan for Straumshamn/Fylsvik	1994007
• Kommunedelplan for Ulvestadbygda	1994010
• Kommunedelplan for Velsvik	1999001
• Kommunedelplan for Volda sentrum	2007010
• Kommunedelplan E39 Volda Furene	2010013
• Kystsoneplanen	2003001

b. Grønstruktur og vegformål innanfor eksisterande bustadområde skal vidareførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan

- Areal sett av til bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådeling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
- For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (§ 28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljregulering etter pbl § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl § 12-2.

2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

§ 2.2.1 Unntak frå plankrav

- I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegnsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.
- I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.
- Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.
- Unntak frå plankrav kan berre bli gitt når risiko- og sårbarheitsforhold er avklart, og tiltaka tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

2.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 2.3.1 VA-rammeplan

- For alle større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 og planframlegg med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein VA-rammeplan (overordna vass-og avløpsplan) i samsvar med kommunen sin VA-norm.

§ 2.3.2 Handtering av overvatn

- Handsaming av overvatn skal utgreiast ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag.
- Overvatn skal fortrinnsvis takast hand om lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert teke i vare og naturen si sjølvreinsingsevne vert utnytta. Fleirfunksjonelle løysingar skal prioriterast.

Elver og bekkar skal ikkje lukkast. Flytting, senking eller andre vesentlege inngrep i vassdrag skal normalt unngåast. I planar med allereie lukka elvar eller bekkar skal ein vurdere, og eventuelt legge til rette for, at flaumvegane kan opnast og restaurerast.

§ 2.3.3 Krav til sløkkevatn

- Sløkkevasskapasitet skal gjerast greie for ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20.

§ 2.3.4 Flaumvegar

- Ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 skal naturlege flaumvegar, kritiske punkt og hindringar kartleggast og det skal visast korleis dei vert teke i vare. Der det er behov skal det avsettast areal for nye flaumvegar.
- Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik både innanfor og utanfor reguleringsområdet er teke i vare.

§ 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)

- Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.
- Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

- c. Tiltak i tryggleiksklasse F2 skal plasserast over kote 2,60, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 200-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.
- d. Tiltak i tryggleiksklasse F3 skal plasserast over kote 2,70, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 1000-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.
- e. Ved tiltak i strandsona skal det gjerast ei lokal vurdering av vind- og bølgeforhold ved vurdering av trygg kote. Ei lokal vurdering av vind- og bølgeforhold kan resultere i at tiltak må plasserast på ein høgare kote enn krava i b), c), d) for å tilfredsstille tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift.

§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag

- a. For område langs større vassdrag skal det inntil 50 m frå strandlinje målt i horisontalplanet ved høgste vanlege flaumvasstand, takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8. Langs mindre vassdrag gjeld ei grense på 20 m.

Større vassdrag er definert som vassdrag med nedslagsfelt større enn 20 km². Større vassdrag ligg innanfor omsynssone H320 Flaumfare.

§ 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima

- a. Det skal gjerast greie for miljøkonsekvensar av planen, herunder klimakonsekvensar med særleg vekt på transport.

§ 2.3.8 Støy

- a. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sin gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, og anbefalte grenseverdiar ved planlegging av ny støyande verksemd eller bygging av bygningar til støyfølsam bruk nær støykjelde (T-1442/2016, tabell 3), skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.

Ved etablering av støyfølsame bruksformål, og etablering av ny eller utviding av støyande verksemd, kan kommunen krevje ein støyfagleg utgreiing. Støyfølsame bruksformål er definert som barnehagar, bustadar, fritidsbustadar, pleieinstitusjonar, skular og sjukehus, jf. T-1442/2016. Støyande næringsaktivitet bør ikkje etablerast i same bygning som støyfølsame bruksformål.

- b. I raud støysone er det ikkje tillate med støyfølsame bruksformål, jf. T-1442/2016.
- c. Det kan tillast støyfølsam bruksformål i gul støysone, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstillar grenseverdiene i gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016, tabell 3). Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysone, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.
- d. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23.00—07.00 og på søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld og ekvivalente støygrenser.

§ 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen

- a. Krav til bygge- og anleggsfasen skal fastsettast i reguleringsplanen.

I reguleringsplanen bør ein vurdere tidsavgrensingar knytt til støy i bygge- og anleggsfasen, føresegner knytt til massetransport og krav til tiltak for mjuke trafikantar.

- b. Det skal settast krav om plan for vern av omgjevningane i bygge- og anleggsfasen, som skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, ristingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og syklande. Naudsynte tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.
- c. For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetstilhøve i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), vere rettleiande.

§ 2.3.10 Energibruk i bygg

- a. I alle reguleringsplanar og større tiltak, tilpassa omfanget på tiltaket, skal det gjerast greie for tiltak for å redusere energibruk, tiltak for å redusere klimagassutslepp og val av energiløysingar og byggemateriale.
- b. Ved lokalisering og orientering av bebyggelse skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, inkludert sol, vind, kaldras o.l. på ein slik måte at ein reduserer energiforbruket mest mogleg.
- c. Det skal utarbeidast klimagassrekneskap ved alle større tiltak som gjeld vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved val mellom riving eller renovering av eksisterande bygg.

Nye tiltak skal ha lågt energibehov. Det bør brukast energikjelder som gir lågast mogleg utslepp, og på lengre sikt utfasing av utslepp frå fossile kjelder. Byggematerialar bør vere fornybare og ha lågast mogleg CO₂- fotavtrykk. Det bør leggest til rette for bruk av tre.

§ 2.3.11 Barn og unge

- a. I all planlegging skal ein ta omsyn til barn og unge sine aktivitetsområde og ferdselsårer. Det skal leggest til rette for trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelamband og varierte aktivitetsområde. Der det er gjennomført registreringar av barnetrakk skal desse leggest vekt på i planlegging av tiltaket.
- b. Det skal synleggjerast korleis krav til leikeplassar er oppfylt (sjå krav i kap. 2.8).

§ 2.3.12 Folkehelse

- a. Folkehelse skal vere eit overordna prinsipp i alle planar.

Verkemiddel for å fremme folkehelsa kan mellom anna vere universell utforming, miljøfaktorar (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorar (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, soltilhøve), kriminalitets- og ulykkesførebygging og tiltak for å utjamne sosiale helseforskjellar, som sosiale møteplassar. Reguleringsplan skal gjere greie for verknadar for folkehelse i planområdet og i influensområda.

§ 2.3.13 Transport

- a. Det skal takast omsyn til verknadar for trafikktryggleik og framkome på berørt vegnett. Tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport skal prioriterast.
- b. Kollektivtransporten sin framkome skal sikrast på alle hovudruter.
- c. Hovudruter for sykkel skal sikrast og etablerast i samsvar med Hovudplan for sykkel. Nye utbyggingsområder skal leggest til rette med effektive sykkelforbindelsar til hovudvegnettet.
- d. Korte og trafikksikre gangamband til viktige målpunkt, inkludert lokale tenestetilbod og kollektivhaldeplassar, skal takast i vare.
- e. I nye bustadområde skal ferdselsårar for gåande og syklende vurderast isolert.

Gåande og syklende går ikkje alltid langs bilvegane, men nyttar snarvegar der det er mogleg. I reguleringsplanar for nye bustadområde skal ein vurdere ferdselsårar for gåande og syklende isolert, og legge til rette for effektive snarvegar/gang- og sykkelvegar uavhengig av kvar bilvegane går.

Statens vegvesen sine handbøker N100 Veg og gateutforming og N200 Vegbygging skal vere rettleiande for dimensjonering og utforming av gang- og sykkelvegar. Hovudstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangamband ikkje kan foreinast med universell utforming, kan ulike kompromissar vurderast.

- f. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggest til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på eiga grunn.
- g. Hovud-, og samle- og atkomstvegar skal gi god og trafikksikker framkome. Dette oppnår ein ved ein restriktiv haldning til nye avkøyrsløysingar og opparbeiding av sikre traséar og kryssingspunkt for gåande og syklende (sjå temakart infrastruktur).
- h. Der ikkje anna grense er fastsett i reguleringsplan tillatast ikkje tiltak som kan hindre opplag av snø innanfor ein avstand av minimum to m frå ytre vegkant eller regulert vegkant, langs kommunale vegar.

§ 2.3.14 Hushaldnings- og næringsavfall

- a. Det er krav om plan for oppsamling og tømning av avfall før tiltak kan settast i gang.
- b. Nedgrave avfallsløysningar for husholdningar skal vere universelt utforma.
- c. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter bustadtettleik er vist i tabell 2.1.
- d. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.

- e. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebast nedgravde oppsamlingsløysningar. Nedgravde avfallsløysningar skal vere universelt utforma.

Tal bustadar	Oppsamlingstype
Over 10 bustadar	Felles avfallsløysing
Over 20 bustadar	Nedgrave avfallsløysing (eller tilsvarende løysingar)

Tabell 2.1: Krav til avfallsløysing for nye hushald etter bustadtettleik.

Under planlegging, etablering og drift må ein vere særskilt merksam på fylgjande tilhøve:

- Det bør etablerast rutinar for samhandling med andre organ som har ansvar for infrastruktur på og under bakken (elektrisitet, tele, kabel-TV, fjernvarme, veg, vatn og avløp) ved planlegging av tiltak.
- Plasseringa må ikkje vere til hinder for vedlikehald av vegar, fortau og plassar. Det må takast særskilt omsyn til snøbrøyting og snøopplag.
- Kommunen kan vurdere å sette krav i reguleringsplan om at det vert skipa sameige i nye fritidsområde, som får ansvar for brøyting av felles renovasjonspunkt. Renovasjonspunkt i fritidsområde må plasserast slik at renovasjonsbil har god tilkomst. Plassering skal drøftast med renovasjonsselskap.
- Det skal takast omsyn til bustadmiljø og omgjevnader ved val av plassering. God tilkomst og tryggleik må vektleggjast. Tiltaket må visast i teknisk plan og takast med i utbyggingsavtaler.
- Fleire sorteringsfraksjonar kan bli aktuelle og dette må det takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
- Det skal leverast data av innmålte tiltak til kommunen på format som kan leggjast inn i kommunal kartbase.
- Nedgravde avfallsløysingar skal ikkje medføre luktplager for omgjevnadene.

§ 2.3.15 Parkering

- a. Planframlegget må gjere greie for korleis parkeringsbehovet er løyst for planområdet.

§ 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan

- a. For alle planframlegg med arealformål bebyggelse og anlegg skal det utarbeidast ein illustrasjons-/utomhusplan.
- b. Illustrasjons-/utomhusplanen skal vise innhald, utforming og materialbruk.

§ 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

- a. I reguleringsplanar og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføre mål skal det settast krav om utarbeiding av ein plan for bevaring eller gjenbruk av matjord. Planen skal godkjennast av landbruksavdelinga og fylgje søknad om rammeløyve.
- b. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføre mål. Det vert kravd dokumentasjon for at matjord som flyttast vert nytta til jordbruksføre mål eller deponert på godkjent deponi for mellomlagring.

Det er utbygger sitt ansvar å ta i vare matjorda og sjå til at den vert nytta i tråd med føresegnene. Transport av massane skal vere innan rimeleg avstand. Dokumentasjon skal visast ved rammesøknad og kan til dømes vere skriftleg avtale mellom utbygger og grunneigar. Sjå også rettleiaren "Jordmasser – fra problem til ressurs" av Norsk Landsbruksrådgiving og NIBIO.

§ 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav

- a. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplanar skal behovet for særskilde rekkjefylgjekrav vurderast og avklarast.

2.4 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)

§ 2.4.1 Geografisk avgrensing

- a. Det kan inngåast utbyggingsavtale i heile kommunen når ein eller fleire føresetnadar om avtaleinngåing er til stades, jf. pbl kap. 17.
- b. Det kan gjerast meir spesifikke vedtak i samsvar med pbl kap. 17.

§ 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar

- a. Utbyggingsavtaler skal vere underteikna før igangsettingsløyve vert gitt, der utbygging i samsvar med

vedteken arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende føresegner også føreset bygging eller oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

- b. Med offentlege anlegg meinast alle anlegg/tiltak som er vist som offentleg regulerte formål i reguleringsplan eller som fylgjer av føresegner til planen (som til dømes teknisk infrastruktur og offentlege friområde. Som offentlege anlegg reknast også anlegg knytt til overvatn, renovasjonsanlegg og leidningar for vatn, avløp, fjernvarme mv.).

§ 2.4.3 Bustadsosiale tiltak

- a. Utbyggingsavtale kan inngåast der kommunen ynskjer å stille krav om tal bustadar i eit område, største og minste bustadstørrelse, nærare krav til bygningars utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe ein del av bustadane til marknadspris (jf. pbl § 17-3).

§ 2.4.4 Hovudprinsipp for kostnadsfordeling

- a. Utbyggerar innanfor eit utbyggingsområde ber sjølv alle utbyggingskostnadar med tilrettelegging av teknisk og blå-grøn infrastruktur som er naudsynt for det enkelte prosjekt eller tiltak (jf. pbl § 17-3).

2.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester

- a. Tiltak i utbyggingsområde og i område for LNF spreidd bustad- og næringsbygg kan ikkje settast i gang før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon mv., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

§ 2.5.2 Vatn og avløp

- a. Offentlege anlegg for vatn og avløp skal utformast og byggast i samsvar med kommunen sine gjeldande reglar for vatn og avløp (VA).
- b. Einskild anlegg utanfor dekningsområde til offentleg VA skal dimensjonerast i samsvar med gjeldande reglar for vatn og avløp i Volda kommune.
- c. Anlegg for vatn og avløp i område med fire eller fleire bustadar eller fritidsbustadar, skal vere fellesanlegg dimensjonert i samsvar med reglar for vatn og avløp.

§ 2.5.3 Vegnett

- a. Alle søknadsplichtige tiltak etter pbl § 20-1 skal legge særleg vekt på tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet. Hovudplan for veg og Volda kommune sin trafikktryggingsplan skal ligge til grunn for tiltak.
- b. Veg-, gang-, og sykkelnett skal dimensjonerast og byggast ut i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker N100, N200, inntil kommunen sin Hovudplan for veg er ferdigstilt.

§ 2.5.4 Ekomnett (elektronisk kommunikasjonsnett)

- a. Ved regulering eller utbygging av større tiltak knytt til infrastruktur (som til dømes vegprosjekt, leidningsnett, kraftliner, el.) skal det leggast til rette for utbetring eller nybygging av ekomnett (breidband).

