

Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for
Anders Vassbotnvegen 4

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven



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
FØRESEGNER	s. 4
1 Verknad av planen (pbl § 11-5)	s. 4
1.1 Planar som vert oppheva	s. 4
2 Generelle føresegner (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 Føresegner 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 Føresegner 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. Følgjande 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

- a. 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.
- b. 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

- a. I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.
- b. I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.
- c. Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.
- d. 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

- a. 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

- a. 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.
- b. 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

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

§ 2.3.4 Flaumvegar

- a. 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.
- b. 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)

- a. Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.
- b. Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggeteknisk 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 bølgehøghet ved vurdering av trygg kote. Ei lokal vurdering av vind- og bølgehøghet 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 tilfredsstiller 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 heilagdagane, 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 omgjevnadene 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 leggast 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 leggast til rette for trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelamband og varierte aktivitetsområde. Der det er gjennomført registreringar av barnetrakk skal desse leggast 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 leggast 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 leggast 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 avfallsløysingar 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 tilsvarande 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 utbyggingsføremål 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 jordbruksføremål. Det vert kravd dokumentasjon for at matjord som flyttast vert nytta til jordbruksføremål 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 tilhøyrande 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. Utbyggjarar 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 søknadspliktige 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. Følgjande rekkjefølgjekrav 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. Følgjande rekkjefølgjekrav 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 Rammepplan 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, følgjer 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, følgjer 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. Følgjande 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 bustadføremaal 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 uteopphaldsareal (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 uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal.
- 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 dimensjonerast slik at området kan beplantast.*

	Maksimal avstand frå bustad	Minimum storleik	Innhald
Minste uteopphaldsareal (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

- 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

- Oppstillingsplass for sykklar avsettast på eiga tomt eller på fellesareal.
- Verksemder skal ha lett tilgjengelege sykkelplassar for besøkande nær inngangsparti. Gangavstand til næraste sykkelparkering skal vere under 25 m.
- 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.
- Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringskravet er stetta og sykkelparkeringsplassar er ferdig opparbeidd.

Retningsliner 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.*
- Syklar 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

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

Institusjon	Minimum tal sykkelparkeringar
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 sykkelplassar 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

- Alle nye tiltak skal ha minimum tal parkeringsplassar som vist i tabell 2.4 og 2.5.
- Parkeringsplassar skal etablerast på eigen grunn eller fellesareal.
- Ved utforming av parkeringsplassar skal Statens vegvesen sine handbøker vere rettleiande.
- 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.
- 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 tinglysast 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/ettromsleilegheiter < 40 m²	0,25 per bueining	0,25 per bueining	1 per bueining
Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	1 + 0,25 til gjesteparkering per bueining	1,5 per bueining	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt
Frittliggande småhus	1 per bueining	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt	2 per bueining, 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 skjønn, 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 skjønn

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 tinglysast.

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 søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving.*
- *Tiltaket skal bidra til at uteareal framleis er tiltalande 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 føresegner om utforming.
- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl §20-3) bør det leggjast fram dokumentasjon som viser at visuelle kvalitetar 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 kvalitetar 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, turveggar og område for lek og rekreasjon skal takast i vare og styrkast.
 - b. I større samanhengande naturområde og viltkorridorar, skal økologiske funksjonar 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, høgspenline 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 måleregjar 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 førast 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 leggest 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 grønnstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.

Det skal vere høg standard for gåande og syklende, 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 offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentleg 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 offentleg 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 offentlig 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	Hjartabygda	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	Kraftverg	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 mjuke 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/ervert	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 fylkesvegear 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 frådeling, 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 utsleppsfritt 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 strekkje 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 byggekraner 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

- a. 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).
- b. Innanfor omsynssone H220 – gul støysoner, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiene 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 uteopphaldsareal.

§ 4.1.3 Faresoner

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff.
- i. Indre omsynssone H350_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.
- j. 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.
- k. 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.
- l. Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggast til grunn for utforming og bruk av anlegget.
- m. 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 tillatast 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 tillatast 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 tillatast 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 tillatast 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 leggast 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	Rotsetfjåra 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	Hyttefelt 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 hyttefelt
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 Kvisvegen
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

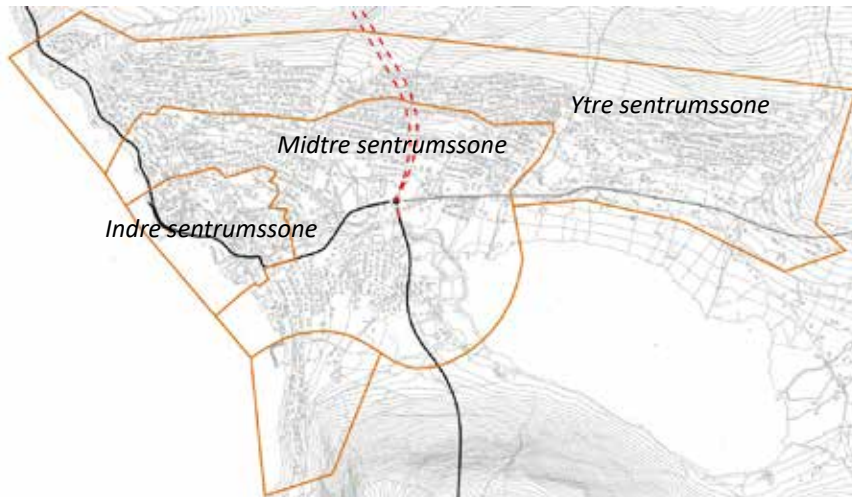
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

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 unyttta 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 frittliggande 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 frittliggande småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².
- b. Typiske frittliggande 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 tomta 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 tomta 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 frittliggande 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 tomta 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 frittliggande 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 frittliggande 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 føresegningsområde #8–#12 gjeld følgjande 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 einskilde 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 einskilde 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





Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 15.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	54229211	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	179728710	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
1	0	0	0	1	2

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stove h.etg	Vedomn	UKJENT	UKJENT

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.03.2025	Tilsyn	24.07.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	manglar røykvarslar i overetasjene og hovedetasje











BruksenhetId	54229294	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	179728729	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 54229294.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000











Dato: 15.1.2026



0 25 50 m

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/19/542/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



Volda kommune

Org.nr.: 939 760 946

Telefon: 70 05 87 00

E-post: postmottak@volda.kommune.no

Utskriftsdato: 15.01.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarar:		

Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.



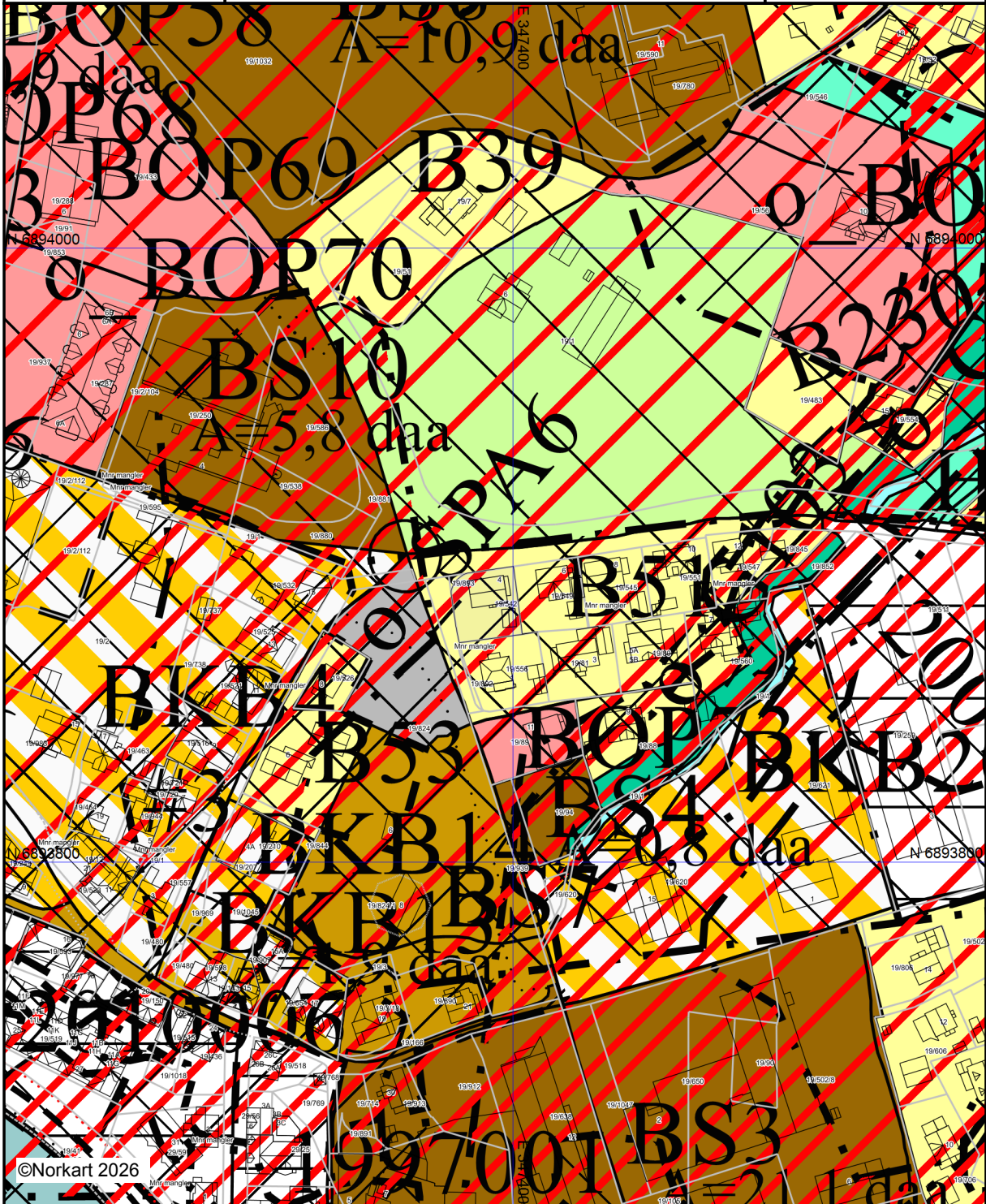
Volda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/542
Adresse: Anders Vassbotnvegen 4
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

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

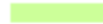
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
-  Hamn - noverande
-  Parkering - noverande


Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Blågrøntstruktur - framtidig
-  Park - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde - noverande

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
-  Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - omsyn grønstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis










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 - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 461,59 kr
Eiendomsskatt	9 438,00 kr
Feiing	684,00 kr
Vann	6 689,74 kr
Sum	21 273,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Gebyr brannførebygging bustadhus Gruppe 1	0%	1 stk	760.00	1/1	0 %	684,00 kr
Eigedomsskatt	0%	2445100 prom	4.00	1/1	0 %	9 780,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 stk	3368.35	1/1	0 %	3 368,35 kr
Målt vassforbruk	15%	71 m3	28.51	1/1	0 %	1 704,04 kr
Vassmålarleige t.o.m. 1 1/4"	15%	1 stk	374.90	1/1	0 %	374,90 kr
Abonnementsgebyr kloakk	15%	1 stk	2662.25	1/1	0 %	2 662,25 kr
Målt kloakkforbruk	15%	71 m3	17.68	1/1	0 %	1 157,80 kr
Forskot vassavgift 2026	15%	133 m3	25.37	1/1	0 %	3 374,08 kr
Forskot kloakkavgift 2026	15%	133 m3	17.74	1/1	0 %	2 360,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Frådrag Vassavgift 2025	15%	-57.61 m3	28.51	1/1	0 %	-1 642,37 kr
Frådrag Kloakkavgift - 2025	15%	-52.57 m3	17.68	1/1	0 %	-929,20 kr
					Sum	22 893,87 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 542	Kommune:	1577 Volda
Adresse:		Grunnkrets:	402 Øyra
Veiadresse:	Anders Vassbotnvegen 4, gatenr 1200 6103 Volda	Valgkrets:	2 Øyra
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	8020101 Volda
		Tettsted:	6071 Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.11.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	459,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	10.03.2020	Avgiver	1577/19/542	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/19/542	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.04.2004	Avgiver	1577/19/542	-11,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/19/893	11,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.1985	Avgiver	1577/19/1	-470,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1577/19/542	470,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Anders Vassbotnvegen 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	179728710		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1519 3 239	Bustadhus, Anders Vassbotnvg. 4, Volda	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1935 tilbygg mot vest, 1977-1978 skifta vindauge, tidl. Krys spost	

Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	179728729		Antall etasjer:	

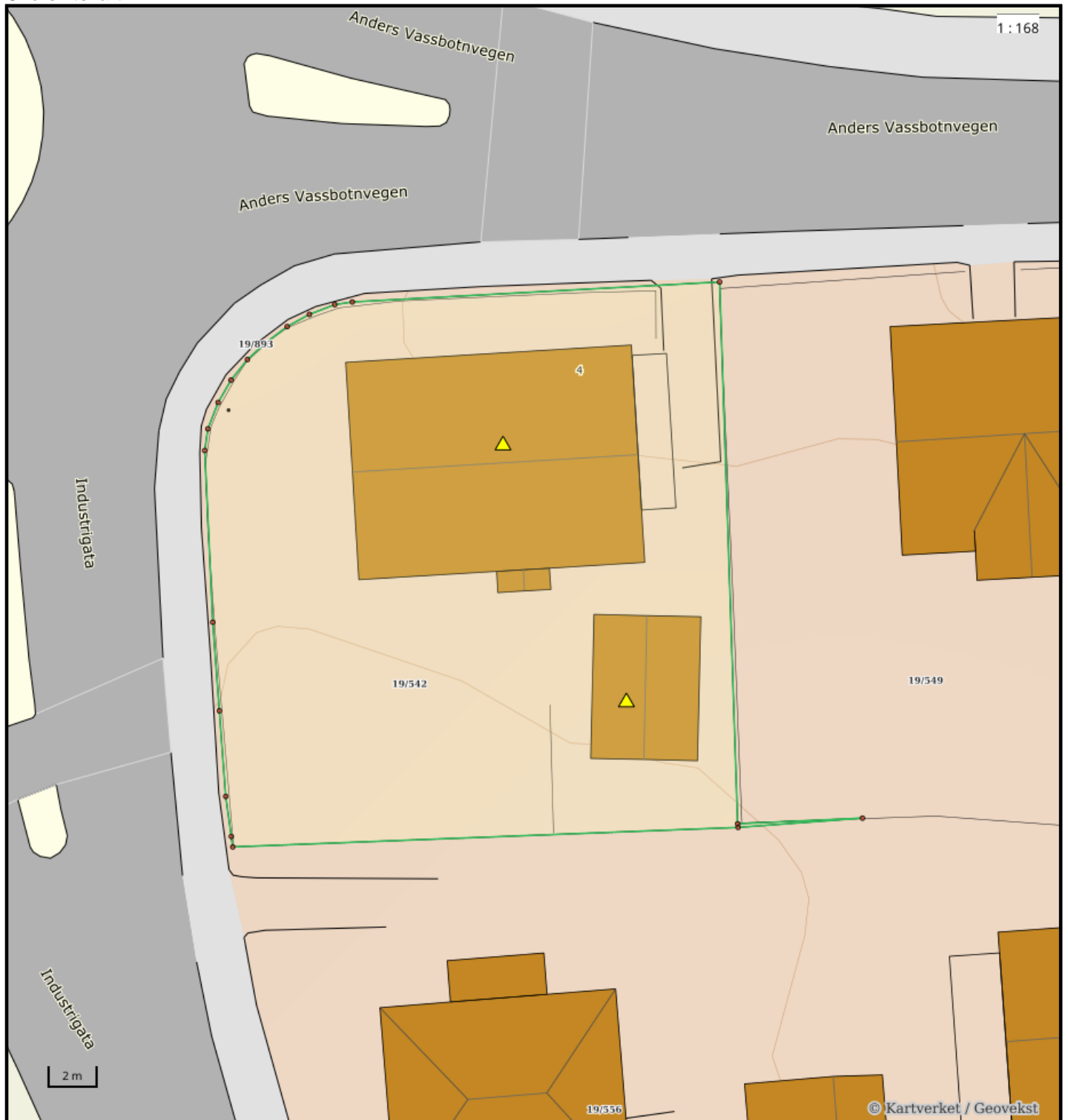
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1519 3 240	Uthus, Anders Vassbotnvg. 4, Volda	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Vedahus-utedo-rulleloft/tørkeloft	
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

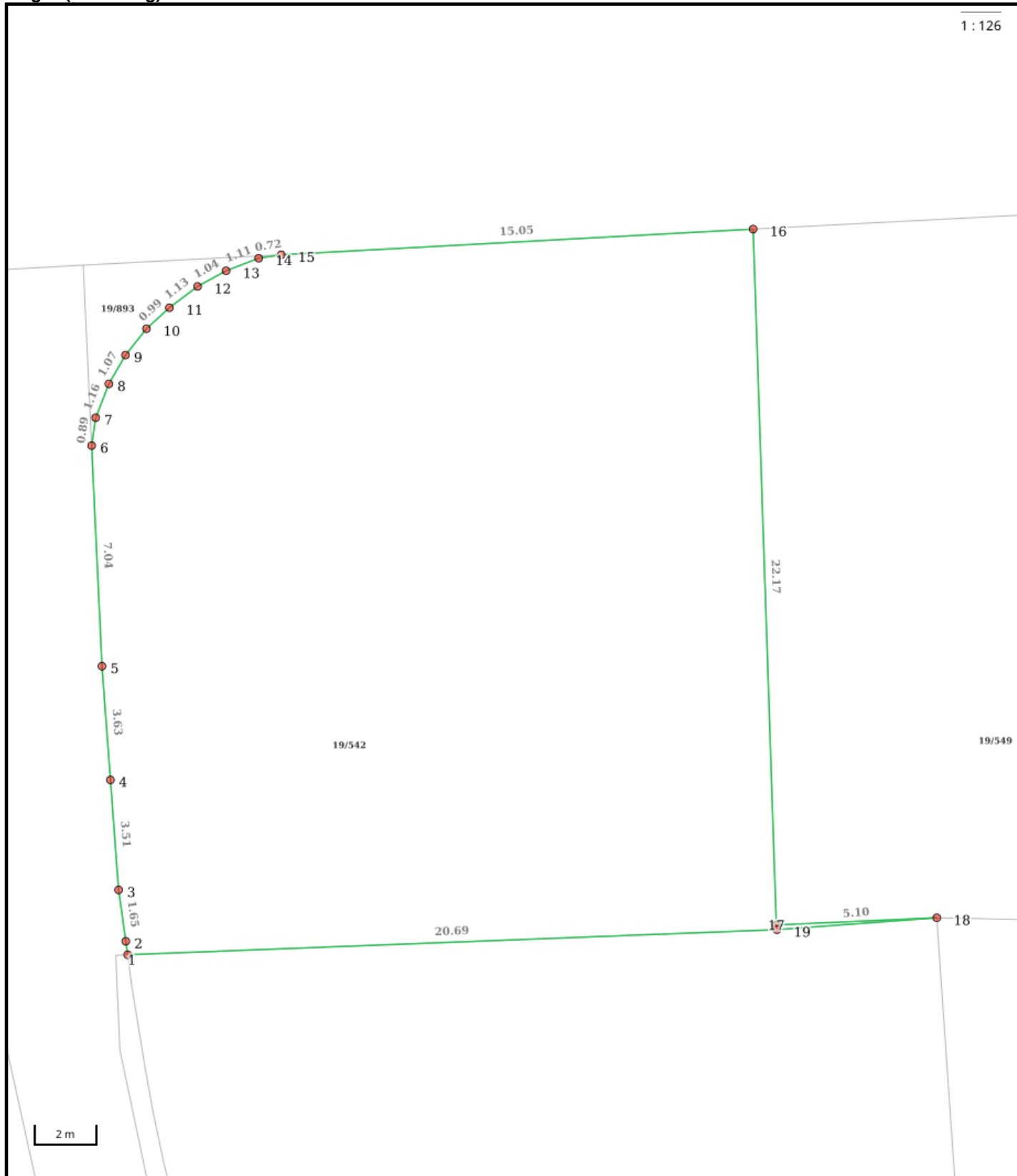
- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1:126



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 459,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 893 871,43	347 382,53	0,43m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 893 871,85	347 382,43	1,65m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 893 873,46	347 382,05	3,51m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 893 876,92	347 381,47	3,63m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 893 880,50	347 380,87	7,04m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 893 887,47	347 379,89	0,89m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 893 888,36	347 379,93	1,16m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 893 889,47	347 380,25	1,07m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 893 890,44	347 380,69	1,07m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 893 891,33	347 381,28	0,99m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 893 892,07	347 381,94	1,13m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 893 892,83	347 382,77	1,04m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 893 893,41	347 383,63	1,11m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 893 893,90	347 384,63	0,72m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 893 894,08	347 385,33	15,05m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 893 896,28	347 400,22	22,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 893 874,29	347 403,01	5,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 893 874,99	347 408,07	5,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 893 874,14	347 403,04	20,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016005
Navn	Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1670/2_F%c3%b8resegner_vedteke%20og%20godkjent%20KDD.pdf
Delarealer	Delareal 459 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B51
	Delareal 459 m ² BestemmelseOmrådenavn #13 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 459 m ² KPHensynsonenavn H190_2 KPSikring Andre sikringssoner

Delareal	459 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_5

Delareal	459 m ²
KPHensynsonenavn	H310_UG
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965001				
Navn	Volda sentrum 65				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	10.12.1965				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1164/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>31 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr></table>	Delareal	31 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	31 m ²				
Formål	Kjørevei				
	<table><tr><td>Delareal</td><td>429 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	429 m ²	Formål	Boliger
Delareal	429 m ²				
Formål	Boliger				

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006
Navn	Volda sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Vedtekter i samband med reguleringsplanen for Volda.

§ 1.

Det område som er regulert, er vist på planen ved reguleringsgrense.

Innafor denne reguleringslinje skal bygga plasserast til gater, plassar og nabogrenser slik planen viser.

§ 2.

Bygga innafor det regulerte område er delt i :

- A. Murbygg.
- B. Trebygg.
- C. Industristrok.

A. MURBYGG:

§ 3.

Byggdene skal førast opp i mur eller betong med høgdeskille av brautfest materiale.

§ 4.

Bygga kan innreidast til bustad, forretningar, kontor, lagerlokale og anna verksemd - som etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulempe for naboene. Bygningsrådet kan fastsette at forretningar, lagerlokale og verksemdar med vidare - som ein trur vil føre med seg ulempe - vert å leggje til industristroket.

§ 5.

1. Kvartalene og dei blokkene som står fritt, skal førast opp med dei dimensjonane som er vist på planen.

2. På planen er vist det maksimale høgdetal som står på blokkene iane i ein sirkel. Byggehøgda reknar ein frå det regulerte nivået i gata ei senterlinje - rett ut frå det hushjørne som ligg høgst. Byggehøgda må ikkje vere meir enn : 4 m. for hus i 1 høgde, 7 m for hus i 2 høgder og 10 m for hus i 3 høgder.