2.6 Rekkjefylgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område

- a. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B104 Morkabygda og B105 Ytrestøyl:
- Områda kan ikkje byggast ut før ny/utbeta vegløyning frå hovudveg er etablert.
 - Områda kan ikkje byggast ut før ny gangveg mellom utbyggingsområdet og Mork skule er etablert.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- b. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B240 og B241 Øvre Røyslid:
- Området kan ikkje byggast ut før samlevegssystemet er utbeta.
- c. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B106 Egsetstranda:
- Området kan ikkje byggast ut før tunnelen Volda–Furene er utbygd og E39 er lagt om.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- d. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB2 og BKB9 Furene, Morkabygda:
- Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbeta eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.

- e. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for ~~BKB11~~ og BKB12 Furene, Morkabygda:
- Området skal nyttast til riggområde i samband med tunnel Volda–Furene, og kan ikkje nyttast til andre formål før vegprosjektet er gjennomført.
 - Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert ny VA-infrastruktur til området.
(BKB11 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- f. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB24:
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye vegløyningar, løysingar for gåande og syklende og nødvendig VA-infrastruktur.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye turstiar som erstatning for eksisterande turstiar.
 - Område med eksisterande, viktige turstiar skal ikkje byggast ut før i siste byggetrinn: (kkje lenger relevant etter avgjersle i departementet).

2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.7.1 Byggegrenser langs veg

Møre og Romsdal sin Rammeplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser langs fylkesvegar skal ligge til grunn for sakshandsaming.

§ 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

- a. Der anna ikkje er fastsett i planen, gjeld generelle byggegrenser for vassdrag med og uten årssikker vassføring: 20 m på kvar side av elver og bekkar, 50 m på kvar side av vatn. Der offentleg veg går nærare vatn enn 50 meter, fylgjer byggegrensa veglina.
- b. Innanfor grensene fastsett i punkt a kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte.

§ 2.7.3 Byggegrenser langs sjø

- a. For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast i reguleringsplan. Der offentleg veg går nærare sjøen enn 100 meter, fylgjer byggegrensa veglina. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

§ 2.7.4 Unntak frå §§ 2.7.2 og 2.7.3

- a. Fylgjande unntak gjeld for §§ 2.7.2 og 2.7.3:
- Naturleg tilrettelegging for å ta i vare landbruk, friluftssinteresser, eller flaum- og skredsikring.
 - Nødvendige bygningar og mindre anlegg for landbruk og fiske på gardsbruk i ordinær drift.
 - Endring av grenser mellom eksisterande eigedomar inntil 500 m².
 - Vesentleg reparasjon av eksisterande tiltak.
 - Fasadeendring.
 - Riving.
 - Endring eller reparasjon av eksisterande byggtekniske installasjonar.

Tiltak som fremmar friluftslivet kan tillatast så fremt det ikkje går ut over viktige økologiske funksjonar i strandsona langs sjø og vatn.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.8.1 Universell utforming

- a. I alle plansaker skal det gå fram korleis universell utforming vert teke i vare.
- b. Ved regulering av bustadføre mål skal tilgjenge etter Teknisk forskrift (TEK17 § 12-2 tredje ledd) utgreiast sjølv om ikkje alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplanet.

Nye bustadar bør planleggast med alle hovudfunksjonar (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet.

2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.9.1 Krav til minste uteoppfallsareal (MUA)

- I område avsett til bustadformål, offentleg eller privat tenesteyting eller kombinerte formål med bustad, skal MUA være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på ei tomt.
- Areal sett av til uteoppfallsareal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Minst 50 % av MUA skal vere på bakkenivå.
- Overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppfallsareal.
- MUA pr. barn i barnehagar skal vere 24 m² pr. barn over 3 år og 33 m² per barn under 3 år.
- MUA pr. elev i grunnskulen skal vere minst 50 m².

Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.

§ 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar

- Planlegging og opparbeiding av nær- og kvartalsleikeplassar skal gjerast i samsvar med krav og retningsliner i Volda kommune sin Rettleiar for leike- og aktivitetsområde og tabell 2.2.
 - Kostnader knytt til opparbeiding og drift må avklarast i utbyggingsavtalen.
 - Kvartalsleikeplassar skal vere på bakkenivå.
- Nær- og kvartalsleikeplassar skal som hovudregel lokaliserast på bakkeplan.*
 - I område med krav til høg utnytting kan delar av leikeplassarealet lokaliserast oppå tak, dersom det er god tilgjenge både fysisk og visuelt frå omgjevnadene.*
 - Takterrassar oppå opne tak bør unngast.*
 - Felles uterom på tak må dimensjonast slik at området kan beplantast.*

	Maksimal avstand frå bustad	Minimum storleik	Innhald
Minste uteoppfallsareal (MUA)	Del av tomta.	MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse på ein tomt.	
Nærleikeplass (5–20 bueiningar per leikeplass)	100 m Ved konsentrert småhusbusetnad i indre sentrumssone og blokkbusetnad: 50 m	200 m ²	Minst to leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon. Både fast og mjukt dekke.
Kvartalsleikeplass (20–200 bueiningar per leikeplass)	300 m	1500 m ²	Minst fire leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon, klatretre. Både fast og mjukt dekke.

Tabell 2.2: Avstands- og arealkrav knytt til MUA, nær- og kvartalsleikeplassar.

2.10 Skilt, reklame og lyssetting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.10.1 Plassering

- Taskilt og skilt på gesims er ikkje tillate.
 - Bevegelege lys og bevegelege skilt tillatast ikkje. Digitale tavler er tillate når desse tek i vare trafikktryggleik og er utforma for dei gåande.
- Veglova § 33 regulerer oppsetting av reklameskilt og liknande innretningar langs offentlege vegar.*
 - Reklameskilt skal tilpassast eksisterande busetnad og omgjevnader i størst mogleg grad. Dei skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande.*
 - I område med bevaringsverdig bygningsmiljø eller område avsett til spesialområde bevaring/omsynssone eller anna verna busetnad, skal det ved utforming av skilt utvisast særleg omsyn til eksisterande bebyggelse.*
 - Reklameskilt i anlegg som ligg i nærleiken av natur- og friluftsområde skal formgjevast og plasserast slik at dei ikkje reduserer opplevinga av omgjevnadane.*

§ 2.10.2 Farleg eller villedande belysning ved Ørsta-Volda lufthamn

- a. I samband med planar eller søknad om tiltak som endrar lyssetting rundt lufthamna, og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken, skal Avinor få planen til høyring.

2.11 Sykkelparkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.11.1 Lokalisering og utforming

- a. Oppstillingsplass for sykklar avsettast på eiga tomt eller på fellesareal.
- b. Verksemdar skal ha lett tilgjengelege sykkelplassar for besøkande nær inngangsparti. Gangavstand til næraste sykkelparkering skal vere under 25 m.
- c. Sykkelstativa skal plasserast slik at syklane ikkje står for tett på kvarandre, og slik at det er tilstrekkeleg plass til å manøvrere syklane inn og ut av stativa.
- d. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringskravet er stetta og sykkelparkeringsplassar er ferdig opparbeidd.

Retningslinjer for å sikre god kvalitet på sykkelparkering:

- *Sykkelparkeringa bør plasserast nær vegnett, vere lett å få auge på og ha god tilkomst.*
- *Sykkelparkeringa bør ha god belysning og vere skilta.*
- *Sykkelparkeringa bør sjå innbydande ut, og vere estetisk tilpassa omgjevnadane og øvrig gatemøblering.*
- *Sykklar bør vere sikra mot vør og vind. Sykkelparkeringa bør ha tak med tilstrekkeleg utspring.*
- *Sykkelstativa bør vere lett å bruke, og passe til dei fleste typar sykklar. Sykkelramme og for- eller bakhjul bør kunne låsast fast i stativet.*
- *Parkeringsplassen bør vere lett å reinhalde, drifte og vedlikehalde – til dømes med tanke på gatefeing og snømåking.*
- *Større bustadkompleks bør tilby moglegheit for vedlikehald, reparasjon og reingjering av sykklar.*
- *Statens vegvesen si sykkelhandbok inneheld m.a. døme på storleik for rett sykkelparkering med manøvreringsareal.*

§ 2.11.3 Tal plassar

- a. Alle nye tiltak skal ha minimum tal sykkelparkeringsplassar i stativ som vist i tabell 2.3.
- b. Større sykkelparkeringsplassar, som til dømes ved boligsameige, kollektivknutepunkt, arbeidsplassar og studiestadar skal tilby ladepunkt for elsyklar.

Institusjon	Minimum tal sykkelparkeringsplassar
Bustad	2 plassar per bustad
Skule	0,7 plassar per elev/tilsett
Omsorgsinstitusjonar	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Bedrift/kontor/industri	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	2 plassar per 50 m ² + 0,4 plassar per tilsett
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelstativplassar per 10 tilskoderplass
Kollektivknutepunkt	5–10 % av tal reisande per dag

Tabell 2.3: Parkeringstabell for sykklar.

2.12 Parkeringsplassar for bil (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.12.1 Parkering, personbilar

- a. Alle nye tiltak skal ha minimum tal parkeringsplassar som vist i tabell 2.4 og 2.5.
- b. Parkeringsplassar skal etablerast på eigen grunn eller fellesareal.
- c. Ved utforming av parkeringsplassar skal Statens vegvesen sine handbøker vere rettleiande.
- d. I tilknytning til offentlege bygg, næringsbygg, forsamlingslokale og større bustadprosjekt skal minst 10 % av dei fyrste hundre parkeringsplassane, deretter 5 % for dei neste, utformast og reserverast personar med nedsett funksjonsevne.
- e. Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Avtalen skal kunne tinglyst på eigedomen. Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast før bygget/anlegget vert teke i bruk.

- f. Frikjøp kan kun tillatast dersom det finst eller kan etablerast offentlege tilgjengelege parkeringsanlegg innan ein gangavstand på 200 m, og der slik parkering kan prioriterast.
- g. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 210 000. Denne summen står fast ut 2020 og vert der etter regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2021) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for boligblokk. Basis: Indeksen pr. januar 2020.

	Indre sentrumssone	Midtre sentrumssone	Øvrige område
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m²	0,25 per buening	0,25 per buening	1 per buening
Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	1 + 0,25 til gjesteparkering per buening	1,5 per buening	2 per buening, der minst 1 må vere overdekt
Frittliggande småhus	1 per buening	2 per buening, der minst 1 må vere overdekt	2 per buening, der minst 1 må vere overdekt

Tabell 2.4: Parkeringstabell bustadhus.

Type bygg	Tal parkeringsplassar
Kontor og forretning	1 bil pr 50 m ² BRA
Industri, verkstad og lager	1 bil per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Bilverkstader og servicestasjonar	1 bilar per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Hotel	0,5 plass per utleigerom
Restaurantar, kafear ol	1 bil per 10 innandørs sitjeplassar
Skular og barnehagar	0,25 bil per tilsett
Sjuka- og aldersheimar	0,5 bil per sengeplass
Forsamlingslokale, her under kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino	Fastsetjast etter skjøn, men minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 personar ved maks. kapasitet
Fritidsbustadar	1 per fritidsbustad + 0,25 til gjesteparkering
For andre bygningar og anlegg	Fastsetjast etter skjøn

Tabell 2.5: Parkeringstabell offentlege bygg, næringsbygg mm.

§ 2.12.2 Parkering, elbil

- a. Ved etablering av nye bustadar med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggst til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.
- b. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringsplassane er ferdig opparbeidd, og ladepunkt og naudsynt infrastruktur er etablert.
- c. Ved etablering av større parkeringsplassar, som til dømes ved kollektivknutepunkt, arbeidsplassar, forsamlingshus eller studiestader, skal minst 10 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggst til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningsliner for elektriske anlegg.
- d. Ved etablering av nye bensinstasjonar, eller ved renovering av eksisterande bensinstasjonar, skal det etablerast hurtiglادepunkt.

§ 2.12.3 Unntak

- a. I staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplasser dekkast i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan betre parkeringstilhøva.
- b. Avtale om ein slik ordning skal tinglyst.

2.13 Avkøyrsløse frå kommunal veg (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.13.1 Avkøyrsløse frå kommunal veg

- a. Opparbeiding eller endring av avkøyrsløse frå kommunal veg skal vere i samsvar med kommunen sin hovudplan for veg, og godkjennast av kommunen. Plassering og utforming skal visast på situasjonsplan.

2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.14.1 Estetikk og visuell kvalitet

- a. Nybygg og tilbygg/påbygg skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.
- b. Dokumentet Bygningsmiljø og estetisk rettleiar skal ligge til grunn for planar og tiltak.

Tiltak i strandsona

- *Der kommuneplanen opnar for fritidsbustadar og naust i strandsona, skal omsyn til allmenn ferdsel i strandsona og landskapstilpassing vektleggast spesielt.*
- *Bygningar skal utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter.*
- *Nye bygningar bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg. Alternative plasseringsmoglegheiter bør vurderast før bygging tillatast.*
- *Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad.*
- *Det er ikkje tillate med gjerde, hekk, levegg eller andre stengsler i strandsona.*
- *Privatiserande tiltak (som til dømes murar, platting, badestamp eller hageflekkar) er ikkje tillate.*
- *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna.*

Indre sentrumssone

- *Områdeutbygging i indre sentrumssone skal regulerast med sikte på ein heilskapleg utforming av sentrumsområdet, med vekt på identitet, kvalitet, estetikk og urbane kvalitetar.*
- *Utbygging skal styrkje Volda sitt særpreg, og ein skal ta vare på smug, fjordgløtt, uthus og grønne lunger, og sikre eit ope sentrum mot fjorden.*
- *Planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil framtre i høve til annan busetnad og landskap.*

Spreidd busetnad

- *Der det blir opna for spreidde enkelthus eller bustadklynger, skal desse tilpassast etablert bustadmiljø og landskap i nærområdet.*
- *Små, spreidde reiselivsbygg skal like eins normalt lokalisert og leggast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement.*
- *Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun og ta omsyn til kulturlandskapet. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisert i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum og proporsjonar skal supplere og vidareføre det eldre tunet sin visuelle karakter.*

Ombygging, tilbygg og garasjar

- *Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustadar skal opphavleg bygningsvolum – også takform – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg.*
- *I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søker formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving.*
- *Tiltaket skal bidra til at uteareal framleis er tiltalende og held god visuell standard.*

Uteområde mellom husa/eigedomar

- *Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. I bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrerast på ein god måte. Det kan krevjast vurdering av alternative løysingar i slike saker.*

Lyssetting og kvalitetskrav

- *I større utbyggingsprosjekt bør det innarbeidast estetiske vurderingar når det gjeld lyssetting av gater, strøk, enkeltbygg, fasaderekker og landemerke. Det bør setjast tekniske og estetiske kvalitetskrav til det tekniske utstyret. Det bør også setjast kvalitetskrav til andre lyskjelder, som reklamelys, lysskilt, vindaugsllys og privat utandørs lyssetting som vil verke saman med den offentlege belysninga.*

2.15 Omsyn til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 2.15.1 Kulturminne

- a. Ved alle planar og tiltak skal tilhøvet til kulturminne avklarast i høve lov om kulturminne. Regionalt kulturminnemynde skal høyrast dersom kulturminnespørsmålet ikkje er avklara gjennom reguleringsplan.