3. Bygningsrådet kan med samtykke av heilerådet tillate nærståk frå pkt. 1 og 2 - innanfor ramma av bygningslova - på vilkår

KUPA

av et lystilheva og bygnadens utsjåande mot gate og gårdsrom vert for-
svarleg. Høgdetalst kan ikkje aukast utan samtykke frå departementet.

I tilfalle bygningsrådet tillet at bygnader mellombøls vert
førd opp med eit lågare høgdetal enn det som vist i planen, skal byg-
naden sin konstruksjon dimensjonert slik at den seinare kan førast opp
til full regulert høgde. Det må sendast inn byggemelding med teikningar
for heile bygget.

B. Trebygg.

§ 6.

1. Husa skal plasserast slik planen syner og innefor det arealet som
er stipla inn.
2. Der planen syner rekkjehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istaden
gi løyve til å føre opp bygnader som ligg fritt - så langt ein får
lovleg avstand frå nabogrense.

§ 7.

Våningshusa skal vere villanøssig og kan byggjast inntil 2
fulle høgder. Uthus, garasjer eller fløybygningar i 1 høgde.

Gesimshøgda for hus på 2 høgder må ikkje vera over 7 m, og
høgda på monst ikkje over 9 m. For hus på 1 høgde må gesimshøgda ikkje
vera over 4 m.

Høgda til gesims og til det høgste punktet på utvendig trevegg
skal målast frå planert tomtenivå.

§ 8.

1. Det arealet av tomta som det kan byggjast på, er synt på planen med
stipla liner. Garasjer (uthus, fløybygning) kan ha det areal som pla-
nen syner.
2. Bygningsrådet kan gi løyve til endring av tomtetildelinga, når det
skjer i harmoni med byggjemåte og planen elles.

§ 9.

Butikkar kan innreidast på dei stader som er vist på
planen.

G. Industriareal.

§ 10.

Det areal som er lagt ut til industri og lettjære industri er innteikna på planen. Innafor industriområdet kan arealet delast opp slik som det høver seg best for dei ymse verksemdar og etter grenser som i kvart høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha mest mogleg regelmessig form.

§ 11.

Bygningsrådet skal i kvart einakildt høve godkjenne verksemdar og byggemåte. Bygningsrådet kan take avgjerd om at verksemdar, som ein trur vil føre med seg serlege uløyper, vert å leggja til andre deler av industriarealet.

§ 12.

Ein kan ikkje byggje i isoglasjonsbeita.

§ 13.

1. Alle bygnader skal vera i mur eller betong og kan fjerast opp i inntil 3 fulle høgder. Bygningsrådet kan likevel tillate ei tilbaketrekt 4. høgde.
2. Bygningsrådet kan tillate endringer fra vedtektene i pkt. 1, innanfor rama av bygningslova.

§ 14.

I industriområdet kan det ikkje fjerast opp bustadbygg. Bygningsrådet kan likevel gi løyve til innreiding av einskilte husvare for vaktmeistar og funksjonarar i vedkomande verksemd.

§ 15.

Bygningsrådet skal på førehand godkjenne høgde og konstruksjon vedkomande gjerdar mellom eigedomane.

D. Fellesvedtekter.

§ 16.

1. Forhagar, mellomrom mellom frittstående blokker, gardarom ved vidare, må få ei vakker og tiltalende utforming.

Bygningsrådet kan krevja utarbeidd ein felles plan for desse områda. Denne skal vise uthus, hagar, tørkeplassar, plass for søppelkassar og liknande.

2. Forhagar og grøntareal kan berre innhegnast etter samtykke frå bygningsrådet. På same vis er/øst med delleggjerder i tomtegrense.
3. Bygningsrådet kan med samtykke frå helserådet og brannstyret tillata ferd opp ein garasjebygning som vert felles for heile kvartalet. Garasjen skal i tilfelle ha ei høgd og ukal plassrast i det indre av kvartalet så fram det på ein tilfredsstillande måte kan passast inn i planen.

§ 17.

Bygnadene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal vera fasadepuss på brannavlar - som etter bygningsrådet si meining - vil verta ståande synleg over 1 år.

§ 18.

1. Bygnadene skal ha sadeltak, valmtak eller der planen viser det flatt tak. Takvinkelen må ikkje vera større enn 55 grader.
2. Bygningsrådet kan dispensera frå krava i pkt. 1 så framt særlege grunnar krev det.
3. Bygningsrådet kan unntaksvis tillata innreiding av loft til varig opphald for menneske innanfor råma av bygningslova. Brannstyret og helserådet må på forhånd uttale seg i kvart einiskildt høve.
Ein tillet ikkje nedekjering eller glas i takflata unntake takluker.

§ 19.

For offentlege bygnader i mur eller betong gjeld ikkje reglane om høgdetal og dimensjonar.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding, gå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og bygnader i same byggeflukt får ei utforming som er harmonisk. Murbygnader bør innsoke av naturstein.

§ 19.

Hot regulerte gater skal setjast opp 0.8 m, begge gjerdar er

tre eller ætetting. Et sammenhengende gjerde må ha same konstruksjon og høgd.

Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gate kan gjerast lågare enn 0.8 m. eller sløyfast i fall dette vert gjort i heile kvartalet si lengd.

Gjerde mot nabotomt skal ikkje vera høgare enn gjerde mot gate og kan sløyfast.

§ 22.

Ved sidan av desse vedtekter gjeld bygningslova og dei vedtekter som til si kvar tid gjeld for Volda bygningskommune.

§ 23.

Etter at desse vedtekter er stadfesta er det forbode ved private servitutter å skape tilhøve som strider mot desse vedtekter.

KUPA



Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/542
Adresse: Anders Vassbotnvegen 4
Utskriftsdato: 15.01.2026
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


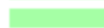

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylke)
-  Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Bensinstasjon


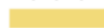
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjørveg
-  Gate med fortau
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag




Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Bevaring av bygninger
-  Anna spesialområde


Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles gardsplass
-  Felles grøntanlegg

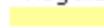
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)

-  Bustad/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for bevaringsområde


Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL1985 § 2)

-  Bustader - frittliggende småhus


Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12)










-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angittomsyngrense

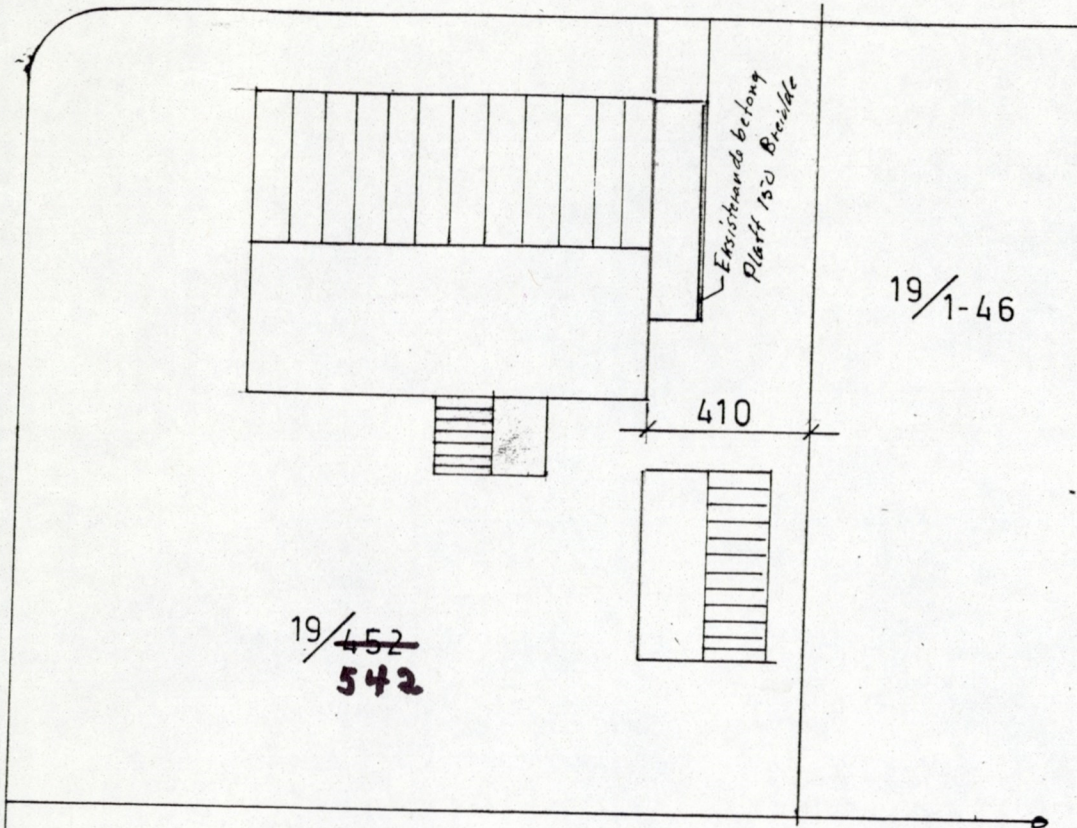
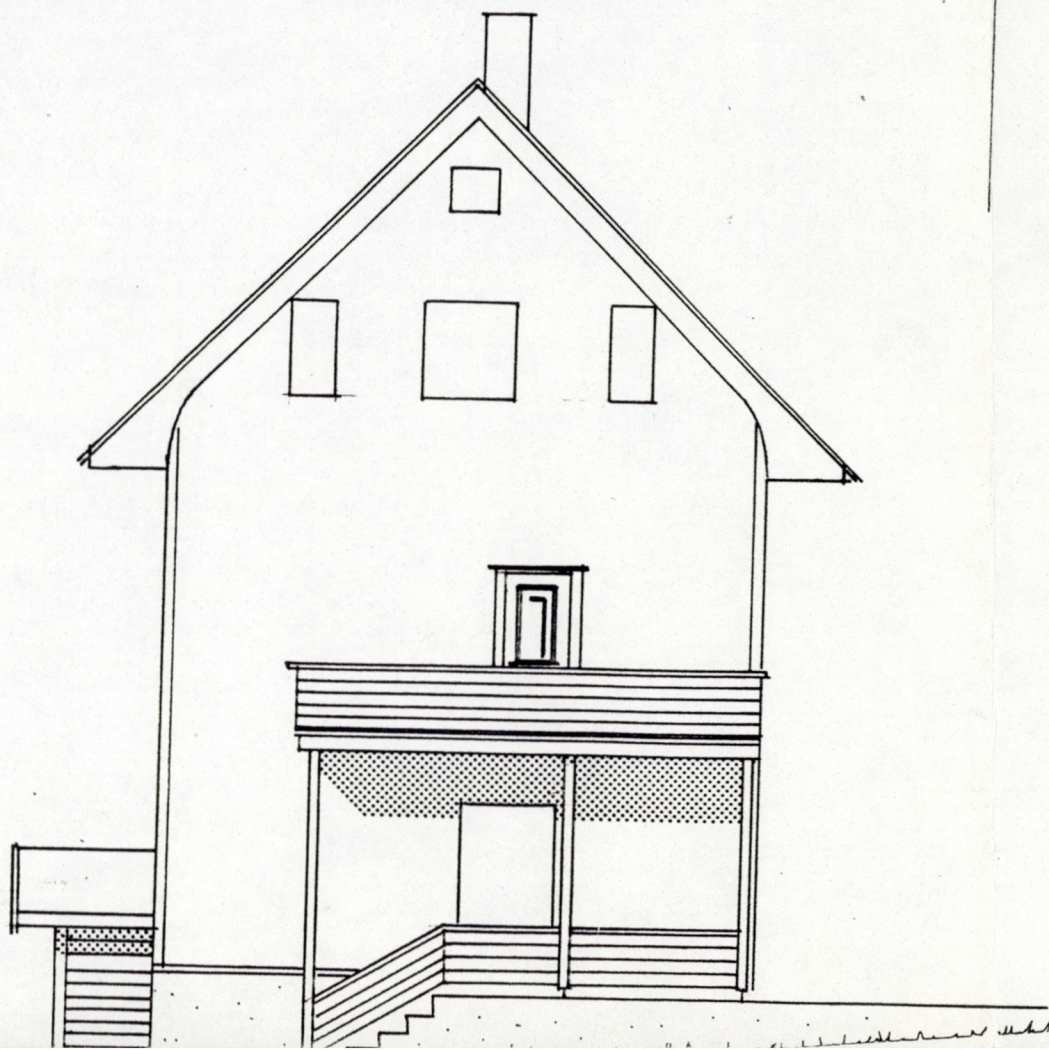
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Godkjent med merke
av bygningsjefen den 24/1-91
BYGNINGSJEFEN I VOLDA



19/1-54

VOL TEK			
MOTTEKE: 24. 01. 91			
J.NR.	ARK.	B- POST	MELDING HANDS. SAKSH.....
144	19/542		

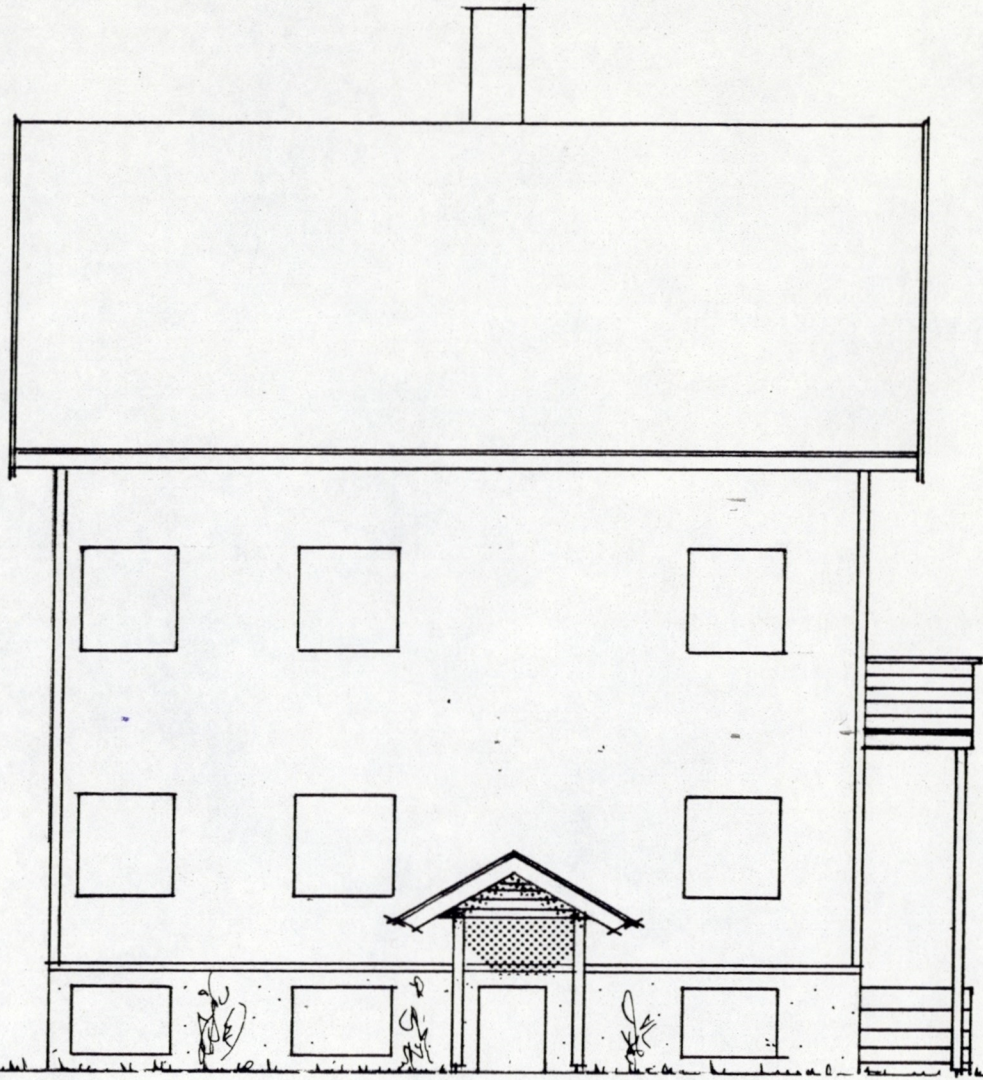
F
E
D
C
B

D

C

B

A



FASADE MOT SYD

8

7

6

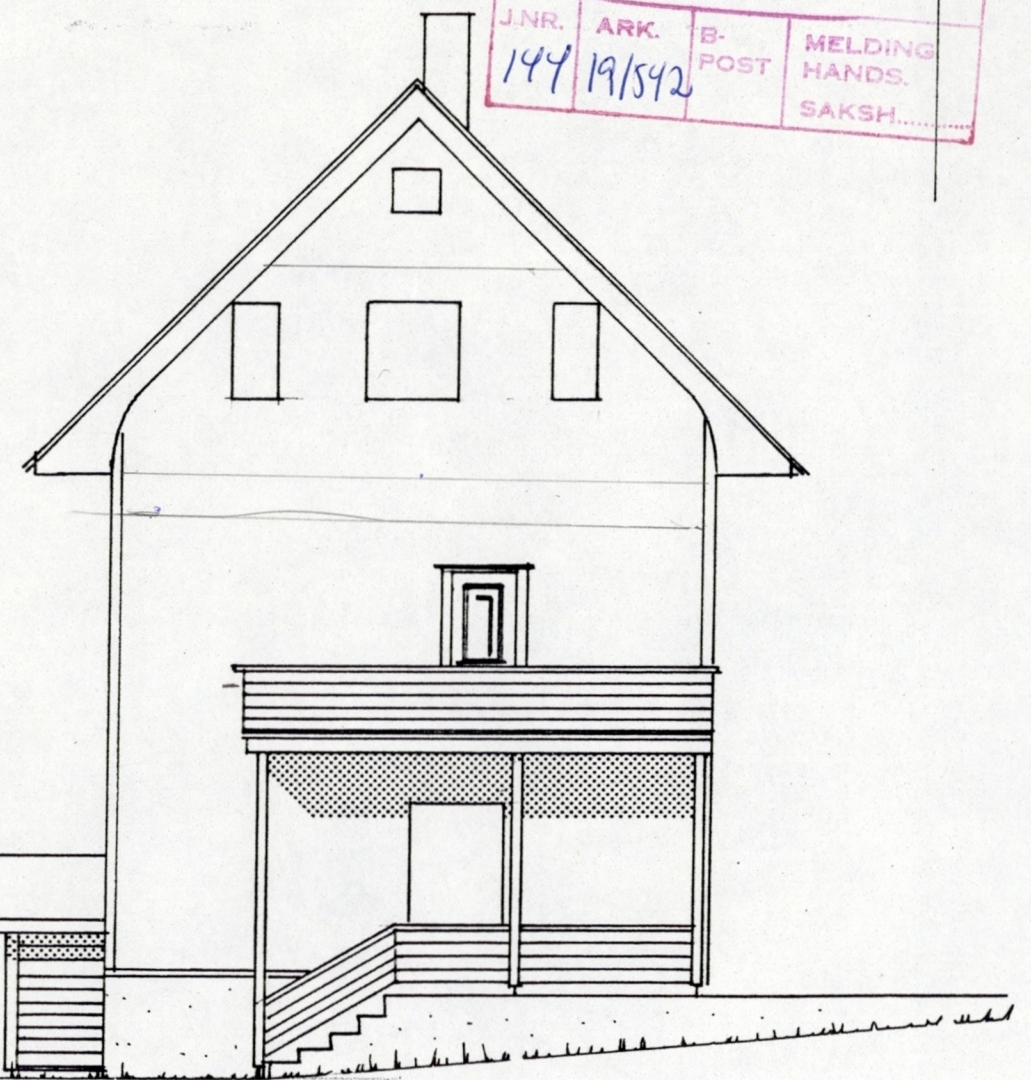
5

4

3



VOLDA KOMMUNE TEKNISK ETAT			
MOTTEKE: 24. 01. 91			
J.NR. 144	ARK. 19/542	B- POST	MELDING HANDS. SAKSH.....



FASADE MOT AU ST

Godkjent med merknad 24/1-91
av bygningsjefen den
BYGNINGSJEFEN I VOLDA

Dato

2/-

VE

DC

EL

Hervisn



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 15.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23100195	349	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	142

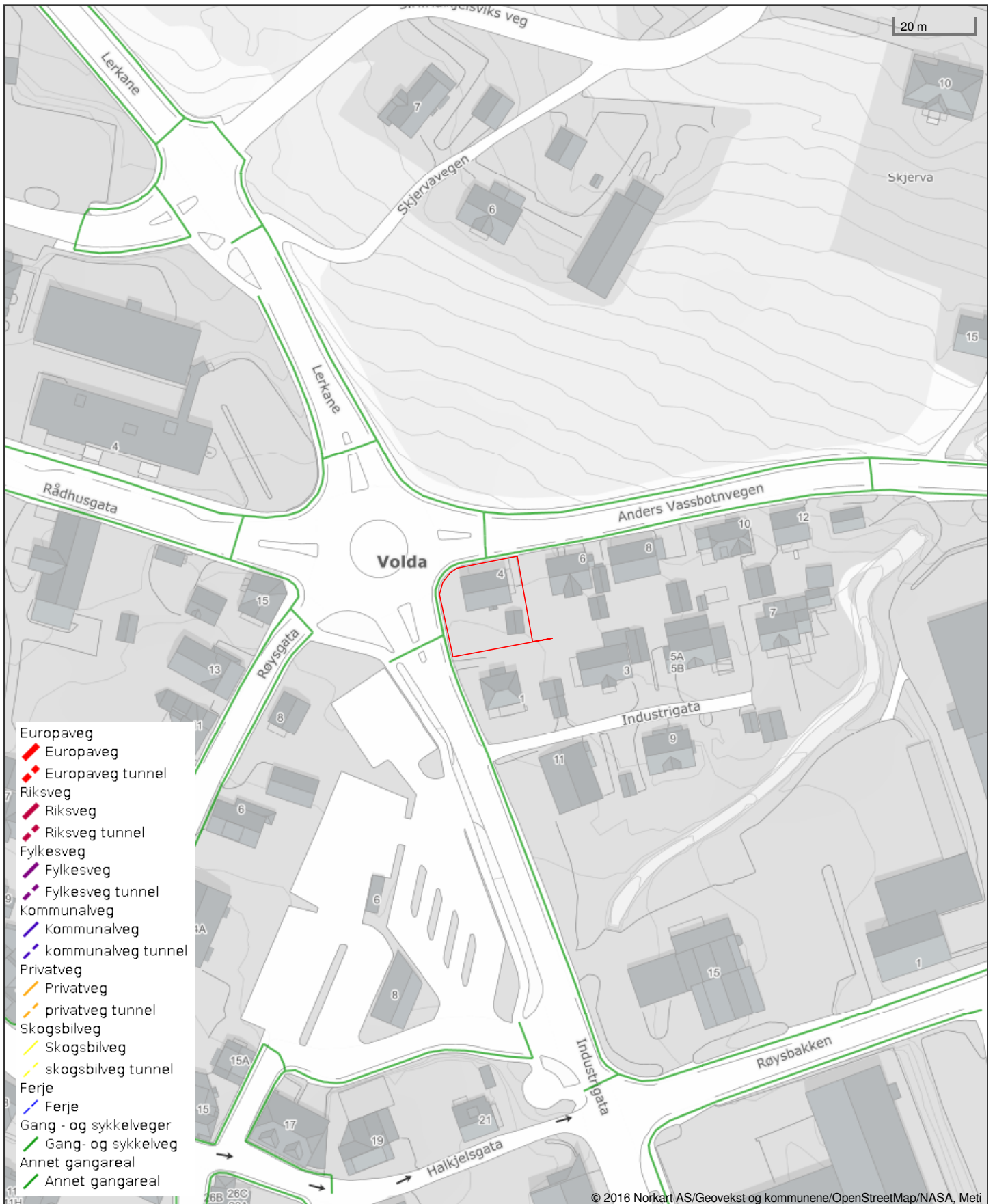
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 1577 - 19/542//



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.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Anders Vassbotnvegen 4, 6103 VOLDA

 VOLDA kommune

 gnr. 19, bnr. 542

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 14037-1270





Referansenummer: RY8787

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne



 **OSE**
Råd som realiserer visjoner

 PLAN OG ARKITEKTUR
 BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
 BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
 TAKST



Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne

Frank Robert Vatne

Uavhengig Takstingeniør

frank@oseing.no

905 44 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 4 etasjeplan, oppført rundt 1928.