§ 2.15.2 Omsynet til eksisterande bygningar

- a. Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpassast og vidareføre kvalitetane i områda med omsyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminne, miljø og naturmangfald.
 - b. Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast vekt på omsynet til eksisterande bebyggelse sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegrer om utforming.
- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl §20-3) bør det leggjast fram dokumentasjon som viser at visuelle kvaliteter er oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, og begrunne valde løysningar.*
 - *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl § 20-3) bør det leggjast fram terrengsnitt som viser høgder på ny og eksisterande bebyggelse og nytt og eksisterande terreng.*
 - *Fortetting bør bidra til å sikre eksisterande kvaliteter i området og tilføre nye. Fortettingsgevinsten bør alltid vurderast opp mot eventuelle ulemper og potensielle konflikter i området. Fasadar bør gjevast god arkitektonisk utforming og det bør nyttast materialar av god kvalitet. Arkitekturen kan stå i kontrast med den eksisterande, men bør underordne seg staden sitt særpreg.*

Tiltak nær kulturmiljø med høg verdi

- *Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk.*
- *Nye bygg treng ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men kan fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskader og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.*

2.16 Landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.16.1 Landskap og grøntstruktur

- a. Samanhengande grøntdrag, grønne lungar, turvegar og område for lek og rekreasjon skal takast i vare og styrkast.
 - b. I større samanhengande naturområde og viltkorridorar, skal økologiske funksjoner søkast oppretthalde.
 - c. Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminne og friluftslivsinteresser takast i vare. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring, inklusive elver, bekker, vatn og tjern, skal det oppretthaldast og om mogleg utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverker erosjon og tener flomsikring og friluftsliv, jf. vassressurslova § 11. Kantvegetasjonen skal takast i vare i byggeforbodssoona, jf. §§ 2.7.2 og 2.7.3 (Byggegrenser langs sjø og vassdrag).
- *Bekkar og elver bør holdast opne og i sin naturlege form.*
 - *Minimumsbredde på grøntkorridorar bør vere 30 m.*
 - *Det bør i størst mogleg grad nyttast stadeigen vegetasjon i grøntstrukturen.*
 - *Omsynet til naturmangfaldet skal vektleggast og avvegast mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kap.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunen si forvaltningsbase for naturdata.*

3 Føresegner til arealformål (pbl § 11-10 og 11-11)

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

Råd om utgreiingar og avbøtande tiltak i konsekvensutgreiinga skal vurderast særskilt i reguleringsplan for framtidige utbyggingsområde.

§ 3.1.1 Bustadformål framtidig (B)

- a. Formålet omfattar nye areal for alle former for (heilårs-) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. Det skal leggjast vekt på gode løysingar for mjuk ferdsel og opphald.
- c. Følgjande føresegner gjeld for B90 – Lid:
 - Kulturminne skal vere utgreiingstema i reguleringsplan.
- d. Følgjande føresegner gjeld for B33 og B36 – Bjørkedalen, B55–B58 – Dravlaus og B90 – Lid/Berknes:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
- e. Følgjande føresegner gjeld for B100 – Hjartåbygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Tilkomst og avgrensing mot friluftsområde og BOP59 skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. Følgjande føresegner gjeld for B104 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus
 - Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast i vare for å redusere negative verknader for naturmiljø. Dette skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- g. Følgjande føresegner gjeld for B105 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Området må avgrensast nærare i reguleringsplan for å ta i vare hjortetrek, viktige naturverdiar og friluftslivsinteresser.
- h. Følgjande føresegner gjeld for B106 – Egsetstranda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Tiltak som reduserer risiko i forhold til skred, framande artar, høgspente og støy skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Planskilt kryssing av vegen for gåande og syklende skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- i. Følgjande føresegner gjeld for B234 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Støytilhøva skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

(B234 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- j. Følgjande føresegner gjeld for B240 og B241 – Volda sentrum, Øvre Røyslid:
 - I utbyggingsområdet kan det tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.

For område B33 - Røfsholen, Bjørkedalen kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

- a. Formålet omfattar eksisterande areal med alle former for (heilårs) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. I reguleringsplanar med mangelfulle opplysningar, eller der storleik ikkje er fastlagt i plan eller der gamle målereglar gjeld, skal følgjande gjelde for kvar bustadtomt:

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggande småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.
 - Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert småhusbusetnad.
- c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m². Garasje kan ikkje ha meir enn ei etasje, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje.
- d. Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

§ 3.1.3 Fritidsbustad (BFR)

- a. Formålet omfattar fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg.
 - b. Maksimal bebygd areal (BYA) for område sett av til fritidsbustad er vist i tabell 3.1.
 - c. Fritidsbustadar skal ha maksimalt ein etasje. Innreia hems i tillegg er tillate.
 - d. Det kan først opp inntil to frittliggjande uthus på maksimalt 15 m² kvar for kvar hytteeining, innanfor maksimal BYA.
 - e. Badestamp, gjerde, hekk, murar, platting eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
 - f. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.
- *Hyttene skal ikkje gjerdast inne.*
 - *Bygningar og tiltak skal utformast utan ruvande volum, og plasserast slik at dei glir mest mogleg inn i landskapet og ikkje vert lagt på markerte punkt i terrenget. Framtredande landskapsformer, visuelle kvalitetar, og utsiktspunkt skal takast vare på.*
 - *Bygningar skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk. Fargane på bygga skal vere tilpassa omgjevnadane, helst middels til mørke jordfargar. Ein bør unngå skarpe fargar (inkludert heilt kvitt), blanke flater og store kontrastar.*
 - *Taktekking bør utførast med materialar som gir ein mørk og matt fargeverknad. Som hovudregel bør torvtak nyttast til taktekking på hytter nær sætreområde.*
 - *Fritidsbustader over skoggrensa eller nær sætreområde skal ha saltak.*
 - *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. I hytteområde med fleire hytter bør ein tilstrebe å legge til rette for felles parkeringsareal for fleire hytter.*
 - *Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.*
 - *Hyttene skal i hovudsak ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader, der ikkje anna er nemnd i tabell 3.1.*

Områdenamn	Område	Maksimum storleik hytter	Annet
BFR44	Dravlaus	120 m ²	
BFR46	Løvika	120 m ²	
BFR184–BFR191	Storlida	100 m ²	Krav om saltak
BFR112 og BFR115	Steinsvika	120 m ²	
BFR192 og BFR193	Sanden	50 m ²	Krav om saltak
BFR194	Heida	50 m ²	Krav om saltak
BFR25	Folkestad - ytre	120 m ²	Område rundt kulturminne (steinalderlokalitet) skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan. Det kan bli stilt krav til arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
BFR16	Folkestad - ytre	120 m ²	
BFR17, BFR19, BFR21, BFR23, BFR70	Folkestaddalen	120 m ²	
BFR50	Straume	80 m ²	
BFR87 og BFR31	Vassenden	120 m ²	
BFR10	Holmevika	120 m ²	
BFR176, BFR177, BFR181, BFR182	Vasslida	100 m ²	
BFR183, BFR132, BFR133	Nysetra-Fladalen	75 m ²	Krav om saltak

BFR153	Brundalen	75 m ²	Krav om saltak
BFR154–BFR160	Bjørneset	120 m ²	
BFR135–BFR141	Grøndalen/Osdalssetra	75 m ²	
BFR142	Kvivsdalen	75 m ²	
BFR57	Aurstad	120 m ²	Omsyn til jordvern skal vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre justeringar av arealet med omsyn til dyrka jord kan vurderast i reg. plan.
BFR80	Selvika	120 m ²	
BFR86	Årset	100 m ²	
BFR83	Årset	100 m ²	
BFR147–BFR150	Aldalen	75 m ²	
BFR73	Hjartåbygda	120 m ²	Område rundt gravrøys skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.
BFR34	Fremmerlid	100 m ²	
BFR2	Brattebergmarka	100 m ²	
BFR62, BFR71, BFR72, BFR73	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR164, BFR167, BFR168, BFR171	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR118, BFR165, BFR166, BFR169, BFR170	Berknes nord	120 m ²	
BFR120, BFR121, BFR122, BFR195	Berknes aust	120 m ²	
BFR174 og BFR175	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR178, BFR179, BFR180, BFR196	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR68, BFR69	Yksnøya	120 m ²	

Tabell 3.1: Fritidsbustadar.

§ 3.1.4 Naust (BFRxx-N)

- Naust omfattar bygningar ved sjøen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- Fri ferdsel langs sjø skal ikkje hindrast. Gjerde, hageflekkear, murar, platting, stamp eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
- Fargar og materialval skal vere tilpassa omgjevnadane og lokal byggeskikk. Naust skal utformast slik at dei harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnadar i storleik og form. Utsjånad og plassering skal gli mest mogleg inn i landskapet.
- Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30–40 grader og maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 6 m målt frå dørstokk hovuddør mot sjøen.
- Det er ikkje tillate med store vindauge i fasader eller tak, brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- Det er forbod mot å nytte rom eller loft i naust til varig opphald, t.d. som fritidsbustad. Ev. loftsrom skal ikkje innehalde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikkje tillate.
- For naust ved sjø gjeld følgjande:
 - Naust kan oppførast med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal.
- For naust ved vatn gjeld følgjande:
 - Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 25 m². Nausta skal ha ei etasje med maks gesimshøgde 2 m. Mønehøgda skal ikkje vere over 3 m.
 - Det er ikkje tillate med vindauge.

§ 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

- Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grøne (ute-) areal til bygningane.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.
- På gateplan skal det leggast til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.
- For område BS1 skal tilkomst til området vurderast og avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

- Tilkomst skal regulerast og løysast samla, og i samanheng med tilligjande utbyggingsareal (BS6).
- e. I område BS8 skal område rundt automatisk freda kulturminne settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.

Det skal vere høg standard for gåande og syklande, og områda skal utviklast med urbane kvalitetar.

§ 3.1.6 Forretningar (BF)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel og anna vareutsal.
- b. Utanfor indre og midtre sentrumssone er det ikkje tillat å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med brukseareal på meir enn 3000 m² per eining, eller i fleire einingar innafor eit område. Det er heller ikkje tillate å utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

§ 3.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentlig tenesteyting, som til dømes barnehage, institusjon, kyrkje/andre trussamfunn eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Tenesteyting kan også vere kulturformidling, forsamlingslokale, undervisningsinstitusjonar, sjukehus, helseinstitusjonar med meir.
- b. Område for offentlig tenesteyting er vist i tabell 3.2.
- c. For område BOP6 – Rotset skal bebyggelse ta omsyn til kulturmiljø i storleik og skala.
- d. For område o_BOP45 – Egset skal kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.
- e. For område o_BOP48 – ved omsorgssenteret (KU BOP6, KU BOP7 og KU BOP16) skal avbøtande tiltak knytt til kulturmiljø, landskap og estetikk vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. For område o_BOP58 – ved Samfunnshuset, Volda sentrum (KU BOP19) skal tilpassing til omkringliggende bebyggelse og trafikale løysingar vurderast særskilt i reguleringsplan.
- g. For område o_BOP61 og o_BOP62 – Bøkevegen (KU BOP22 og KU BOP23) skal flaum og skredfare, tilkomst og tihøve til tilgrensande busetnad vurderast særskilt i reguleringsplan.
- h. For område o_BOP63 – ved rådhuset (KU BOP24) skal tilpassing av tiltaket til omkringliggende bebyggelse, gode trafikale løysingar og omsyn til barn og unge vurderast særskilt i reguleringsplan.

Område	Eigarform (offentleg/anna)	Stad/underformål
BOP6	Anna	Barnehage - Rotset
BOP7	Offentleg	Sjukehus
BOP8	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP9	Anna	Forsamlingshus/branddepot
BOP11	Anna	Gamleskulen Folkestad
BOP12	Offentleg	Folkestad skule
BOP13	Offentleg	Folkestadtun
BOP14	Offentleg	Vikebygda skule
BOP24	Offentleg	Sivert Aarflot museum
BOP25	Offentleg	Helseforetaket
BOP26	Anna	Bjørkedal ungdomshus
BOP27	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP28	Anna	Bedehus Folkestad
BOP29	Anna	Nøre Bjørkedal
BOP30	Anna	Yksnøy Høgskulenaust
BOP32	Anna	Dalsbygda skuleplass og forsamlingshus
BOP33	Anna	Steinsvika
BOP34	Anna	Høgtun
BOP35	Anna	Mork grendahus
BOP36	Offentleg	Barnehage - Bratteberg

BOP37	Offentleg	Volda vgs m.v.
BOP38	Anna	Austefjord skule
BOP44	Offentleg	Dalsfjord kyrkje
o_BOP45	Offentleg	Utviding museumsområde
o_BOP46	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP47	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP48	Offentleg	Utviding ved Omsorgssenteret
BOP49	Offentleg	Omsorgssenteret m.v.
BOP50	Offentleg	Lid skule
BOP51	Offentleg	Austefjord skule
BOP52	Anna	Austefjord Samhald
BOP53	Anna	Austefjord grendahus
BOP54	Offentleg	Bømarka omsorgsbustader
BOP55	Offentleg	Fjordsyn
BOP56	Anna	Bedehus Velsvika
o_BOP57	Offentleg	Smilebakken - bufellesskap
o_BOP58	Offentleg	Til Kulturhus
BOP59	Offentleg	Hjartbygda skule
BOP60	Offentleg	Dalsfjord skule/Fyrmuseum
o_BOP61	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP62	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP63	Offentleg	Til Kulturhus

BOP64	Offentleg	Haualeite - museum
BOP65	Anna	Frelsesarmeen
BOP66	Offentleg	Volda kyrkje
o_BOP68	Offentleg	Rådhus, samfunnshus
BOP69	Anna	Eben Eser og Uppheim
BOP70	Offentleg	Helsehus
BOP71	Offentleg	Tingretten
BOP72	Offentleg	Øyra skule

BOP73	Anna	Bedehus
BOP74	Anna	Gamle gymnas
BOP75	Offentleg	Barnehage - Oppigarden og Sollida
BOP76	Offentleg	Bratteberg skule
BOP77	Anna	Volda frikyrkje
BOP78	Offentleg	Garvarbuda
BOP79	Anna	Forsamlingshus

Tabell 3.2: Område for offentleg tenesteyting.