Boligen er delvis oppgradert siste årene.

Flere av boligens konstruksjoner bærer preg av alder/slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger. De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid, og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene. Avvikene vurderes i hovedsak som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder. Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstillende nyere forskrifter og tekniske løsninger.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og er iflg. eier lagt om i ca. 1991.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og delvis via takvindu på kaldtloft grunnet manglende tilkomst.

Boligen har pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak, takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Snøfangere av tre.

Yttervegger er av tømmerkonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning fra 2025/2026. Boligen har saltakkonstruksjon av tresperrer fra byggeår, tilkomst til kaldtloft via luke i 3.etasjen, hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget. Bygningen har i hovedsak nyere malte trevinduer med 3-lags glass, unntagen i kjelleretasjen som i hovedsak har malte trevinduer med 2-lags glass med ukjent alder. I 3. etasje og i kaldtloft er det Velux takvindu med ukjent alder. Boligen har teak hovedytterdør, malt kjellerdør i tre, og malt balkongdør i tre.

Boligen har en veranda over inngangspartiet, med tilkomst fra gang i 2. etasje. Verandaen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelkelag, og tett rekkverk kledd med bordkledning. Utvendig er det kjellertrapp av betong, og skiferlagt betongtrapp ved inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasjen er det overflater av laminatgulv, malte gipsplater på vegger og i himling. I entré er det overflater med varierende alder, bestående av strietapet og malte plater på vegger, himlingsplater og mdf-panel i himling, og flis på gulv

I 3. etasje er det tapet, trepanel og malte plater på veggoverflater, malt strekkpapp, panel, og tapet i himlinger.

På gulv er det teppe, furugulv, og gulvbelegg.

2. etasje er det på gulv laminat og gulvbelegg, på vegger er det tapet og malte plater, i himlinger er det himlingsplater, panel, og malt strekkpapp.

I kjelleretasjen er det malte yttervegger av mur, malte mdf-plater og OSB plater på vegger, i himlinger er det gipsplate, mdf-panel, og synlig bjelkelag. På gulv er det flis og malt betong. Noen vegger på bod/verksted mangler overflater.

Boligen har innvendige dører av malte formpressa fyllingsdører og malte heltre fyllingsdører fra byggeår.

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn på stue i 1. etasje, sotluke på verksted i kjeller, og feiløke på kaldtloft.

Mellom kjeller er det en rettløpstrapp i tre, mellom øvrige etasjer er det lakkert svingtrapp i tre, og fra 3. etasje opp til kaldtloft er det en malt, bratt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg:
Bad i 1. etasje som iflg. eier er renovert i 2022. Badet har flislagt gulv, malte veggflater, veggflis i dusjhjørne, og malt gipshimling. Rommet har innredning med servantplate, vegghengt toalett, og dusjhjørne med glassdører.

Bad 3. etg:
Bad i 3. etasje med dusjkabinett og servant. Rommet har malte plater på vegger, malt strekkpapp i himling, og gulvbelegg med gummilister på gulvet. Rommet er ikke tilknyttet vannrør eller avløp, og er ikke i bruk.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom tillaget i 2022 av eier, med flislagt gulv, synlig malt mur på yttervegger, mdf-plater på delevegger, og mdf-panel i himling. Rommet har lys innredning med nedsenket vask, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med laminatbenkeplate, og integrerte hvitevarer i form av kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 2. etg.:
I boligens 2. etasje er det en eldre kjøkkeninnredning, kjøkkenet er

Beskrivelse av eiendommen

ikke tilkoblet vannforsyning eller avløp.
Ingen forsert avtrekk fra kjøkken, kun veggventil.

SPESIALROM [Gå til side](#)

I boligens 3. etasje er det et toalettrom med malt strekkpapp, malte veggplater og malt mur på vegger, på gulv er det belegg. Rommet har servant og toalett med er ikke tilkoblet vann eller avløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rørinstallasjon av plast (rør-rør) fra 2022. Det er kun lagt opp rør i kjeller og til 1. etasjen. Det er ikke lagt opp vann til bad, wc, eller kjøkken i 2. etasjen og loftet.

Boligen har avløpsrør av plast fra 2022. Kjøkken, bad, og toalett i 2.,- og 3.-etasjen er ikke tilknyttet avløpet.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bod i kjeller, og er tilkoblet strøm via stikkontakt. Elektrisk anlegg med automatsikringer, sikringsskap plassert i gang i 2. etasjen. Automatsikringer og installasjonen har ukjent alder og dokumentasjon.

I kjelleretasjen og 1. etasjen er det ny el-installasjon med nytt sikringsskap og automatsikringer plassert på bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Selve dreneringen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Boligen har grunnmurer av betong. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Terreng inn mot bygning/huskropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	278 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Det foreligger kun fasadetegninger datert 24.01.1991 Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Uthus

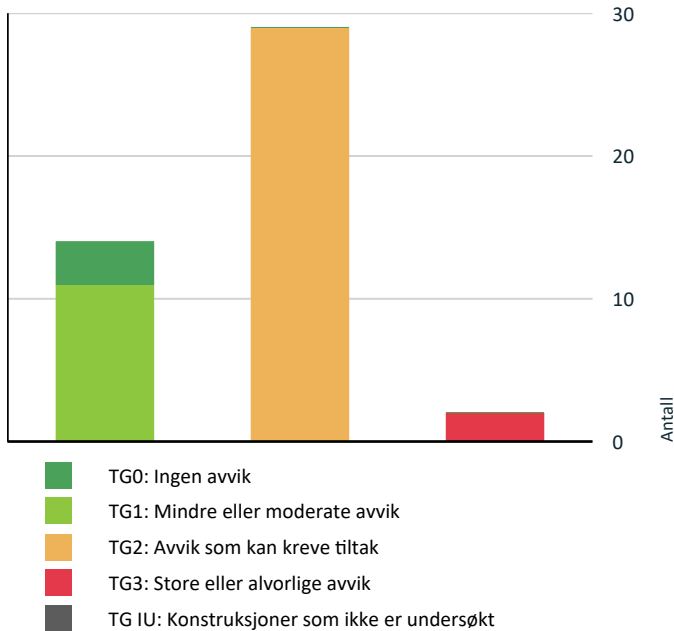
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

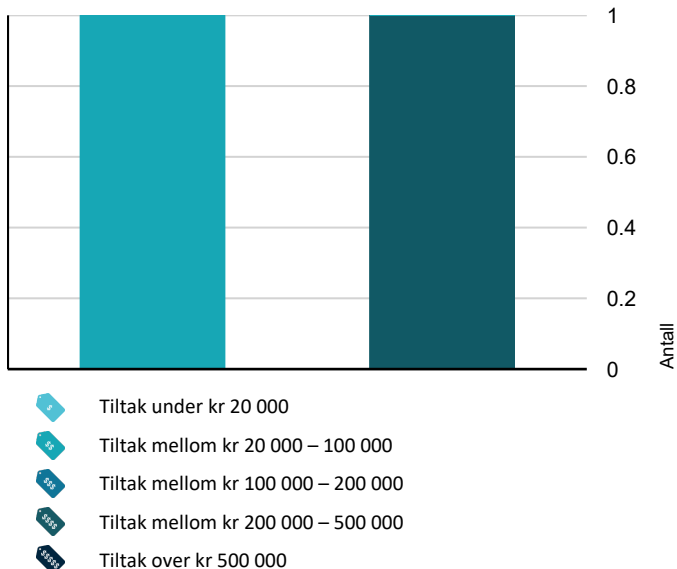
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført rundt 1928, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter fra 1928 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

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.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat 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.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

I 3. etasjen er det i gang registrert høydeavvik på over 40mm på 2 m målelengde, og 90mm gjennom hele rommet.

I soverom 1 er det registrert høydeavvik på ca. 20 mm på 2 m målelengde og gjennom hele rommet. Alle rom i 3. etasjen har skjevheter.

I 2. etasjen er det på soverom 1 registrert høydeavvik på ca. 20mm på 2m målelengde, og ca. 60mm gjennom hele rommet. På kjøkken er det registrert høydeavvik på ca. 30mm gjennom hele rommet og ca. 18mm på 2 meters målelengde. Det er også registrert knirk i gulvet på soverom 1.

I hovedetasjen er det foretatt kontroll på stue og kjøkken, her var målingene innenfor 10mm gjennom rommet.

I kjelleretasjen er det på gang registrert høydeavvik på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og takteking.
Det er registrert en del mose på taktekingen.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert korrosjon og løst plastbelegg på pipekledningen, samt misfarging på blybeslaget. Isolasjonen bak pipekledningen er synlig i nedkant og er fuktig.
Snøfangere av tre har sprekkdannelse og misfarging og bør undersøkes nærmere.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er varierende størrelse på luftespalte mellom vannstokk og bordkledning, denne varierer fra 4mm, til ca. 16mm. Anbefalt minimumsstørrelse i Byggeforsksblad 542.102 er 10mm

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket på kaldloftet flere steder. Det er foretatt fuktsøk med pigg rundt pipe og takvindu, samt andre steder i trekonstruksjonen, uten å påvise unormale verdier. Synlig isolasjon i skråtak over innredede rom ligger delvis helt ut i undertaket, noe som begrenser luftingen.
Det er registrert boremel etter mott.

! **Utvendig > Takvindu** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert fuktskjolder på treramme til vinduene.

! **Utvendig > Vinduer - kjeller** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Vinduene i kjelleretasjen mangler solebenkbeslag, murpussen går inntill vindusrammen, og er pusset flatt.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:
Kjellerdør har en del skrap/skader på karm og dørbblad, og det er utett mellom karm og dørbblad. Døren tar i terskel.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er avvik:
Løs maling håndlist.

! **Innvendig > Overflater - 2 etasje.** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er rift i tapet på gang, sprekke i gulvbelegg på soverom, sprekke i himling soverom.
Noen overflater er preget av elde/slitasje.

! **Innvendig > Overflater - 3 etasje.** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er på noen rom løs tapet og sprekker i tapet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Innvendig > Overflater - kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen steder er det registrert luftlommer/saltutslag bak maling på yttervegger

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er avvik:

Det er registrert sprekke i pipe på verksted i kjelleretasjen, det er ukjent om sprekken kun er i pusssjiktet eller om den er gjenomgående. Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type/alder.