§ 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)

- Formålet omfattar utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som vert drive kommersielt. Utleigehytter kan blant anna omfatte utleige av rorbu. Også hotell, pensjonat, campingplassar og liknande fell inn under formålet.
- For område BFT2 – Hamre skal omsyn til landbruk og dyrka mark vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre endringar kan vurderast i samband med reguleringsplan.
- For område BFT3 – Kornberg, Folkestad (KU BFT4) skal avbøtande tiltak knytt til landbruk, naturmangfald og naturmiljø vurderast særskilt i reguleringsplan.
- For område BFT4 – Nøre-Kalvatn skal omsyn til landbruk og dyrka mark vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre endringar kan vurderast i samband med reguleringsplan.

§ 3.1.9 Råstoffutvinning (BRU)

- Tiltak som fell inn under dette arealformålet vil omfatte uttak av mineralske lausmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk) og fastfjellførekomstar for produksjon av byggeråstoff og liknande føremål.
- I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl § 1-6 og deling til slike føremål ikkje skje før området inngår i reguleringsplan.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal det takast spesielt omsyn til landskapsbilde, natur- og friluftslivinteressar, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.
- Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.
- I område BRU4 – Espenakken, Hjartåbygda (KU BRU3) skal skredfare og avbøtande tiltak knytt til naturtype vurderast særskilt i reguleringsplan.
- I område BRU5 – Gråura (KU BRU5) skal områdeavgrensinga vurderast nærare i reguleringsplanen, og avbøtande tiltak knytt til viktige naturverdiar skal vurderast særskilt.
- I område BRU8 – Grevsneset (KU BRU9) skal områdeavgrensinga vurderast nærare i reguleringsplanen, og avbøtande tiltak knytt til viktig naturtype og omsyn til naturmangfald og naturmiljø skal vurderast særskilt.

§ 3.1.10 Næringsverksemd (BN)

- Næring omfattar industri-, handverk- og lagerverksemd og anna næringsverksemd som ikkje er eige formål. Næringsverksemd omfattar ikkje forretning og tenesteyting.
- I næringsområde skal det settast av areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde.
- Næringsareal skal ha minimum 80 % BYA (prosent bebygd areal).
- I område BN33 – Gjersdalen, Austefjord (KU BN4) skal omsyn og avbøtande tiltak knytt til kulturminner, landbruksinteresser, landskap, vassdragsmiljø og vegtilkomst vurderast særskilt i reguleringsplan.
- I område BN26 – Velsvika skal omsyn til mineralressursar vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)

- Idrettsanlegg omfattar anlegg som golfbanar, nærmiljøanlegg, skibakkar, stadion, trialbane, ridebane og liknande.
- I område BIA13 – Austefjorden skal raudlisteartar kartleggast, og omsyn til desse skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- Formålet omfattar kommunaltekniske anlegg, massedeponi, område for andre større terrenginngrep, små vasskraftverk og liknande.
- For område BAB13 – Espenakken, Austefjord (KU BAB2) skal skredfare vurderast særskilt i reguleringsplan.
- For område BAB20 – Egset skal omsyn til kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.

Kommunaltekniske anlegg						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB17	Lauvstad	Avløpsreinseanlegg	Framtidig	Offentleg	0,63	KU BAB10
BAB18	Lauvstad	Vassverk	Framtidig	Offentleg	1,26	KU BAB11
BAB7	Dravlaus	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB10	Dalsbygda	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB1	Folkestad	Slamavskillar	Nåværende	Offentleg	0,27	
BAB11	Høydalen	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB19	Sunndalen	Høgdebaseng	Framtidig	Offentleg	2,73	KU BAB12
BAB16	Volda sentrum	Vassreinseanlegg	Framtidig	Offentleg	2,75	KU BAB6
BAB24	Volda sentrum	VA-anlegg, vatn	Nåværende	Offentleg	3,02	
BAB2	Egsetvika	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB14	Morkabygda	Slamavskillar	Framtidig	Offentleg	2,67	KU BAB4
BAB15	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	0,90	KU BAB5
BAB20	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	0,39	KU BAB14
BAB22	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	3,18	KU BAB15

Massedeponi						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB13	Hjartåbygda	Deponi/massefylling	Framtidig		7,04	KU BAB2

Andre anlegg						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB25	Berknes	EL-installasjon	Nåværende	Offentleg	1,07	
BAB26	Bjørkedalen	Kraftverk	Nåværende	Anna	3,90	

Tabell 3.3: Areal til andre typar bygg og anlegg.

§ 3.1.13 Grav- og urnelund (BGU)

- Formålet omfattar kyrkegardar og offentlege gravplassar.

§ 3.1.14 Kombinert bygg og anleggsformål (BKB)

- Formålet gir høve til å kombinere underformål som inngår under hovudformålet bebyggelse og anlegg, som vist i tabell 3.4.
- I område BKB2 – Haukåsen, Morkabygda (KU BRU4) skal avbøtande tiltak knytt til landskap, støy og eventuelle friluftslivsinteresser vurderast særskilt i reguleringsplan.
Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12 – Furene, Morkabygda:
 - I områda skal vurdering av ein trafikktrygg og funksjonell vegløyning for njuke trafikantar vurderast spesielt, sett i samanheng med m.a. arealbruken på motsett sida av hovudvegen.
 - Områda skal planleggast under eitt, i ein felles plan, jf. § 4.4.1. Reguleringsplanen skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad.
(BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB24 – Morkabygda:
 - Avbøtande tiltak knytt til landskap, friluftsliv, naturmangfald og naturmiljø, inkludert konsekvensar for hjortevilt, skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Områdeavgrensing og støy må vurderast nærare i reguleringsplan.

- Området kan nyttast til massedeponi.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er utarbeid ein områderegulering for Furene, jf. § 4.4.1. Områdereguleringa skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad. Områdereguleringa må vurdere løysingar for infrastruktur og legge føringar for handel og publikumsretta tenesteyting. Planen skal også innehalde rekkjefylgjekrav, m.a. for at friluftslivskvalitetar skal kunne nyttast lengst mogleg, jf. § 2.6.1 f.
- e. I område BKB26 – Volda sentrum skal støy vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. I område BKB34 – Volda sentrum kan mindre justeringar av arealet vurderast i samband med reguleringsplan.

Omr. nr.	Område	Formål	Arealstatus	Areal daa	KU nr.	Areal m ²
BKB23	Lauvstad	Forretning/avløpsreinsanlegg	Framtidig	0,82	KU BAB9	824,43
BKB21	Bjørkedalen	Service/Turisme?	Nåværende	2,23		2232,96
BKB35	Egsetvika		Nåværende	5,71		5705,7
BKB30	Høydalen	Bustad/erverv	Nåværende	2,22		2217,52
BKB14	Volda sentrum	Forretning/Kontor/Bustad	Nåværende	0,91		906,97
BKB33	Volda sentrum		Nåværende	3,28		3275,11
BKB34	Volda sentrum	Forretning/Tenesteyting/Kontor	Nåværende	14,29		14292,37
BKB13	Volda sentrum	Bustad, forretning, tjenesteyting.	Framtidig	1,91	KU B14	1905,66
BKB16	Volda sentrum	Forretning/Kontor/bustad	Nåværende	0,99		993,77
BKB17	Volda sentrum	Forretning/Kontor/industri	Nåværende	13,55		13547,45
BKB18	Volda sentrum	Forretning/kontor/industri	Nåværende	9,97		9969,65
BKB19	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	6,34		6336,42
BKB20	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	7,46		7459,63
BKB22	Volda sentrum	Forretning/industri/kontor	Nåværende	18,54		18538,54
BKB4	Volda sentrum	Forretning/tjenesteyting og bustad	Nåværende	16,49		16489,58
BKB2	Morkabygda	Industri/Forretning/Kontor/råstoffutvinning	Nåværende	23,27		23273,65
BKB3	Morkabygda	Forretning, kontor, industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	13954,63
BKB9	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	
BKB11*	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	39,61	KU-BN2	39611,71
BKB12	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	19,43	KU BF2	19428,53
BKB15	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Nåværende	133,80		133802,18
BKB24*	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Framtidig	200 31,7	KU-BOP1/2 KU BOP2	
BKB26	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Framtidig	4,6	KU E10	
BKB27	Bjørkedalen	Næring/turisme/bustad	Framtidig	1,3	KU E9	

Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.

* BKB11 er teke ut av planen og arealet til BKB24 er redusert jf. avgjersle i departementet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)

§ 3.2.1 Veg

- a. Nye vegtrasear vist i plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering, jf. pbl §11-9 nr. 8.
- b. Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast i samsvar med kommuneplanen eller reguleringsplan. Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta, jf. veglova § 40.
- c. Avkjørsler frå riks-, fylkes- og kommunevegar skal leggast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.
- d. Det skal leggast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar langs kollektivtrasè vist i temakart for infrastruktur.
- e. Nye utbyggingsområde skal til retteleggast med effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

- f. Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.
- g. I samband med regulering skal det vurderast eigne ferdselsårar for mjuke trafikantar.
- h. For Uravegen, samleveg med gang- og sykkelveg (KU Veg2 og GV3), skal det gjennomførast ei trafikkanalyse før ein sett i gang planarbeidet. I samband med regulering skal støy, konsekvensar for bumiljø og omsyn til grønstruktur og mjuke trafikantar (trafikktryggleik) vurderast særskilt.

Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal godkjennast av kommunen. Statens vegvesen sin rammeplan for handsaming av riks- og fylkesvegvar skal nyttast som kunnskapsgrunnlag ved planlegging av tiltak langs vegnettet.

Gangforbindelsar bør planleggast med kortast mogleg forbindelse mot kollektivtilbod og andre viktige målpunkt. Snarvegar bør takast vare på og utbedrast. Der snarvegen er eit supplement til hovudgangnettet, kan krav til universell tilgjenge vurderast.

For område SPA26 - Egsetvika kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering, jf. kulturminnelova § 9.

§ 3.2.2 Hamn

- a. Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar.
- b. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet.

§ 3.2.3 Hovudnett for sykkel

- a. Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar hovudnett for sykkel skal sykkelveg planleggast og byggast samtidig som køyrevegen.
- b. Nye sykkelvegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. Der kommunen ikkje har eigne retningslinjer, skal Statens vegvesen sine handbøker leggast til grunn.

Ved val av løysing skal dokumentet Hovudnett for sykkel i Ørsta og Volda leggast til grunn.

§ 3.2.4 Kollektivknutepunkt

- a. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settast av areal til leskur og sykkelparkering.
- b. Haldeplassar for kollektivtrafikk skal ta i vare tilgjenge for alle brukargrupper med universell utforming.

§ 3.2.5 Parkeringsplassar

- a. Formålet gjeld område for parkering. Avsett areal til parkering skal vere offentlege parkeringsplassar.

§ 3.2.6 Traséar for teknisk infrastruktur

- a. Trasé for teknisk infrastruktur skal nyttast til trasé for vass- og avløpsleidningar, energiforsyning eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til desse formåla i plan. Dette gjeld særleg der offentleg teknisk infrastruktur skal sikrast areal for framføring.

3.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

§ 3.3.1 Blågrønstruktur

- a. Formålet omfattar samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område. Formålet skal sikre tilgjenge til grøntområde, sikre viktige landskapselement og godt lokalklima.
- b. Tiltak for å fremme friluftslivet, turvegar og områder for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde. Andre tiltak tillatast ikkje.
- c. For område o_G12–o_G14 er det krav om reguleringsplan før større tiltak som t.d. samanhengande tursti.

§ 3.3.2 Naturområde

- a. I desse områda er det ikkje høve til inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjonen.
- b. Skjøtsel kan avtalast mellom grunneigaren og kommunen.

§ 3.3.3 Turdrag

- a. Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- b. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

Før opparbeiding av tursti/andre tiltak skal det i samband med byggesaka leggest fram situasjonsplan som viser:

- Korleis tiltaket tek i vare tre og kantvegetasjon.
- Korleis tiltaket tek i vare registrert naturmangfald (jf. Naturmangfaldslova).
- Landskapsomsyn.

§ 3.3.4 Friområde

- a. Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast og leggest til rette for allmenn bruk og ferdsel.
- b. Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.
- c. Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- d. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

§ 3.3.5 Parkar

- a. Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og idrett, opphald og ferdsel.
- b. Før opparbeiding av parkar er det krav om detaljregulering.

§ 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål

- a. Områda er avsett for å kombinere naturområde og turdrag.
- b. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)

§ 3.4.1 Areal for tiltak for landbruk og gardstilnkytt næringsverksemd (LNF)

- a. Innan LNF-områda kan berre byggeverksemd og frådeling som har direkte tilknytning til landbruksnæringa tillatast.
 - I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.
 - Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
 - I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.)
 - Tiltak skal ikkje plasserast nærare enn 20 m frå elver og bekkar og 50 m frå større vassdrag og vatn. (§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag.) Kantvegetasjon i desse sonene skal oppretthaldast.
 - For bygging av skogs- og jordbruksvegar må det ligge føre løyve frå kommunen, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)

- a. Det kan delast i frå og førast opp nye bustadhus og tilhøyrande anlegg som uthus, garasje, felles uteareal og leikeplass.
- b. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- c. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 2,0 daa.
- d. Grad av utnytting skal ikkje vere større enn 25 % BYA.
- e. For garasjar er maks BYA = 50 m². Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.
- f. I LNF-område for spreidd bustadbygg skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde, jf. § 2 andre ledd i jordlova.
- g. Det kan førast opp tal bustader i samsvar med tabell 3.5.

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord.

For område LSB76 og LSB84 kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal bustader
LSB104	Lid/Berknes	7,44	3
LSB105	Lid/Berknes	135,97	20
LSB106	Lid/Berknes	11,31	5
LSB107	Lid/Berknes	42,86	6
LSB15	Lid/Berknes	4,77	2

LSB12	Eikrem	79,45	16
LSB66	Eikrem	23,56	4
LSB1	Ytrestøyl	68,59	10
LSB2	Ytrestøyl	92,96	18
LSB4	Ytrestøyl	20,25	3
LSB65	Ytrestøyl	24,88	3

LSB13	Ytrestøyl	56,17	16
LSB11	Driveklepp	155,93	21
LSB76	Vassbotnen	8,22	2
LSB79	Vassbotnen	16,62	6
LSB22	Hjartåbygda	10,99	2
LSB65	Hjartåbygda	179,92	20
LSB77	Årset	6,49	2
LSB99	Fyrde	163,69	10
LSB90	Fyrde	10,33	2
LSB100	Fyrde	5,32	3
LSB101	Fyrde	24,36	5
LSB102	Fyrde	7,68	4
LSB103	Fyrde	39,97	8
LSB60	Kalvatn	73,17	5
LSB82	Kalvatn	68,90	10
LSB108	Høydalen	13,21	4
LSB109	Høydalen	29,78	6
LSB110	Høydalen	62,04	11
LSB40	Straumshamn	125,29	9
LSB42	Straumshamn	141,15	4
LSB44	Straumshamn	49,39	2
LSB45	Straumshamn	109,86	10
LSB46	Straumshamn	15,02	3
LSB75	Straumshamn	162,44	15
LSB21	Bjørkedalen	17,89	4
LSB3	Bjørkedalen	20,75	4
LSB10	Bjørkedalen	26,53	6
LSB81	Helset	5,49	3
LSB38	Mek	93,31	10
LSB39	Mek	32,64	3
LSB5	Folkestad	60,83	24
LSB6	Folkestad	2,81	3
LSB7	Folkestad	29,51	11
LSB8	Folkestad	27,89	12
LSB9	Folkestad	85,35	9
LSB112	Dalsbygd	115,76	15
LSB113	Dalsbygd	149,44	10
LSB114	Dalsbygd	62,50	6
LSB31	Steinsvik	25,55	8
LSB92	Åmelfot	32,95	2
LSB93	Åmelfot	71,88	12
LSB97	Åmelfot	22,59	4
LSB24	Dravlaus	122,47	16
LSB94	Dravlaus	115,56	8
LSB95	Dravlaus	26,65	6
LSB96	Dravlaus	51,56	7
LSB34	Lauvstad	62,14	4
LSB83	Lauvstad	163,99	10
LSB84	Lauvstad	70,18	10
LSB85	Lauvstad	52,16	3
LSB86	Lauvstad	18,77	5
LSB87	Lauvstad	58,78	3
LSB88	Lauvstad	12,05	4
LSB89	Lauvstad	111,44	11
LSB16	Velsvik	50,88	10
LSB17	Velsvik	14,75	4
LSB18	Velsvik	13,96	3
LSB19	Velsvik	15,86	3

Tabell 3.5: Areal for spreidd bustadbygg.

§ 3.4.3 Areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

- I LNF-område for spreidd fritidsbustad skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde. Vedtaket er gjort med heimel i §2 andre ledd i jordlova.
 - I områda kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådelling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
 - Det er ikkje krav om reguleringsplan ved restaurering, omdisponering av uthus til sel eller oppattbygging av sel på eldre tufter.
 - Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
 - Innan område for spreidd fritidsbustad kan det først opp fritidsbygg i samsvar med tabell 3.6.
 - Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar gjeld fylgjande:
 - Form, storleik, materialbruk, vindauge, dører og farge skal vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for setrene i distriktet.
 - Bredda på nye bygningar skal ikkje overstige 4 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 5 m.
 - Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader, og tekkast med torv. Ein skal unngå bruk av falsa kledning og såkalla villmarkspanel.
 - Det er ikkje tillate å gjerde inne bygningane.
 - Portalar, flaggstenger, terrasser, verandaer og takoppbygg er ikkje tillate.
- Utviding av sel skal normalt skje ved tilbygg i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.*
 - I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det er betre å auke bruksarealet med å setje*

opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.

- Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus.
- Løyve til bygging på eldre tufter skal vurderast opp mot kulturminneverdien av tufta.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal nye hytter	Kommentar
LSF5	Nøre Bjørkedal	11,45	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF6	Vassbotnen	13,67	4	Maks storleik 50 m ² .
LSF9	Hjartåbygda -Furnes	27,01	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF10	Homborset	2,32	2	Maks storleik 50 m ² .
LSF19	Grøndalen setra	37,61	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF16	Osdalssetra	51,83	5	Eldre setrar. Må halde avstand frå støylen - maks 50 m ² .
LSF12	Bjørneset	4,17	1	Maks storleik 50 m ² .
LSF18	Bjørnesetsetra	9,73	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF11	Kile	5,26	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF7	Søre Bjørkedal, Eidseflot	15,01	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF1	Helset	9,91	1	Maks storleik 50 m ² .
LSF2	Folkestaddalen, innaforsida	24,82	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF3	Folkestadsetra, Hamna seter	32,68	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF13	Velsvik	30,91	3	Maks storleik 50 m ² .
LSF14	Velsvik	9,39	2	Maks storleik 50 m ² .
LSF15	Velsvik	11,66	3	Maks storleik 50 m ² .

Tabell 3.6: Areal for spreidd fritidsbustad.

§ 3.4.4 Areal for spreidd næringsbygg (LSN)

- Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- I område LSN7 tillatast oppført frittligande bygning (inkl. grillhytte) på inntil 50 m² BRA.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)

§ 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Områda kan ikkje nyttast til akvakultur.

§ 3.5.2 Småbåthamn (VS)

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan.
- Før gjennomføring av tiltak skal det gjennomførast geotekniske grunnundersøkingar.

§ 3.5.3 Fiske

- Områda avsett til fiske er kaste og låssettingsplassar eller viktige gyteområde for viktige artar.

§ 3.5.4 Akvakultur (VA)

- I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur.
- Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova.
- Innanfor område VA10 - Dale er det kun tillate med utsleppsritt anlegg.

§ 3.5.5 Drikkevatt

- Områda er nytta som drikkevasskjelde. Det er ikkje tillate med tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

§ 3.5.6 Naturområde

- a. Formålet er nytta for dei fleste vassdrag og vatn. Her er det ikkje tillate med inngrep og tilrettelegging til anna enn det som kan ha klart positive verknader for naturverdien i vassdraget. Tiltak i vassdrag kan vere konsesjonspliktig jf. Vassressurslova.

§ 3.5.7 Friluftsområde

- a. I desse områda skal overflate, vassøyle og botn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

- a. Det er ikkje høve til akvakulturinstallasjonar på vassoverflata.
- b. I områda VKA3 og VKA7 er det ikkje tillate med tiltak eller bruk som er til hinder for friluftsliv eller som kan vere til skade for naturverdiar.
- c. Innanfor område VKA 15 - Steinsvika er det berre tillate med eksisterande sjøleidningar og eventuelle endringar av desse.
- d. I vassøyla og på sjøbotn i alle andre område for kombinert bruk i sjø og vassdrag kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner (pbl § 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8a)

§ 4.1.1 Sikringssoner

- a. Innanfor omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevatt er tiltak som kan medføre fare for forureining av vasskjelda ikkje tillate. Det same gjeld for utviding av eksisterande tiltak. Tilrettelegging for alminneleg ferdsel og friluftsliv som ikkje medfører fare for forureining av vasskjelda kan tillatast.
- b. Innanfor omsynssone H120 – område for grunnvassforsyning kan det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan gi fare for forureining.
- c. Omsynssone H190_1 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):
 - Innanfor omsynssona gjeld høgderestriksjonar angitt med koter (sorte streksymbolar) på gjeldande restriksjonsplan for Ørsta-Volda lufthamn (Avinor sin tegning ENOV-P-08). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
 - Av omsyn til flyoperasjonar ved Ørsta-Volda lufthamn gjeld ein hinderflate/høgderestriksjonsflate på 2,5 % ved innflygning frå vest og utflygning mot vest (i staden for høgderestriksjonane som ligg i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna).
 - Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonar gitt i restriksjonsplanen.
 - Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
 - Avinor sine saksbehandlingsrutinar gjeld for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.
 - Nye reguleringsplanar innanfor omsynssona skal innehalde høgderestriksjonar i form av eigne omsynssoner og/eller føresegn med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg jf. høgderestriksjonar i restriksjonsplanen.
 - Ved bruk av byggekrantar som bryt med høgderestriksjonar, skal Avinor Ørsta-Volda lufthamn varslast på førehand og godkjenne kranbruken.
 - Turbulensforhold ved Ørsta-Volda lufthamn: Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
- d. Omsynssone H190_2 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

- Innanfor omsynssona gjeld byggerestriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ørsta-Volda lufthamn, jf. gjeldande byggerestriksjonskart (BRA-kart) frå Avinor (Avinor sin tegning ENOV-P-09). For område mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
- Innanfor omsynssona skal søknader om etablering av bygningar og anlegg som bryt med BRA-kartet frå Avinor, handterast etter Avinor sine saksbehandlingsrutiner, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingsteneste.

§ 4.1.2 Støysoner

- Innanfor omsynssone H210 – raud støysoner, er det ikkje tillate med arealbruk som er følsam for støy, jf. Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- Innanfor omsynssone H220 – gul støysoner, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i T-1442. Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysoner, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteoppfallsareal.

§ 4.1.3 Faresoner

- Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- Omsynssone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for områdeskred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H330 – radon må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff.
- Indre omsynssone H350_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.
- Midtre omsynssone H350_2: I denne sona er det ikkje tillate å etablere bustadar. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.
- Ytre omsynssone H350_3: I denne sona skal det ikkje etablerast skular barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.
- Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggast til grunn for utforming og bruk av anlegget.
- Omsynssone H370 – kraftleidning dekkjer område med magnetfelt over 0,4 µT. Innanfor omsynssona må bygningar etablerast med avstand til kraftleidning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Utbygging nær høgspenitanlegg skal skje i tråd med krav frå Direktoratet for strålevern og atomberedskap (DSA).

4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)

§ 4.2.1 Omsynssone landbruk H510

Omdisponering til utbyggingsformål eller andre tiltak som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte er i strid med omsynet til landbruksdrift er ikkje tillate.

§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til friluftslivsinteresser. Omsynssona er ikkje til hinder for jord- og skogbruk, men det bør ikkje tillast tiltak eller inngrep som kan redusere området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde. Enkel tilrettelegging for friluftslivsaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar og søknad til kommunen.

§ 4.2.3 Omsynssone grønstruktur H540

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kvalitetar knytt til friluftsliv og natur.

§ 4.2.4 Omsynssone landskap H550

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til landskapsverdiar i området. Det bør ikkje tillast tiltak og inngrep som kan redusere landskapskvalitetane.

§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til naturmiljø. Det bør ikkje tillast tiltak og inngrep som kan redusere området sin naturverdi.

I registrerte gyteområde må eventuelle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldloven. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje truar eller skadar kvaliteten på og verdien av gyteområda.

§ 4.2.6 Bevaring kulturmiljø H570

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kulturmiljø. Nye tiltak skal tilpassast området sitt særpreg. Ved handsaming av søknadar om tiltak skal regional kulturminnemynde få høve til uttale før vedtak.

Innanfor området skal den naturlege vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

I verdifulle kulturmiljø omkring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis, og ein må vise omsyn til desse verdiane ved eventuell område- og detaljregulering. Områda har stort potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelse. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemyndigheit for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak

§ 4.3.7 Omsynssone for sikring av mineralressursar H590

Omsynssona omfattar områder med mulig drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillast tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)

§ 4.3.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

- a. Område innanfor omsynssone H710 er bandlagt i påvente av godkjent reguleringsplan.
- b. For H710_x (leidningstrasé) – Vikeneset – Klippa (KU BAB20) skal friluftslivs- og strandsoneinteressar, artar av nasjonal forvaltningsinteresse og ROS-utfordringar vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 4.3.2 Bandlegging etter naturmangfaldlova

- a. Områda H720_1 Vindfarholmen og H720_2 Berkneset er verna etter naturmangfaldlova. Verneforskriftene er styrande for all bruk.

§ 4.3.3 Bandlegging etter kulturminnelova

- a. Område innanfor omsynssone H730 er bandlagt etter kulturminnelova. Kulturminnelova og fredningsvedtak er styrande for all bruk.
- b. Området innanfor omsynssone H730 inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.
- c. Område H730_39 viser Volda mellomalderkyrkjestad. Den mellomalderske kyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillatne utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

§ 4.3.4 Bandlegging etter vassressurslova og verna vassdrag

- a. Området H740_v (Stigedalsvassdraget/Stigedalselva) er verna etter verneplan IV for vassdrag. Verneplanen er styrande for all bruk. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal leggest til grunn for tiltak og planar innanfor omsynssona.
- b. Område H740_m (reguleringsmagasin) er bandlagt etter vassressurslova. Vassressurslova er styrande for all bruk.

§ 4.3.5 Bandlegging etter energilova

- a. Områda innanfor omsynssone H740_e (større høgspenningsanlegg og transformatorstasjonar) er bandlagt etter energilova.

4.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8e)

§ 4.4.1 Gjennomføringssone - sone med krav om felles planlegging

- a. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_1 - Myrane skal planleggast under eitt, i ein felles plan. Det vert ikkje tillate tiltak som kan vere til hinder for gode tilkomst- og infrastrukturløysingar før det er utarbeidd ny reguleringsplan for heile området som inngår i gjennomføringssona.
- b. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_2 - Furene (BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12) skal planleggast under eitt, i ein felles plan. (BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- c. Gjennomføringssone H810_3 - Furene: Det er krav om felles områderegulering for heile området før det kan gjevast løyve til tiltak i BKB24.