Det er registrert saltutslag på yttervegger av mur mot terreng i kjeller. Det er ikke tegn til utvendig fuksikring og alder på drenering er ukjent. Ifølge eier er kjellergulvet senket, noe som kan medføre i noen tilfeller at dreneringen ligger høyere enn innvendig gulv.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noen steder på vegger mot terreng registrert saltutslag, ved fuktøk kunne vi registrere forhøyede verdier i forhold til referandepunkt.

Saltutslag er et symptom på fuktgjennomslag i konstruksjonen, og kan skyldes nedsatt funksjon på drenering/fuksikring utvendig.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Det er registrert riss i muren på vegg mot øst, og mot sør er det løs puss nede mot bakken.

Det er etablert blomsterbed helt inntil muren. Dette er uheldig, da det kan medføre økt fukt påkjenning på muren, og røtter kan vokse inn eller under muren.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører i 3.- og 2.- etasjen kniper mot karm og dører er skjeve.

Dørblad til bad i 1. etasjen er skjevt i forhold til karm. Noen heltre dørblad har tørkesprekker, og noen dører mangler håndtak.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Uteområdet med betongheller har fall inn mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamling inntil grunnmuren.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen for dusjen, men døren er beskyttet med glassdør/glassvegg mot dusjen.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ved befaring er lufting til kloakk blendet i 2 etg, og ikke ført over tak.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skal kjøkkenet brukes må det tilkobles avløp og vanntilførsel.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk opp til kaldloft, og mangler mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav. Det er heller ikke etablert tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har malte mdf-plater på vegger i våtsone. Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall på gulv er under 1:100, det skal da ref TEK17 være membranoppkant ved dør på min. 15mm over ferdig gulv.

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt utvendig med ny bordkledning og vinduer. Innvendig er kjelleretasjen og 1 etasjen oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppgradering	Skifte av vindu i 1., 2., og 3. etasje, samt vindu på kaldtloft. Nye vindu montert i 2022, 2024, og 2025
2022	Oppgradering	Soverom 2.etasje: Nye overflater, innforet yttervegger. Stue mot sør har nytt laminatgulv, og nymalte vegg-, og himlingsoverflater. Ny påstøp og sluk på matbod.
2022	Oppgradering	I 1.etasje er alle yttervegger utenom i entre foret ut med 10 cm. Nytt el-anlegg, og nye rørinstallasjoner. Nye overflater i alle rom unntagen i entre. Gulv er retta opp med flytsparkel.
2022	Oppgradering	Oppgradering av bad, utført av Din handverkar AS
2022	Oppgradering	Nytt kjøkken i 1. etasjen.
2022	Oppgradering	Gravd ut i kjeller, isolert og ny påstøp med varmekabel.
2022	Oppgradering	Ny bunnledning, og utvendig avløpsøedning frem til eiendomsgrense.
2022	Oppgradering	Nye vannrør av plast i kjeller og i 1. etasjen.
2025	Oppgradering	Utvendig er yttervegger foret ut, ny vindspærreduk, og ny malt bordkledning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein, taket er iflg. eier lagt om i ca. 1991.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og delvis via takvindu på kaldtloft grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og takteking.
Det er registrert en del mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rengjøring og fjerning av mose fra taksteinen kan bidra til å forlenge levetiden til taktekingen. Det kan også monteres kobberbånd på mønet for å forhindre ytterligere tilvekst av mose.

Det anbefales jevnlig overvåkning av takets tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både undertak og takteking er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TC 2 Nedløp og beslag

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.
Snøfangere av tre.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert korrosjon og løst plastbelegg på pipeledningen, samt misfarging på blybeslaget. Isolasjonen bak pipeledningen er synlig i nedkant og er fuktig.

Snøfangere av tre har sprekkdannelser og misfarging og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blybeslag og pipeledning bør undersøkes nærmere, da det er risiko for lekkasjer som følge av korrosjon. Utskiftning av blybeslag, pipeledning og isolasjon må påregnes for å hindre videre utvikling.

Snøfangere av tre bør også undersøkes nærmere for eventuelle skader, da eventuelle svekkelser kan medføre redusert bæreevne og økt fare for nedfall av snø og is.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tømmerkonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning fra 2025/2026.

I følge eier har han foret ut ytterveggene, isolert, montert vindsperrerduk, og ny bordkledning som er malt.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside og konstruksjonen kan ikke kontrolleres for skader, ufagmessige detaljer, eller andre skjulte svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende størrelse på luftespalte mellom vannstokk og bordkledning, denne varierer fra 4mm, til ca. 16mm. Anbefalt minimumsstørrelse i Byggforskblad 542.102 er 10mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en jevn luftespalte på minimum 10 mm mellom vannstokk og bordkledning, i henhold til anbefalingene i Byggforskblad 542.102.

For liten luftespalte kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for råteskader i kledningen og underliggende konstruksjon.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon av tresperrer fra byggeår, tilkomst til kaldtloft via luke i 3.etasjen.

Hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget, men deler av konstruksjonen er synlig på kaldtloft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket på kaldloftet flere steder. Det er foretatt fuktsøk med pigg rundt pipe og takvindu, samt andre steder i trekonstruksjonen, uten å påvise unormale verdier.

Synlig isolasjon i skråtak over innredede rom ligger delvis helt ut i undertaket, noe som begrenser luftingen.

Det er registrert boremel etter mott.

Konsekvens/tiltak

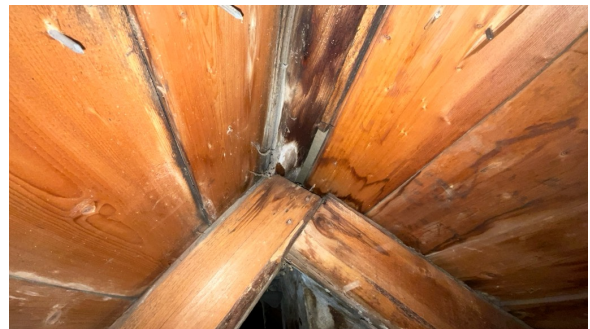
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og eventuelle skader i takkonstruksjonen.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, og isolasjonen bør justeres slik at luftingen ikke hindres.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da boremel etter mott indikerer aktivitet som kan skade trekonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og ytterligere skadedyrangrep, noe som kan svekke takkonstruksjonens bæreevne og levetid.



TG 1 Vinduer

Boligen har i hovedsak nyere malte trevinduer med 3-lags glass, satt inn i 2022, 2024, og 2025 unntagen i kjelleretasjen. Vannbrett over vindu er avsluttet utenpå bordkledningen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Takvindu

I 3. etasje og i kaldtloft er det Velux takvindu med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskjolder på treramme til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forhindre videre kondensering på vindusglassene, for å unngå utvikling av fuktskader og mulig behov for utskifting av vinduene.



TG 2 Vinduer - kjeller

I kjelleretasjen er det malte trevinduer med 2-lags glass, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduene i kjelleretasjen mangler solebenkbeslag, murpussen går inntill vindusrammen, og er pusset flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sålebensbeslag, manglende beslag og direkte kontakt mellom murpuss og vindusramme øker risikoen for fuktskader og forringelse av vinduene og øker fare for vanninntrengning.



TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør, malt kjellerdør i tre, og malt balkongdør i tre. Dørene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Kjellerdør har en del skrap/skader på karm og dørblad, og det er utett mellom karm og dørblad.

Døren tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kjellerdøren bør enten skiftes ut, eller justeres og utbedres ved å reparere skader og etablere tetning mellom karm og dørblad for å hindre trekk og varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, og mulig fuktskader.



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over inngangsparti, med tilkomst fra gang i 2. etasjen.

Verandaen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelkelag, og tett rekkverk kledd med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Løs maling håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Løs maling på håndlist bør utbedres, løs/manglende maling kan føre til redusert levetid på treverket.



TE 1 Utvendige trapper

Utvendig er det kjellertrapp av betong, og skiferlagt betongtrapp ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hovedetasjen er overflater i hovedsak pusset opp i 2022, med laminatgulv, malte gipsplater på vegger og i himling.

I entré er det overflater med varierende alder, bestående av strietapet og malte plater på vegger, himlingsplater og mdf-panel i himling, og flis på gulv

Det er registrert en tørkesprekk på vegg på stue ved åpning inn til kjøkken, som kan fikkes.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 2 Overflater - 2 etasje.

2. etasjen har overflater varierende alder, overflater på soverom 2 og stue er pusset opp i 2022, øvrige rom har overflater med ukjent alder. På gulv er det laminat og gulvbelegg, på vegger er det tapet og malte plater, i himlionger er det himlingsplater, panel, og malt strekkpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

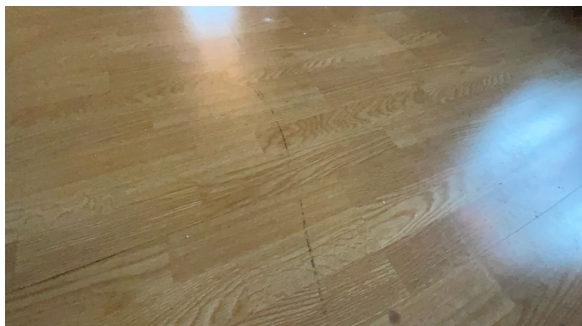
Det er rift i tapet på gang, sprekke i gulvbelegg på soverom, sprekke i himling soverom. Noen overflater er preget av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med overflate oppussing på noen rom.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 3 etasje.

I 3. etasjen er det tapet, trepanel og malte plater på veggoverflater, malt strekkpapp, panel, og tapet i himlinger. På gulv er det teppe, furugulv, og gulvbelegg. Overflatene er av eldre, men ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

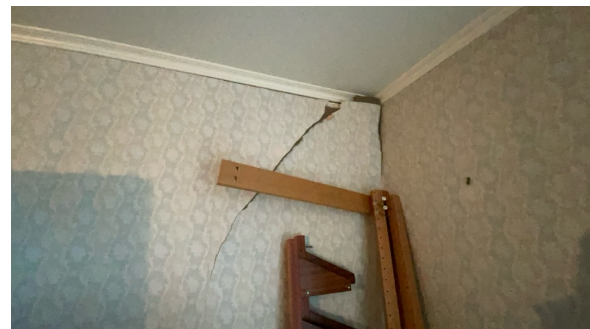
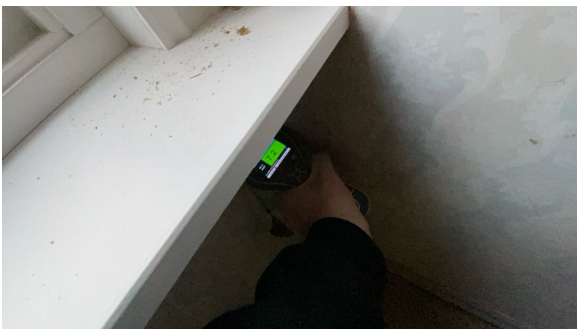
Det er på noen rom løs tapet og sprekker i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med overflateoppussing i etasjen.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - kjeller

I kjelleretasjen er det malte yttervegger av mur, malte mdf-plater og OSB plater på vegger, i himlinger er det gipsplate, mdf- panel, og synlig bjelkelag. På gulv er det flis og malt betong. Noen vegger/himling på bod/verksted mangler platekledning og overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

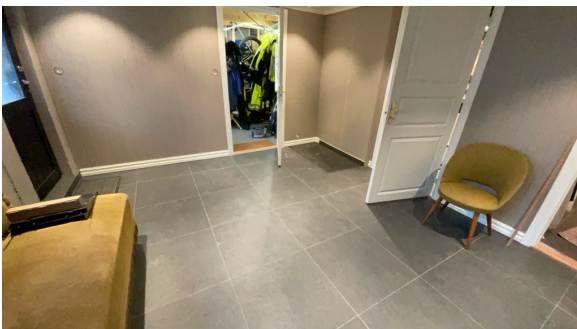
Noen steder er det registrert luftlommer/saltutslag bak maling på yttervegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser bør vurderes for å avdekke årsaken til saltutslag, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen. Vegger må ikke bygges inn med dagens tilstand, en må sørge for at maling på yttervegger ikke er for tett men er diffusjonsåpen. Se forøvrig punkt rom under terreng og drenering.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 3. etasjen er det i gang registrert høydeavvik på over 40mm på 2 m målelengde, og 90mm gjennom hele rommet.