4.5 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8f)

§ 4.5.1 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde

a. I følgjande område skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde framfor arealdelen:

PLANID	PLANNAMN
2019005	Volda ungdomsskule
2018004	BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda Furene
2018002	Fjellvegen 2–4
2018001	Rotsetfjóra gbnr 30/157 og 30/286 m.fl.
2017002	Joplassen - Volda Campus Arena
2016010	Studentbustader Langvatn/Heltne
2016009	Gnr.18, bnr. 1 - Kapteinsvegen 12
2016008	Elvadalen BK1 del av gbnr.: 30/4
2016006	Sevrinhaugen/Dokterhaugen gbr. 19/24 m.fl.
2016004	Detaljregulering for hytteveg Botnen
2016000	E39 Volda - Furene
2014004	Urbakkfoten
2014003	Kvislagrova
2014002	Nygardsvegen
2013002	Sjøvegen_Dalsfjord fyrmuseum
2013001	Sagebakken - Bustadområde
2012011	Strand Egedomen
2012008	Næringsområde Øvre Rotset
2012007	Øvre Heltne-B58
2012004	Detaljregulering Fv 651 (E39) - Årset - Geitvika
2012002	Furene IFK9 m.m
2011012	Bratteberg Aust - endra tilkomst etter skjønn
2011011	Reset Hyttegrend
2011010	Botnavegen
2011008	Norddalen - B59 - Bustadfelt
2011007	Volda Fjordhotell
2011004	Gamlevegen 48
2011003	Håmyra
2011002	Endring av reguleringsplan for bustadfelt i Morkaåsen
2011001	Detaljregulering for K10 Engeset/Klepp
2010023	Endring Reset(Volda skisenter)
2010021	Skulebakken Lauvstad
2010020	Detaljregulering for setjefiskanlegg i Steinsvika
2010017	Furene Industriområde 2 IFK6 - 7 - Åm
2010016	Heltnevollen
2010012	Hyttfelt H4 - Folkestad
2010011	Øyra Barnehage
2010009	RV651 Løvikneset - Årset
2010008	Bratteberg barnehage
2010007	Bjørkedalen - Masseuttak Løset gbnr.: 93/1 og 93/5
2010006	Hamnekvartalet
2010005	Selvika hyttfelt
2010004	Gjerdeplassen Bustadfelt
2010003	Steinbrot i Stigedalen
2009006	K11 Engeset - Klepp
2009005	Nordsletten
2009002	Skifabrikken
2007007	Øvre Skjellebreida
2007007	Øvre Skjellebreida
2007006	E39 Ekset - Furene
2007005	Myragjerdet 2
2007004	Lid-Kråkeneset
2007001	Vikeneset
2006006	E39 Kvivsvegen
2006004	Rv652 Brautasvingen
2006002	Berkneset - Steinnesstranda Fv 47
2005011	Hytte-/naustområde Berknes Aust del I
2005008	Barnehage på Bømarka
2005006	Brautabogen
2005004	Vassbakkedalen
2005002	Aurstad hytter og camping
2003006	Olivinbrudd i Vassbakkedalen
2003005	Teigane
2002005	Vassendebrua
2002004	Straumshamn
2002002	Søre Bjørkedalen
2002001	Ny bru i Dalsbygda
2001007	Løvikneset
2000001	Morkavika
1998008	Eiksundsambandet Hovdevatnet - Furene
1998003	Bustadfelt B1 Straumshamn
1997001	Del av Volda sentrum
1995005	Bjørkevoll bustadfelt - Lauvstad
1995002	Røysmarka
1994013	Område ved Mork skule
1992004	Bustadfelt Gotene på Lid
1990006	Myraskogane - bustadfelt i Dalsbygd
1989007	Skytebane Sollidalen
1986002	Steinhaugen Folkestad
1985006	Myragjerdet 1

Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

5 Føresegningsområde (pbl § 11-9)

5.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

Volda sentrum skal ha funksjon som hovudsenteret i kommunen. Volda sentrum er delt i tre sonar; «indre sentrumssone», «midtre sentrumssone» og «ytre sentrumssone», sjå figur 4.1. Mork-Furene skal ha funksjon som både lokalsenter og knutepunktsenter med område for handel med plasskrevjande varer. Lauvstad-Dravlaus, Folkestad og Fyrde skal vidareførast som lokalsenter (bygdesenter).



Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.

a. Innanfor føresegningsområde #13–#19 er det tillate med funksjonar som vist i tabell 5.1:

Føresegningsområde	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommunesenter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m ² BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høyrer heime i sentrum. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.
#15	Volda sentrum - ytre sentrumssone		Daglegvarehandel inntil 3000 m ² BRA. Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus.
#16	Mork-Furene	Knutepunktsenter	Plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m ² BRA. Næringsareal for ulike typar verksemder med bransjevis lokalisering. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov.
#17	Lauvstad-Dravlaus	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.
#18	Folkestad	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder
#19	Fyrde	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.

5.2 Bustadfortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:

- *Fortetting kan skje ved påbygg og tilbygg som kan gi fleire bueiningar, ved at store tomter vert delt slik at det vert muleg med oppføring av nye bustadbygg, ved at større bustadbygg vert bygd på areal som ligg unytta og ved å tillate riving/ombygging av eksisterande bygg til fleirfunksjonsbygg med både bustad og andre sentrumsfunksjonar.*
- *Indre sentrumssone: Effektiv arealutnytting med fornying og transformasjon, hovudsakleg funksjonsblanding med leilegheiter oppover i etasjane.*
- *Midtre sentrumssone: Effektiv arealutnytting, fortetting i etablerte bustadområde, hovudsakleg konsentrerte småhus og blokkbusetnad.*
- *Ytre sentrumssone: Meir effektiv arealbruk i nye utbyggingsområde, noko fortetting i etablerte bustadområde.*
- *Mork/Furene: Nye utbyggingsområde med effektiv arealbruk nær kollektivknutepunktet.*

§ 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

- *Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumssone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskjeleg med nye einbustadar i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leilegheiter i eigne leilegheitsbygg eller i fleirfunksjonsbygg med utadretta funksjonar på gateplan og med bustadar oppover i etasjane.*

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

- a. *I frittliggende småhusområde med hovudsakleg einbustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgda må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggende småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².*
- b. *Typiske frittliggende småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.*
- c. *I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m² bør ha MUA = 100 m² og bueiningar med bruksareal under 40 m² skal sikrast MUA = 20 m². Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal må oppfyllast i tillegg til MUA.*
- d. *Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og opphaldsareal.*

I nye bustadområde bør opp mot 80% av nye bustadar i midtre sentrumssone vere konsentrerte småhus eller blokk. Berre 20 % av nye bustadar i nye bustadområde bør vere frittliggende småhus, fortrinnsvis med to bueiningar.

§ 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

- a. *Innanfor område #15 kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av slike småhus på udisponert bustadareal gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Slik fortetting kan berre gjennomførast med grunnlag i reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteopphaldsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal.*
- *60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggende småhus.*
 - *Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskjeleg i denne sona.*
 - *Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskjeleg i frittliggende småhusområde.*

5.3 Sætrar og sætreområde (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.3.1 Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap (område #8–#12)

Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap:

- *Nyestølen #8*
 - *Dansen #9*
 - *Laurdalssætra #10*
 - *Fladalssætra #11*
 - *Kvivdalssætra #12*
- a. Innanfor føresegnssområde #8–#12 gjeld fylgjande føresegner:
- Det kan i utgangspunktet ikkje byggjast nye hytter på sætrane.
 - Riving av bygning eller konstruksjon er ikkje tillate.
 - Restaurering av kledning, fasadematerialar og vindauge er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, størrelsar, form eller uttrykk på bygningar.
- *Sætrane og sætreområde skal takast vare på og utviklast som positive identitetsskapande element.*
 - *Eksisterande hus på sætra må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg eksisterande bygg og bygningsmiljø.*
 - *Kulturminne som steingardar, rydningsrøysar, steinsette bekkefar o.a. må ikkje fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapet ved sætrane.*
 - *Ved eventuell søknad om dispensasjon for riving skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning.*

5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.4.1 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Halkjelsvika (område #3)

- a. Det skal vere forretning eller andre publikumsretta funksjonar på gateplan i Snippa og Halkjelsgata, både i eksisterande og ny bebyggelse.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- d. Sjøgløtt skal ikkje byggast igjen.
- *Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk. Nye byggverk skal verke til å styrkje gaterom og plassdanningar i sentrumsområda.*
 - *Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder mot gata bør vidareførast. Orienteringa av nye bygningar bør følgje eit etablert mønster.*
 - *Ein ynskjer å ta i vare uthusa i området. Uthus bør ikkje rivast, men kan ved behov flyttast.*
 - *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane*

§ 5.4.2 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Hauane (område #2)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- *Formålet med sone er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk.*
 - *Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder bør vidareførast.*
 - *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

§ 5.4.3 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Elvadalen (område #7)

- a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

§ 5.4.4 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Rotsetfjóra (område #6)

- a. Eksisterande bygningsmasse skal vidareførast eller førast tilbake til opphavelig stand, og det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å oppretthalde og forsterke særtrekk ved området.*
- *Planar om nybygg, endra bruk av einkilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*
- *I framtidige utviklingsprosjekt ynskjer ein å gjere sjølina tilgjengeleg for alle.*

§ 5.4.5 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Sveitserrekkja (område #1)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
- *Det er ikkje aktuelt med fortetting i området.*
- *Planar om endra bruk av einkilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

§ 5.4.6 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Vevendelvegen, Storgata og Porsemyrvegen (område #4)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona bør vere å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å ta i vare eksisterande bygningsmasse.*
- *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillast, føresett at tiltaket stetter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
- *Det bør ikkje tillast verandaar i andre etasje.*
- *Gaterommet må takast i vare. Gateløpet og gjentaking er ein viktig del av uttrykket, og det er uheldig om det vert "hull" i husrekkjene. Dersom ein bygning tillast reve og erstatta av eit nytt bygg, må det plasserast der det gamle sto.*

§ 5.4.7 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Brenslene, Granlida og Furebakken (område #5)

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.

- *Formålet med omsynssona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
- *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillast, føresett at tiltaket stetter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
- *Gaterommet må takast i vare.*



Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

postmottak@volda.kommune.no
Telefon: +47 70 05 87 00



DAGBOKFØRT

19.07.89 003188

 SORENSKRIVAREN I
 SØRE SUNNMØRE

**Begjæring om tinglysing
 av oppdeling i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Lars E. Sande	6101 Volda	77400

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	19	38	13	Volda

2. Hjemmels- haver	Navn	Fødselsnummer
	Olav Remøy A/S	


3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	---

4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at
	<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>

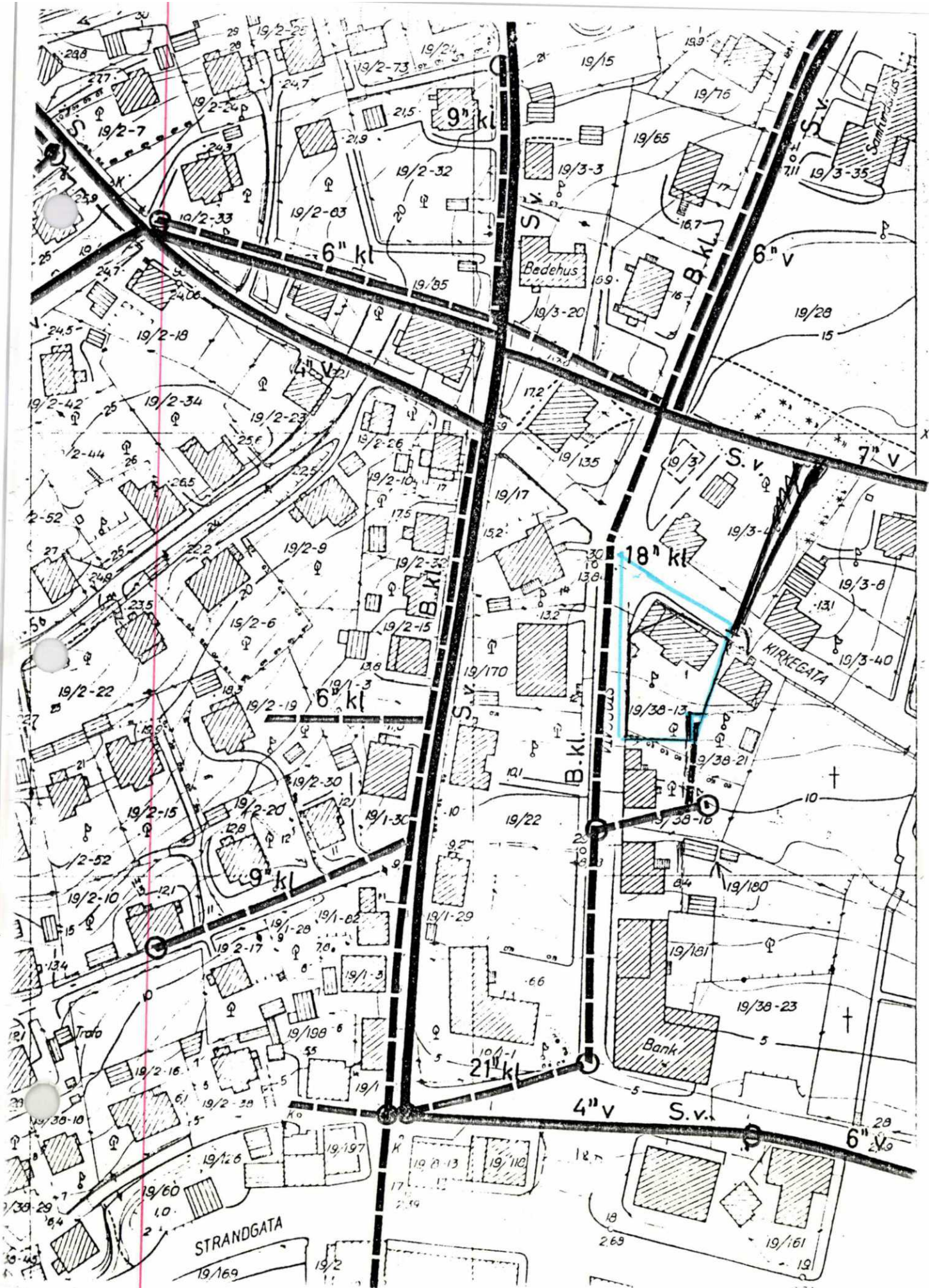
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
-----------------------	--