I soverom 1 er det registrert høydeavvik på ca. 20 mm på 2 m målelengde og gjennom hele rommet.

Alle rom i 3. etasjen har skjevheter.

I 2. etasjen er det på soverom 1 registrert høydeavvik på ca. 20mm på 2m målelengde, og ca. 60mm gjennom hele rommet. På kjøkken er det registrert høydeavvik på ca. 30mm gjennom hele rommet og ca. 18mm på 2 meters målelengde. Det er også registrert knirk i gulvet på soverom 1.

I hovedetasjen er det foretatt kontroll på stue og kjøkken, her var målingene innenfor 10mm gjennom rommet.

I kjelleretasjen er det på gang registrert høydeavvik på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og høydeavvik i gulvene, spesielt der avvikene overstiger anbefalte toleranser.

Store høydeavvik kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller installasjon av nytt gulvbelegg.

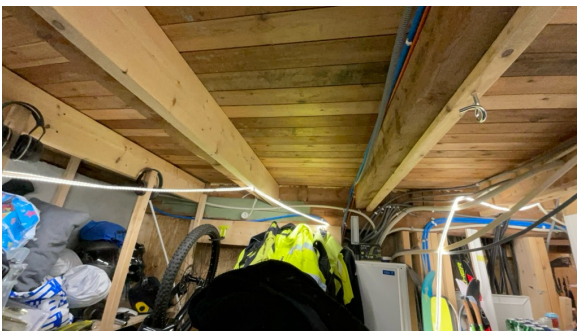
Ved fornying av gulvoverflater anbefales det å gå over og etterskru undergulvet til bjelkelaget for å forebygge knirk.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak, da ikke alle rom er kontrollert.

Kostnadsestimatet gjelder for enkel oppretting av dei kontrollerte rommene som det er påvist avvik, opp til anbefalt toleranse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn på stue i 1. etasjen, sotluke på verksted i kjeller, og feieluke på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekke i pipe på verksted i kjelleretasjen, det er ukjent om sprekken kun er i pussjiktet eller om den er gjennomgående. Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om sprekken kun er i pussjiktet eller om den er gjennomgående i pipen. Ved behov må pipen rehabiliteres, for eksempel ved innsetting av foringsrør, for å sikre trygg bruk og forhindre risiko for brann eller røygasslekkasje. Tiltaket er søknadspliktig og må utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er alle yttervegger åpne mot terreng, her er veggoverflater kun malt. Siden vegger mot terreng er synlige er det ikke behov for hulltaking.

Kjelleren er iflg. eier utgravid, ny isolasjon mot grunnen, og ny påstøp. Arbeidene var utført i 2022.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noen steder på vegger mot terreng registrert saltutslag, ved fuktsøk kunne vi registrere forhøyede verdier i forhold til referandepunkt. Saltutslag er et symptom på fuktgjennomslag i konstruksjonen, og kan skyldes nedsatt funksjon på drenering/fuktsikring utvendig.

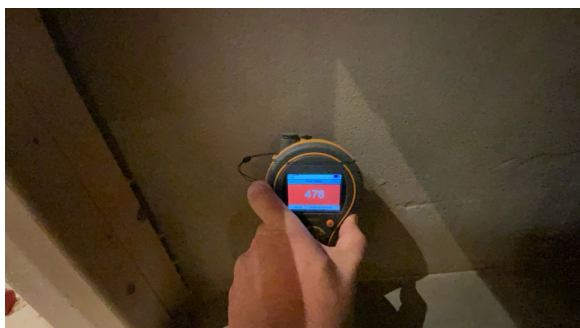
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktgjennomtrengingen, samt vurdere tilstanden til dreneringen utvendig.

Tiltak for å utbedre drenering og hindre videre fuktinntrengning bør vurderes, for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av inneklime og mulige følgeskader som mugg- og råteutvikling.

Se pkt. drenering.

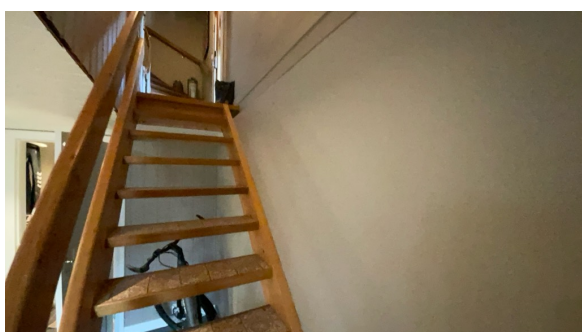
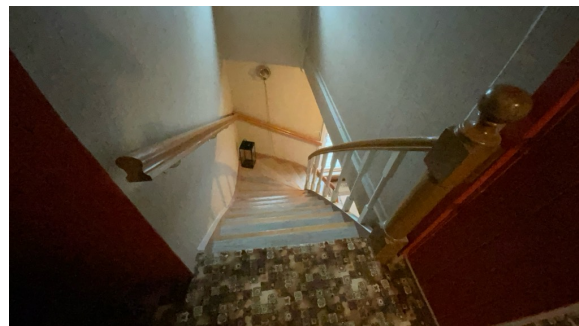
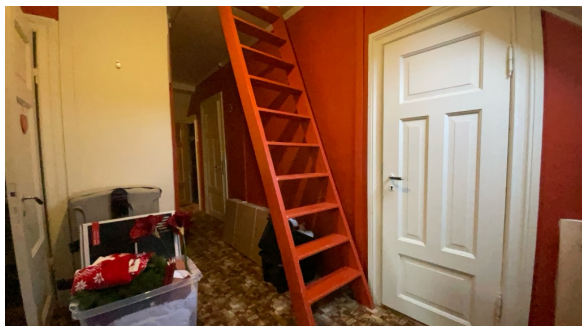


TG 1 Innvendige trapper

Mellom kjeller er det en rettløpstrapp i tre, mellom øvrige etasjer er det lakkert svingtrapp i tre, og fra 3. etasjen opp til kaldtloft er det en malt, bratt tretrapp.

Trappene er fra byggeår.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

I kjeller er det malte formpressa fyllingsdører fra 2022
I hovedetasjen er det malte heltre fyllingsdører fra byggeår.
I 2.-, og 3.-etasjen er det heltre fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører i 3.- og 2.- etasjen kniper mot karm og dører er skjeve.

Dørblad til bad i 1. etasjen er skjevt i forhold til karm.

Noen heltre dørblad har tørkesprekker, og noen dører mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

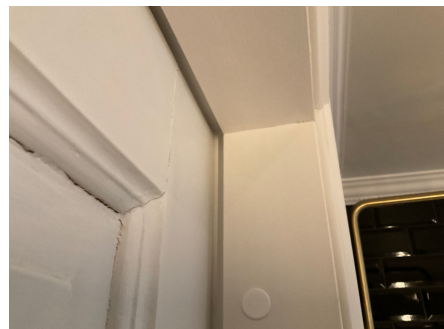
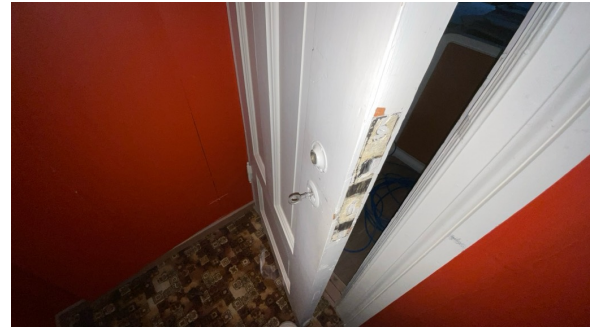
Dører som kniper mot karm eller er skjeve bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Håndtak bør monteres.

Tørkesprekker i heltre dørblad er kosmetisk.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasjen som iflg. eier er renoverert i 2022.
Badet har flislagt gulv, malte veggflater, veggflis i dusjhjørne, og malt gipshimling.
Rommet har innredning med servantplate, vegghengt toalett, og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

På vegger er det i hovedsak malte plater/våtromssystem, og flis i dusjsonen.
I innvendig tak er det malt gips.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Baderomsdøren er plassert i våtsonen for dusjen, men døren er beskyttet med glassdør/glassvegg mot dusjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Selv om døren per i dag er beskyttet av glassdør/glassvegg og det ikke er observert tegn til fuktskader, bør det følges med på tilstanden over tid for å oppdage eventuelle fremtidige fuktproblemer tidlig. Ved endret bruk eller skade på glassveggen kan det oppstå økt risiko for fuktskader på dør og omkringliggende materialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv, det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulv ved dørkarm til topp slukrist, + oppkant. Det er lokalt fall i dusjsonen, ellers tilnærmet flatt gulv/ svakt fall mot sluk på øvrig areal.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

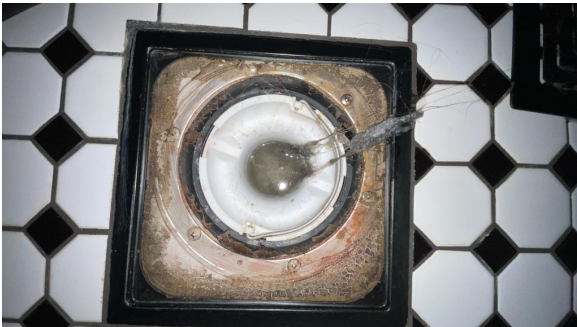
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med forseglingspose, og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftningen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for sopp- og muggdannelse samt skader på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 3. etasjen med dusjkabinett og servant. Rommet har malte plater på vegger, malt strekkpapp i himling, og gulvbelegg med gummilister på gulvet. Rommet er ikke tilknyttet vannrør eller avløp, og er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens krav for å sikre at det tåler normal bruk. Dersom dette ikke gjøres, er det risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell fremtidig bruk. Skal rommet benyttes til bad må rommet tilkobles avløp og vannforsyning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

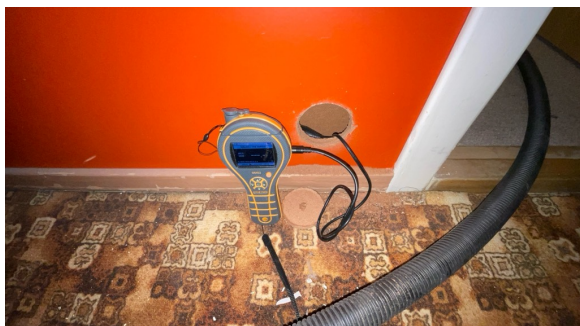


3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusjkabinett, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.