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

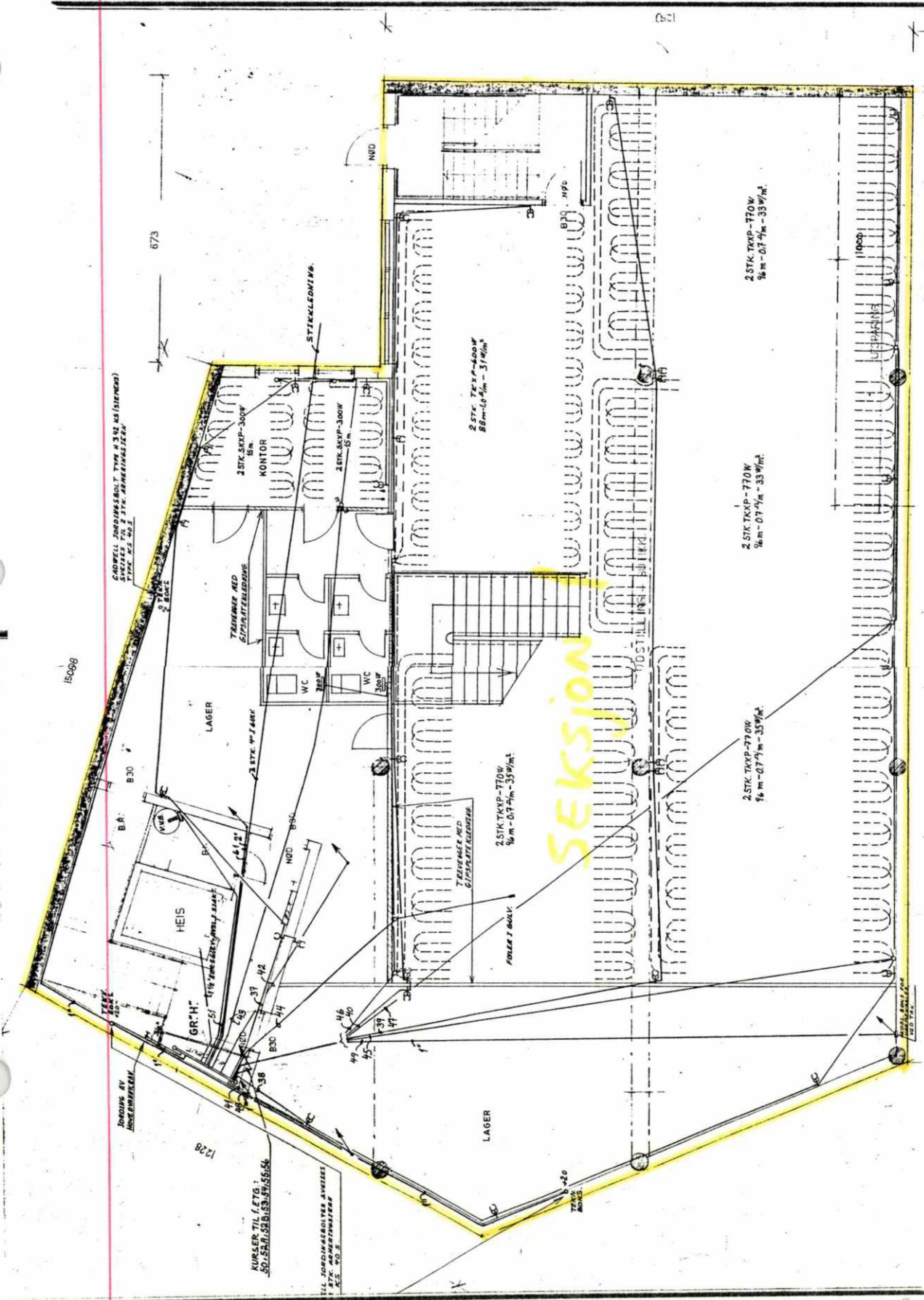
6. Fordelingsliste

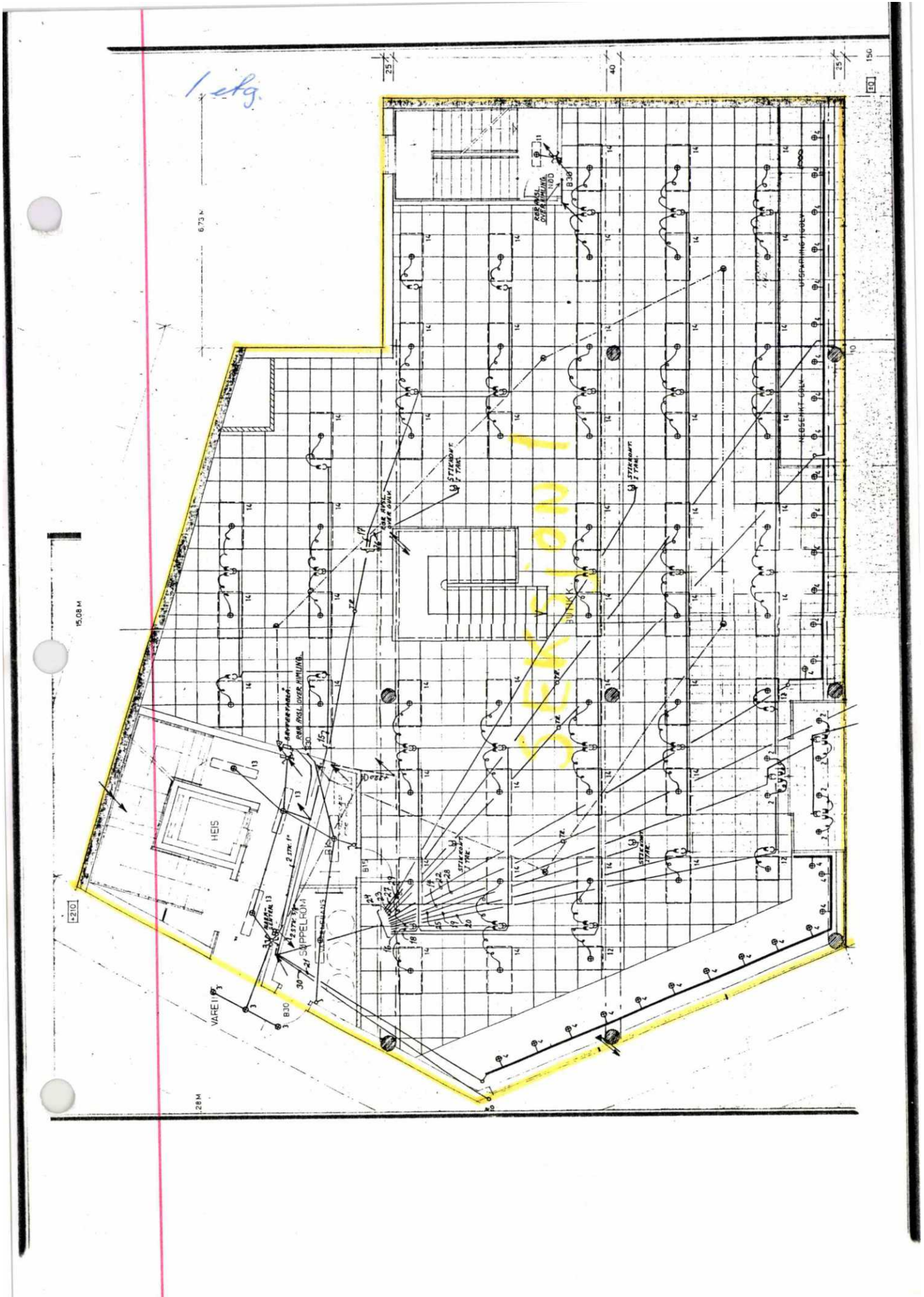
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	859/1000	21		
2	N	141/1000	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000/1000	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
18.7.1989		OLAV REMØY 7/85			
Sted					
Volda					

Tinglysingsstempel

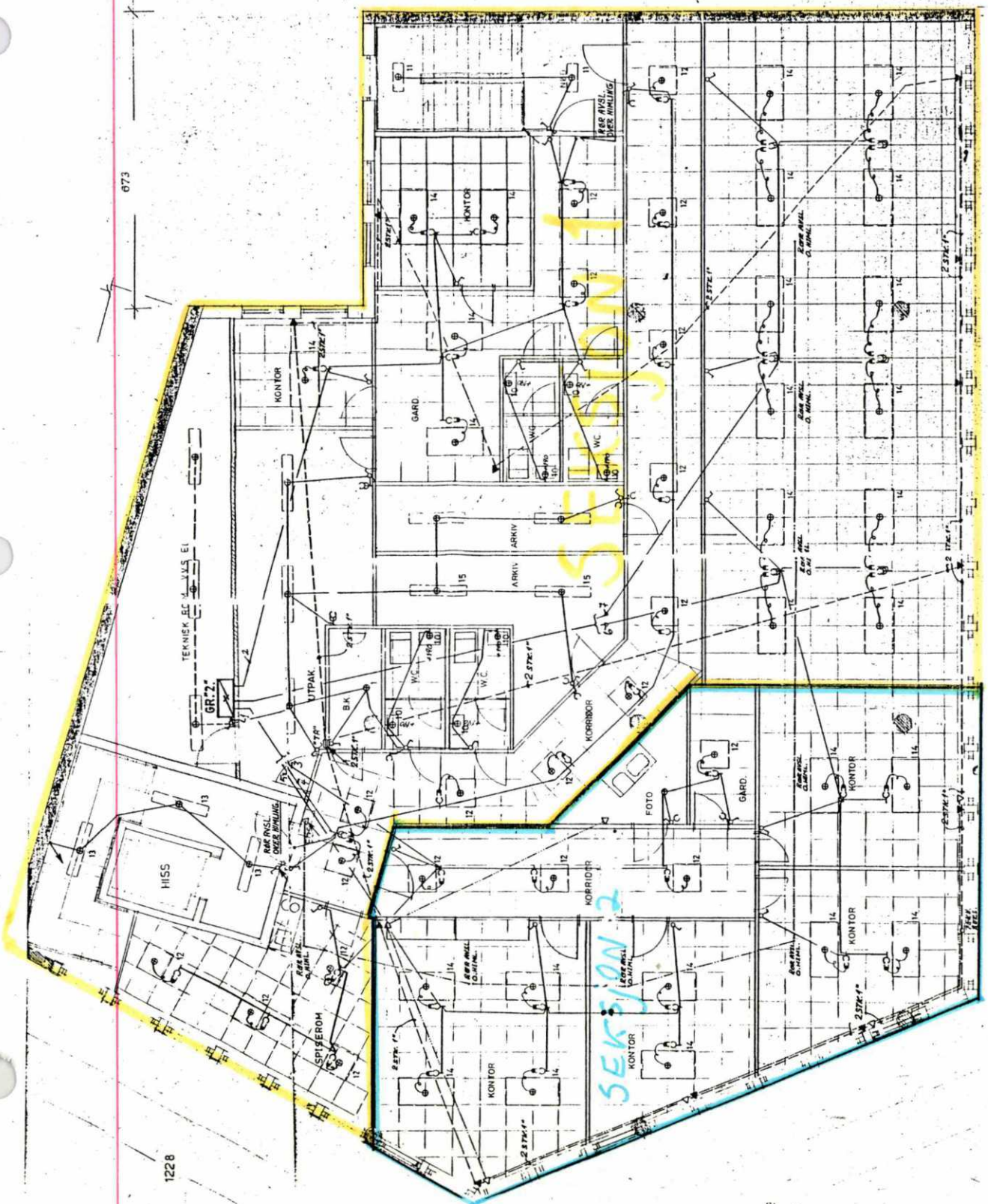


Undertg.





2. etg.



073

1228

23

REGISTRERT
 SØRE SUNNMØRE
 SØRENSKRIVAREMBETE

15 MAR 1995

DAGBOKNR.

121

 Begjæring om tinglysing
 av oppdeling i eierseksjoner

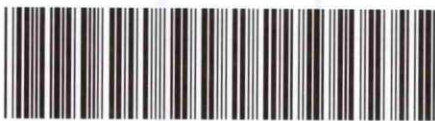
RESEKSJONERING

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

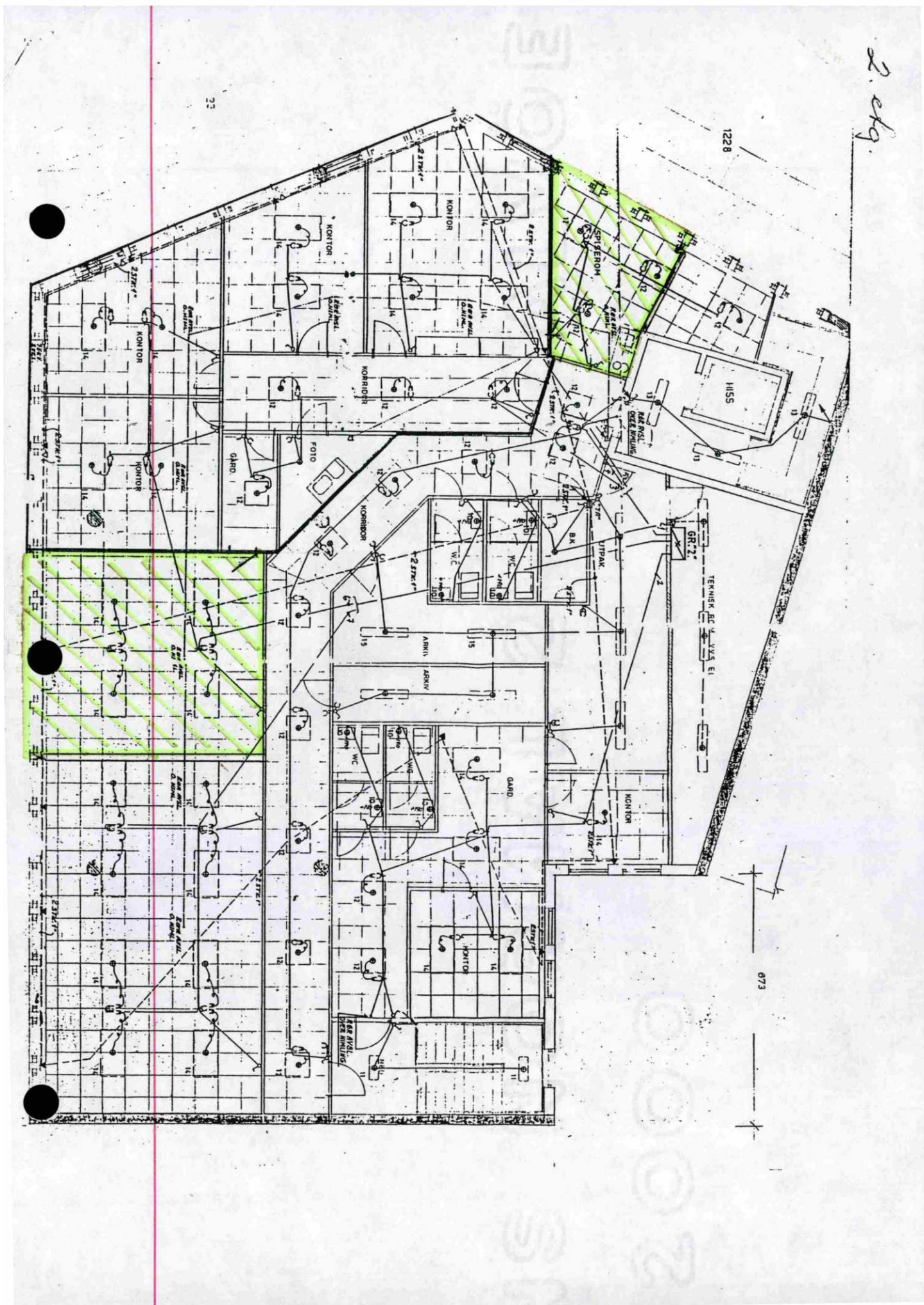
1. Eiendom	Gnr. 19	Bnr. 38	Fnr. 13	Kommune Volda
2. Hjemmels- haver	Navn Olav Renøy AS Kyrkjegt. 2 AS	Fødselsnummer 930031488 962922341		
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har møddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