Tilstandsrapport



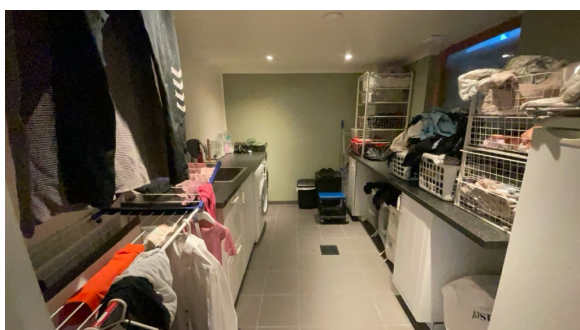
KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom tillaget i 2022 av eier, med flislagt gulv, synlig malt mur på yttervegger, mdf-plater på delevegger, og mdf-panel i himling. Rommet har lys innredning med nedsenket vask, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Rommet har yttervegger av malt mur, mdf-plater på øvrige vegger, og mdf-panel i himling.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har malte mdf-plater på vegger i våtsone. Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

MDF-plater i våtsone bør fuktbeskyttes for å hindre fuktskader. Det anbefales også å fuge mellom sokkellist og veggplater for å redusere risikoen for vannskader og forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TE2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv, det er målt ca. 13 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

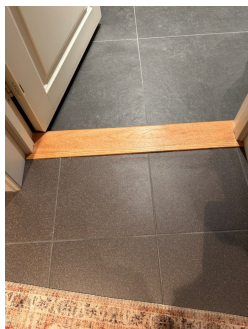
Fall på gulv er under 1:100, det skal da ref TEK17 være membranoppkant ved dør på min. 15mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det anbefales å etablere membranoppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør for å tilfredsstille kravet og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom.



KJELLER > VASKEROM

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilslutt via spalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak innredning, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.

Årstill: 2022

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med laminatbenkeplate, og integrerte hvitevarer i form av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I boligens 2. etasje er det en eldre kjøkkeninnredning, kjøkkenet er ikke tilkoblet vannforsyning eller avløp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skal kjøkkenet brukes må det tilkobles avløp og vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

For å kunne benytte kjøkkenet må det etableres tilkobling til vann og avløp.

Manglende tilkobling medfører at kjøkkenet ikke kan benyttes til matlaging eller oppvask, og det er økt risiko for feilaktig bruk eller fuktskader dersom provisoriske løsninger benyttes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen forsert avtrekk fra kjøkken, kun veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rommet skal benyttes til kjøkken videre, anbefales det å montere forsert avtrekk/kjøkkenvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig innelima.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I boligens 3. etasje er det et toalettrom med malt strekkpapp, malte veggplater og malt mur på vegger, på gulv er det belegg. Rommet har servant og toalett med er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk opp til kaldloft, og mangler mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav. Det er heller ikke etablert tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal rommet benyttes som toalettrom, må det tilkobles både vann og avløp.

Det bør i tillegg etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og unngå risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 2 Vannledninger

Boligen har rørinstallasjon av plast (rør-rør) fra 2022.
Det er kun lagt opp rør i kjeller og til 1. etasjen.
Det er ikke lagt opp vann til bad, wc, eller kjøkken i 2. etasjen og loftet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

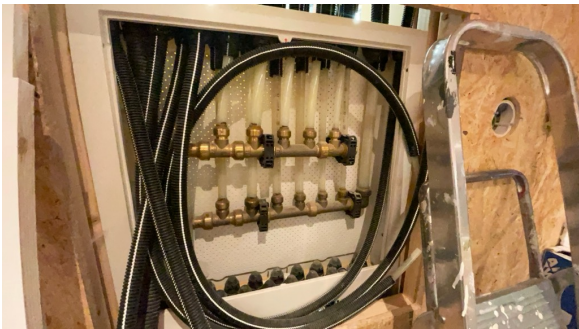
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feilretting, unødvendige kostnader og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.



TE 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra 2022.
Kjøkken, bad, og toalett i 2.,- og 3.-etasjen er ikke tilknyttet avløpet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ved befaring er lufting til kloakk blendet i 2 etg, og ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, slik at lufting føres over tak i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilbakeslag eller skader på rørsystemet.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bod i kjeller, og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, sikringsskap plassert i gang i 2. etasjen.

Automatsikringer og installasjonen har ukjent alder og mangler dokumentasjon.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringsskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Installasjon på soverom og stue i 2. etasjen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

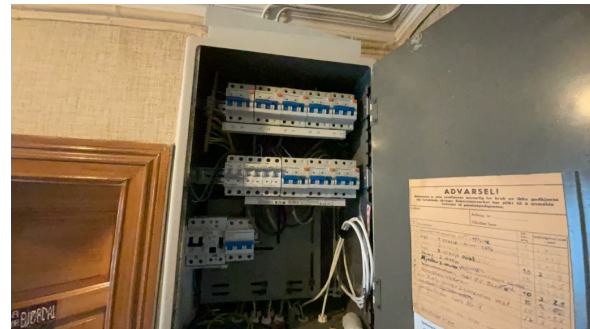
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet tilstandskontroll på anlegget.



Elektrisk anlegg - 2

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

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

I kjelleretasjen og 1. etasjen er det ny el-installasjon og nytt sikringskap med automatsikringer plassert på bod i kjeller.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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

Nei

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

2022 Ny installasjon i kjeller og 1. etasjen i 2022 flg. eier.

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

Ja Arbeidene er utført av eier som er elektriker av yrke.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

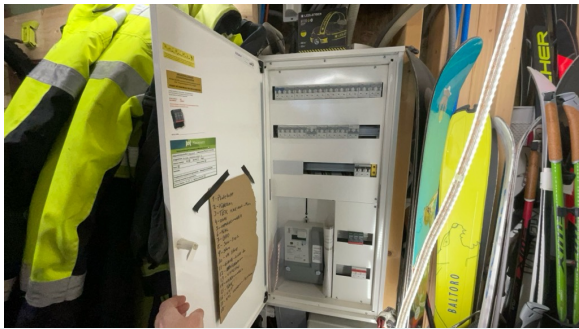
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring må fremskaffes. Kursfortegnelse må lages til.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert saltutslag på yttervegger av mur mot terreng i kjeller. Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring og alder på drenering er ukjent. Ifølge eier er kjellergulvet senket, noe som kan medføre i noen tilfeller at dreneringen ligger høyere enn innvendig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring.

Dersom det viser seg at dreneringen er mangelfull eller utvendig fuktsikring mangler, bør det etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmur. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss i muren på vegg mot øst, og mot sør er det løs puss nede mot bakken.

Det er etablert blomsterbed helt inntil muren. Dette er uheldig, da det kan medføre økt fukt påkjenning på muren, og røtter kan vokse inn eller under muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i muren og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av mur/puss.

Blomsterbedet bør flyttes bort fra muren for å redusere risikoen for fuktskader og inntrengning av røtter, som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren.



TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Uteområdet med betongheller har fall inn mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamling inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på uteområdet med betongheller slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling inntil grunnmuren, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Manglende håndløper og rekkverk på innvendig trapp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere fare for fall.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert elektrofaglig person, da ikke foreligger dokumentasjon.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko.

Avvik i rømningsveier må utbedres for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1928

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Uthus/bod med ukjent byggeår, oppført med uisolerte vegger med utvendig liggende bordkledning, sperretak med tekking av skiferstein, og ukjent gulvkonstruksjon med gulv av plank.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

278 m²/278 m²

Enebolig: Entré, 4 Gang, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 7 Soverom, 2 Bod, 4 Kott, Toalettrom, Verksted, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.

Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Boligen er oppgradert i kjeller og i 1. etasje, blant annet nytt bad, og det kan flyttes rett inn. Men 2.-, og 3.- etasjene har behov for oppgradering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sagebakken 8 ,6100 VOLDA 144 m ² 1967 3 sov	03-11-2025	2 990 000	3 200 000		3 200 000	19 277
2 Skogane 8 ,6103 VOLDA 224 m ² 1950 4 sov	13-01-2026	4 200 000	4 300 000		4 300 000	18 220
3 Storgata 32 ,6102 VOLDA 207 m ² 1951 5 sov	07-04-2025	4 750 000	4 750 000		4 750 000	17 925
4 Anders Vassbotnvegen 8 ,6103 VOLDA 302 m ² 1928 11 sov	27-11-2025	5 490 000	5 350 000		5 350 000	17 715
5 Prestegata 32 ,6100 VOLDA 231 m ² 1965 4 sov	30-09-2025	4 200 000	4 000 000		4 000 000	15 686
6 Storgata 38 ,6102 VOLDA 243 m ² 1953 7 sov	23-03-2024	3 750 000	3 500 000		3 500 000	11 785

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 780 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

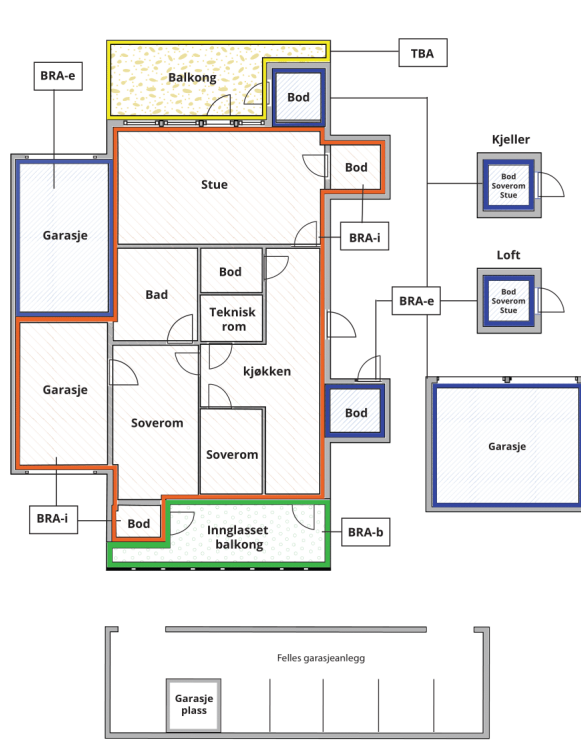
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	
2. Etasje	77			77	10
3. Etasje	66			66	
Kjeller	61			61	
SUM	278				10
SUM BRA	278				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod		
3. Etasje	Gang, kott, kott 2, kott 3, kott 4, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Bod, verksted, vaskerom, gang		

Kommentar

Deler av arealet i loftsetasjen har redusert høyde grunnet skråtak og er derfor ikke måleverdig og ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Det foreligger kun fasadetegninger datert 24.01.1991

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert i regi av eier som har utført det meste av arbeidene selv.

Bad er renoveret av Din Håndverker AS, elektriske arbeider er utført av eier som er godkjent elektriker.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	23
SUM		11			23
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann. Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	236	42
Uthus	0	11

Kommentar

Enebolig

S-rom er bod og verksted i kjelleretasjen, bod i 2. etasjen, og kott i loftetasjen.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Frank Robert Vatne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	19	542		0	459 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anders Vassbotnvegen 4

Hjemmelshaver

Brautaset Torbjørn Sjur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Anders Vassbotnvegen i Volda sentrum med gåavstand til alle sentrumsfasiliteter, skoler, idrettsanlegg og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har vannmåler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage med plen, hekk, beplantning og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er Sefrak-registrert, dvs. at det kan foreligge vernebestemmelser.
Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RY8787>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Eiendomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
47-0006/26	
Selger 1 navn	
Torbjørn Sjur Brautaset	
Gateadresse	
Anders Vassbotnvegen 4	
Poststed	Postnr
VOLDA	6103
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercircle
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad 1 etg

Arbeid utført av

Din handverkar

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Heilt nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kloakk fra tomtegrense og i bolig

Arbeid utført av

Sentrum Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Små salt utslag i kjeller noen steder

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Hus fra 1920. Skjeve gulv mange plasser. Sprekk i murpuss noen steder ute

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Er utdanna elekteiker

Arbeid utført av

Egen innsats

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll av Elektrisk anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Sjur Brautaset	abbc33baaf34676433e33 284a155fb2c3f1e9356	14.01.2026 22:10:19 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Fremgangsmåten ved budgivning

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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

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

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

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

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

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

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.