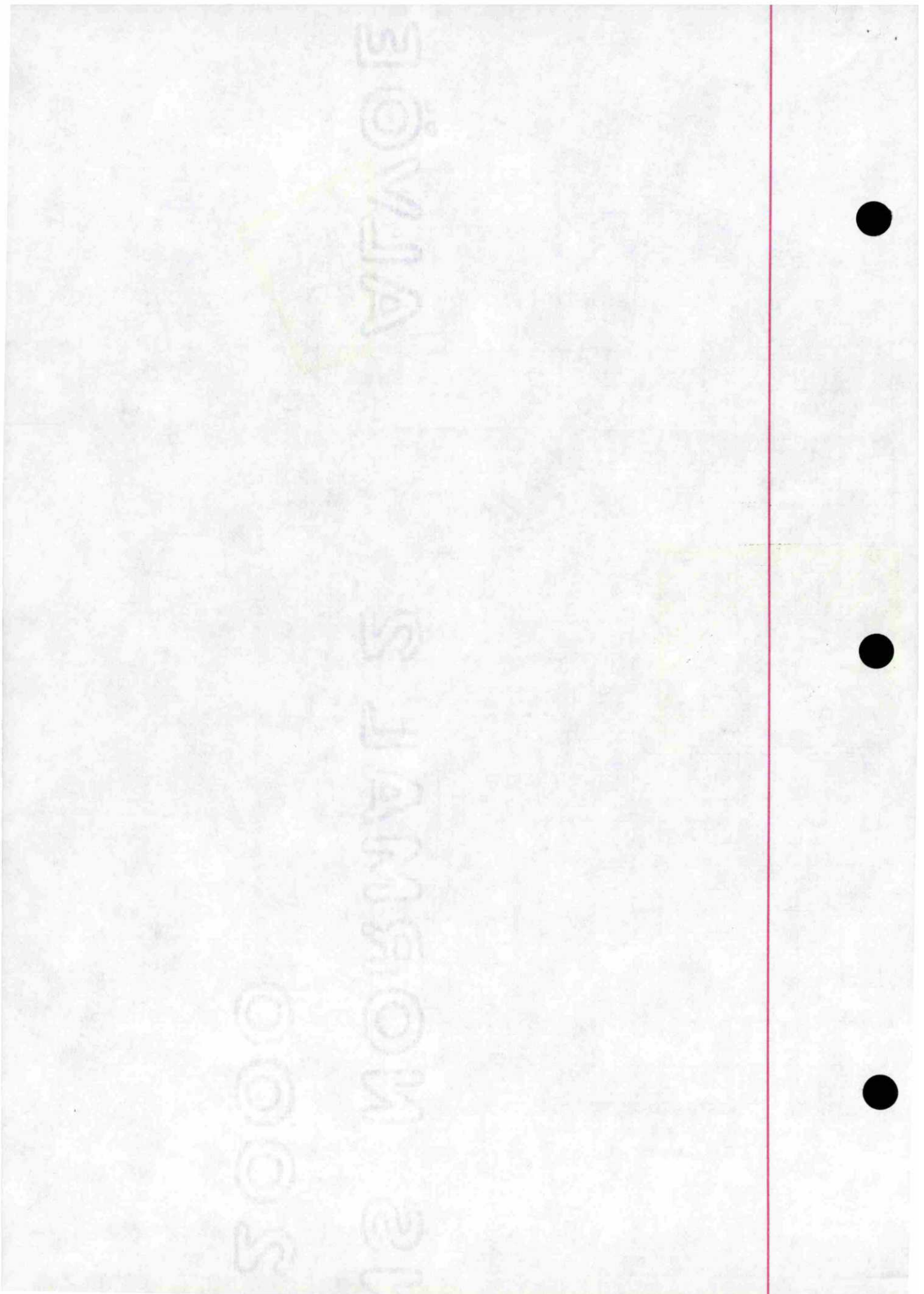

 Doknr: 1121 Tinglyst: 15.03.1995 Emb. 057
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Fordelingsliste					
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	815/1000	21		
2	N	185/1000	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000/1000	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje/seksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Gnr. 19 bnr. 38 feste nr. 13 er tidlegare delt i 2 eigarseksjonar. Ved reseksjonering er seksjon nr. 2 tillagt ytterlegare areal frå seksjon nr. 1 i byggets 2. etg. i samsvar med vedlagte planteikning der tilleggsarealet er skravert med grøn farge. Sameiebrøken er endra i samsvar med reseksjoneringa.					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
10/10-95		for Olav Remøy AS		for Kyrkjegt. 2 AS	
Sted		<i>Olav Remøy</i>		<i>Magne Hovden</i>	
Volda		Olav Remøy		Magne Hovden	
				<i>Arvid Hovden</i>	
				Arvid Hovden	

Tinglysingsstempel





Leigetakar	Kontor	Mnd.leige	Årleg leige	Internett/vakt hald pr mnd	Totalt
Randi Masør	1 etg, 102 (15,6m2)	5625,-	67 500,-	150,- (1800 pr år)	69 300,- (U/ MVA)
Siemens AS	1 etg, 105 (14,2m2)	3370,-	40 440,-	150,- (1800 pr år)	42 240,- (U/ MVA)
Asplan Viak	1 etg, 106 (13,7m2)	3370,-	40 440,-	650,- (7800 pr år)	48 240 (U/ MVA)
Asplan Viak	1 etg, 107 (8,2m2)	2108,-	25 296,-	650,- (7800 pr år)	33 096,- (U/MVA)
Asplan Viak	1 etg, 108 (8,2m2)	2108,-	25, 296.-	650,- (7800 pr år)	33 096,- (U/ MVA)
Asplan Viak	1 etg, 110 (13,0m2)	4199,-	50 388,-	650,- (7800 pr år)	58 188 (U/ MVA)
Solveig Årdal	1 etg, 112 (9,8 m2)	2000,-	24 000,-	150,- (1800 pr år)	25 800 (MVA-fritatt)
Øystein Nybø	Kjeller, 02 lagerrom (15 m2)	700	8400,-	100 (1200 pr år)	9600 (MVA-fritatt)
Studio3	Kjeller, 01 Musikkstudio (100m2)	4785,-	57 420,-	0	57 420 (MVA-fritatt)

Gunnar Strøm	2 etg, 201	4265, 09,-	51 181,08	0	51 181,08 (MVA-fritatt)
TOMT	2, etg, 202	(2550)			0
Stine Andenes	2 etg, 203	2900,-	34 800,-	0	34 800,- (MVA-fritatt)
Volda pumpeservic e	2 etg , 204 (18,0m2)	5048,-	60 576,-	0	60 576 (U/ MVA)
Oddvin Ose	2 etg, 205 (15,0m2)	2550,-	30 600,-	0	30 600 (MVA-fritatt)
Eirik Ramsli	2 etg, 206 (15,0m2)	2900,-	34 800,-	500 (6000 kr pr år)	40 800 (MVA-fritatt)

Ledige kontor pr 13.03.26: 101, 103, 104, 109, 111.

Nabolagsprofil

Storgata 8

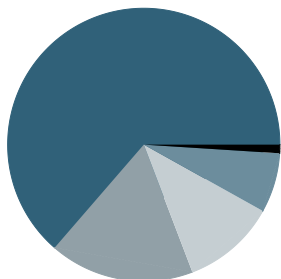
Lokal transport

🚶 Storgata Linje 340	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Volda ferjekai Linje 101, 338, 340, 351, 390, VY430	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Volda rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km

Transport for lengre reiser

🚶 Volda ferjekai Linje 1065, 1071	3 min 🚶 0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	8 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 13 min 🚶

Byggmasse i området



63% Bolig/fritidsbolig
17% Offentlig
11% Kontor/handel/Service
7% Industri
1% Annet

Største bedrifter i området

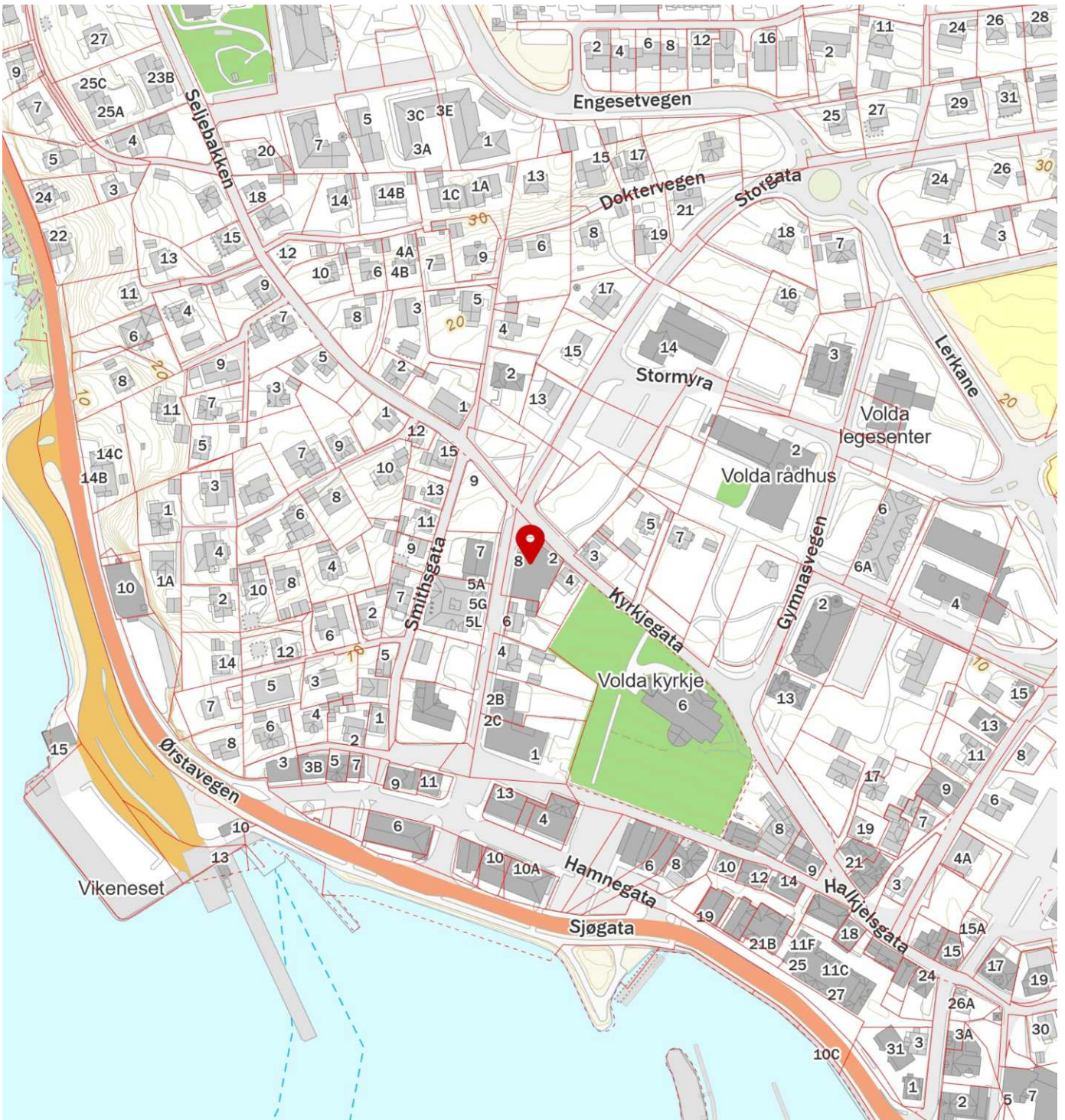
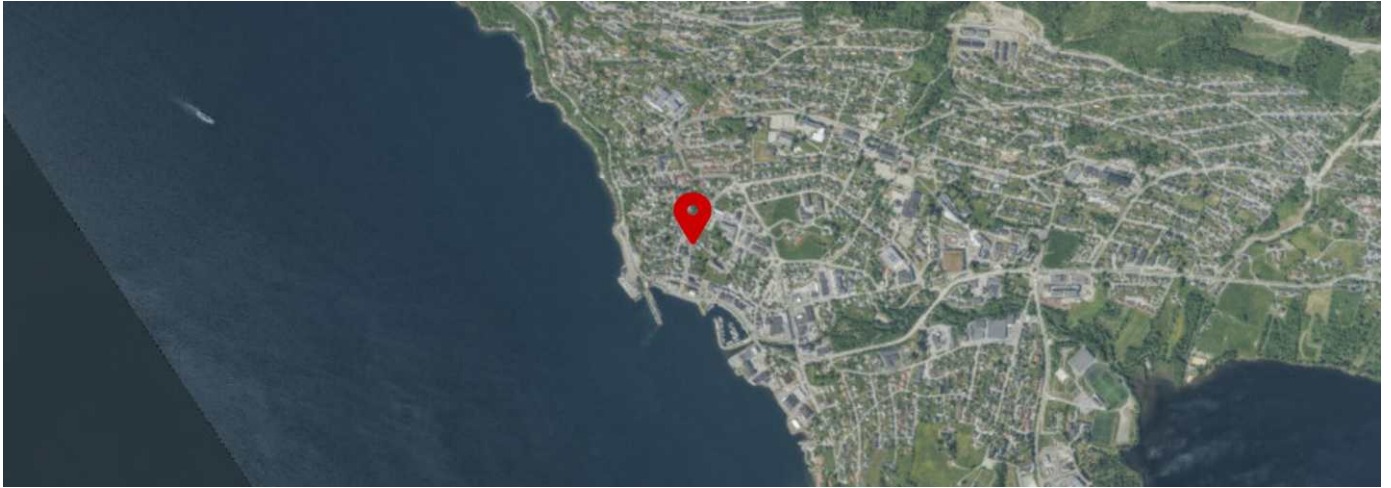
	Ansatte
Volda Kommune	1802
Volda Omsorgssenter	233
Høgskulen I Volda	163
Søre Sunnmøre Legevakt	135
Volda Vidaregåande Skule	124
Øyra Skule	118
Høgskulen i Volda Fellesadministrasjonen	116
NOG Access AS	113
Volda Kommune Heimetenesta	97
Høgskulen I Volda	86
Volda Ungdomsskule	85
NOG People AS	78
Volda Kommune Legeteneste	78
Volda Kommune Eigedomsavdeling	76
Volda Kommune Brannvesenet	64

Treningscenter

🚶 Innersvingen avd. Volda	4 min 🚶
🚶 InterPadel Voldahallen	8 min 🚶

Dagligvare

Bunnpris Volda Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Volda	6 min 🚶



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for

andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten begrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fasteieendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på www.garanti.no.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.



Legal
Eigedomsmekling

Legal Eigedomsmekling AS, orgnr. 928 714 209
Vikegata 9, 6150 Ørsta
www.legaleigedom.no